

## IMPLANTACION DE USOS DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA Y SU RELACION CON LAS CONDICIONES DE OCUPACION MAXIMA DE PARCELA EN EDIFICACION EN MANZANA (M) Y SUBURBANA (SB)

En las Normas Particulares de las Ordenaciones que el Plan General vigente define como Edificación en Manzana (M), con independencia en este caso de la geometría o dimensiones de la parcela, y Suburbana (SB) en parcelas de más de 110 m<sup>2</sup> de superficie, se hace depender la ocupación máxima en Planta Baja de la implantación de usos en dicha planta de forma que, si el uso es en su totalidad no residencial, la ocupación puede ser del 100%, siendo el máximo, en caso contrario y en las plantas superiores, el 80%.

Obviamente, en edificios con uso residencial plurifamiliar en plantas superiores no existe una implantación de usos no residenciales en planta baja con carácter estricto, ya que en cualquier caso deben situarse en dicha planta los accesos y algunos usos complementarios del residencial.

El texto literal de los artículos correspondientes en estas dos calificaciones es:

Edificación Residencial en manzana (M):

### Artículo 12.3.6. Ocupación sobre rasante.

1. Se establecen los siguientes criterios de ocupación máxima para la ordenación de edificación en manzana (M) y (Mp)

a. En Manzanas (M):

- Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales. Y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos.
- Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

b. En la subzona (Mp), la edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores. La alineación exterior será obligatoria en los términos del Artículo 10.3.5. La alineación interior será obligatoria cuando aparezca grafiada con línea continua, y será alineación máxima cuando se represente como línea discontinua. No se podrá edificar más allá de la alineación interior.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <http://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Mauduit Morón	Firmado	28/10/2021 12:52:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==</a>		



2. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Edificación Residencial Suburbana (SB)

Artículo 12.5.4 Ocupación sobre rasante.

1. Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar los siguientes porcentajes de la superficie total de la parcela:
  - a. Parcelas de superficie inferior o igual a ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%).
  - b. Parcelas de superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados: el cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. En el resto de plantas, hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
2. Los patios de ventilación, a estos efectos, computan como superficie ocupada.

Es frecuente el caso de edificaciones existentes, con una ocupación en planta baja que supera el 80% y en las que los usos implantados en esta planta son el acceso y usos complementarios al residencial de las plantas superiores, siendo los usos del resto de la planta baja no residenciales como comercios u oficinas o locales sin uso, en las que se solicita la adecuación de parte de los locales de la planta baja al uso de una o varias viviendas.

Estas determinaciones suponen un cambio normativo respecto de lo establecido por el Plan General anterior, y han dado lugar a un criterio restrictivo que se ha aplicado hasta la fecha por este Servicio, al entender que la autorización de este cambio estaría generando una situación de Fuera de Ordenación por incumplimiento de la ocupación máxima en planta baja, al no destinarse, como resultado de las obras, la totalidad de la planta baja a usos no residenciales.

No obstante, vistas las numerosas consultas realizadas a este respecto, la profusión de locales sin uso como consecuencia de cambios en cuanto a hábitos sociales que generan distintos problemas relativos al mantenimiento y ornato de dichos locales y una creciente demanda de usos residenciales por escasez de nuevas

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <http://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Mauduit Morón	Firmado	28/10/2021 12:52:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==</a>		



viviendas en algunas zonas de la ciudad, es necesaria una revisión de los criterios de aplicación de ambos preceptos mantenidos hasta la fecha por este Servicio.

A estos efectos deben hacerse las siguientes consideraciones:

- El objeto de este precepto no es limitativo, sino que persigue favorecer la implantación de usos en planta baja para los que no son necesarias las condiciones de ventilación e iluminación del uso residencial, evitando además la colisión de estos usos no residenciales con el uso residencial de plantas superiores por condiciones de aislamiento acústico y de protección contra incendios.
- Las edificaciones de nueva planta construidas tras la aprobación del Plan General pueden beneficiarse de esta posibilidad de ampliar la ocupación de la planta baja, renunciando obviamente a una parte de edificabilidad en las plantas superiores, pero las construcciones existentes tienen una configuración en la que las limitaciones a la realización de obras serían las resultantes de la aplicación del articulado de la Normativa del Plan General para edificaciones en situación de fuera de ordenación, condiciones generales y de uso.
- Únicamente cabría la posibilidad de realizar obras de ampliación por colmatación en planta baja en edificaciones que dispusieran de edificabilidad remanente y fueran conformes con la Normativa en todos sus aspectos.
- El uso residencial en sus dos categorías, vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar es el pormenorizado correspondiente a las ordenaciones de edificación en Manzana (M) y Suburbana (SB).
- La formalización de patios de luces en planta baja puede no ser necesaria para el desarrollo del uso vivienda, ya que ello depende de que la geometría y dimensiones del local permitan el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación a través de la fachada.

En definitiva los citados artículos 12.3.6.a y 12.5.4.1.b deben considerarse referidos a edificaciones de nueva construcción, aplicándose con un carácter no restrictivo para la implantación de usos de vivienda en edificios existentes si se cumplimentan las condiciones que en cuanto a densidad residencial, generales y de exigencias específicas a dicho uso establece la Normativa del Plan General.

**EL ADJUNTO DE SERVICIO**  
Fdo.: Juan Mauduit Morón

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla

Teléfono: 955 476 300 · <http://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Mauduit Morón	Firmado	28/10/2021 12:52:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Fpd508mFDykIeKYXsfU7vw==</a>		

