

INFORME SUSTANTIVO DE IDONEIDAD Y CALIDAD DOCUMENTAL

Convenio de colaboración en servicios de comprobación documental y técnica de fecha 22 de septiembre de 2022

DECLARACIÓN RESPONSABLE / LICENCIA URBANÍSTICA

OBRA MAYOR DE REFORMA (X406)

Restauración y conservación exterior de edificaciones (incluidos: cambio de carpintería, colocación SATE).
Accesibilidad- Supresión de barreras arquitectónicas e instalación de ayudas técnicas (ascensores...)
Acondicionamiento de viviendas (incluido el acondicionamiento de local como vivienda)
Acondicionamiento de local para garaje (no sujeto a licencia urbanística/actividad)
Acondicionamiento de local para trasteros (no sujeto a licencia urbanística/actividad)
Instalación paneles solares/placas fotovoltaicas, Instalación Aire Acondicionado

RESTAURACIÓN Y CONSOLIDACIÓN ☐
 ACONDICIONAMIENTO MAYOR VIVIENDA ☐
 CAMBIO DE USO CON OBRAS ☐
 OBRAS RELACIONADAS CON LA ACCESIBILIDAD ☐
 (a viviendas, a garaje, a trasteros)
 (en edificio de viviendas)
 LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS ANTERIORES ☐

TITULAR	
EMPLAZAMIENTO	
ACTIVIDAD	

A. HABILITACIÓN DEL AUTOR

A.1. DATOS DEL AUTOR

NOMBRE			
TITULACIÓN		Nº COLEGIADO	

A.2. FORMA DE ACREDITACIÓN DE LA HABILITACIÓN

MEDIANTE REGISTRO COLEGIAL	MEDIANTE CERTIFICADO COLEGIAL (en caso de Entidades)	☐
	FECHA CERTIFICADO	
	MEDIANTE VISADO COLEGIAL	☐
	FECHA VISADO	

La aportación del presente Informe de Idoneidad, junto al justificante de su pago, es necesaria para la correspondiente deducción en la cuota final de la tasa, a abonar en el Ayuntamiento de Zaragoza, por la prestación de servicios urbanísticos según la Ordenanza Fiscal nº13.

NOTA: La casilla de verificación se cumplimentará con el signo X o N.A. en el caso de que no sea aplicable

B. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	
CARÁCTERÍSTICAS DEL PROYECTO	
Descripción de la obra:	
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE OBRAS PARA LA REHABILITACION DE FACHADAS, CUBIERTAS Y OTRAS OBRAS PARCIALES, EN EDIFICIO DE VIVIENDAS EN C/ MONASTERIO DE LA OLIVA nº18 DE LA CIUDAD ZARAGOZA PARA LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
BÁSICO ☐ EJECUCIÓN ☐ BÁSICO Y EJECUCIÓN ☐	Con fecha:
Elaborado y firmado por:	
Visado por:	
Aportaciones posteriores:	
Anejos:	Elaborado por:
Visado por:	
Otros:	
Longitud/superficie total afectada por la reforma	
B.1. VERIFICACIONES REALIZADAS	
CONTENIDO conforme Anejo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (tomar como referencia el Guía de contenido de proyecto para el procedimiento X406 que figura en la web municipal)	
FOTOGRAFÍAS del Estado Actual	
Certificado o Compromiso de Asunción de la DIRECCIÓN FACULTATIVA en caso de Declaración Responsable	
CERTIFICADO DE SEGURIDAD E HIGIENE en caso de legalización	
Ficha de características Urbanísticas obtenida del SIGGURZ	
Catalogación ☐ NO ☐ SI	

C. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA. CORRECCIÓN TÉCNICA E INTEGRIDAD FORMAL	
C.1. VERIFICACIONES REALIZADAS	Corrección e integridad formal verificadas
C.1.1. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. DOCUMENTOS BÁSICOS	
DB SE	
DB SI	
DB SUA	
DB HS	
DB HR	
DB HE	
DB HE0 Limitación del consumo energético	
DB HE1 Condiciones para el control de la demanda energética	
DB HE2 Condiciones de las instalaciones térmicas	

La aportación del presente Informe de Idoneidad, junto al justificante de su pago, es necesaria para la correspondiente deducción en la cuota final de la tasa, a abonar en el Ayuntamiento de Zaragoza, por la prestación de servicios urbanísticos según la Ordenanza Fiscal nº13.
 NOTA: La casilla de verificación se cumplimentará con el signo X o N.A. en el caso de que no sea aplicable

DB HE3 Condiciones de las instalaciones de iluminación	
DB HE4 Contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de ACS	
DB HE5 Generación mínima de energía eléctrica	
NORMATIVA MUNICIPAL	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
Clasificación y Calificación Urbanísticas- condiciones urbanísticas	
Viviendas: artículos 2.3.15 a 2.3.19 de las Normas Urbanísticas	
Resto de articulado, de aplicación en función de la obra	
OTRA NORMATIVA. ORDENANZAS	
ORDENANZA DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA	
ORDENANZA DE FOMENTO A LA REHABILITACIÓN	
ORDENANZA PARA LA CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y USO DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES	

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS	
Rellenar las casillas de la columna derecha según corresponda: SC / NC / NA (SC: CUMPLE ; NC: NO CUMPLE ; NA: NO ES DE APLICACIÓN)	
D.1. VERIFICACIONES REALIZADAS	Corrección e integridad formal verificadas
D.1.1. CARPINTERÍAS EXTERIORES	
Respecto a las carpinterías exteriores, deberán emplearse materiales similares a los existentes que no desentonen con sus formas y colores el conjunto estético de la fachada así como también deberán ser de las mismas dimensiones.	
D.1.2. ELEMENTOS SUPERPUESTOS EN FACHADAS COMO APARATOS AIRE ACONDICIONADO	
Tener en cuenta las determinaciones de los artículos 2.5.6. y 2.5.7. de las normas urbanísticas del Plan General respecto a la superposición de elementos en fachadas y más concretamente los aparatos de aire acondicionado.	
D.1.3. HABITABILIDAD	
Se deberán mantener las determinaciones de los artículos 2.3.15 al 2.3.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUZ respecto al programa mínimo y dimensiones de habitaciones. Criterio de "No empeoramiento" respecto del estado actual. No proceden aumentos de volumen por incorporación terrazas o galerías (art. 2.5.2c). (X-404).	
D.1.4. AMIANTO	
En aquellas obras con presencia de amianto (demolición o retirada de materiales que lo contengan) se cumplirá con lo estipulado en el RD 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.	
D.1.5. INTERVENCIONES QUE INCIDAN EN ZONA COMÚN DE EDIFICACIONES	
Requieren autorización aprobada en Junta por la Comunidad de Propietarios/contemplado el derecho en escrituras.	
D.1.6. INTERVENCIONES QUE AUMENTEN ELEMENTOS SANITARIOS	
Justificación del CTE DB HS-4 y DB HS-5.	
D.1.7. INTERVENCIONES EN FACHADA QUE AFECTEN A ALGÚN ELEMENTO DE CARÁCTER PÚBLICO	

En actuaciones que afecten a fachadas de edificios donde existan instalaciones o infraestructuras de carácter público, deberá realizarse comunicación al Servicio Municipal correspondiente para que procedan a retirarlo y no se menoscaben las condiciones de servicio preexistentes.	
D.1.8. INCORPORAR LA DIRECCIÓN TÉCNICA	
Siempre que se trate de Declaración Responsable	
D.1.9. ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA SU USO COMO ESTACIONAMIENTO	
Vinculado a viviendas. Estacionamiento en mismo edificio o a distancia inferiores a 200m.	
D.1.10. ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA SU USO COMO TRASTEROS	
Acceso por elementos comunes del edificio	
D.1.11. INSTALACIÓN DE ASCENSORES	
*No se reducen las condiciones de seguridad ni los ámbitos de las vías de evacuación preexistentes.	

*Se reducen las condiciones de seguridad en las vías de evacuación preexistentes al reducirse la anchura de la escalera hasta un mínimo de 0,80 m., de acuerdo con el Art. 4.5 de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios aprobada definitivamente el 26-1-11. El presente proyecto reduce a.....m. Se precisa informe del Servicio contra Incendios y Protección Civil.	
*Según planos de estado actual aportados, no se produce aumento de volumen.	
*Hay un incremento de volumen en el torreón, extremo contemplado en el art. 2.2.14.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de 2002.	
*La instalación se realiza por el hueco de la escalera.	
*Se reduce la superficie del patio existente, extremo permitido por la Modificación 5ª del PGOU de 2002, relativa al art.2.3.12 de las Normativas Urbanísticas del Texto Refundido.	
*Se reducen luces rectas de piezas habitables a menos de 2 m., extremo permitido por el art. 2.3.12 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.U. de 2002, realizándose la instalación con materiales permeables a la luz y al aire.	
*Queda justificada la localización del ascensor (Art. 2.3.12 de las Normas del Plan General).	
*Se justifica en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.	
* En caso de no cumplir el CTE → DA DBSUA-2. Parte I CTE, Capítulo 2, Artículo 5. Apdo. 5.1.3.b), conlleva firma del Promotor y del Técnico.	
D.1.11. TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDA DE LOCALES EN PLANTA BAJA	
Aunque ya era posible, cumpliendo las Normas del Plan General, construir nuevas viviendas y transformar en viviendas locales existentes en plantas bajas de edificios de vivienda colectiva, la Modificación Aislada nº 176 del Plan General, aprobada el 24/02/2021 y publicada en el B.O.P. de 04/03/2021, modificó varios artículos de las Normas relativos a este tema. Esta modificación aclara los criterios a aplicar y, aunque en algunos aspectos es más permisiva que antes, en otros es incluso más restrictiva. Las viviendas en planta baja, tanto en nuevas edificaciones como en transformación de locales existentes, deberán cumplir siempre las condiciones de viviendas de la Sección TERCERA del Capítulo SEGUNDO de las Normas. Ha sido modificado el artículo 2.3.19 sobre condiciones de ventilación e iluminación. Los nuevos artículos de las Normas Urbanísticas son los siguientes: La Sección CUARTA se refiere a la transformación en viviendas de locales existentes en planta baja.	
Artículo 2.3.21.- Condiciones de las viviendas en planta baja: elevación del pavimento sobre la acera, accesos, altura de huecos de vistas en fachada, etc. (Deberá cumplir el art.2.3.21.2 y 2.3.15 a) de las NNUU del PGOUZ. <i>El espacio libre privativo debe ser preexistente, dado que se trata de tipología de manzana cerrada por lo que la vivienda tiene que tener alineación a vial público).</i>	
Artículo 2.3.22.- Limita las zonas en las que no es posible la construcción de nuevas viviendas en planta baja. Incluye las calles de la malla básica del capítulo 2.4 y una larga lista de calles. Se exceptúan en algunos casos las viviendas separadas de la vía pública.	
Artículo 2.3.23.- Incluye, además de las zonas limitadas del 2.3.22, otras casos en los que no es posible la transformación: condiciones urbanísticas en número o superficie de viviendas en zonas de planeamiento recogido, zonas saturadas, locales que haya estado en funcionamiento los últimos 36 meses, zonas inundables, etc.	

Artículo 2.3.24.- Condiciones de diseño de las viviendas nuevas o ampliadas en planta baja: superficies útiles mínimas, excepciones a las elevaciones, accesos, coherencia de la actuación con el resto de la fachada, etc.	
Artículo 2.3.25.- Condiciones técnicas de las viviendas nuevas; o ampliadas en planta baja: tendederos, extracción de humos y gases, servidumbres de paso de instalaciones, medidas correctoras de ruido, etc. Se debe satisfacer el posible incremento de plazas de aparcamiento necesarias según el capítulo 2.4 cuando se haga más de una vivienda cada 100 m2 de local.	
Artículo 2.3.26.- Zonas con planeamiento de segundo grado que no admita el uso de vivienda en planta baja .o limite el número de viviendas. Se precisa una modificación del planeamiento de tramitación muy complicada.	
Si se desea tener la certeza de que en un local concreto es posible su transformación a vivienda se puede presentar por Registro y dirigida al Servicio de Licencias Urbanísticas una Consulta Urbanística Especial, de acuerdo con el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Medios de intervención en la Actividad Urbanística (MIAU), que. incorporará propuesta con documentación redactada por técnico competente. La contestación será vinculante.	

El informe se realiza de acuerdo a los datos aportados en la documentación técnica que se acompaña, con independencia de cumplimiento de otra normativa aplicable, a tenor de lo previsto en el artículo 23 y concordantes de la Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística.

SELLO
COLEGIO OFICIAL
ENTIDAD

Zaragoza a de de 2023

Firmado