

EXPEDIENTE: ESTADO DE VIVIENDA
PETICIONARIO: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON
SITUACIÓN: C/ Real 144, (Plaza de Enmedio) de Serón
SOLICITANTE: Excmo. AYUNTAMIENTO DE SERON

INFORME TÉCNICO

A petición directa verbal del Alcalde, el día de la fecha, se emite el presente informe:

1.- Antecedentes:

A requerimiento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Serón, por petición verbal del Sr. Alcalde del día de la fecha, se emite el presente informe. Se emitió informe de visita de inspección a la vivienda sita en C/ Real 146, (nº 4 según dirección catastral), en la conocida como Plaza de En medio, dentro del núcleo urbano de Serón, apareciendo como propietario en parte y titular catastral, según información aportada por el mismo Ayuntamiento, TURISMO VERDE DE SERÓN SL. Todo con el fin de comprobar el estado de la misma, con fecha 18 de octubre de 2.011 al que remito. En base al cual se inició el correspondiente expediente de ruina.

Con fecha 22 de octubre de 2.014 se informó respecto si se habían realizado las obras que se comunicaron, por lo que se giró visita de inspección al exterior del inmueble.

Con fecha 29 de abril de 2.016, se volvió a emitir nuevo informe al que me remito, en el que se comprobó que no se habían ejecutado obras.

El día de la fecha, se gira nueva visita de inspección para la comprobación requerida.

2.- Deficiencias observadas indicadas en el primer informe.

Tras un examen desde el exterior de la edificación, se han observado las siguientes deficiencias:

a) relativas a la seguridad.-

- Desprendimiento parcial de revestimientos de fachada y de los balcones, con el consiguiente peligro para los viandantes.

- Se detecta deformación de los forjados (flechas). Parcialmente tiene forjados derruidos

- Pérdida de capacidad resistente en los elementos verticales (muros de carga), que se manifiesta en la aparición de grietas y desplomes.

Lo mismo ocurre con partes del revestimiento de los dinteles de los muros de las fachadas y con los dinteles.

b) relativas a la salubridad.-

- Acumulación de suciedad y en su caso escombros, y apertura de huecos a través de las carpinterías que no cuentan con vidrios, pudiendo favorecer la aparición de roedores e insectos, además de la posible entrada de otros animales.

- Problemas de humedad por capilaridad y por el agua de lluvia, por la falta de estanqueidad de las cubiertas, así como la entrada de agua por los huecos de fachada, lo que provoca el deterioro de los sistemas estructurales. No se puede confirmar pero dado el estado de la edificación y de por las machas de agua que presenta la fachada, probablemente se filtra o entra directamente agua desde la cubierta al interior de la edificación.

Código Seguro De Verificación	Ht0KXXvd5R9nF/w0R0Y78/g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	21/01/2021 12:13:30
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Ht0KXXvd5R9nF/w0R0Y78/g==		



- Inexistencia de instalaciones de saneamiento y drenajes. Instalaciones obsoletas y en algunos casos deben ser inexistentes.

c) relativas al ornato público.-

- Mal estado del revestimiento exterior, en algunas zonas inexistentes, así como de los revestimientos y de las pinturas del edificio en general, apreciándose zonas de este revestimiento con manchas, al igual que parte de los revestimientos de los dinteles ya mencionados.
- Mal estado de conservación de las carpinterías exteriores y de los elementos de protección (rejās). Falta de vidrios en las carpinterías visibles desde el exterior.
- Cubierta muy deteriorada, aunque no se ha podido acceder a la misma).

5.- Obras necesarias indicadas en el primer informe.

Para conseguir que el edificio reúna las mínimas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el Artículo. 155 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística en Andalucía, es necesario realizar, entre otras, las siguientes obras:


- Desmontado de cubierta
- Demolición total o parcial de forjados o en su caso refuerzo adecuado.
- Demolición parcial de los muros de carga agotados. Refuerzo en su caso.
- Limpieza del interior de posibles basuras y/o otros materiales acumulados en el interior del edificio.
- Saneado de los muros afectados restantes.
- Refuerzo y/o ejecución de forjados.
- Ejecución de cubierta (debería ser en su mayor parte de teja árabe, para cumplir la ordenanza)
- Sustitución de dinteles.
- Reposición de revestimientos, que sería completa en los exteriores, y en los interiores, (solería, alicatados, enfoscados, guarnecidos, pinturas, etc.).
- Sustitución o reparación integral de de carpinterías tanto interiores como exteriores, incluyendo la colocación de vidrios.
- Sustitución y/o renovación de instalaciones.
- Presumiblemente, adecuación de cuartos húmedos (cocina y baño) para asegurar la habitabilidad

6.- Comprobación y conclusión.

Tras girar la correspondiente visita al exterior del inmueble, no se aprecia que se haya ejecutado obra o actuación alguna en el inmueble, habiéndose agravado los deterioros desde la anterior visita.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordara lo que estime procedente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro De Verificación	Ht0KXVd5R9nF/w0R0Y78/g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pedro Jose Carrion Encinas - Arquitecto Tecnico Ayuntamiento de Seron	Firmado	21/01/2021 12:13:30	
Observaciones		Página	2/2	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/Ht0KXVd5R9nF/w0R0Y78/g==			