Diputación de Salamanca
SALIDA
09/06/2025 10:27
REGAGE25s00049921091

Nº Expediente 2025-GPR_01-000343

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ Nuestra Señora del Castillo nº 65
Solicitante: Ayuntamiento

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza visita de inspección al inmueble sito en la C/ Nuestra Señora del Castillo nº 65, con referencia catastral 7683324QF0678S0001UO, 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 con una fachada a vía pública y con tipología de vivienda entre medianeras. El sistema constructivo es a base de muros de carga con estructura horizontal de vigas y entramado de madera.

El estado de conservación es muy deficiente con un deterioro progresivo producido por el derrumbe del 100 % de la cubierta, lo que hace que el inmueble carezca de las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad, necesitando una reposición total para su habilitación. Se da una exposición directa al agua de los muros medianeros afectándoles en su capacidad portante. El muro de la fachada principal se encuentra en buen estado de conservación por lo que se mantendrá como cerramiento de solar.

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.**

Código Seguro de Verificación	IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Fecha	06/06/2025 13:31:03
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	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Página	1/4

Diputación de Salamanca

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

MEDIDAS A ADOPTAR

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

a) **De manera urgente** se deberá de desmontar el alero existente para evitar la caída a la vía pública del resto de tablillas y tejas.
b) Una vez realizados los trámites administrativos se deberá de demoler los elementos estructurales que existan en el interior del 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. Se deberá de valorar el daño ocasionado a los muros colindantes.
c) El muro de fachada de la edificación se debe de mantener como cerramiento y vallado de la propiedad, protegiendo la coronación del mismo para evitar la entrada del agua debido a que en el art. 6.2.4. Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, se considera protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra.
d) Se establece un plazo máximo de 30 días.

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

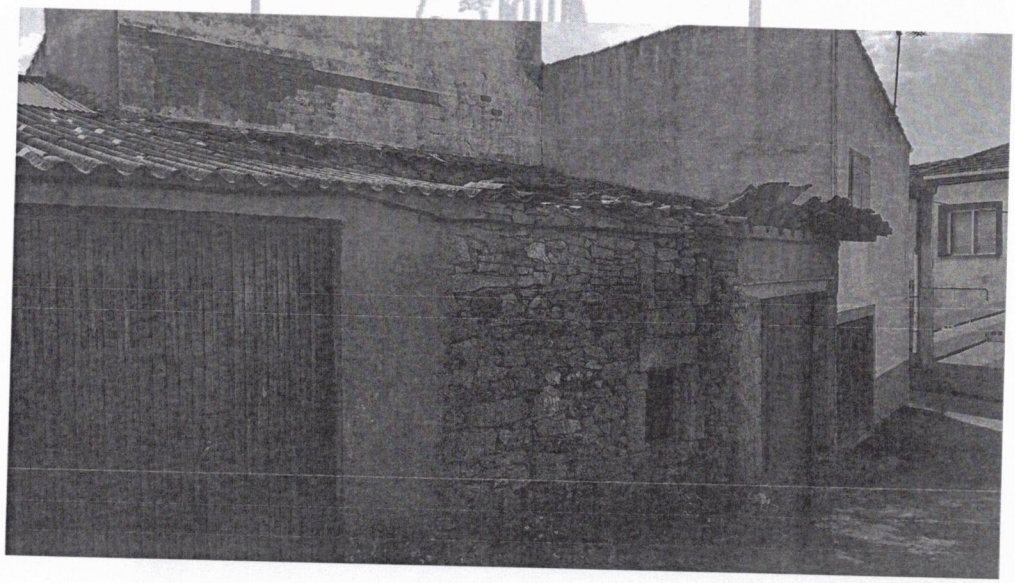
SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PEREÑA DE LA RIBERA

Código Seguro de Verificación	IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Fecha	06/06/2025 13:31:03
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	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Página	2/4

Diputación de Salamanca

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





C/ Felipe Espino, 1. 37002 Salamanca
Tel. 923 29 31 00
correo electrónico: atm.arquitectura@lasalina.es

Código Seguro de Verificación	IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Fecha	06/06/2025 13:31:03
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	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Página	3/4

Diputación de Salamanca
SALIDA
09/06/2025 10:27
REGAGE25s00049921091



C/ Felipe Espino, 1. 37002 Salamanca
Tel. 923 29 31 00
correo electrónico: atm.arquitectura@lasalina.es

Código Seguro de Verificación	IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Fecha	06/06/2025 13:31:03
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	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV7SG2HZYFPJ7ZH5WV55ABZ76Y	Página	4/4