Nº Expediente 2026-GPR_01-001472

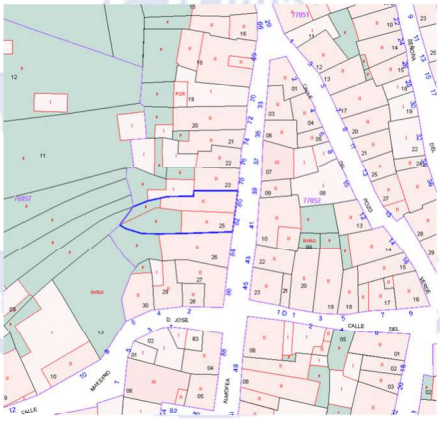
ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

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 informe del inmueble sito en la C/ Almofea nº 80, con referencia catastral 7686425QF0678N0001SQ, al objeto de comprobar el posible estado ruinoso. Con esa referencia catastral vienen dos inmuebles el nº 80 y nº 82, el presente informe es sobre el inmueble situado en el nº 80

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 dos plantas 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 y cubierta de teja cerámica



El estado de conservación es muy deficiente con un deterioro progresivo producido por el derrumbe del 50 % 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 toda la estructura afectándole 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.**

MEDIDAS A ADOPTAR

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

a) Se deberá vallar la fachada a una distancia de 2 m por posible caída de cristales y tejas y así impedir el paso de viandantes.
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. 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 o bien adaptándose a las condiciones que se establece en el art. 6.2.4. Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera.
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 PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE PEREÑA





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