



Nº Expediente 2023-GPR_01-001128

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ San Justo nº 12
Solicitante: Ayuntamiento

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza visita para la comprobación del posible estado ruinoso del inmueble sito en la C/ San Justo nº 12 con Referencia Catastral 7787304QF0678N0001IQ

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

La parcela es ocupada en la totalidad por un inmueble de una planta y sobrado con una fachada de acceso por vía pública. La edificación tiene una tipología de vivienda entre medianeras sin estar habitada en la actualidad. La parcela está clasificada como Suelo Urbano Casco Tradicional Zona 1.1 según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

No se ha entrado al interior del inmueble y de la visita visual se observa que el sistema constructivo es a base de muros de carga con estructura horizontal de vigas de madera y cubrición de teja cerámica curva. El estado de conservación es muy deficiente con un deterioro progresivo producido por la pérdida de la capacidad portante de la estructura con síntomas en los muros de carga de aplastamiento y disgregación del material con bombeos debido a la humedad por capilaridad. La estructura de la cubierta ha perdido su capacidad resistente con la rotura de la viga de la cumbrera que unido a la entrada de agua hace que tenga un agotamiento estructural y está cedida en su totalidad. El estado de abandono y mantenimiento es total que unido a las lesiones existentes hacen que el inmueble carezca de las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad necesitando una reposición total para su rehabilitación.

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.

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:

- a) **De forma urgente, se debe de quitar las tejas y elementos inestables del alero para evitar posibles desprendimientos. Se vallará el solar para impedir el acercamiento a la fachada.**
- b) Una vez realizados los trámites administrativos se deberá de demoler el inmueble, desescombrado y limpieza del solar. Se realizará con la intervención de técnico facultativo, que ejecutará la dirección de los trabajos y establecerá las medidas de seguridad oportunas. 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 de la fachada se deberán de mantener hasta una altura de 30 cm por encima del dintel de la puerta, protegiendo la coronación del muro por la entrada de agua. Se deberá de evaluar el daño ocasionado en los muros medianeros procediendo a su consolidación. Se establece un plazo máximo de un mes.

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



Diputación
de Salamanca

Presidencia / A.T.M., Arquitectura y Urbanismo





Diputación
de Salamanca

Presidencia / A.T.M., Arquitectura y Urbanismo

