



Nº Expediente 2023-GPR_01-001341

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ Pozo Verde nº 23
Solicitante: Ayuntamiento

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza visita de inspección al inmueble sito en la C/ Pozo Verde nº 23, con referencia catastral 7684311QF0678S0001FO, 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. El edificio es de una planta de altura y sobrado con dos fachadas a vía pública, con tipología de vivienda entre medianeras y con una superficie en planta aproximadamente de 34 m². 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 70 % de la cubierta y del forjado de primera planta, lo que hace que los muros de carga estén expuestos directamente al agua afectándoles en su capacidad portante y a las condiciones de seguridad y estabilidad del inmueble, necesitando una reposición total para su habilitación.

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 manera urgente retirada de las tejas que tienen el riesgo de caer a la vía pública.
- 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. Los muros de la edificación se pueden utilizar como cerramiento de la parcela hasta la altura de 20 cm por encima de la puerta de acceso, protegiendo la coronación del mismo.
- c) 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





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

