

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)

SUPUESTOS SUJETOS A LICENCIA:

CAMBIOS DE USO ☐

SEGREGACIÓN ☐

OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS QUE AFECTEN A EXTERIOR O ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ☐

SUPUESTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE:

ACONDICIONAMIENTO MAYOR DE VIVIENDAS ☐

ACONDICIONAMIENTO LOCAL SIN USO ☐

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS O MEJORA ACCESIBILIDAD ☐

RENOVACIÓN DE INSTALACIONES EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL ☐

REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE FACHADAS ☐

REFUERZO ESTRUCTURAL ☐

RESTAURACIÓN, REFORMA O CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES ☐

OTRA. ESPECIFICAR: ☐

OTROS SUPUESTOS: LEGALIZACIÓN DE OBRAS ☐

TITULAR	
EMPLAZAMIENTO	

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

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	☐	
	FECHA CERTIFICADO		
	MEDIANTE VISADO COLEGIAL	☐	
	FECHA VISADO		

B. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	
CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO	
Descripción de la obra:	
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	
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	
CATALOGACIÓN	
☐ NO	
☐ SI. DETALLAR GRADO PROTECCIÓN:	

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	
C.1.2. 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	
Cambio de uso de local a vivienda: artículos 2.3.15 a 2.3.25	
Resto de articulado, de aplicación en función de la obra	
OTRA NORMATIVA. ORDENANZAS	
ORDENANZA DE ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA	-
ORDENANZA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
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 mantenerse mismas dimensiones y emplearse materiales similares a los existentes que no desentonen con sus formas y colores el conjunto estético de la fachada.	
D.1.2. ELEMENTOS SUPERPUESTOS EN FACHADAS COMO APARATOS AIRE ACONDICIONADO	
Tener en cuenta las determinaciones de los artículos 2.5.13 y 2.5.14 de las normas urbanísticas del Texto Refundido 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, dimensiones de habitaciones y condiciones de ventilación e iluminación. Criterio de "No empeoramiento" respecto del estado actual. No proceden aumentos de volumen por incorporación terrazas o galerías (art. 2.5.5). (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 inferior a 200m.	
D.1.10. 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 5º 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. Si soluciones alternativas: Parte I CTE, Capítulo 2, Artículo 5. Apdo. 5.1.3.b), conlleva firma del Promotor y del Técnico.	
D.1.11.SEGREGACIONES	
Identificar superficie de finca matriz (m²)	
Superficies fincas resultantes (m²):	

D.1.12. TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDA DE LOCALES 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, salidas de extracción etc.

Artículo 2.3.22.- Limita las zonas en las que no es posible la construcción de nuevas viviendas en planta baja. Incluye listado de calles según modificación n.º 221 del TRPGOUZ.

Artículo 2.3.23.- Incluye listado de supuestos en los que no es viable la transformación en viviendas de locales situados en planta baja:

- Existen limitaciones urbanísticas relativas a densidad, edificabilidad o uso permitido ☐
- No se satisfagan condiciones requeridas en art. 2.3.21, 2.3.24 y 2.3.25 ☐
- Vías recogidas en el art. 2.3.22 de las nnuu del TRPGOUZ ☐
- Locales situados en los ejes comerciales principales y secundarios relacionados ☐
- Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación ☐
- Locales con actividad en funcionamiento. Debe acreditarse documentalmente en el expediente que no se ha ejercido ninguna actividad en los 36 meses anteriores al cambio de uso ☐
- Otros locales donde concurren circunstancias semejantes. ☐

Supuestos en los que la viabilidad del cambio de uso queda supeditada a otros informes y/o autorizaciones:

- Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados. En este caso concretar grado de protección ☐
- Locales situados en planta bajas que de acuerdo con el Reglamento Hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por riesgo de inundación. En este caso, concretar zona de inundación y periodo de retorno. Se aporta la documentación señalada en el citado Reglamento ☐
- Locales próximos a actividades que considere con el uso residencial en planta baja. Indicar si se encuentra en zona saturada ☐

Artículo 2.3.24.- Condiciones de diseño de las viviendas nuevas o ampliadas en planta baja: superficies útiles mínimas, excepciones a las elevaciones, accesos (en caso de que no se acceda por zona comunitaria, deberá acreditarse documentalmente tal imposibilidad en el expediente), 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: tendedores, 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 o la edificabilidad residencial. Se precisa una modificación del planeamiento.

Se aporta al expediente consulta urbanística especial tramitada por el Servicio de Licencias Urbanísticas

D.1.13.OBSERVACIONES

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 20..

Firmado