



Nº Expediente 23-22

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA  
Emplazamiento: Plaza España nº 5  
Solicitante: Ayuntamiento

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza visita de inspección al inmueble sito en la Plaza España nº 5, con referencia catastral 7687526QF0678N0001UQ, al objeto de comprobar el posible estado ruinoso.

#### DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble se ubica en una parcela clasificada como suelo urbano casco tradicional Zona 1.1 según las Normas Urbanísticas Municipales. No es un edificio catalogado, pero presenta unas características tradicionales recercados de huecos y esquinas con sillares de granito y elementos singulares como los balcones y un escudo en una de las fachadas.

El edificio es de dos plantas y bodega, con dos fachadas a vía pública y con tipología de vivienda entre medianeras. La fachada es de mampostería enfoscada y esquinas y recercados con sillares de granito. El sistema constructivo es a base de muros de carga con estructura horizontal de vigas y entramado de madera, con cubrición de teja cerámica curva.

El estado de conservación es muy deficiente con un deterioro progresivo producido por el derrumbe del 80 % de la cubierta. El inmueble en su exterior presenta síntomas de desplome con bombeos en la fachada que unido al derrumbe de la cubierta en un 80% y del forjado de planta primera, hacen que el muro de la fachada a la Plaza España presente gran peligro de estabilidad y seguridad, pudiendo ocasionar un derrumbe inminente del mismo. El estado de abandono y mantenimiento es total que unido a las lesiones existentes hacen que los restos del inmueble carezca de las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad, necesitando una reposición total para su rehabilitación, la exposición directa al agua acelera el proceso de pérdida de la capacidad portante de los muros.

#### ANÁLISIS DEL POSIBLE ESTADO RUINOSO

Según la descripción anterior que unido a la longevidad de la construcción, se deduce que el valor de reposición del inmueble es nulo (corregido con el coeficiente de antigüedad 0,30 y el estado de conservación 0,00 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral), por lo que no procede en el presente caso valorar el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad, ya que es evidente que siempre serían superiores al 50% del valor de reposición.

Código Seguro de Verificación	IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4	Fecha	21/01/2022 12:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ROSA MARIA GARCIA MALDONADO (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4</a>	Página	1/5





A tenor del artículo 107, concordante con el 8.1 b) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el técnico que suscribe estima que el inmueble está en RUINA.

#### MEDIDAS A ADOPTAR

Al objeto de garantizar la seguridad de las personas quien suscribe estima conveniente tomar las siguientes medidas:

- De carácter inmediato se vallará el inmueble a una distancia mínima de 2 m desde la alineación de sus dos fachadas para impedir el acceso y el tránsito de personas y de vehículos por la periferia del mismo y seguidamente de carácter urgente se tiene que realizar un apeo en el exterior de la fachada de la Plaza España apuntalando el balcón y el dintel de la puerta para mantener la estabilidad de la misma.  
Se realizará con la intervención de técnico facultativo, que ejecutará la dirección de los trabajos y establecerá las medidas de seguridad oportuna.
- Una vez realizados los trámites administrativos se debería de demoler el inmueble con la presentación de proyecto técnico y dirección de los trabajos estableciendo las medidas de seguridad oportunas, no obstante, en el art. 6.2.4. Capítulo 2 de las Normas particulares de la zona 1:1 edificación entre medianeras, de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, se considera protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por lo que por las características constructivas y elementos singulares de los muros de cerramiento de las dos fachadas, una vez realizadas las medidas urgentes, se debería de realizar una actuación de consolidación de las fachadas y un vaciado de los restos de edificación que quedan en el interior del mismo teniendo especial precaución con los muros medianeros, evaluando el daño que se les pudiera haber ocasionado y procediendo a su consolidación. Se establece un plazo máximo de 15 días.
- Desescombrado, vallado y limpieza del solar

Este informe no es vinculante siendo potestad del Ayuntamiento su asunción.

Salamanca, a fecha de la firma electrónica  
EL ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Rosa María García Maldonado

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PEREÑA DE LA RIBERA

Código Seguro de Verificación	IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4	Fecha	21/01/2022 12:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ROSA MARIA GARCIA MALDONADO (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4</a>	Página	2/5



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

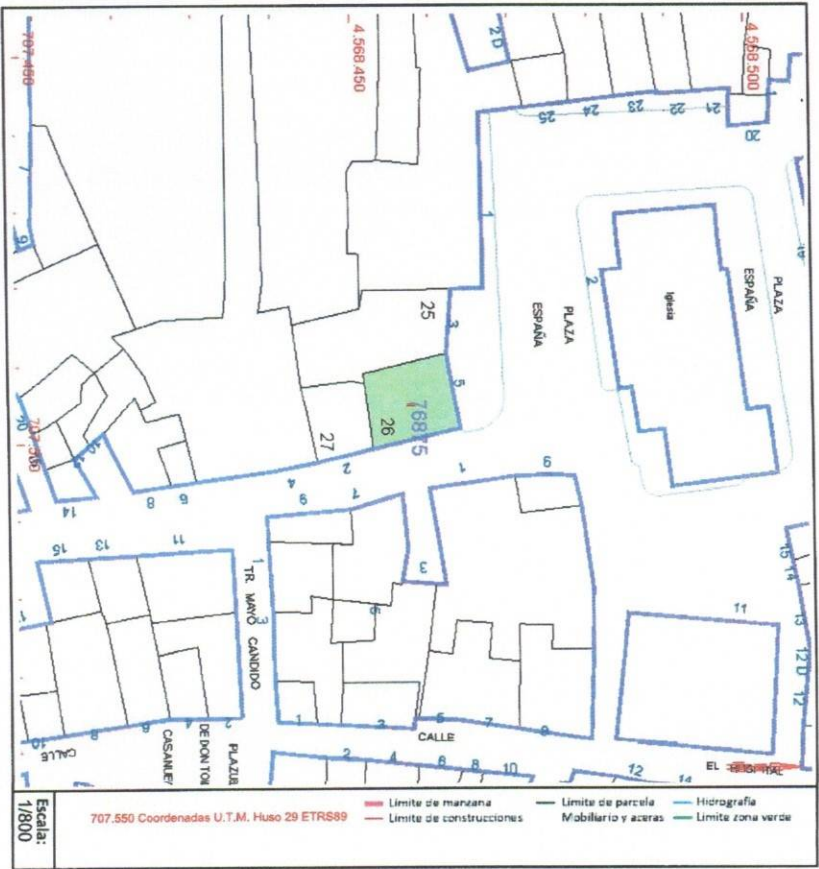
**Localización:** PZ ESPAÑA 5  
**37175 PERENA DE LA RIBERA [SALAMANCA]**  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 216 m2  
**Año construcción:** 1900  
**Construcción**  
**Destino:** Escalera / Planta / Puerta  
 ALMACEN 1/00/01 108  
 ALMACEN 1/01/01 108

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA**  
**DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7687526QF0678N0001UQ

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 108 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes 21 de Enero de 2022

Código Seguro de Verificación	IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4	Fecha	21/01/2022 12:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ROSA MARIA GARCIA MALDONADO (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4</a>	Página	3/5





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

Parcela Catastral: 7687526QF0678N

Provincia de SALAMANCA

Municipio de PERENA DE LA RIBERA

Coordenadas U.T.M. Huso: 29 ETRS89

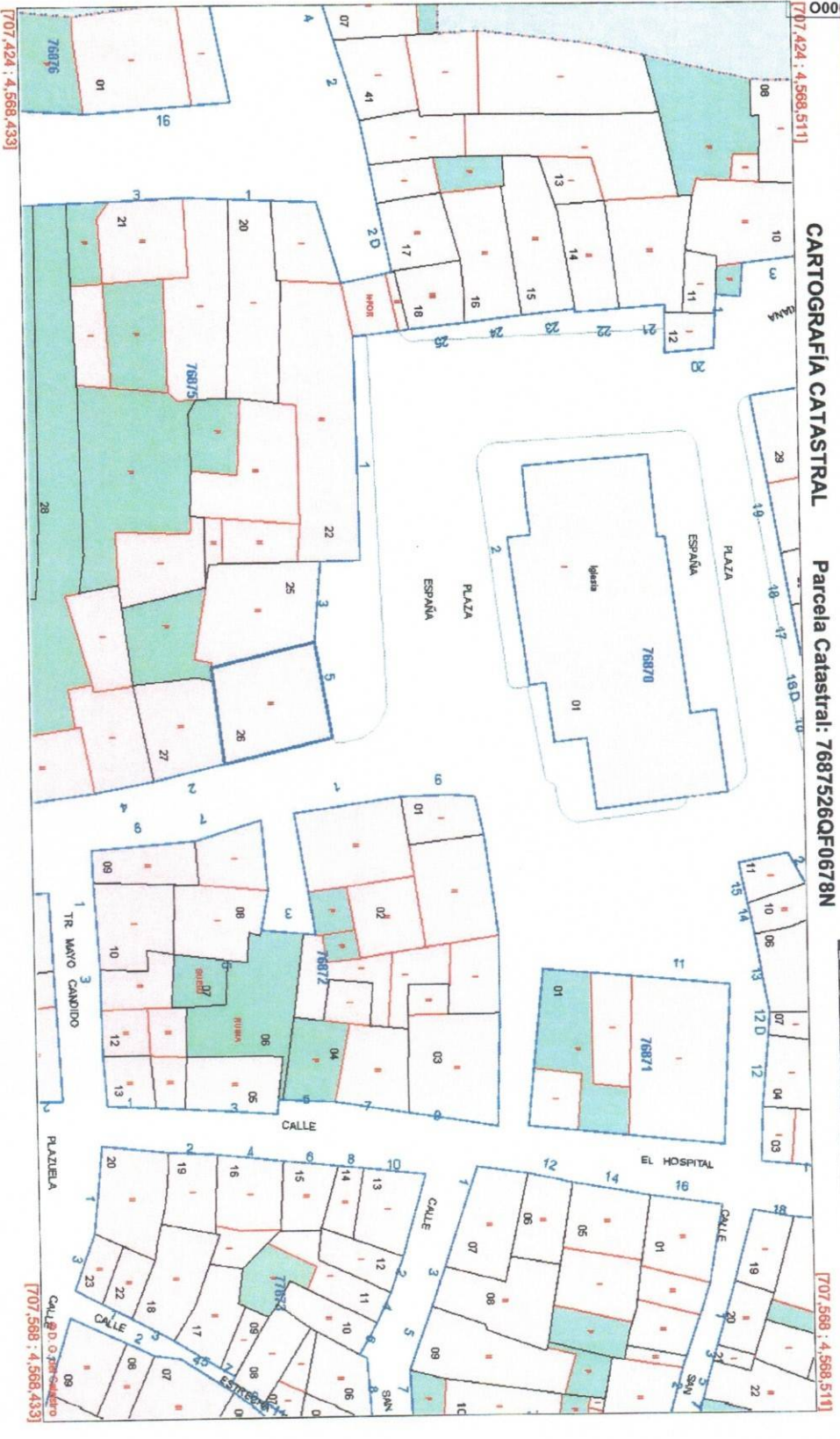
ESCALA 1:600



Coordenadas del centro: X = 707.498 Y = 4.568.472

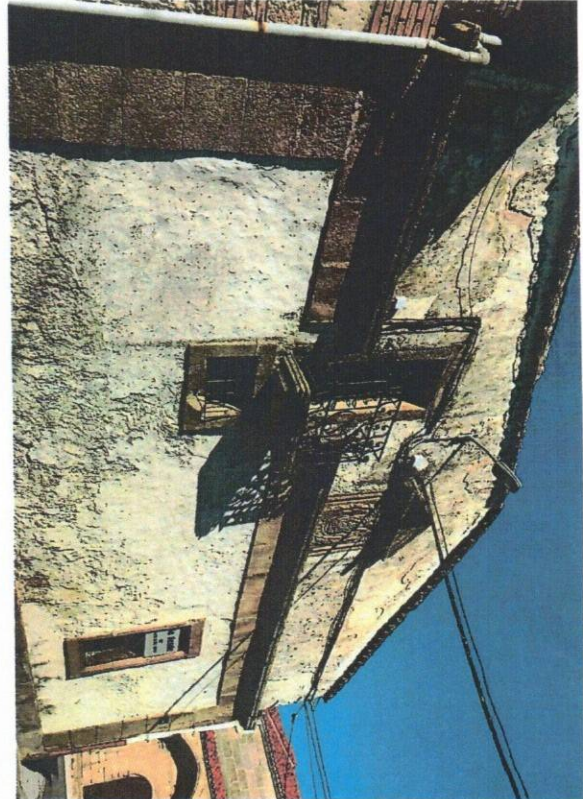
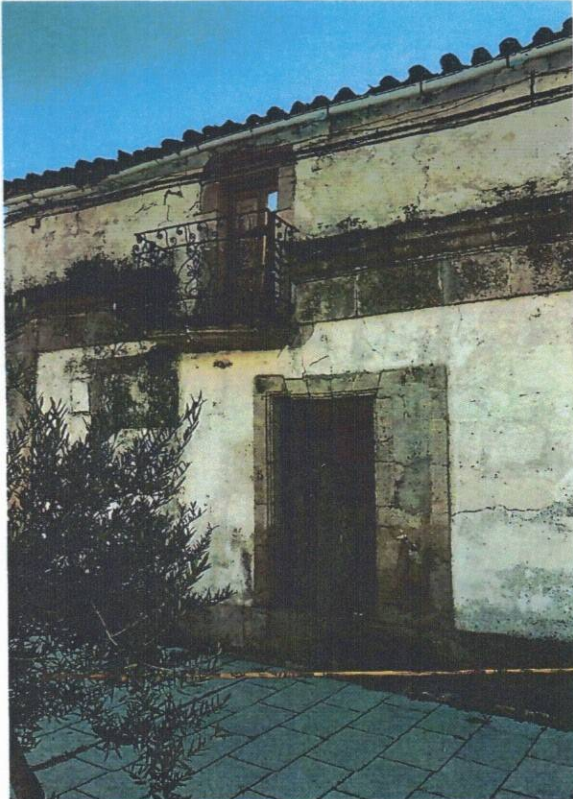
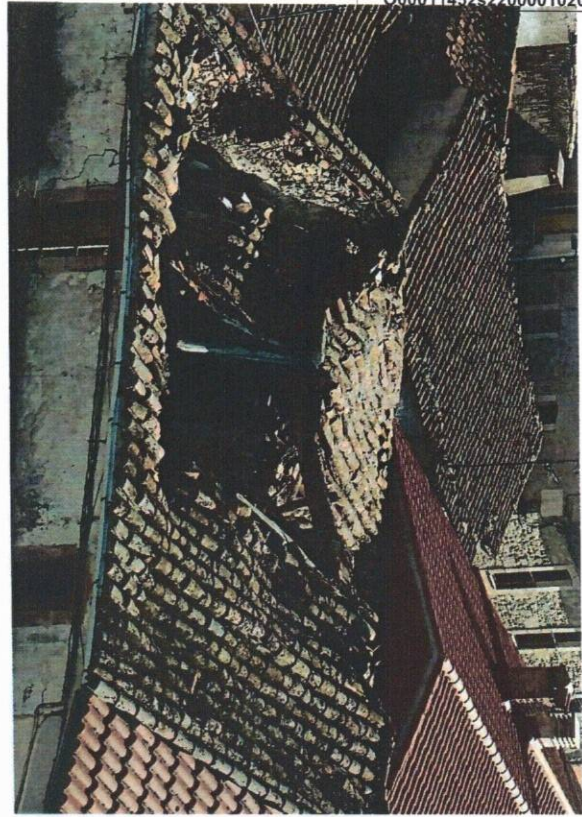
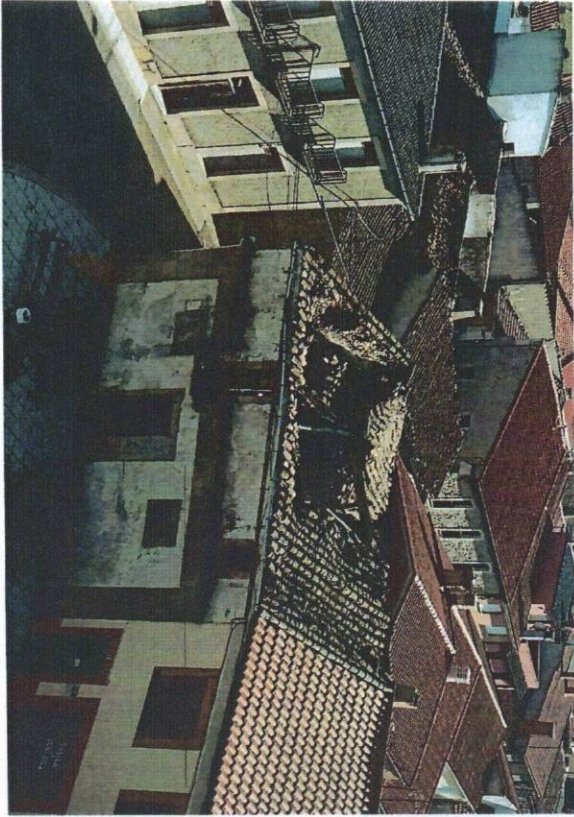
Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 21/01/22



Código Seguro de Verificación	IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4	Fecha	21/01/2022 12:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ROSA MARIA GARCIA MALDONADO (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4</a>	Página	4/5





Código Seguro de Verificación	IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4	Fecha	21/01/2022 12:09:12
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ROSA MARIA GARCIA MALDONADO (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	<a href="https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4">https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7CQPSYZDRPJP62AUGC6A2AJ4</a>	Página	5/5

