

INFORME

Expediente de ruina

Calle Los Verdes 2,

San Pedro de Rozados, SALAMANCA.

Octubre 2020

Jose Luis Moyano Galiano
Arquitecto COAL N°11.550

INFORME

Que se emite a petición de la Mancomunidad de Municipios Pantano de Santa Teresa tras inspección urbanística para evaluación del estado de ruina de la edificación sita en calle Los Verdes 2 de San Pedro de Rozados.

Identificación:

Localidad: San Pedro de Rozados

Localización: C/Los Verdes 2

Titular: _

Situación urbanística:

Comarca urbanística: II

Planeamiento en vigor: *Normas Urbanísticas Municipales de San Pedro de Rozados*

Clasificación de suelo: Suelo Urbano Consolidado

José Luis Moyano Galiano, arquitecto colegiado nº11.550 del COAL Delegación de Salamanca, como técnico de servicios urbanísticos de la Mancomunidad de Municipios Pantano de Santa Teresa, a instancias del ayuntamiento de San Pedro de Rozados, procedo de la siguiente forma:

Inspección:

1. Con fecha de 15 de octubre se procede, a instancias del Ayuntamiento de San Pedro de Rozados, a la visita al inmueble objeto de estudio, procediendo a inspección visual del edificio para la evaluación de sus patologías, así como su valoración general.
2. De la inspección se concluye que la estructura principal del edificio, de madera, se encuentra en estado de colapso, habiendo cedido gran parte de los elementos de cubierta, así como varios muros de carga, encontrándose otros en grave peligro de caída. Del mismo modo, los muros de fachada presentan una grave degradación, habiendo caído algunos elementos a la vía pública y corriendo peligro de caer en mayor medida.

Intervención necesaria:

1. En consecuencia con lo expuesto en el punto anterior, dado el grado de degradación de los elementos principales sustentantes, se considera inviable la consolidación y reparación del edificio para llevarlo a unas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. A la vista de lo cual el valor de las obras se estima coincidente con el valor de reposición del mismo.
2. Para el cálculo del valor de reposición, se aplica a su superficie el módulo de referencia para el uso residencial, ascendiendo a un coste de reposición total de 91.665 €
3. Lo cual evidentemente supera la la cantidad del deber legal de conservación definido en el artículo 19 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establecido en el 50% del valor de reposición, a la vista de lo cual se considera que **procede la declaración de estado de ruina según el artículo 323 a) del RUCyL.**
4. Se indican las siguientes medidas provisionales para garantizar la seguridad, hasta el dictamen de instrucciones definitivas: Vallado perimetral de la fachada a distancia de 2 metros de la misma, con indicaciones de peligro para peatones y vehículos. Prohibición de estacionar vehículos en su perímetro. Eliminación de tejas y/o pequeños elementos que evidencien su caída inminente sobre la vía pública.
5. A la finalización del trámite de audiencia se dictarán las medidas definitivas.

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se insta al ayuntamiento a abrir trámite de audiencia de 15 días según establece el artículo 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a partir del cual se dictará resolución de declaración de ruina y legado el caso el alcance de la intervención a ejecutar para restablecer la legalidad.

Fdo. Jose Luis Moyano Galiano
Arquitecto COAL 11550

La Maya, en la fecha de la firma