



Nº Expediente 2024-GPR_01-000010

INFORME TÉCNICO SOBRE ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ Almofea nº 99
Solicitante: Ayuntamiento de Pereña de la Ribera

El Ayuntamiento de PEREÑA DE LA RIBERA solicita que se realice informe de un inmueble sito en la C/ Almofea nº 99 con Referencia Catastral 7582317QF0678S0001BO, al objeto de comprobar el estado de conservación.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble está situado en una parcela clasificada como Suelo Urbano Casco Tradicional Zona 1.1 según las Normas Urbanísticas Municipales en vigor. Es una parcela de aproximadamente 30 m² donde está construida una edificación de dos plantas de altura con dos fachadas a vía pública y con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, con un total de superficie construida de 60 m².

El sistema constructivo del inmueble es a base de muros de carga resistentes, los de cerramiento son muros de carga mixtos con sillerías en esquinas y en huecos de fachada y de mampostería el resto. La cubierta está formada por vigas y correas de madera que apoyan en los muros y sobre éstas la cobertura de teja curva árabe.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación es deficiente con un deterioro progresivo por su falta de mantenimiento y careciendo de las mínimas condiciones de habitabilidad. Los muros de cerramiento presentan síntomas de aplastamiento con bombeos y disgregación del material de fachada con problemas de humedad por capilaridad al estar asentados directamente en el terreno, lo que repercute en la capacidad portante de los muros de carga. Ante esta situación sería necesaria una intervención total en su rehabilitación drenando perimetralmente el edificio. Respecto a la cubierta su sistema constructivo y deterioro aconseja una intervención total con la demolición de la existente. El forjado de la planta primera se deberá de reforzar y consolidar su apoyo en los muros, realizar un forjado sanitario. Las instalaciones de electricidad, saneamiento, fontanería, calefacción se deberán de ejecutar en su totalidad para poder ser habitado el inmueble, así como la colocación de aislamiento, ventanas, pintura y solados.

LA ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE Y SU ESTADO CONSTRUCTIVO, HACE IMPOSIBLE SU UTILIZACIÓN SIN UNA REPARACIÓN SUSTANCIAL DE SU ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS.



ANÁLISIS DEL POSIBLE ESTADO RUINOSO

Ante la situación descrita el técnico que suscribe informa:

1. Que el inmueble no se encuentra fuera de ordenación, cumple con los parámetros urbanísticos que le son de aplicación según las Normas Subsidiarias Municipales de Pereña de la Ribera.
2. Que se va a proceder a valorar el coste de reposición del inmueble con las reglas impuestas en el art. 19 3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

COSTE DE REPOSICIÓN -VALOR ACTUAL DE CONSTRUCCIÓN

Precio Base Estimado o Módulo colegial $P_b=760\text{€/m}^2$

Superficie construida PB 30 m² y Planta 1ª 30 m²

Precio Estimado por m² construido $P_u=P_b \times z \times a \times b$

z = coeficiente Salamanca 1

a = 1 (Para dos plantas)

b = 1 (Tipología vivienda entre medianeras)

PRESUPUESTO

60 m²x 760 €/m²..... 45.600 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL45.600 €

13%Gastos generales..... 5.928 €

6% B.I. 2.736 €

Suma de PEJM+GG+BI 54.264 €

21% IVA..... 11.395,44€

PRESUPUESTO DE CONTRATA..... 65.659,44 €

HONORARIOS

Arquitecto Proyecto y Dirección de obras

8,7% s/45.600 €..... 3.967,20 €

Dirección de obras.....1.190,16€



Arquitecto Técnico Dirección de obras 30% s/ 3.967,20 €.....	1.190,16 €
Total Honorarios.....	6.347,52 €

TOTAL PRESUPUESTO DE REPOSICIÓN.....72.006,96€

**VALORACIÓN DE LAS OBRAS PARA REPONER LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD,
HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD**

Capítulo de Demoliciones.....	3.661,46
Capítulo de Saneamiento.....	1.020,73
Capítulo de Cimentación	1.275,04
Capítulo de Estructura.....	5182,48
Capítulo de Cubierta.....	5.737,85
Capítulo de Albañilería.....	3.081,22
Capítulo de Aislamiento.....	2.751,17
Capítulo de Revestimiento.....	6.231,95
Capítulo de Solados y Alicatados	5.473,20
Capítulo de Fontanería y Calefacción.....	6.037,98
Capítulo Electricidad.....	2.635,00
Capítulo de Carpintería.....	2.467,92
Capítulo de Cerrajería y vidrio.....	3.782,01
Capítulo de Pintura.....	3.032,52
Capítulo de Seguridad y salud y Gestión Residuos.....	1.766,70
<hr/>	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	54.137,23 €
13% Gastos Generales.....	7.037,84 €
6% B.I.	3.248,23 €
	64.423,30 €
21% IVA.....	13.528,89€
<hr/>	
PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	77.952,19 €



HONORARIOS

Arquitecto Proyecto y Dirección de obras	
8,7% s/54.137,23.....	4.709,94 €
Dirección de obras.....	1.412,98 €
Arquitecto Técnico	
30% s/4668,28.....	1.412,98 €

TOTAL HONORARIOS.....7.535,9 €

TOTAL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS PARA REHABILITAR85.488,09 €

A tenor del artículo 107. 1.a), concordante con el 8.1 b) y 8.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el técnico que suscribe **INFORMA que según valoración realizada, el coste de las obras y actuaciones necesarias para reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y habitabilidad (85.488,09 €) exceden del límite del deber de conservación que se fija en la mitad de su coste de reposición (36.003,48 €) art. 19. 3 a) del Reglamento de Urbanismo, por lo que el inmueble está en estado de RUINA.**

MEDIDAS A ADOPTAR

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

- De manera urgente vallar las dos fachadas a una distancia de 2 m por el peligro inminente de la caída a la vía pública de parte del material que forma el muro en la esquina en su coronación y la retirada del canalón y los cables que van a través de la fachada.
- 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. Los muros de la edificación se pueden utilizar como cerramiento de la parcela hasta la altura de 30 cm por encima del dintel de la puerta de acceso, protegiendo la coronación del mismo. Se deberá de consolidar los daños ocasionados a las medianeras colindantes.
- Se establece un plazo máximo de 1 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





Diputación
de Salamanca

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





Diputación
de Salamanca

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





Diputación
de Salamanca

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

