Nº Expediente 2023-GPR_01-001129

ASUNTO: INFORME TÉCNICO SOBRE POSIBLE ESTADO RUINOSO DE EDIFICACIÓN

---

Municipio: PEREÑA DE LA RIBERA
Emplazamiento: C/ Arrabal Este nº 46
Solicitante: Ayuntamiento

---

A solicitud del Ayuntamiento de Pereña de la Ribera, se realiza visita de inspección al inmueble sito en la C/ Arrabal Este nº 46, con referencia catastral 7787301QF0678N, 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 tres fachadas a vía pública y con tipología de vivienda entre medianeras. La fachada es de mampostería y en dos de ellas enfoscada con recercados de sillares de granito. 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 80 % de la cubierta. El inmueble en su exterior presenta lesiones de aplastamiento producido por la humedad por capilaridad con pérdida de resistencia. Esto hace que el inmueble carezca de las mínimas condiciones de seguridad y estabilidad, necesitando una reposición total para su rehabilitación, la exposición directa al agua acelera el proceso de pérdida de la capacidad portante de los muros.

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 carácter inmediato se vallará el inmueble a una distancia mínima de 2 m desde la alineación de sus fachadas para impedir el acceso y el tránsito de personas y de vehículos por la periferia del mismo.
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. En el art. 6.2.4. Capítulo 2 de las Normas particulares de la zona 1:1 Edificación entre medianeras, de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, se considera protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por lo que, por las características constructivas de las fachadas se deberán de mantener hasta una altura de 30 cm por encima de los dinteles de los huecos existentes, protegiendo la coronación de los muros por la entrada de agua. Se deberá de evaluar el daño ocasionado en el muro medianero procediendo a su consolidación. Se establece un plazo máximo de 15 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

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

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

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

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