



INFORME SOBRE VIABILIDAD DE AGREGACIÓN DE LOCALES DE PLANTA BAJA EN EDIFICIOS SITOS EN AVDA. CESAREO ALIERTA N° 99 Y 101 DE ZARAGOZA.

PROPIEDAD:

D. Norberto Gándara Adán
DNI, 17.856.347-K
Domicilio en urbanización las Chapas,
Avda. El Limonar N° 142, 29.604,
Marbella, Málaga.

AUTOR:

LUIS CARDONA LORENTE
ARQUITECTO TECNICO COL. N° 1883
CALLE BRAULIO LAUSIN N°1, 5ª
50.008, ZARAGOZA
TLF.: 652 682 344
luiscardona@coatz.org

Índice

1. TITULO DEL INFORME:.....	2
2. OBJETO DEL INFORME:	2
3. PROMOTOR:	2
4. AUTOR DEL INFORME:.....	2
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS LOCALES:	2
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO:.....	3
7. SITUACIÓN DE LOS LOCALES:.....	5
8. VIABILIDAD DE AGREGACION DE LOCALES	7
9. CONCLUSIONES:	7

1. TÍTULO DEL INFORME:

Informe sobre viabilidad de unión de locales comerciales en bajos de edificios sitos en Avenida Cesáreo Alierta nº 99 y 101

2. OBJETO DEL INFORME:

Se redacta el presente informe a petición de la Propiedad para analizar la unión de varios locales de su propiedad sitos en los bajos de edificios sitos en Avda. Cesareo Alierta Nº 99 y 101 mediante la demolición de tabiques medianeros, su posible afección estructural al edificio y su compatibilidad con el ordenamiento urbanístico.

3. PROMOTOR:

D. Norberto Gándara Adán, con DNI, 17.856.347-K, y domicilio en urbanización las Chapas, Avda. El Limonar Nº 142, 29.604, Marbella, Málaga.

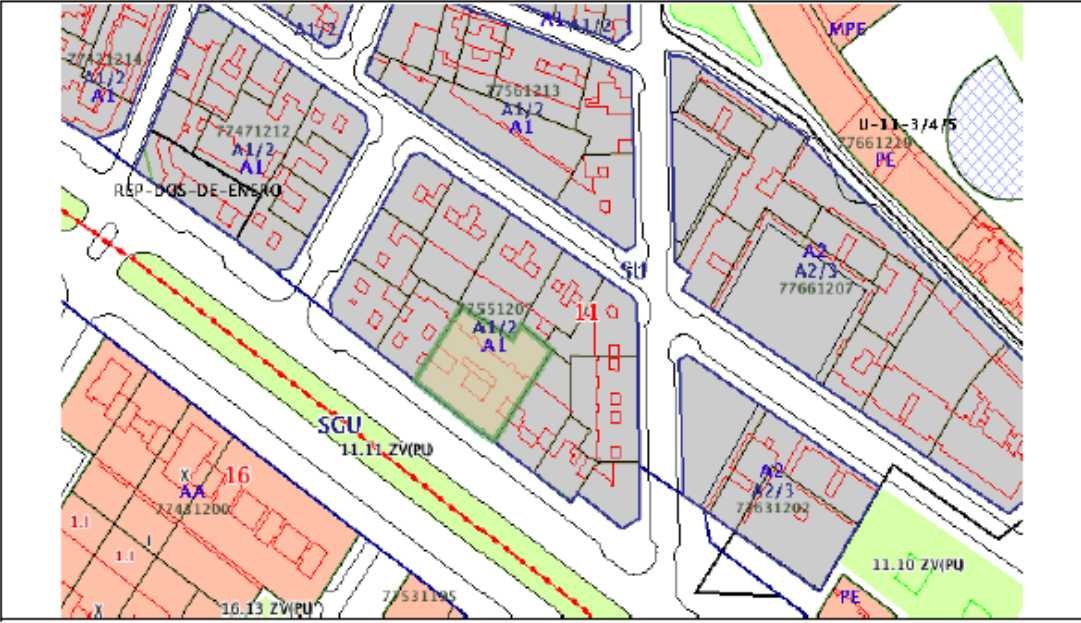
4. AUTOR DEL INFORME:

Luis Cardona Lorente, Arquitecto Técnico Colegiado Nº 1883 del COATZ, con domicilio en calle Braulio Lausín Nº 1, 5ªA, 50.008, Zaragoza, Tlf: 652682344 correo electrónico luiscardona@coatiz.org.

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS LOCALES:

LOCAL Nº1	LOCAL Nº 2
Referencia catastral 7520410XM7172B0083YS Localización AV ALIERTA, CESAREO 99 Es:1 Pl:BJ Pt:CN 50013 ZARAGOZA (ZARAGOZA) Clase Urbano Uso principal Comercial Superficie construida(*) 283 m ² Año construcción 1963	Referencia catastral 7520410XM7172B0002KQ Localización AV ALIERTA, CESAREO 99 Es:1 Pl:BJ Pt:DR 50013 ZARAGOZA (ZARAGOZA) Clase Urbano Uso principal Comercial Superficie construida(*) 180 m ² Año construcción 1963
LOCAL Nº1	LOCAL Nº 2
Referencia catastral 7520409XM7172B0002DQ Localización AV ALIERTA, CESAREO 101 Pl:00 Pt:CN 50013 ZARAGOZA (ZARAGOZA) Clase Urbano Uso principal Comercial Superficie construida(*) 219 m ² Año construcción 1963	Referencia catastral 7520409XM7172B0001SM Localización AV ALIERTA, CESAREO 101 Pl:00 Pt:DR 50013 ZARAGOZA (ZARAGOZA) Clase Urbano Uso principal Comercial Superficie construida(*) 252 m ² Año construcción 1963

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO:

		FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Información urbanística no vinculante			página: 1 de 2																										
Versión 2.0		Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGGURZ			Zaragoza, 21-sep-2023																										
Cod. Municipal 77542,12059	Cod. Hacienda 7520410XM7172B	Localización Plano XM7172S	Zaragoza/Barrio ZARAGOZA	Área Referencia 011																											
Dirección 1ª AVENIDA CESAREO ALIERTA, 99																															
Localización																															
																															
Datos Cartográficos																															
Sup. Parcela 880,90 Sup. Cesión 0,00 Otras Sup. 0,00	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Long. Fachada</th> <th>Ancho Calle</th> <th>Código Calle</th> <th>Nombre Calle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) 29,94</td> <td>46,25</td> <td>00980</td> <td>AVENIDA CESAREO ALIERTA</td> </tr> <tr> <td>2) 0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3) 0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4) 0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5) 0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle	1) 29,94	46,25	00980	AVENIDA CESAREO ALIERTA	2) 0,00	0,00			3) 0,00	0,00			4) 0,00	0,00			5) 0,00	0,00				
Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle																												
1) 29,94	46,25	00980	AVENIDA CESAREO ALIERTA																												
2) 0,00	0,00																														
3) 0,00	0,00																														
4) 0,00	0,00																														
5) 0,00	0,00																														
Datos Planeamiento Vigente																															
Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007																															
SUELO URBANO																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>S. Urbano</th> <th>P. Recogido</th> <th>A. Intervención</th> <th>Sup. Área</th> <th>Sup. Cartog.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SU</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cartog.	SU	-	-	-	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>P. Recogido</th> <th>I. Desarrollo</th> <th>I. Gestión</th> <th>ED</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					P. Recogido	I. Desarrollo	I. Gestión	ED	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cartog.																											
SU	-	-	-	-																											
P. Recogido	I. Desarrollo	I. Gestión	ED																												
-	-	-	-																												
-	-	-	-																												
-	-	-	-																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Grado</th> <th>SubGrado</th> <th>Uso Principal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>Vivienda Colectiva/Unifamiliar</td> </tr> </tbody> </table>					Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal	A1	2	-	Vivienda Colectiva/Unifamiliar																			
Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal																												
A1	2	-	Vivienda Colectiva/Unifamiliar																												
Sistemas Espacios Libres y Equipamientos y Servicios																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					-	-	-	-																							
-	-	-	-																												
CATALOGACIÓN:																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>I. Monumen.</th> <th>I. Arquitect.</th> <th>I. Ambiental.</th> <th>Grado</th> <th>Local Interés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					I. Monumen.	I. Arquitect.	I. Ambiental.	Grado	Local Interés	-	-	-	-	-	Entorno de B.I.C. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	-															
I. Monumen.	I. Arquitect.	I. Ambiental.	Grado	Local Interés																											
-	-	-	-	-																											
-																															

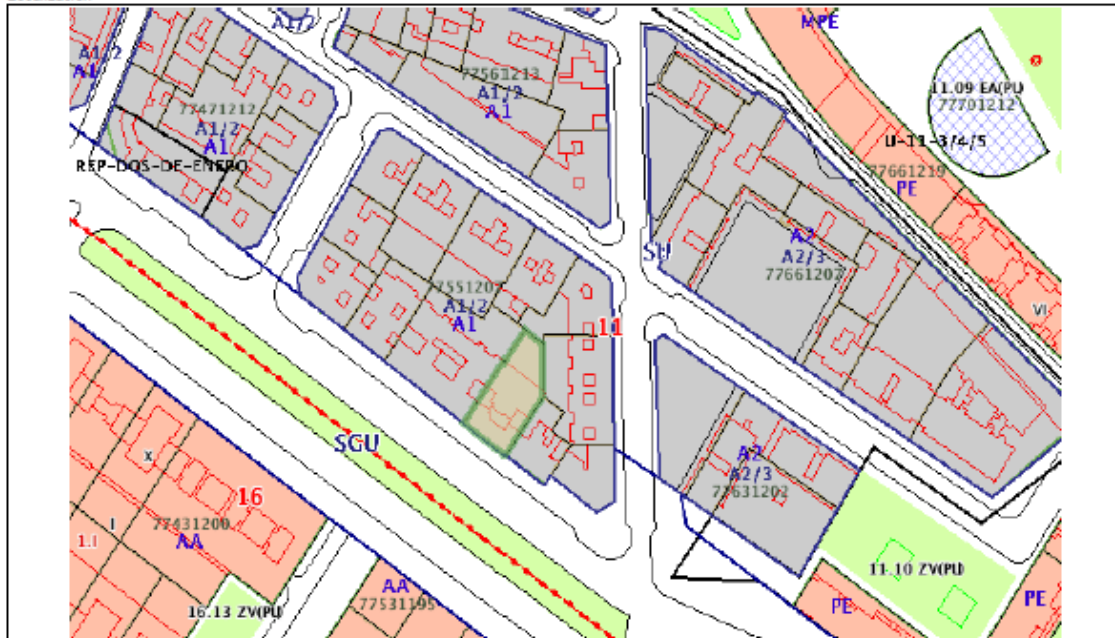
El edificio sito en el N° 99 se encuentra en suelo urbano SU, zona A1, Grado 2, no se encuentra catalogado ni en entorno BIC, según el PGOUZ de 2007, por lo que las obras planteadas por la Propiedad son compatibles con el ordenamiento Urbanístico.

	FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA <i>Información urbanística no vinculante</i>	página: 1 de 2
Versión 2.0	Datos obtenidos por procedimientos informatizados del sistema SIGGURZ	Zaragoza, 21-sep-2023

Cod. Municipal	Cod. Hacienda	Localización Plano	Caragoza/Barrio	Área Referencia
77580,12045	7520409XM7172B	XM7172S	ZARAGOZA	011

Dirección 1ª AVENIDA CESAREO ALIERTA, 101	Dirección 2ª -	Dirección 3ª -	Dirección 4ª -
---	-------------------	-------------------	-------------------

Localización



Datos Cartográficos

Sup. Parcela	436,36	1)	Long. Fachada	15,29	Ancho Calle	46,25	Código Calle	00980	Nombre Calle	AVENIDA CESAREO ALIATA
Sup. Cesión	0,00	2)		0,00		0,00				
Otras Sup.	0,00	3)		0,00		0,00				
		4)		0,00		0,00				
		5)		0,00		0,00				

Datos Planeamiento Vigente

Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007

SUELO URBANO

S. Urbano				P. Recogido		A. Intervención		Sup. Área		Sup. Cartog.		P. Recogido				I. Desarrollo		I. Gestión		ED	
SU				-		-		-		-		Instrum.				-		-		-	
Zona		Grado		SubGrado		Uso Principal						Expte.				-		-			
A1		2		-		Vivienda Colectiva/Unifamiliar						Aprob.				-		-			
Sistemas Espacios Libres y Equipamientos y Servicios																					
-				-		-															

CATALOGACIÓN:

I. Monumen.	I. Architect.	I. Ambiental.	Grado	Local interés	Entorno de B.I.C.
-	-	-	-	-	-

El edificio sito en el N° 101 se encuentra en suelo urbano SU, zona A1, Grado 2, no se encuentra catalogado ni en entorno BIC, según el PGOUZ de 2007, por lo que las obras planteadas por la Propiedad son compatibles con el ordenamiento Urbanístico.

7. SITUACIÓN DE LOS LOCALES:

Los locales N° 1 y 2 se sitúan en los bajos del número 99 y los locales N° 3 y 4 se sitúan en los bajos del número 101 según figura 1 y 2.

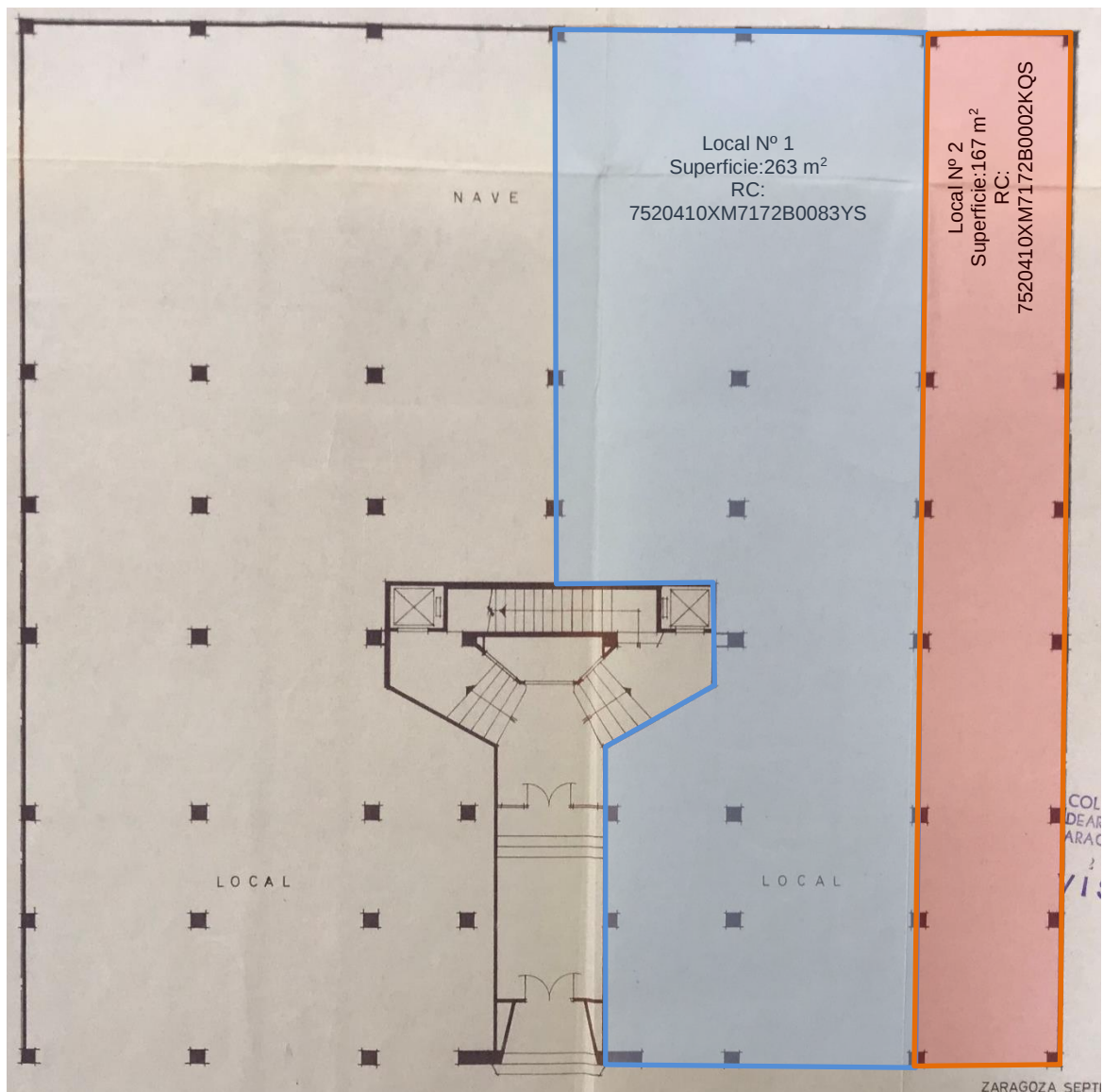


Figura 1, situación de los locales N°1 y N°2 sitos en Cesáreo Alierta N° 99

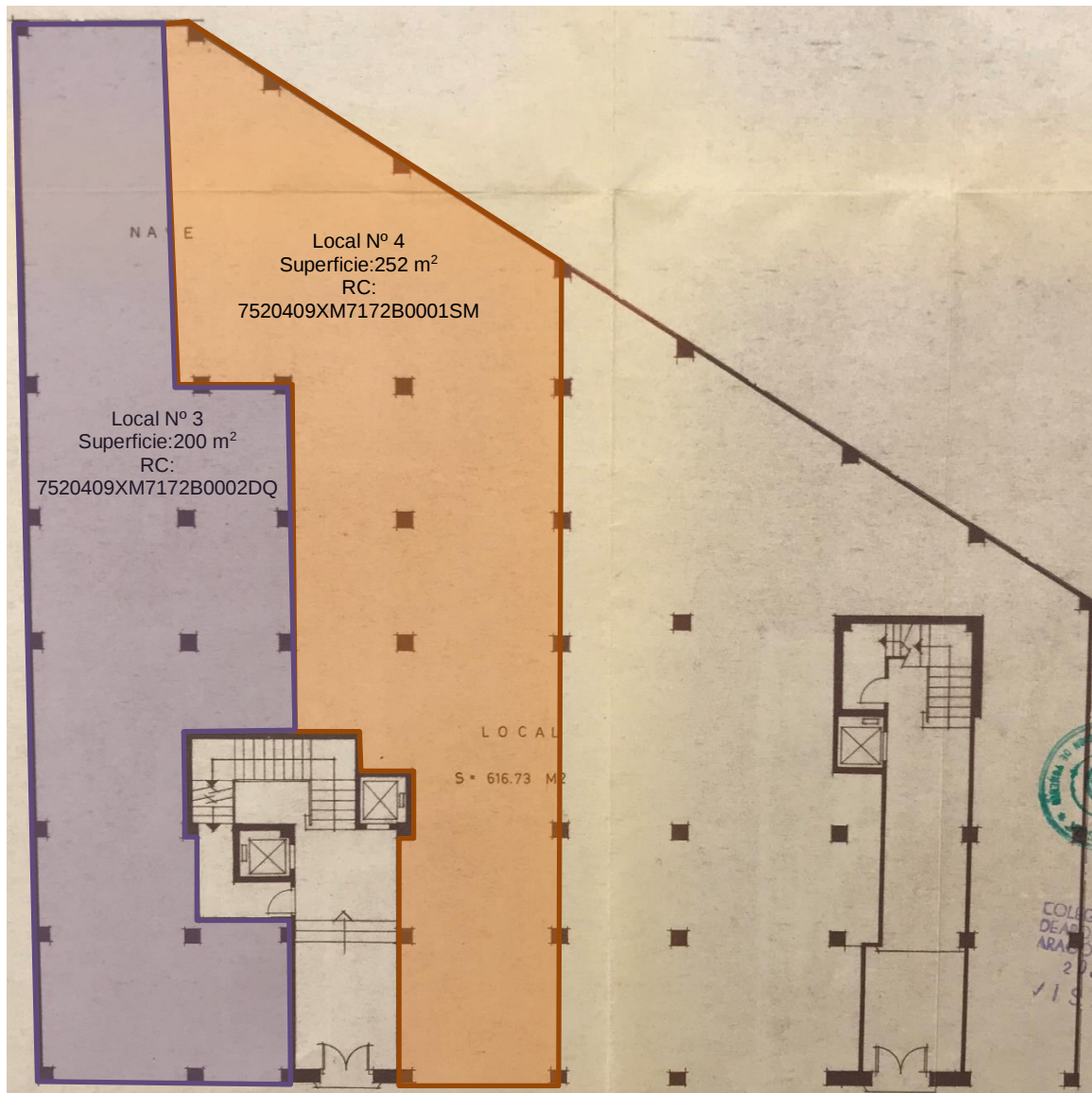


Figura 2, Situación de los locales N°3 y N°4 sitos en Cesáreo Alierta N° 101

8. VIABILIDAD DE AGREGACION DE LOCALES

La estructura portante de los edificios en los que se encuentran ambos locales está formada a grandes rasgos por zapatas, pilares o postes verticales y forjados unidireccionales, todos estos elementos de hormigón armado, con dosificaciones y armaduras conforme a la normativa del año en que se construyeron.

Los elementos separadores entre los locales son elementos secundarios tipo tabiquerías no estructurales, de distinta naturaleza según la zona en que se encuentren, pero en todos los casos no tiene función estructural.

En el caso de agregar dos los locales 2 y 3, estamos ante la unión de dos locales de dos comunidades distintas, el N° 99 y n° 101, si bien el elemento separador no tiene función estructural, si es un elemento de propiedad comunitaria, al tratarse de un medianil, por tanto, técnicamente es viable la unión de los locales 2 y 3 pero necesitaran el permiso previo de ambas comunidades al actuar sobre un elemento comunitario.

9. CONCLUSIONES:

Primera. Los tabiques separadores entre local 1 y 2 y local 3 y 4 son elementos divisorios interiores sin función estructural.

Segunda. Los tabiques medianeros que separan el local 2 y el 3 son elementos comunitarios que pertenecen a ambas comunidades.

Tercera. Por el interior de los tabiques divisorios, a simple vista no se aprecia que discurren conductos de ventilación ni instalaciones comunitarias por lo que su demolición no afectaría a elementos comunitarios.

Cuarta. La demolición de estos tabiques divisorios para agregación de locales, no menoscaba la distribución general del edificio.

Quinta. La demolición de estos tabiques divisorios para agregación de locales, no se altera la configuración arquitectónica del edificio.

Sexta. La demolición de estos tabiques divisorios para agregación de locales, no une sectores de incendio distintos, por lo que no se menoscaban las condiciones de protección contra incendios preexistentes en el edificio. Si bien, con la instalación de nuevas

actividades, éstos deberán tomar las medidas correctoras necesarias acorde con su actividad.

Lo que informo a la Propiedad en Zaragoza a 22 de septiembre de 2023.

Fdo. Luis Cardona Lorente
Arquitecto Técnico Col.1883