

Viabilidad de cambio de uso — CL TRAJANO 29 Es:1 Pl:00 Pt:01 — Sevilla

CL TRAJANO 29 Es:1 Pl:00 Pt:01 41002 SEVILLA (SEVILLA) · SEVILLA

Índice

Informe previo de viabilidad de cambio de uso de local a vivienda	4
0. Resumen de decisión	4
Tres condicionantes críticos para la decisión de compra	4
1. Objeto y naturaleza del documento	5
2. Datos del inmueble	5
Calificación urbanística y ordenanza de aplicación	7
Respuesta a la viabilidad de uso	8
Marco normativo de densidad residencial	8
Análisis en el local objeto de estudio	8
Programa mínimo y superficies útiles	9
Altura libre de techos	9
Condición de exterior, fachada e iluminación / ventilación natural	10
6. Seguridad en caso de incendio (DB-SI)	10
1. Compartimentación y sectorización (CTE DB-SI 1)	10
2. Evacuación de ocupantes (CTE DB-SI 3)	11
3. Dotación de instalaciones de protección contra incendios (CTE DB-SI 4)	11
7. Salubridad (DB-HS)	11
1. Protección frente a la humedad (CTE DB-HS 1)	11
2. Calidad del aire interior y extracción de humos (CTE DB-HS 3)	12
3. Suministro de agua (CTE DB-HS 4)	12
4. Evacuación de aguas y cota de saneamiento (CTE DB-HS 5)	12
5. Protección frente al gas radón (CTE DB-HS 6)	12
1. Protección frente al ruido (CTE DB-HR y Decreto 50/2025 de Andalucía)	13
2. Ahorro de energía y envolvente térmica (CTE DB-HE)	14
1. Marco normativo de accesibilidad	14
2. Condiciones de acceso desde la vía pública	14
3. Accesibilidad interior de la vivienda	14
10. Régimen de propiedad horizontal	14
1. Derecho subjetivo al cambio de destino del local	15
2. Autorización comunitaria para obras en elementos comunes (PUNTO CRÍTICO)	15
1. Régimen de protección monumental y edificación catalogada	16
2. Cautela arqueológica del subsuelo (PGOU Sevilla, art. 10.5.13)	16

1. Delimitación y marco regulador	16
2. Análisis del emplazamiento en calle Trajano 29	17
1. Situación registral de la finca	17
2. Procedimiento de regularización jurídica y registral	18
3. Alteración catastral y repercusión fiscal	18
1. Acometida eléctrica	18
2. Abastecimiento de agua	19
3. Red de saneamiento y evacuación (CTE DB-HS 5)	19
4. Climatización, ventilación y telecomunicaciones	19
Veredicto de viabilidad	20
Matriz de condicionantes	23
16. Economía de la operación	23
1. Cuadro de costes de la inversión	24
2. Indicadores de rentabilidad y repercusión	24
3. Matriz de riesgos principales	25
1. Régimen de intervención urbanística en Sevilla	25
2. Documentación técnica exigible para el inicio de obras	25
3. Título de ocupación y puesta en servicio	26
18. Alternativas	26
1. Actividades terciarias y comerciales compatibles (PGOU Sevilla, art. 12.2.25)	26
2. Uso terciario hotelero / Apartamento turístico (VFT)	26
3. Vía de desbloqueo: Adecuación efectiva y negociación comunitaria	27
19. Anexos	27
Anexo A. Escrito de consulta urbanística previa	28
Anexo B. Documentación a exigir a la parte vendedora	29
Anexo C. Cláusula suspensiva tipo para contrato de arras	
D. Fuentes consultadas	
20. Advertencia final y vigencia	

Informe previo de viabilidad de cambio de uso de local a vivienda

0. Resumen de decisión

Parámetro clave	Dictamen sintético
Veredicto global	VIABLE CON CONDICIONES
Justificación principal	El uso residencial de vivienda en planta baja está plenamente admitido en la zona Centro Histórico (PGOU Sevilla, art. 12.2.25) y el local (123 m ² constr., 3,00 m de altura y 5 m de fachada) cumple holgadamente los estándares de habitabilidad y accesibilidad; no obstante, la viabilidad efectiva depende de la autorización comunitaria y la comprobación de estatutos.
Horquilla de coste total	255.000 € a 280.000 € (adquisición del local de 140.000 € + reforma integral, honorarios, licencias, tributos y ensayos).
Repercusión resultante	Aprox. 2.530 €/m² útil (margen comercial positivo frente al valor de mercado en zona Trajano de 3.400 - 3.900 €/m ²).
Fecha de emisión / Vigencia	16 de septiembre de 2026 (validez recomendada: 6 meses).

Tres condicionantes críticos para la decisión de compra

1. Revisión de Estatutos de la Comunidad de Propietarios (Gravedad: CRÍTICA | Responsable: Promotor / Asesor legal):

Verificar en la copia autorizada de los estatutos y en la nota simple registral que no exista ninguna cláusula prohibitiva expresa que vete el uso residencial en los locales de la finca.

2. Autorización comunitaria para obras en elementos comunes por mayoría de 3/5 (Gravedad: CRÍTICA | Responsable: Promotor / Comunidad):

Obtener el acuerdo formal de la Junta de Propietarios (art. 17.4 LPH) para autorizar la apertura de ventanas residenciales en la fachada a calle Trajano y la instalación del conducto vertical de extracción de humos de cocina por patio común hasta la azotea.

3. Comprobación de densidad residencial de la parcela matriz (Gravedad: ALTA | Responsable: Técnico / Ayuntamiento):

Verificar en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla que la finca matriz no haya agotado el número máximo de viviendas asignables a su aprovechamiento sobre rasante (PGOU Sevilla, art. 12.2.12.2).

Recomendación estratégica: Formalizar cualquier compromiso de compraventa mediante contrato de arras con **cláusula suspensiva expresa** condicionada a la obtención de la autorización comunitaria y la verificación de la no prohibición estatutaria (ver Anexo C).

1. Objeto y naturaleza del documento

El presente informe técnico tiene por objeto analizar la viabilidad urbanística, técnica, jurídica y económica para la transformación y adecuación a uso residencial (vivienda) de un local comercial existente situado en planta baja en el municipio de Sevilla.

Este documento tiene carácter de análisis previo, informativo y orientativo para la toma de decisiones de inversión. No constituye proyecto técnico de edificación, ni solicitud formal de licencia o declaración responsable ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, ni sustituye los preceptivos proyectos técnicos visados exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE).

El marco normativo de aplicación para la evaluación del cambio de uso contempla:

- Ámbito estatal: Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 y modificaciones vigentes), Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal (LPH) y Real Decreto Legislativo 1/2001 (Ley de Aguas).
- Ámbito autonómico (Andalucía): Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022), Decreto-ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda, Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía, Decreto 50/2025 de calidad acústica de Andalucía, y la Orden de 12 de febrero de 2020 de diseño y calidad para viviendas protegidas en Andalucía.
- Ámbito municipal: Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU 2006/2007) y Ordenanzas Municipales aplicables.

Conforme al artículo 2.3 y 2.5 de la Parte I del CTE, al tratarse de una intervención en un edificio existente con cambio de uso que afecta únicamente a una parte del inmueble (manteniéndose el uso característico residencial del edificio global), las exigencias básicas del CTE se aplicarán a la parte reformada en los términos específicos de cada Documento Básico. Asimismo, resulta plenamente aplicable la cláusula de adecuación efectiva del artículo 2.3 de la Parte I del CTE, que permite al proyectista adoptar soluciones de máximo ajuste cuando la aplicación estricta no sea técnica, económica o urbanísticamente viable.

2. Datos del inmueble

A continuación se resumen los parámetros físicos, urbanísticos y jurídicos de partida del inmueble objeto de estudio:

Parámetro	Valor / Descripción	Origen del dato
Dirección del inmueble	CL Trajano 29, Es:1, Pl:00, Pt:01, 41002 Sevilla	[Verificado en Catastro]
Referencia catastral	4931909TG3443B0001QF	[Verificado en Catastro]
Municipio / Provincia	Sevilla / Sevilla (Andalucía)	[Verificado en Catastro]
Uso catastral actual	Comercial	[Verificado en Catastro]
Superficie construida	123,00 m ²	[Verificado en Catastro]
Superficie útil estimada	Aprox. 105,00 m ² (a replantear en proyecto)	[Declarado por el cliente / Estimado]
Año de construcción	1977	[Verificado en Catastro]
Planta de ubicación	Planta Baja (Planta 00)	[Verificado en Catastro]
Zona de ordenanza PGOU	Centro Histórico (CH)	[Declarado por el cliente / Planeamiento]
Longitud de fachada	5,00 m lineales a vía pública	[Declarado por el cliente]
Huecos a vía pública	Sí, dispone de huecos directos a calle Trajano	[Declarado por el cliente]
Altura libre actual	3,00 m	[Declarado por el cliente]
Altura libre estructural	3,00 m (entre caras de forjados)	[Declarado por el cliente]
Nº de viviendas del edificio	[PENDIENTE DE VERIFICACIÓN EN COMUNIDAD/CATASTRO]	[Pendiente de verificar]
Régimen de propiedad	Propiedad Horizontal (división horizontal)	[Declarado por el cliente]
Licencia de actividad previa	Sí, local con uso comercial previo	[Declarado por el cliente]

Parámetro	Valor / Descripción	Origen del dato
Estado ITE / IEE	ITE favorable existente	[Declarado por el cliente]
Estatutos de comunidad	Desconocido / No aportados	[Pendiente de verificar]
Precio de compra ofertado	140.000,00 €	[Declarado por el cliente]
Régimen de transmisión	Transmisión entre particulares (segunda transmisión - ITP)	[Declarado por el cliente]

Calificación urbanística y ordenanza de aplicación

La finca se localiza en la calle Trajano 29, dentro del ámbito delimitado como Centro Histórico de Sevilla, regulado por las Condiciones Particulares de la Ordenación Centro Histórico (CH), en el Capítulo II del Título XII del Libro II del PGOU de Sevilla.

Respuesta a la viabilidad de uso

El uso pormenorizado residencial de vivienda es PLENAMENTE COMPATIBLE y admisible en planta baja en la zona de ordenanza Centro Histórico (CH).

De conformidad con el **artículo 12.2.25 del PGOU de Sevilla (Libro II)**, el uso pormenorizado de vivienda en sus dos categorías (vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar) constituye el uso pormenorizado principal del área. A diferencia de lo que ocurre con determinados usos terciarios o industriales (cuya implantación en edificios no exclusivos se restringe exclusivamente a planta baja o primera), la ordenanza de la zona Centro Histórico no impone ninguna prohibición para la implantación del uso residencial de vivienda en planta baja.

Asimismo, de acuerdo con el **artículo 6.3.4.2 del PGOU de Sevilla (Libro I)**, se prohíbe que en edificios plurifamiliares existan piezas habitables con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas (sótanos o semisótanos no aptos). En el caso analizado, al situarse el local a cota de planta baja sobre rasante y no bajo el terreno, cumple con esta exigencia fundamental.

Por tanto, no existe impedimento de compatibilidad de uso en el planeamiento para implantar el uso de vivienda en el local de planta baja analizado.

Marco normativo de densidad residencial

La densidad máxima de viviendas es un parámetro urbanístico de parcela que limita el número máximo de unidades residenciales que pueden coexistir en la finca matriz en función de su superficie construible sobre rasante.

De acuerdo con el **artículo 12.2.12.2 del PGOU de Sevilla (Libro II, Centro Histórico)**:

- Para vivienda libre: el estándar medio es de **80 m² contruidos sobre rasante por vivienda**. El número total de viviendas permitidas en la parcela se determina por el cociente entero de dividir la máxima superficie construible sobre rasante entre 80, incrementándose en una unidad cuando el resto sea superior a 35 m².
- Para intervenciones de rehabilitación o vivienda protegida: el estándar medio se fija en **70 m² por vivienda**, incrementándose en una unidad si el resto es superior a 30 m².

Adicionalmente, el **Decreto-ley 1/2025 de la Junta de Andalucía (artículo 2.4)** permite en edificios existentes un incremento de hasta un 20% en la densidad de viviendas cuando las unidades adicionales se destinen a régimen de protección pública.

Análisis en el local objeto de estudio

1. **Generación de 1 única vivienda:** Al transformar la totalidad del local (123,00 m² contruidos) en **una única unidad de vivienda**, la superficie construida resultante (123 m²) supera holgadamente el módulo medio exigido de 80 m² (y 70 m² en rehabilitación), por lo que la propia superficie del local ampara sobradamente la unidad habitacional que se implanta.
2. **Condicionante de comprobación de la parcela matriz:** Dado que la densidad máxima se computa sobre la totalidad de la parcela catastral/edificio matriz, es **imprescindible verificar que el edificio de Trajano 29 no haya agotado el número máximo de viviendas autorizadas en su licencia originaria**. Si el edificio estuviera al límite de su densidad máxima de planeamiento, la implantación de una vivienda adicional requeriría contrastar la ficha urbanística global del inmueble o acogerse a los mecanismos de flexibilización autonómicos.

Conclusión de densidad: Para la implantación de **1 vivienda**, el local cuenta con aprovechamiento superficial suficiente (123 m² > 80 m²). Queda como condicionante técnico-administrativo la comprobación registral/municipal del número de viviendas existentes en la división horizontal del edificio.

Programa mínimo y superficies útiles

De conformidad con el **artículo 6.3.3 del PGOU de Sevilla (Libro I)**, las condiciones de programa y dimensiones mínimas de la vivienda se remiten a la normativa de diseño y calidad de vivienda protegida en Andalucía (**Orden de 12 de febrero de 2020**).

1. **Programa funcional mínimo (Orden 12/02/2020, art. 3 y 8):**
 - La vivienda constará como mínimo de: estancia para estar-comer-cocinar (E+C+K), un dormitorio y un cuarto de aseo completo (inodoro, lavabo, ducha/bañera).

- Para 1 dormitorio: superficie útil de estancia mínima de 14 m² (E+C+K mínimo 20 m²). Dormitorio principal mínimo de 12 m² útiles. Baño mínimo con dotación completa.
 - Para 2 dormitorios: dormitorio principal ≥ 12 m², segundo dormitorio ≥ 8 m², estancia E+C+K ≥ 20 m².
 - Anchura mínima de pasillos: 0,90 m.
 - Posibilidad de tendido de ropa al exterior con protección de vistas desde la calle o secado alternativo.
2. **Superficie útil del local:** Con 123,00 m² construidos (aprox. 105 m² útiles estimados), el local permite proyectar con total holgura una vivienda de 2 o 3 dormitorios o dos apartamentos si la densidad lo permitiese, superando con creces los mínimos normativos (mínimo de apartamento de 40 m² útiles según PGOU art. 6.3.3.2).

Altura libre de techos

- **Exigencia normativa (PGOU de Sevilla, art. 6.3.6 y Orden 12/02/2020, art. 4):** La altura libre mínima entre pavimento y techo acabado será de **2,50 m** en al menos el 75% de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse a **2,20 m** en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo (y hasta un máximo del 25% de la superficie útil).
- **Situación actual del local:** Altura libre estructural declarada de **3,00 m**.
- **Estimación de altura libre final:** Descontando la solera/aislamiento/pavimento acabado (aprox. 8 a 10 cm) y el falso techo necesario para paso de conductos de climatización y ventilación (aprox. 20 a 25 cm en estancias y 30 cm en pasillos/baños), la **altura libre resultante estimada será de 2,65 a 2,70 m en estancias habitables y de 2,35 a 2,40 m en zonas húmedas y de paso. Cumple holgadamente la exigencia.**

Condición de exterior, fachada e iluminación / ventilación natural

- **Condición de vivienda exterior (PGOU de Sevilla, art. 6.3.4):** Todas las piezas habitables deben abrir a espacio público o a patios que cumplan condiciones de ordenanza. Al menos una pieza habitable principal (salón o dormitorio principal) debe recaer sobre calle o espacio libre público. El local cuenta con **5,00 m lineales de fachada directa a calle Trajano**, lo que garantiza el cumplimiento de la condición de exterior para las piezas frontales.
- **Ventilación e iluminación de estancias traseras:** Si el fondo del local requiere ubicar dormitorios hacia el interior, estos deberán iluminar y ventilar a patios de parcela del edificio matriz. De acuerdo con los **artículos 7.3.37 y 12.2.14 del PGOU de Sevilla**, los patios de luces para piezas habitables deben tener una dimensión mínima de h/3 con un mínimo absoluto de 3,30 m (o 2/3 de h con mín. 5 m si son vivideros en Centro Histórico). De no disponer de patio adecuado en la zona posterior, el programa deberá concentrar las piezas habitables en la franja de fachada exterior y destinar el fondo a piezas no habitables (baños, vestidores, trastero/almacén, instalaciones).
- **Dimensionado de huecos (Orden 12/02/2020, art. 7 y CTE DB-HS 3, art. 4.4):**

- Superficie acristalada de iluminación natural: mínimo **10% de la superficie útil** de cada estancia habitable.
- Superficie practicable de ventilación natural: mínimo **5% de la superficie útil** (1/20 de la superficie útil).

Con la fachada de 5 metros a la calle Trajano, la superficie de hueco disponible permite satisfacer ampliamente estos ratios para las piezas exteriores.

Dictamen de habitabilidad: VIABLE. La morfología, altura libre de 3,00 m y fachada a vía pública permiten cumplir plenamente las condiciones de diseño, programa y habitabilidad.

6. Seguridad en caso de incendio (DB-SI)

El cambio de uso a vivienda en planta baja debe justificar las exigencias del **Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio)**:

1. Compartimentación y sectorización (CTE DB-SI 1)

- **Sector de incendio:** De acuerdo con la **Tabla 1.1 del CTE DB-SI 1**, en uso Residencial Vivienda la superficie máxima de un sector de incendio no debe exceder de 2.500 m². La nueva vivienda se integra en el sector residencial general del edificio o constituye su propio sector si tiene acceso independiente desde la calle.
- **Separación entre viviendas y elementos comunes:** Los cerramientos que separen la nueva vivienda de otras viviendas o de las zonas comunes del edificio (portal, caja de escalera) deben garantizar una resistencia al fuego mínima de **EI 60** (paredes) y **REI 60** (forjados de techo en edificios con altura de evacuación $h \leq 15$ m, según Tabla 1.2 del CTE DB-SI 1).
- Si existen pasos de instalaciones entre el local y las zonas comunes o patinillos generales, deberán sellarse adecuadamente con sistemas intumescentes cortafuegos para mantener la integridad EI 60 del sector.

2. Evacuación de ocupantes (CTE DB-SI 3)

- **Ocupación de cálculo:** En uso Residencial Vivienda, la ocupación se calcula a razón de 1 persona por cada 20 m² de superficie construida (aproximadamente 6 personas para 123 m²).
- **Salidas y recorridos:** Al ubicarse en planta baja, la vivienda puede disponer de salida directa a la vía pública (calle Trajano) o a través del portal comunitario.
- **Longitud del recorrido de evacuación:** Al disponer de una única salida de vivienda, la distancia máxima desde cualquier origen de evacuación interior hasta la puerta de salida a la calle o al portal no superará los **25 metros** (CTE DB-SI 3, Tabla 3.1). Dada la geometría rectangular del local y sus 123 m², este parámetro se cumple con una distribución interior longitudinal adecuada.
- Al no tratarse de un local bajo rasante, no existen condicionantes de evacuación ascendente protegida.

3. Dotación de instalaciones de protección contra incendios (CTE DB-SI 4)

- **Extintores portátiles:** De acuerdo con la **Tabla 1.1 del CTE DB-SI 4**, en uso Residencial Vivienda se exige disponer de extintores de eficacia 21A-113B a menos de 15 metros de recorrido en cada planta (generalmente cubierto por la dotación del portal comunitario; no obstante, se recomienda prever un extintor en el interior o en el acceso privativo).

Dictamen de seguridad contra incendios: PLENAMENTE VIABLE mediante soluciones convencionales de tabiquería y forjado EI/REI 60 y recorridos de evacuación directos a cota de calle.

7. Salubridad (DB-HS)

La adecuación del local debe satisfacer las exigencias del **Documento Básico HS (Salubridad)** del CTE:

1. Protección frente a la humedad (CTE DB-HS 1)

- **Suelo y cerramientos en contacto con el terreno:** Al situarse en planta baja, la solera existente apoya sobre el terreno. El DB-HS 1 (Sección 2.2, Tabla 2.4) exige garantizar la estanqueidad frente a la humedad por capilaridad y filtración.
- **Actuación técnica requerida:** Es imprescindible ejecutar una barrera de impermeabilización sobre la solera existente (lámina impermeabilizante de polietileno o betún elastómero / mortero hidrófugo) previa a la colocación del aislamiento térmico y el recrecido de mortero del nuevo pavimento. En los arranques de muros perimetrales se dispondrá banda perimetral de desolidarización y sellado para evitar puentes de humedad.

2. Calidad del aire interior y extracción de humos (CTE DB-HS 3)

- **Sistema general de ventilación de la vivienda:** De acuerdo con el **CTE DB-HS 3 (artículos 2 y 3.1.1)**, la vivienda debe disponer de un sistema de ventilación mecánica o híbrida que asegure la admisión de aire exterior en locales secos (salón, dormitorios mediante aireadores en carpintería o microventilación) y la extracción continua desde locales húmedos (cocina, baños, aseos) con los caudales mínimos de la Tabla 2.1 (mínimo 6-8 l/s por dormitorio/estar y 12-24 l/s en locales húmedos).
- **Evacuación específica de campana de cocina (PUNTO CRÍTICO):** El **artículo 3.1.1.3 del CTE DB-HS 3** exige que la campana extractora de la cocina cuente con un conducto de extracción mecánica independiente (caudal mínimo 50 l/s) que debe desembocar **obligatoriamente por la cubierta del edificio** (artículo 13.3.2 de la Parte I del CTE).
- **Condicionante técnico-comunitario:** Está terminantemente prohibida la expulsión de humos y vahos de cocina a fachada de calle Trajano. Por tanto, es necesario conectar a una chimenea existente en desuso que suba a cubierta, o discurrir un nuevo conducto

por patio interior comunitario hasta la azotea, lo que requerirá autorización de la comunidad de propietarios (salvo que existan patinillos comunitarios previstos).

3. Suministro de agua (CTE DB-HS 4)

- La instalación interior de fontanería se ejecutará conforme al CTE DB-HS 4 (artículo 4, Tablas 4.2 y 4.3), con tuberías de cobre o polietileno reticulado (PEX/multicapa), contador divisionario individual y valvulería homologada con retención.

4. Evacuación de aguas y cota de saneamiento (CTE DB-HS 5)

- La red de evacuación de aguas residuales conectará por gravedad a la arqueta/colector general del edificio o acometida municipal (CTE DB-HS 5, art. 3.1).
- Al estar en planta baja, la cota de los aparatos sanitarios (especialmente inodoro y plato de ducha) se encuentra por encima del colector de salida a la calle, permitiendo el **desagüe por gravedad** sin necesidad de grupos de bombeo o trituradores sanitarios.

5. Protección frente al gas radón (CTE DB-HS 6)

- De acuerdo con el **Apéndice B del CTE DB-HS 6**, el municipio de **Sevilla NO se encuentra clasificado como zona de riesgo de exposición al gas radón** (no es Zona I ni Zona II). Por tanto, la exigencia básica HS 6 no resulta de aplicación a esta finca, no requiriéndose barreras específicas de radón ni sistemas de despresurización del terreno.

Dictamen de salubridad: VIABLE TÉCNICAMENTE. El condicionante principal radica en la servidumbre de paso del conducto de extracción de humos de cocina hasta la cubierta del edificio.

1. Protección frente al ruido (CTE DB-HR y Decreto 50/2025 de Andalucía)

Al producirse un cambio de uso a residencial, los recintos habitables y protegidos de la nueva vivienda deben quedar protegidos acústicamente frente al exterior y frente a los recintos colindantes del propio inmueble:

1. Aislamiento a ruido aéreo interior (CTE DB-HR, art. 2.1.1):

- Entre la vivienda y cualquier otro recinto colindante de distinta unidad de uso o zonas comunes (portal, descansillo, pisos superiores): el aislamiento acústico a ruido aéreo global in situ debe ser **$D_{nT,A} \geq 50$ dBA**.
- Para garantizar este valor en el techo (forjado con la vivienda de planta primera) y en medianeras o particiones con el portal, será necesario incorporar un falso techo acústico fonoabsorbente (placa de yeso laminado con lana mineral) y trasdosados autoportantes acústicos.
- Tabiquería interior entre recintos de la propia vivienda: **$RA \geq 33$ dBA**.

2. Aislamiento acústico de fachada frente al ruido exterior:

- De conformidad con la **Tabla 2.1 del CTE DB-HR**, el aislamiento acústico exigido a la

fachada (D2m,nT,Atr) depende del índice de ruido día (Ld) de la calle. Para un entorno urbano consolidado en el centro de Sevilla como calle Trajano, el índice estimado se sitúa entre 65 y 70 dBA, exigiendo un aislamiento acústico de fachada de **D2m,nT,Atr $\geq$ 32 a 37 dBA**.

- Esto obliga a instalar carpinterías exteriores de altas prestaciones con doble acristalamiento acústico laminar (tipo 4+4 acústico / cámara / 6) y aireadores acústicos atenuados.

3. Control y ensayos acústicos obligatorios en Andalucía (Decreto 50/2025, IT 5):

- En virtud de la **Instrucción Técnica 5 del Decreto 50/2025 de Andalucía (Reglamento de Calidad Acústica)**, para la obtención de la licencia de primera ocupación o el título de habitabilidad, es **preceptivo aportar un informe de ensayo acústico in situ** realizado por técnico competente o entidad colaboradora que certifique que los aislamientos ejecutados cumplen efectivamente los valores límite del DB-HR.

2. Ahorro de energía y envolvente térmica (CTE DB-HE)

Al tratarse de una reforma con cambio de uso a residencial privado, resultan de aplicación las exigencias de limitación de demanda energética de la **Sección HE 1 del CTE DB-HE**:

1. Transmitancia térmica límite (CTE DB-HE 1, Tabla 3.1.1.a): Para la zona climática de invierno **B** (Sevilla: B4):

- Muros de fachada en contacto con el aire exterior: **$U_s \leq 0,56 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$** .
- Suelos en contacto con el terreno: **$U_T \leq 0,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$** .
- Huecos acristalados (marco + vidrio): **$U_H \leq 2,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$** .
- Puertas semitransparentes o ciegas: **$U \leq 5,70 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$** .

2. Actuaciones de adecuación térmica:

- La fachada a calle Trajano deberá trasdosarse interiormente incorporando aislamiento térmico (lana mineral o PIR/EPS de 6-8 cm) para alcanzar una transmitancia $U \leq 0,56 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
- La solera existente requiere la colocación de aislamiento térmico rígido (XPS de 4-6 cm, con conductividad $\lambda \approx 0,034 \text{ W/m}\cdot\text{K}$) bajo el pavimento para no superar los $0,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$.
- Sustitución de la carpintería exterior comercial por carpintería de PVC o aluminio con rotura de puente térmico (RPT) y vidrios bajo emisivos con control solar ($U_g \leq 1,4 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$).

3. Contribución renovable para Agua Caliente Sanitaria (CTE DB-HE 4):

- Deberá cubrirse al menos el 60-70% de la demanda de ACS mediante fuentes renovables. La solución idónea para este local es un sistema individual de **bomba de calor aerotérmica** compacta para ACS.

Dictamen acústico y térmico: VIABLE mediante la prescripción en proyecto de trasdosados aislantes termoacústicos en solera, techos y fachada, carpintería con RPT y ensayo acústico final exigido por la normativa andaluza.

1. Marco normativo de accesibilidad

La intervención queda regulada por el **Documento Básico SUA (Sección SUA 9)** del CTE y el **Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía** (Reglamento de normas para la accesibilidad en la edificación):

- **Criterio de aplicación en reformas y cambios de uso parciales (CTE DB-SUA Introducción, punto III.2):** Al afectar el cambio de uso únicamente a una parte del edificio, las exigencias de accesibilidad se aplican a la nueva vivienda y a su itinerario de comunicación con la vía pública.

2. Condiciones de acceso desde la vía pública

- **Acceso directo desde calle Trajano:** Al situarse el local a cota de planta baja, la solución más eficiente es configurar el acceso principal directo desde la vía pública a cota de acera (cota cero), sin escalones aislados (CTE DB-SUA 9, art. 1.1.3 y Orden TMA/851/2021).
- **Puerta de acceso:** Deberá tener un ancho libre de paso $\geq 0,80$ m (hoja libre $\geq 0,78$ m en apertura máxima) y mecanismos de apertura situados a una altura entre 0,80 y 1,20 m (CTE DB-SUA, Anejo A).
- **Acceso alternativo por el portal comunitario:** Si el acceso se proyecta a través del zaguán comunitario, el itinerario desde el portal hasta la puerta de la vivienda debe ser un **itinerario accesible** (ancho de pasillo $\geq 1,10$ -1,20 m, espacio de giro de $\varnothing 1,50$ m en el vestíbulo y ausencia de resaltes superiores a 5 cm o escalones no adaptados).

3. Accesibilidad interior de la vivienda

- Aunque la normativa básica no exige que una vivienda libre unifamiliar o individual sea íntegramente adaptada para usuarios en silla de ruedas (salvo las de reserva específica del Decreto 293/2009, art. 111), la configuración en una sola planta baja facilita un diseño universal con puertas de paso interiores de 0,80 m, pasillos de 0,90 a 1,00 m y al menos un cuarto de baño practicable.

Dictamen de accesibilidad: PLENAMENTE VIABLE. La ubicación en planta baja es idónea para garantizar un acceso universal directo y sin barreras arquitectónicas.

10. Régimen de propiedad horizontal

El análisis jurídico bajo el régimen de la **Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal (LPH)** exige diferenciar dos planos jurídicos independientes:

1. Derecho subjetivo al cambio de destino del local

- **Doctrina jurisprudencial consolidada del Tribunal Supremo:** El derecho de propiedad sobre un elemento privativo (art. 3 LPH) ampara la libre facultad del propietario de destinar el inmueble al uso que estime conveniente (incluido el residencial), sin que la comunidad pueda impedirlo, **salvo que exista una prohibición**

expresa, clara y terminante recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

- Las cláusulas limitativas de dominio deben interpretarse de forma restrictiva. La mera mención en la división horizontal de que el inmueble es "local comercial" describe su destino inicial pero no constituye por sí misma una prohibición de uso residencial.
- **Situación en la finca objeto de estudio:** El cliente declara que **no ha comprobado los estatutos de la comunidad**. Es una **comprobación crítica e ineludible** antes de formalizar la compraventa (solicitud de nota simple registral literal y copia de los estatutos al administrador de fincas).

2. Autorización comunitaria para obras en elementos comunes (PUNTO CRÍTICO)

Aunque el cambio de destino sea legalmente libre, la materialización física de la vivienda requiere obligatoriamente intervenir en elementos comunes del edificio (art. 7.1 y art. 17 LPH):

1. **Modificación de la fachada del edificio:** La sustitución de los escaparates o cierres comerciales por ventanas residenciales y puerta de acceso altera la configuración exterior y la fábrica del inmueble.
2. **Conducto de extracción de humos por elementos comunes:** El paso de la chimenea de cocina hasta la cubierta a través de patios de luces o fachada interior comunitaria.
3. **Enganche a bajantes y redes generales:** Conexión de desagües a las bajantes comunitarias o paso de acometidas de suministros por zonas comunes.

Mayoría exigible según la LPH:

De acuerdo con el **artículo 17.4 de la LPH**, las alteraciones de la estructura, fábrica o configuración exterior del edificio y la modificación de cosas comunes requieren el **acuerdo favorable de las tres quintas partes (3/5) del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación**.

Condicionante de propiedad horizontal: CRÍTICO. Si la junta de propietarios se opone a las obras en fachada o a la servidumbre de paso del conducto de humos por el patio común, la ejecución del proyecto puede verse bloqueada, aun cuando el uso urbanístico esté plenamente permitido. Se recomienda someter la propuesta a la junta vecinal de manera previa a la compra.

1. Régimen de protección monumental y edificación catalogada

La finca se sitúa en el Centro Histórico de Sevilla, declarado Conjunto Histórico-Artístico (Bien de Interés Cultural - BIC).

- **Marco de aplicación (PGOU de Sevilla, Título X, arts. 10.1.1 y 10.3.2):** Los edificios incluidos en el Conjunto Histórico quedan sujetos a los niveles de protección fijados por el Catálogo General del Patrimonio Edificado del PGOU de Sevilla y los Planes Especiales de Protección de Sector.

- **Inmueble de 1977:** Al tratarse de un edificio construido en 1977, la edificación matriz responde a tipología contemporánea plurifamiliar y habitualmente no cuenta con nivel de protección integral ni estructural en el catálogo municipal (suele ostentar nivel de protección ambiental o catalogación complementaria c/c, o bien hallarse sin catalogación específica individualizada).
- **Condiciones de intervención en fachada (PGOU Sevilla, art. 10.2):** La reforma de la fachada a la calle Trajano deberá mantener la coherencia compositiva con el edificio y el entorno urbano tradicional del Centro Histórico (proporción de huecos macizo-vano, acabados, carpinterías acordes y ausencia de elementos distorsionantes).

2. Cautela arqueológica del subsuelo (PGOU Sevilla, art. 10.5.13)

- El Centro Histórico de Sevilla constituye un ámbito de protección del patrimonio arqueológico subyacente.
- **Afección en la obra prevista:** Dado que la adecuación del local a vivienda se desarrollará íntegramente sobre la cota de la solera de planta baja existente, **sin realizar excavaciones profundas, vaciados de sótano ni movimientos de tierras en el subsuelo**, la actuación no activa la obligación de realizar sondeos arqueológicos previos ni control arqueológico continuado.
- En caso de realizarse alguna cata puntual en el terreno para arquetas de saneamiento y producirse un hallazgo casual, rige el deber legal de paralización inmediata y notificación a la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía (artículo 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía).

Dictamen de patrimonio: VIABLE. Sin afecciones limitativas graves, debiendo respetar los criterios compositivos de fachada exigidos en el Centro Histórico.

1. Delimitación y marco regulador

El régimen de protección y prevención frente al riesgo de inundabilidad viene determinado por el **artículo 9.3.4 del PGOU de Sevilla** y la **Determinación 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, en concordancia con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Análisis del emplazamiento en calle Trajano 29

- **Situación territorial:** La parcela catastral presenta en los sistemas de información territorial una mención general de afección por inundabilidad derivada de la pertenencia del municipio a la vega y cuenca del río Guadalquivir.
- **Situación urbana real:** La calle Trajano se emplaza en el casco urbano histórico y consolidado de Sevilla, en una cota topográfica urbana estabilizada (altitud oficial municipal de 11 m sobre el nivel del mar) y plenamente protegida por el sistema general

de defensas fluviales y encauzamientos de la ciudad (cortas y muros de defensa del Guadalquivir).

- **Zonificación hidráulica:** La finca **no se encuentra situada en Dominio Público Hidráulico (DPH), ni en zona de servidumbre (5 m), ni en zona de flujo preferente (avenida de 100 años con calado > 0,5 m o v > 0,5 m/s)** (PGOU Sevilla, art. 9.3.3 y 9.3.4).
- **Ubicación sobre rasante:** El local se desarrolla a cota de planta baja sobre rasante (cota de acera de calle Trajano), no existiendo dependencias residenciales bajo el nivel de la calle. Por tanto, no le son de aplicación las restricciones de uso residencial que rigen para sótanos y semisótanos en áreas vulnerables.

Dictamen de inundabilidad: VIABLE SIN RESTRICCIONES. La implantación de uso residencial en planta baja sobre rasante en suelo urbano consolidado no vulnera las limitaciones sectoriales ni del PGOU de Sevilla.

1. Situación registral de la finca

- **Finca registral independiente:** El inmueble consta como departamento privativo independiente en la división horizontal del edificio de calle Trajano 29, con su correspondiente cuota de participación en los elementos comunes.
- **Comprobación de cargas y limitaciones (PUNTO PENDIENTE):** La descripción registral y la consulta del historial de cargas del inmueble **no han podido ser comprobadas al no haberse aportado la nota simple registral actualizada**. Es imprescindible verificar:
 1. Titularidad dominical y libertad de cargas o hipotecas preexistentes.
 2. Ausencia de cláusulas estatutarias inscritas que prohíban expresamente el destino residencial en los locales del edificio.

2. Procedimiento de regularización jurídica y registral

Para que la vivienda tenga pleno reconocimiento jurídico y valor hipotecario de mercado como finca residencial, deben cumplirse los siguientes hitos:

1. **Ejecución de obras con título urbanístico:** Obtención de la licencia urbanística o declaración responsable ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.
2. **Certificado final de obra y título de ocupación:** Certificado final de obra visado y declaración responsable de ocupación/utilización (art. 293.3 Decreto 550/2022 - RLISTA).
3. **Escritura pública de cambio de uso / obra nueva:** Otorgamiento ante notario de la escritura de modificación de descripción y cambio de uso de local a vivienda, incorporando el certificado técnico final y la licencia/declaración de ocupación (art. 27 del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía y art. 28 de la Ley de Suelo estatal).
4. **Inscripción en el Registro de la Propiedad:** Inscripción registral de la nueva realidad física y jurídica del inmueble como vivienda.

3. Alteración catastral y repercusión fiscal

- **Declaración catastral (Modelo 900N):** En el plazo de dos meses desde la formalización del cambio de uso, se presentará la declaración de alteración catastral ante la Dirección General del Catastro para modificar el uso de "Comercial" a "Residencial".
- **Efecto sobre el IBI y valor catastral:** El cambio de tipología constructiva y uso implicará un reajuste del valor catastral del inmueble y la aplicación del tipo de gravamen del IBI para uso residencial en Sevilla (generalmente inferior a los tipos diferenciados aplicables a usos comerciales de alto valor).
- **Régimen de transmisión del local:** Al tratarse de una segunda transmisión entre particulares, la compraventa está sujeta al **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP)** en la modalidad TPO al tipo general en Andalucía del **7%** sobre el valor de referencia catastral o precio de compraventa (el mayor de ambos).

Dictamen registral y catastral: VIABLE jurídicamente, supeditado a la previa verificación de la nota simple registral para descartar prohibiciones estatutarias inscritas.

1. Acometida eléctrica

- **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT):** La instalación interior existente del local comercial deberá desmontarse y ejecutarse íntegramente de nueva planta conforme a la **ITC-BT-25** para uso residencial de vivienda.
- **Grado de electrificación:** Se proyectará una electrificación básica (potencia no inferior a **5,75 kW** a 230 V) o elevada (**9,20 kW**) si se prevé climatización por bomba de calor centralizada y aerotermia.
- **Legalización y contratación:** Se emitirá el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (CIE / boletín eléctrico) visado/sellado por instalador autorizado ante la Delegación de Industria de la Junta de Andalucía, permitiendo el cambio de tarifa y titularidad con la compañía distribuidora (**e-distribución / Endesa**).

2. Abastecimiento de agua

- **Suministro público (EMASESA):** El local cuenta con acometida o derivación a la red general de abastecimiento de agua de la Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla (EMASESA).
- **Contratación doméstica:** Se tramitará el alta del nuevo suministro domiciliario de agua para uso doméstico, aportando el boletín de instalador de fontanería y la acreditación de la licencia/declaración responsable de ocupación.
- **Dimensionado interior (CTE DB-HS 4):** Diámetros de tubería de cobre o multicapa con montante de alimentación ≥ 20 mm y derivaciones individuales a sanitarios según Tabla 4.2.

3. Red de saneamiento y evacuación (CTE DB-HS 5)

- La cota de la solera de planta baja respecto a la red de alcantarillado de EMASESA en calle Trajano permite el **desagüe directo por gravedad**, conectando a la arqueta general del edificio.
- No se requiere la instalación de pozos de bombeo ni grupos elevadores de fecales.

4. Climatización, ventilación y telecomunicaciones

- **Climatización:** Instalación de bomba de calor aerotérmica inverter (conductos en falso techo o split mural). La unidad exterior deberá ubicarse en patio interior o azotea comunitaria (previa autorización de la comunidad), al estar prohibida la colocación de compresores vistos en fachada a vía pública en el Centro Histórico (PGOU Sevilla).
- **Telecomunicaciones:** Dotación de toma de Red de Telecomunicaciones (RTV, fibra óptica / red de datos) conectada al Registro de Enlace / PAU del edificio o red exterior.

Dictamen de instalaciones: PLENAMENTE VIABLE. Las redes de servicios e infraestructuras urbanas en calle Trajano son completas y suficientes para abastecer el nuevo uso residencial.

Veredicto de viabilidad

El cambio de uso de local comercial a vivienda en planta baja en CL Trajano 29 (Sevilla) se dictamina como:

VIABLE CON CONDICIONES

El inmueble cumple holgadamente los parámetros urbanísticos de compatibilidad de uso en la zona Centro Histórico (PGOU Sevilla, art. 12.2.25), superficie mínima, altura libre (3,00 m existentes) y accesibilidad a cota cero. No obstante, la viabilidad definitiva queda condicionada a la superación de los siguientes condicionantes críticos y técnicos.

Matriz de condicionantes

Nº	Condicionante	Gravedad	Responsable	Base normativa / Trámite
1	Comprobación de estatutos comunitarios: Verificar en la nota simple registral y en los estatutos de la división horizontal que no conste prohibición expresa de uso residencial.	Crítica	Promotor / Asesor legal	Ley 49/1960 (LPH), art. 3 y jurisprudencia TS.
2	Acuerdo comunitario para obras en elementos comunes (3/5): Obtener la autorización de la junta de propietarios para la modificación de fachada exterior y el paso de la chimenea de humos de cocina hasta cubierta.	Crítica	Promotor / Comunidad de Propietarios	Ley 49/1960 (LPH), art. 7.1 y art. 17.4; CTE DB-HS 3.
3	Comprobación de densidad máxima de parcela: Confirmar en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla que el edificio matriz no tenga agotada la densidad máxima de viviendas sobre rasante.	Alta	Técnico / Promotor	PGOU de Sevilla, art. 12.2.12.2 (módulo de 80 m²/viv).
4	Salida vertical de humos a cubierta: Ejecutar el conducto independiente de extracción de campana de cocina hasta la azotea comunitaria (prohibida salida a calle).	Alta	Proyectista / Contrata	CTE Parte I, art. 13.3.2 y CTE DB-HS 3, art. 3.1.1.3.
5	Aislamiento acústico y ensayo in situ: Incorporar falso techo y trasdosados acústicos (DnT,A ≥ 50 dBA) y realizar ensayo acústico obligatorio previo a primera ocupación.	Media	Técnico / Entidad colaboradora	CTE DB-HR, art. 2.1 y Decreto 50/2025 de Andalucía, IT 5.
6	Impermeabilización y aislamiento de solera: Disponer barrera de vapor/humedad y aislamiento térmico	Media	Proyectista / Contrata	CTE DB-HS 1 y CTE DB-HE 1 (zona B4).

Nº	Condicionante	Gravedad	Responsable	Base normativa / Trámite
	en suelo en contacto con el terreno ($UT \leq 0,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$).			
7	Dotación de aparcamiento: Exención de reserva de plaza al ser reforma en Centro Histórico con generación de 1 sola vivienda.	Informativa	Técnico redactor	PGOU de Sevilla, art. 6.2.5.2.
## 16. Economía de la operación				

A continuación se detalla la estimación económica global de la inversión (orden de magnitud de mercado para el ejercicio 2026, sin carácter de presupuesto de obra vinculante):

1. Cuadro de costes de la inversión

Concepto	Base de cálculo / Módulo	Importe estimado (€)
Precio de compraventa del local	Declarado por el inversor	140.000,00 €
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)	7,00% sobre precio de compra (Andalucía)	9.800,00 €
Notaría y Registro (compraventa)	Arancel notarial y registral estimado	1.500,00 €
Ejecución material de obras (PEM)	123 m ² construidos × aprox. 570 €/m ²	70.000,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial contrata	19% sobre PEM	13.300,00 €
IVA de obras de reforma (rehabilitación)	10% (o 21% según contratista/promotor)	8.330,00 €
Honorarios técnicos (Proyecto + DF + CSS)	Proyecto básico y ejecución + Dirección facultativa	8.500,00 €
Tasa urbanística e ICIO (Ayto. Sevilla)	ICIO (4,00% PEM) + Tasa urbanística actuaciones	4.550,00 €
Ensayos acústicos in situ (Decreto 50/2025)	Informe de ensayo acústico acreditado IT 5	1.200,00 €
Notaría y Registro (cambio de uso y obra nueva)	Escritura de cambio de uso e inscripción registral	1.800,00 €
Altas de suministros y acometidas	Derechos de enganche (Endesa, Emasesa, etc.)	1.200,00 €
Margen de imprevistos y contingencias	Aprox. 5% del presupuesto de obras	5.500,00 €
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	—	265.680,00 €

2. Indicadores de rentabilidad y repercusión

- **Superficie útil resultante estimada:** 105,00 m².
- **Coste total repercutido por m² útil:** 2.530 €/m² útil (incluyendo compra del local, obras, licencias, tributos y honorarios).
- **Valor de mercado estimado de vivienda terminada en zona Trajano / San Lorenzo:** 3.400 € - 3.900 €/m² útil (valor de mercado estimado entre 350.000 € y 400.000 €).

- **Plusvalía bruta estimada de la operación:** Aprox. **85.000 € a 130.000 €.**

3. Matriz de riesgos principales

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto económico / operativo
Veto de la comunidad a obras en fachada o chimenea	Media	Crítico: Imposibilidad de ejecutar la vivienda (pérdida de gastos previos o reorientación a uso terciario).
Densidad máxima de viviendas agotada en el edificio	Baja-Media	Grave: Denegación de la licencia/declaración municipal para vivienda libre adicional.
Sobrecostos por aislamiento acústico o patologías en solera	Media	Moderado: Sobrecoste de 5.000 € a 12.000 € en obras de aislamiento fonoabsorbente e impermeabilización.
### 1. Régimen de intervención urbanística en Sevilla		

De conformidad con el marco de simplificación administrativa de la **Ley 7/2021 (LISTA, artículo 138.1.f)** y su Reglamento General (**Decreto 550/2022 - RLISTA, artículo 293.1.b y 293.1.f**), los actos de cambio de uso y obras de adecuación en edificaciones existentes situadas en suelo urbano consolidado que no alteren la ocupación ni la altura se someten al régimen de:

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS CON PROYECTO TÉCNICO

(Nota: En caso de que el inmueble matriz ostentase un nivel de catalogación integral o monumental individualizada en el PGOU, el régimen derivaría a Licencia Urbanística previa con informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico conforme a la LISTA art. 137. En edificios de 1977 sin protección específica, rige la Declaración Responsable).

2. Documentación técnica exigible para el inicio de obras

Junto al modelo oficial de Declaración Responsable ante la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, se deberá presentar:

- 1. Proyecto Técnico de Ejecución:** Redactado por arquitecto o arquitecto técnico colegiado y visado preceptivamente, con justificación exhaustiva del CTE (DB-SI, DB-SUA,

DB-HS, DB-HR, DB-HE), habitabilidad del PGOU de Sevilla y normativa andaluza de diseño VPO (Orden 12/02/2020).

2. Estudio Básico de Seguridad y Salud (o Estudio de Seguridad y Salud).

3. Nombramiento de la Dirección Facultativa: Dirección de Obra y Dirección de Ejecución Material / Coordinación de Seguridad y Salud.

4. Documento de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD).

5. Autoliquidación e ingreso de tributos municipales: Tasa urbanística por tramitación e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de Sevilla (4,00% sobre el PEM).

3. Título de ocupación y puesta en servicio

A la finalización de las obras, para la habitabilidad y contratación definitiva de suministros, se presentará la **Declaración Responsable de Ocupación o Utilización** (artículo 293.3 del Decreto 550/2022 - RLISTA), acompañada de:

- Certificado Final de Obra (CFO) suscrito por la dirección facultativa y visado colegialmente.
- Informe favorable de ensayo acústico in situ acreditativo del cumplimiento del DB-HR (Decreto 50/2025 de Andalucía, IT 5).
- Certificado de eficiencia energética de la vivienda terminada registrado en la Junta de Andalucía.
- Certificados y boletines de puesta en servicio de las instalaciones (electricidad, fontanería, climatización/aerotermia).
- Liquidación definitiva de tasas y solicitud de alta catastral (Modelo 900N).

18. Alternativas

En el supuesto de que surgieran bloqueos insalvables por oposición de la comunidad de propietarios (veto a obras en fachada o chimenea de humos) o restricciones sobrevenidas en la densidad del edificio matriz, se plantean las siguientes alternativas de explotación y aprovechamiento del local comercial:

1. Actividades terciarias y comerciales compatibles (PGOU Sevilla, art. 12.2.25)

- **Pequeño comercio y servicios personales:** Implantación de comercio de proximidad, estética, peluquería, clínica de fisioterapia, consulta médica menor o despacho profesional. Estos usos están plenamente admitidos en planta baja sin necesidad de alterar la naturaleza comercial de la finca matriz.
- **Oficinas / Espacio de Coworking:** El uso pormenorizado de Oficinas se admite expresamente en planta baja en la zona Centro Histórico (PGOU Sevilla, art. 12.2.25.3.b). Un local de 123 m² permite proyectar un espacio de trabajo flexible, despachos profesionales o sede corporativa con una inversión de reforma sensiblemente inferior a la residencial (menores exigencias de sectorización e impermeabilización).

2. Uso terciario hotelero / Apartamento turístico (VFT)

- El uso hotelero en edificio no exclusivo está admitido en planta baja en Centro Histórico (PGOU Sevilla, art. 12.2.25.3.c).
- No obstante, la implantación de una Vivienda con Fines Turísticos (VFT) o alojamiento turístico requiere:
 1. Cumplir las limitaciones y moratorias de zonificación turística aprobadas por el Ayuntamiento de Sevilla para el casco histórico.
 2. Obtener la aprobación expresa de la comunidad de propietarios por mayoría de **3/5 de propietarios y cuotas** (artículo 17.12 de la LPH).
 3. Adecuación a las exigencias del Decreto 31/2024 de la Junta de Andalucía.

3. Vía de desbloqueo: Adecuación efectiva y negociación comunitaria

- Para desbloquear la salida de humos de cocina, se puede proponer a la comunidad una compensación económica por la servidumbre de paso por el patio, o bien plantear una distribución de cocina con sistema de recirculación de alta filtración (plasma/carbón activo) si la Gerencia de Urbanismo admite la adecuación efectiva del CTE DB-HS 3 para intervenciones en edificios existentes (art. 2.3 Parte I CTE).

19. Anexos

Anexo A. Escrito de consulta urbanística previa

A LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

SERVICIO DE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

D./D.ª: [Nombre del Promotor / Solicitante]

NIF/CIF: [Número de Identificación Fiscal]

Domicilio a efectos de notificaciones: [Dirección completa]

En calidad de: Interesado / Promotor adquirente

EXPONE:

1. Que tiene interés en la adquisición y adecuación para cambio de uso a **RESIDENCIAL DE VIVIENDA** del local comercial existente situado en **CL Trajano 29, Escalera 1, Planta Baja, Puerta 01 (41002 Sevilla)**, con Referencia Catastral **4931909TG3443B0001QF** y superficie construida de 123,00 m².
2. Que de conformidad con el PGOU de Sevilla vigente, la parcela se localiza en el ámbito del Centro Histórico (zona de ordenanza CH).
3. Que a fin de garantizar la seguridad jurídica de la intervención de conformidad con la Ley 7/2021 (LISTA) y el PGOU de Sevilla, se solicita confirmación oficial sobre los siguientes extremos:

SOLICITA:

Se emita informe o respuesta técnica sobre los siguientes puntos específicos:

1. **Compatibilidad de uso:** Confirmación de que el uso residencial de vivienda en planta baja resulta plenamente admisible en la finca indicada según el art. 12.2.25 del PGOU de Sevilla.
2. **Densidad máxima de viviendas:** Si la parcela / edificio matriz de calle Trajano 29 dispone de margen de densidad disponible para la materialización de **una (1) nueva unidad de vivienda independiente** de 123 m² construidos, conforme al artículo 12.2.12.2 del PGOU de Sevilla.
3. **Régimen de intervención:** Si la actuación resulta tramitable mediante **Declaración Responsable de Obras con Proyecto Técnico** (art. 293 del Decreto 550/2022 - RLISTA).
4. **Catálogo de protección:** Si el edificio matriz cuenta con alguna catalogación específica individualizada que condicione la modificación de huecos en fachada exterior.

En Sevilla, a [Fecha de presentación].

Firma: _____

Anexo B. Documentación a exigir a la parte vendedora

Con carácter previo a la firma del contrato de arras o escritura de compraventa, se debe requerir formalmente a la parte transmitente la siguiente documentación:

1. **Nota Simple Registral actualizada (antigüedad menor a 15 días):** A fin de verificar la titularidad dominical, cabida inscrita, descripción registral del local, ausencia de embargos o cargas hipotecarias, y comprobar que no figuren prohibiciones expresas de uso residencial.
2. **Copia de la Escritura de División Horizontal y Estatutos de la Comunidad de Propietarios:** Documento íntegro para constatar la inexistencia de normas estatutarias que limiten o prohíban el destino a vivienda.
3. **Certificado del Administrador de Fincas / Secretario de la Comunidad:**
 - Acreditativo de encontrarse al corriente en el pago de cuotas ordinarias y derramas extraordinarias.
 - Ausencia de derramas aprobadas pendientes de cobro o litigios comunitarios en curso.
4. **Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y Certificado Catastral:** Para cotejar la referencia catastral (4931909TG3443B0001QF) y los datos fiscales.
5. **Copia de la ITE / IEE del edificio matriz:** Justificante de la Inspección Técnica de la Edificación favorable registrada en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.
6. **Últimas facturas de suministros (electricidad y agua):** Para verificar la vigencia de las acometidas y descartar deudas con las compañías comercializadoras/distribuidoras.

Anexo C. Cláusula suspensiva tipo para contrato de arras

Se propone la inserción literal de la siguiente condición suspensiva en el documento contractual de arras penitenciales (art. 1454 del Código Civil):

«ESTIPULACIÓN [X].- CONDICIÓN SUSPENSIVA DE VIABILIDAD URBANÍSTICA Y COMUNITARIA PARA CAMBIO DE USO A VIVIENDA.

La eficacia y validez del presente contrato de compraventa y la obligación de otorgamiento de la correspondiente escritura pública quedan expresamente supeditadas al cumplimiento acumulativo de las siguientes condiciones suspensivas en el plazo máximo de **[SESENTA / NOVENTA] DÍAS NATURALES** a contar desde la firma del presente documento:

1. **Inexistencia de prohibición estatutaria:** Que de la consulta de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y del Registro de la Propiedad resulte acreditada la inexistencia de cláusula o limitación expresa que prohíba o restrinja el destino del inmueble a uso residencial de vivienda.
2. **Autorización comunitaria para obras en elementos comunes:** Que la Junta de Propietarios del edificio sito en calle Trajano 29 de Sevilla apruebe formalmente, con las mayorías legales exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, la autorización para la modificación de la fachada exterior a calle Trajano y la instalación/discurrir del conducto de extracción de humos de cocina hasta la azotea comunitaria a través de los elementos comunes.
3. **Viabilidad urbanística municipal:** Que no conste informe desfavorable de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla respecto a la compatibilidad de uso residencial en planta baja o respecto al agotamiento de la densidad máxima de viviendas de la parcela.

En el supuesto de que cualquiera de las condiciones precedentes no se cumpliera dentro del plazo fijado por causas no imputables a la parte compradora, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, debiendo la parte vendedora **restituir íntegramente a la parte compradora las cantidades entregadas en concepto de arras o señal en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles**, sin devengo de intereses, penalización ni indemnización alguna para ninguna de las partes.»

D. Fuentes consultadas

A continuación se relacionan las fuentes y textos normativos consultados para la elaboración del presente informe:

- **Código Técnico de la Edificación (CTE) - Parte I:** Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (versión consolidada con modificaciones vigentes a 2026), artículos 1, 2, 5, 9, 11, 13, 14, 15 y Anejos.
- **CTE Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio):** DB-SI 1 (Compartimentación y Tabla 1.1 y 1.2), DB-SI 3 (Evacuación de ocupantes) y DB-SI 4 (Instalaciones de protección contra incendios).
- **CTE Documento Básico SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad):** DB-SUA Introducción y Sección SUA 9 (Accesibilidad en la edificación y dotaciones).

- **CTE Documento Básico HS (Salubridad):** DB-HS 1 (Protección frente a la humedad), DB-HS 3 (Calidad del aire interior y extracción de humos), DB-HS 4 (Suministro de agua), DB-HS 5 (Evacuación de aguas) y DB-HS 6 (Exposición al radón).
- **CTE Documento Básico HR (Protección frente al Ruido):** DB-HR Secciones 2 y 3 (Valores límite de aislamiento a ruido aéreo interior y de fachada).
- **CTE Documento Básico HE (Ahorro de Energía):** DB-HE 1 (Condiciones para el control de la demanda energética, Tabla 3.1.1.a y 3.1.1.b) y DB-HE 4 (Contribución renovable para ACS).
- **Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU de Sevilla):** Aprobación definitiva 2006 / Texto refundido 2007. Libro I (Normas Generales: arts. 6.2.5, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.6, 7.3.32, 7.3.35, 7.3.37, 9.3.3, 9.3.4, 10.1.1, 10.3.2, 10.5.13) y Libro II (Condiciones particulares Centro Histórico: arts. 12.2.12, 12.2.14, 12.2.25).
- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):** Artículos 137 y 138 (Régimen de intervención urbanística y declaraciones responsables).
- **Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, de la Junta de Andalucía):** Artículos 290, 291, 293, 323 y 326.
- **Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Andalucía:** Artículo 2 (Densidad y suelo para vivienda protegida y residencial).
- **Decreto 50/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía:** Artículos 33, 44, 48 e Instrucciones Técnicas IT 4 e IT 5.
- **Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad en Andalucía:** Artículos 2, 103, 111 y disposiciones concordantes.
- **Orden de 12 de febrero de 2020 (Junta de Andalucía):** Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas en Andalucía (artículos 3, 4, 7 y 8).
- **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH):** Versión consolidada vigente a 2026, artículos 3, 7, 10 y 17.
- **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA):** Decreto 206/2006, Determinaciones 105 y 106.
- **Ordenanza de Inspección Técnica de la Edificación (ITE) del Ayuntamiento de Sevilla:** Artículos 3 y 6.
- **Ordenanza de Obras y Actividades del Ayuntamiento de Sevilla (2025).**

20. Advertencia final y vigencia

El presente informe técnico ha sido elaborado por **Normatia** como documento de análisis técnico-jurídico previo, informativo y orientativo, con el fin de asistir al promotor en la evaluación previa de riesgos y costes para la toma de decisiones de compra e inversión.

Alcance y limitaciones del documento:

1. El presente informe no sustituye a la preceptiva consulta urbanística formal vinculante ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, ni al Proyecto Técnico de Ejecución visado por colegio profesional legalmente exigido para la obtención de licencias o tramitación de declaraciones responsables de obras.
2. Las conclusiones técnicas aquí expuestas se basan en los datos catastrales públicos, las manifestaciones aportadas por el cliente y el cuerpo normativo estatal, autonómico y municipal vigente a la fecha de emisión.
3. No se han realizado catas destructivas, ensayos de laboratorio ni levantamientos topográficos in situ en el inmueble, debiendo verificarse durante la fase de redacción de proyecto las cotas exactas, el trazado real de bajantes y la ausencia de patologías estructurales ocultas.

Fecha de corte normativo y vigencia:

- Fecha de emisión del informe: **16 de septiembre de 2026**.
- Se recomienda una revisión y actualización de las conclusiones técnicas y económicas si transcurren más de **seis (6) meses** desde la fecha de emisión o si se producen modificaciones en el planeamiento urbanístico de Sevilla o en la normativa sectorial de aplicación.

Alcance y limitaciones

El análisis territorial de este informe se basa en datos públicos consultados en las fechas que se indican. Los datos catastrales proceden de la Sede Electrónica del Catastro; las capas de afección, de los organismos oficiales que las publican.

Referencia catastral	Dirección	Municipio	Datos de
4931909TG3443B0001QF	CL TRAJANO 29 Es:1 Pl:00 Pt:01 41002 SEVILLA (SEVILLA)	SEVILLA	—

Versión del catálogo de capas: 1.27-83b2503e

Todas las capas del catálogo respondieron y se han tenido en cuenta en el análisis.

Este documento es un análisis técnico de apoyo a la decisión. No sustituye a un proyecto visado, a una consulta urbanística formal ante el ayuntamiento ni a las certificaciones oficiales que la tramitación exija.



normatia.com.