



INFORME DE RUINA

SITUACION: PLAZA MAYOR N° 15
PLAZA MAYOR N° 16
CALLE MATADERO N° 1
BERLANGA DE DUERO 42360 (SORIA)

PROPIETARIOS: PLAZA MAYOR N° 15

PLAZA MAYOR N° 16

CALLE MATADERO N° 1

1. INTRODUCCION. ESTADO ACTUAL

A requerimiento del ayuntamiento y en contestación a la instancia presentada con fecha 25 de abril de 2019 por D. ***** , y D. ***** me he personado en los inmuebles arriba consignados, que no he podido visitar su interior por imposibilidad física y se encuentran colapsadas y derrumbadas una vez revisada la documentación obrante en este ayuntamiento al respecto el arquitecto que suscribe informa lo siguiente:

Los inmuebles citados se encuentran en situación de deterioro físico grave con algunas aéreas totalmente desprendidas y suponen riesgo real para las personas o cosas que utilizan su entorno particular más próximo. Los edificios en cuestión se encuentran en este momento vacíos y no tienen moradores.

Se trata de tres inmuebles situados dentro del casco histórico del núcleo urbano de Berlanga de Duero (Soria) que de acuerdo con las Normas de Planeamiento Municipal, el primero (Plaza Mayor nº 15) tiene protección estructural y el segundo y el tercero (Plaza Mayor nº 16 y Calle Matadero nº 1) protección ambiental tal y como se establecen en el plano de ordenación 5.2. y en las normas de protección artículo 11

Las medidas urgentes necesarias para impedir posibles daños pasarían por demoler aquellas partes del edificio que ofrecen peligro serio, para después proceder al derribo y desescombro de su totalidad.

Ver documentación fotográfica y certificaciones catastrales descriptiva y gráfica.

De acuerdo con el reglamento de Urbanismo de Castilla y León los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público etc... el límite de su conservación se fija en la mitad de su coste de reposición, por tanto vamos a calcular el citado coste para justificar que lo supera con creces.

2. VALORACION ECONOMICA

Para la valoración tendremos en cuenta las superficies catastrales, las características constructivas análogas al original, gastos financieros, beneficios empresariales, honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción excluyendo el valor del suelo. Para ello utilizamos como base fundamental los criterios establecidos por la Junta de Castilla y León, en sus Normas de análisis de muestras de los estudios de valores y obtención de los precios medios de mercado aplicables desde el 1 de enero de 2019.

La valoración se realiza en función de los siguientes parámetros

Entidad económica urbana A - 0,2

Área geográfica B- 0,8

Grado de urbanización C - 1,0

Para los tipos de uso calidad constructiva y antigüedad se consideran los inmuebles en estado de ruina y están todos vacíos.

Una vez establecidos los coeficientes A y B, y el grado de conservación de los mismos se ha obtenido el valor €/m² de cada uno de ellos en el cuadro 100.080 de las tablas de valoración aplicables a partir del 1 de enero de 2019.

2.1 VALOR DE REPOSICION INMUEBLES

PLAZA MAYOR N° 15

Superficies catastrales

P Baja	19,00 m ² x 36,39 €/m ² =	691,41 €
P Primera	19,00 m ² x 113,21 €/m ² =	2.150,99 €
P Segunda	38,00 m ² x 113,21 €/m ² =	4.301,98 €
P Tercera	38,00 m ² x 113,21 €/m ² =	4.301,98 €
SUMA	114 00 m²	11.446,36 €

La mitad del valor de reposición sería: 5.723,18 €

PLAZA MAYOR N° 16

Superficies catastrales

P Baja	45,00 m ² x 36,39 €/m ² =	1.637,55 €
P Primera	45,00 m ² x 113,21 €/m ² =	5.094,45 €
P Segunda	26,00 m ² x 113,21 €/m ² =	2.943,46 €
P A.B.C.	26,00 m ² x 43,67 €/m ² =	1.135,42 €
SUMA	142 00 m²	10.810 88 €

La mitad del valor de reposición sería 5.405,44 €

C/ MATADERO N° 1

Superficies catastrales

P Baja	64,00 m ² x 36,39 €/m ² =	2.328,96 €
P Primera	64,00 m ² x 113,21 €/m ² =	7.245,44 €
P Segunda	26,00 m ² x 113,21 €/m ² =	2.943,46 €
SUMA	154 00 m²	12.517 86 €

La mitad del valor de reposición sería 6.258,93 €

Asciende la mitad del valor de reposición de los tres inmuebles a la cantidad de (5.723,18 + 5.405,44 + 6.258,93 = 17.387,55 €) diecisiete mil euros trescientos ochenta y siete euros y cincuenta y cinco céntimos.

2.2 CUMPLIMIENTO ART 8 LEY 5/1999.8 IV DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

La valoración económica de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad relativa al deber legal de conservación definido y en el artículo y ley referidos en el encabezamiento de este epígrafe y puesto que el estado de ruina en el que se encuentra la edificación, la única intervención para restablecer las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad de los inmuebles es su reconstrucción total, todo ello previo a la demolición. Por tanto la valoración económica de las obras necesaria queda como sigue:

Demolición de inmuebles	20.100,00 €
Medidas de seguridad	1.850,00 €
Gestión de residuos	14.664,00 €
Superficies construidas 410,00 m ²	
Coste construcción m ² 590,00 €/	241.900,00 €
<hr/>	
Presupuesto de ejecución material	278.514,00 €
6 % Beneficio industrial	16.710,00 €
13 % Gastos generales	36.206,00 €
Tasas municipales	6.962,00 €
SUMA	338.392,00 €
Honorarios técnicos	25.070,00€
SUMA TOTAL	363.462,00 €

3. ESTADO DE RUINA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León cabe declarar que los tres inmuebles descritos en este informe, se encuentran en estado de ruina puesto que el coste de las obras necesarias para mantener o establecer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad excede del límite del deber de conservación (50 % del valor del coste de reposición excluido el valor del suelo)

4. OBRAS NECESARIAS URGENTES

Se estima que las obras imprescindibles para el adecuado restablecimiento de las medidas necesarias, que aseguren la integridad física de las personas y el restablecimiento de las condiciones de seguridad salubridad ornato público y habitabilidad deben consistir en:

Demolición de los inmuebles y retirada de escombros que se produzcan como consecuencia de estas operaciones.

Consolidación del tramo de soportal afectado.

Cierre del frente de fachada mediante vallado de fábrica.

5. PLAZO DE EJECUCION

Los inmuebles tal y como queda expresado en el primer apartado de este informe, se encuentran dentro del casco histórico de Berlanga de Duero y las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal y quedan catalogados con diferentes protecciones por tanto debe de notificarse, la declaración y ruina y las resoluciones ulteriores a la administración competente (art. 328 reglamento de urbanismo de Castilla y León). Es por ello que se señala que debe solicitarse previamente al derribo, informe de la Comisión Territorial de Patrimonio cultural de la provincia de Soria.

6. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Dadas las condiciones del inmueble se estima que no es posible el apuntalamiento y apeo del mismo dada la peligrosidad real del derrumbe.

Por lo tanto deberá de adaptarse de inmediato medidas cautelares hasta el restablecimiento de las condiciones de seguridad consistente en la colocación provisional de un vallado en la vía pública (Plaza Mayor , y calle Matadero) paralelo a la línea de fachada, y un metro aproximadamente por delante de la misma que impida, al menos el tránsito, por el área acotada.

Dicha distancia de protección se estima muy necesaria dado que no es posible determinar con seguridad que el derrumbe de los cerramiento de los inmuebles, llegado el caso pueda producirse hacia el interior del mismo, a la vista del desplome actual con el que cuenta.

Y para que conste firmo el presente informe en Berlanga de Duero a 2 de mayo de 2019

 EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Javier Ceña Jodra
Fdo. Frc. Javier Ceña Jodra