Diputación de Salamanca
SALIDA
07/10/2026 09:05
REGAGE26s00087163400

Diputación de Salamanca

Presidencia A.T.M., Arquitectura y Urbanismo

Nº Expediente 2026-GPR_01-000718

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ Toral nº 11
Solicitante: Ayuntamiento

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza informe del inmueble sito en la C/ Toral nº 11, con referencia catastral 7684329QF0678S0001AO 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 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 90 % de la cubierta, lo que hace que el inmueble carezca de las mínimas condiciones de seguridad, estabilidad y salubridad, necesitando una reposición total para su habilitación. Se da una exposición directa al agua de toda la estructura afectándole en su capacidad portante.

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

Código Seguro de Verificación	IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Fecha	06/10/2026 13:51:52
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 Garcia Maldonado (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Página	1/3

Diputación de Salamanca
SALIDA
07/10/2026 09:05
REGAGE26s00087163400

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 1m por posible caída de tejas y así impedir el paso de viandantes o bien retirar las tejas del alero para evitar su caída.
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 hasta una altura de 2,50 m con la conservación del dintel de la puerta de entrada y protegiendo la coronación del mismo para evitar la entrada del agua 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

Código Seguro de Verificación	IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Fecha	06/10/2026 13:51:52
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 Garcia Maldonado (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Página	2/3

Diputación de Salamanca
SALIDA
07/10/2026 09:05
REGAGE26s00087163400

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	IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Fecha	06/10/2026 13:51:52
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 Garcia Maldonado (ARQUITECTO TÉCNICO ATM)		
Url de verificación	https://sede.diputaciondesalamanca.gob.es/moad/verifirma-moad/code/IV77WYA6LIVTZ3WI6INQCIHRME	Página	3/3