



INFORME TÉCNICO

Asunto: Estado de conservación de las viviendas municipales de la plaza de España de Rincón de Ballesteros

Destinatarios:
Sección de patrimonio

Nº de expte: PAT-ENA-0003-2004
PAT-ENA-0001-2013

P. refª: sm

Fecha: 30/01/13

Consideraciones:

Solicitado informe sobre el estado de las viviendas de titularidad municipal números 3 y 4 respectivamente, sitas en la Plaza de España y denominadas de "los maestros", se realiza visita el 28 de noviembre de 2012, informándose lo siguiente:

• Situación y linderos

Las viviendas están ubicadas en la plaza de España, en el extremo sur del cuerpo de edificación en el que está situado también el ayuntamiento. Constan de dos plantas y de un patio trasero muy extenso. El acceso principal se tiene por la plaza, a través de los soportales que recorren la completa fachada a ésta, formados por el vuelo de la segunda planta de las edificaciones. Las viviendas tienen, además, un segundo acceso a los patios traseros.

La vivienda nº 3 linda a la derecha con la nº 2, a la izquierda con la vivienda municipal nº 4 y al fondo, con la vivienda del nº 1 del Paseo de la Virgen.

La vivienda nº 4 linda a la derecha con la nº 3, a la izquierda con la prolongación de la calle Pizarro, con la vivienda situada en el nº 2 de esta calle y al fondo con el patio de la vivienda del nº 1 del paseo de la Virgen.

Consultada la base de catastro, las dos viviendas constituyen un único inmueble cuya referencia catastral es 5120020QD2452S0001QZ (se adjunta hoja del catastro en anexo III).

• Descripción de los inmuebles y estado de conservación.

Las viviendas datan de principios de los años cincuenta del siglo XX, época en que fue levantado el poblado de Rincón de Ballesteros.

La vivienda nº 3 consta, en planta baja, de entrada-distribuidor, comedor, cocina con despensa y escaleras de comunicación con la planta superior. En ésta se hallan cuatro dormitorios, un baño y el pasillo distribuidor. Las estancias de esta planta que miran a la plaza son abuhardilladas.

La vivienda nº 4 consta en planta baja del distribuidor, estar, cocina (en los planos originales aparece un "despacho" que actualmente se encuentra unido a la cocina) y las escaleras de comunicación con la planta superior. En esta planta hay tres dormitorios y un baño, más un pasillo distribuidor. Al igual que en la vivienda anterior las estancias que dan a la plaza son abuhardilladas.

Ambas viviendas tienen un patio posterior comunicado con la respectiva planta baja por unas escaleras exteriores.

Todas las estancias, incluidos los baños, tienen luz y ventilación natural.

Hace años que las viviendas no están habitadas, lo que acusa su estado de conservación. Como puede observarse en la documentación gráfica que se adjunta, el aspecto que presentan es de

completo abandono. No ha habido en ellas intervención alguna de mantenimiento, conservación o limpieza en últimos años.

La vivienda nº 3 tiene en la planta superior grietas en el forjado de cubierta que indican que el tablero está partido. Además tiene varias vías de entrada de agua, que son, a su vez, causa de mayores deterioros. La parte inferior del tablero de cubierta ha perdido el revestimiento en algunas zonas, lo que permite ver el mal estado en que se encuentran los ladrillos que lo conforman.

Otras muestras del deterioro y abandono de la vivienda son, por ejemplo, la carpintería, que es de madera, no tiene vidrios y no cierra, con lo que la entrada de agua y de aves, u otros animales, es continua. Grietas en los muros medianeros. Presencia de maleza, enseres diversos y de materiales de construcción, todo deteriorado, en el patio posterior...

La vivienda nº 4 tiene una distribución que difiere de la de su estado original. La cocina y la estancia contigua (en los planos originales denominada "despacho") se han fundido en una única sala.

En el forjado del techo de la cocina hay un hueco, de un metro por setenta centímetros, aproximadamente, aparentemente abierto para la instalación de fontanería del fregadero. A través de ese hueco pueden verse las viguetas pretensadas del forjado así como los tabiquillos palomeros que conforman su cubierta. En esta estancia está el daño más importante, grietas entre la fachada a la calle Pizarro, la del patio posterior, y el forjado de piso. La grieta entre los cerramientos se manifiesta al exterior, lo que indica que afecta a todo el grueso de los muros.

En el estar-comedor el forjado de piso ha cedido ligeramente por el centro.

En las estancias de la planta alta hay muchas humedades, la mayoría procedentes de la cubierta.

Como ocurre en la vivienda nº 3, la carpintería es de madera y su estado de conservación es tal que permite la entrada de agua y animales.

En ambas viviendas, los paramentos de los cuartos húmedos están alicatados hasta la altura de 1,60 m y a partir de ahí pintados. Los solados son de baldosa hidráulica.

Los baños tienen sanitarios rotos y las instalaciones están inservibles, además de incumplir la normativa vigente.

- **Estudio de superficies.**

Vivienda nº 3:

Parcela:

Superficie ocupada por la edificación	40,01 m ²
Superficie libre (patio)	<u>263,54 m²</u>
Total superficie de la parcela:	303,55 m ²

Superficie construida:

Planta baja	40,01 m ²
Planta alta	<u>71,34 m²</u>
Total superficie construida:	111,35 m ²

Superficie útil:

Planta baja:	39,04 m ²
Entrada/distribuidor	3,29 m ²
Comedor	17,17 m ²
Cocina	5,19 m ²
Despensa	2,77 m ²
Escaleras	4,62 m ²

Pasillo	6,00 m ²	
Planta alta		<u>47,60 m²</u>
Dormitorio 1.....	8,63 m ²	
Dormitorio 2.....	13,17 m ²	
Dormitorio 3.....	12,96 m ²	
Dormitorio 4.....	8,99 m ²	
Aseo.....	3,85 m ²	
Total superficie útil:		86,64 m ²

Vivienda nº 4:

Parcela:

Superficie ocupada por la edificación	60,77 m ²
Superficie libre (patio)	<u>320,35 m²</u>
Total superficie de la parcela:	381,12 m ²

Superficie construida:

Planta baja	60,77 m ²
Planta alta	<u>61,34 m²</u>
Total superficie construida:	122,11 m ²

Superficie útil:

Planta baja:	48,33 m ²
Entrada/distribuidor	7,55 m ²
Estar.....	13,47 m ²
Cocina.....	20,09 m ²
Escaleras	3,59 m ²
Pasillo	3,63 m ²
Planta alta	<u>40,14 m²</u>
Dormitorio 1.....	13,46 m ²
Dormitorio 2.....	12,12 m ²
Dormitorio 3.....	9,23 m ²
Aseo.....	5,33 m ²
Total superficie útil:	88,47 m ²

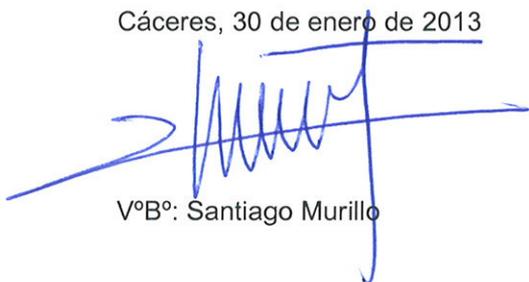
Conclusiones:

1. Que, dado el estado de conservación de las viviendas se concluye que no reúnen las condiciones de habitabilidad exigidas y, además, que son un foco de insalubridad y que pueden presentar peligro para la seguridad de las personas si no se toman las debidas medidas de reparación de los daños que tienen.
2. Que habrían de tomarse, con urgencia, las siguientes medidas para garantizar la seguridad de las personas (de las que se da traslado con esta misma fecha a la brigada municipal de obras):
 - a. Apuntalamiento de la fachada a la calle Pizarro, de la vivienda nº 4.
 - b. Protección de todos los huecos exteriores, para la entrada no sólo de agua y de animales.

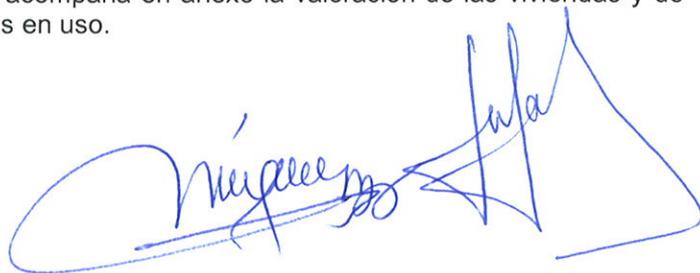
3. Que el importe y el volumen de las obras de reparación que habría que acometer para poner las viviendas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y la ausencia de un destino municipal, aconsejan su enajenación, como forma de solución de los problemas de conservación que tienen.

Para el caso de que se determine su venta, se acompaña en anexo la valoración de las viviendas y de las obras de reparación necesarias para ponerlas en uso.

Cáceres, 30 de enero de 2013



VºBº: Santiago Murillo



Fdo.: Sara Mínguez y Luis Solana

ANEXO 1 : VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

- Condiciones urbanísticas del inmueble.

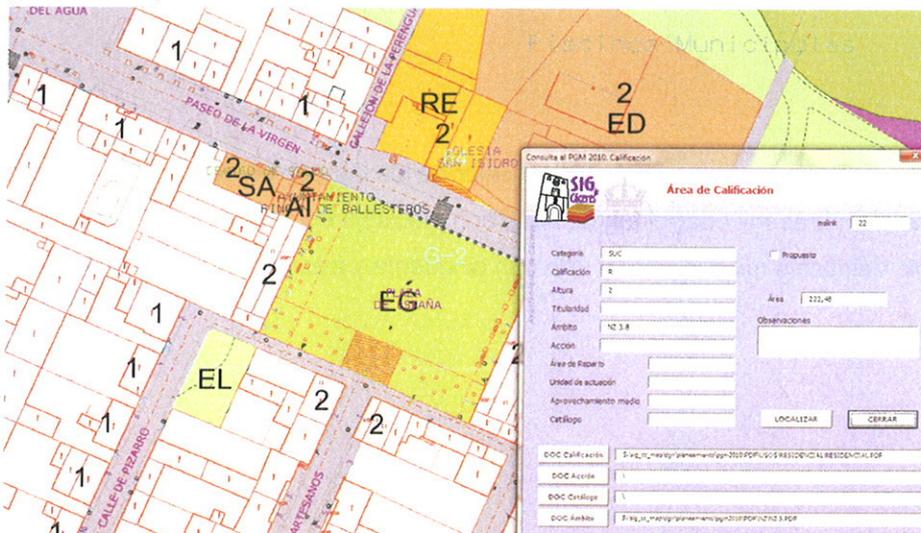
De acuerdo con el plan general municipal de Cáceres, la situación de la parcela es la siguiente:

- Norma zonal 3, "Edificación en vivienda unifamiliar"
- Grado 8, "Colonias"
- Conjunto 2, "Rincón de Ballesteros."

Las condiciones que resultan son las siguientes:

Condiciones parcela:	
Condiciones parcela mínima	Según art.8.3.5 y 8.3.6
Frente mínimo	Existente
Disposición edificación:	
Ocupación todas las plantas	Según art.8.3.8, apartado 2
Ocupación en semisótano	Según art.8.3.9
Posición de la edificación:	
Alineaciones.	Existente
Retranqueos	Existente
A linderos medianeros	Existente
Edificabilidad:	
Máxima	Según art. 8.3.8
Mínima	Según art. 8.3.8
Altura:	
Máxima	Según plano nº 5 (II alturas en edificio pral. y I altura en edificaciones auxiliares)
Mínima	
Uso característico:	
Uso característico	Vivienda unifamiliar
Usos compatibles	Según art. 8.3.15 "Usos compatibles". Tomo I Normativa urbanística del PGM y art. 8.3.14 "Condiciones estéticas"

A las condiciones del cuadro anterior se suman las que resultan de de la inclusión del edificio en el catálogo de bienes protegidos, en el que recoge se indica que el poblado "se encuentra catalogado en su totalidad, con protección ambiental", y se remite a la norma zonal 3.8 y a las condiciones gráficas del plano nº 5".



- Obras de reparación.

Las obras de reparación que han de realizarse para devolver a las viviendas las debidas condiciones de habitabilidad se valoran a continuación:

		Importes	
		Vivienda nº 3	Vivienda nº 4
Albañilería	Rehabilitación de cubierta		
	Reparación de grietas en muros		
	Reposición de tabiq. demolida		
	Reposición de solados y alicatados		
	Reconst. Parte entrevigado		
	Picado y pintado paramentos vert. y horiz.	14.000,00 €	16.525,00 €
Carpintería	Carpintería interior		
	Carpintería exterior	4.500,00 €	4.100,00 €
Instalaciones	Instalación de fontanería		
	Instalación de electricidad		
	Instalación gas, telef., etc.	3.500,00 €	3.500,00 €
	PEM reforma	22.000,00 €	24.125,00 €
	19% GG y BI	4.180,00 €	4.583,75 €
		26.180,00 €	28.708,75 €
	21% IVA	5.497,80 €	6.028,84 €
	TOTAL	31.677,80 €	34.737,59 €

- Valoración de las viviendas:

Para determinar el valor del inmueble se parte de la valoración realizada con fecha de 29 de enero de 2007, dado que en la actualidad no hay mercado inmobiliario activo del que extraer testigos fiables y en cantidad suficiente. Al valor obtenido en esa fecha se le aplica un coeficiente que recoja la depreciación que ha experimentado el mercado de vivienda, que se estima en el 25%, y del resultado se detrae el importe de las obras de reparación de las viviendas.

Vivienda	Valor 2007	Depreciación	Diferencia	Importe reparaciones	Valor 2013
nº 3	73.446,61 €	-18.361,65 €	55.084,96 €	31.677,80 €	23.407,16 €
nº 4	81.038,83 €	-20.259,71 €	60.779,12 €	34.737,59 €	26.041,53 €

Conclusiones:

De acuerdo con las consideraciones expuestas, el valor de los inmuebles es:

- **Vivienda nº 3:** Veintitrés mil cuatrocientos siete con dieciséis euros. 23.407,16 €
- **Vivienda nº 4:** Veintiséis mil cuarenta y uno con cincuenta y tres euros. 26.041,53 €

ANEXO III: FICHA DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CACERES Provincia de CACERES

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

5120020QD2452S0001QZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PZ ESPAÑA DE [RC. BALL.] 4		
	10199 CACERES [CACERES]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	--	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	203

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	PZ ESPAÑA DE [RC. BALL.] 4		
	CACERES [CACERES]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	203	SUPERFICIE AJUENO (m ²)	611
TICD DE FINCA	Parcela con un unico inmueble		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Puerta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E	00	01	106
VIVIENDA	E	01	01	97

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

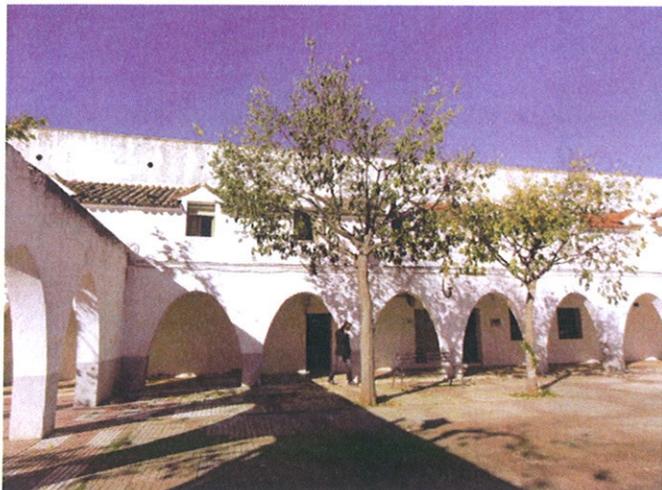
725,140 Coordenadas U.T.M. Huso 28 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Kiosquero y aleras
 --- Área verde
 --- Hidrografía

Viernes , 25 de Enero de 2013

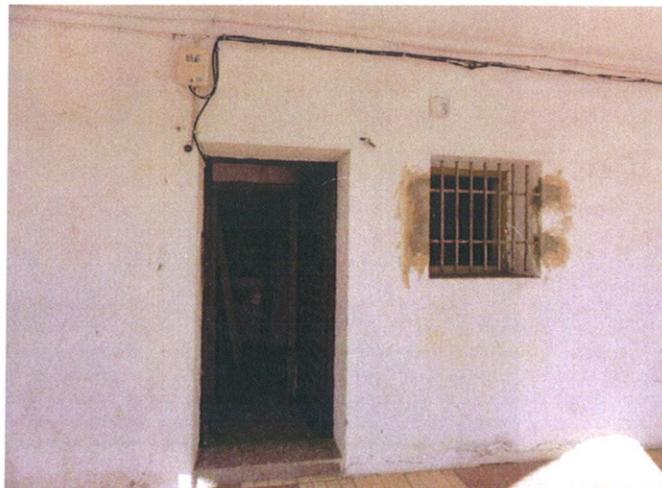
ANEXO V: PLANOS

- PLANO 1: PLANO DE SITUACIÓN
- PLANO 2: DE USOS Y SUPERFICIES (VIVIENDA N° 3)
- PLANO 3: DE USOS Y SUPERFICIES (VIVIENDA N° 4)

ANEXO IV: FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL



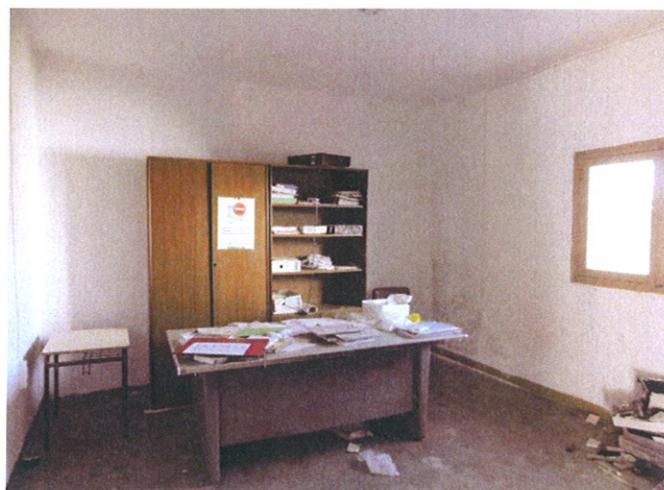
Fotografía 1: Fachada soportales plaza de España



Fotografía 2: Fachada vivienda nº 3



Fotografía 3: Entrada - distribuidor



Fotografía 4: Comedor - estar



Fotografía 5: Cocina

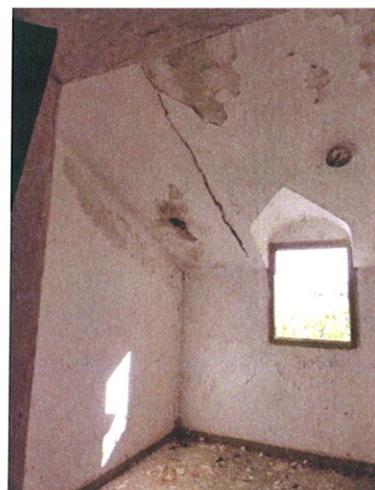
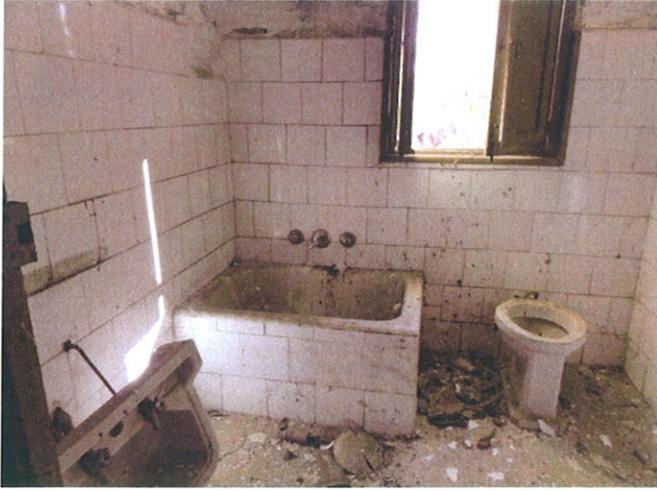
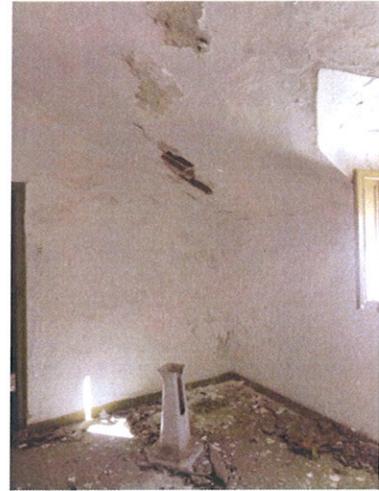


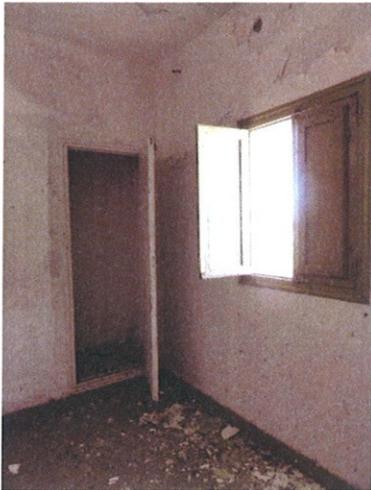
Foto 6: Dormitorio 4



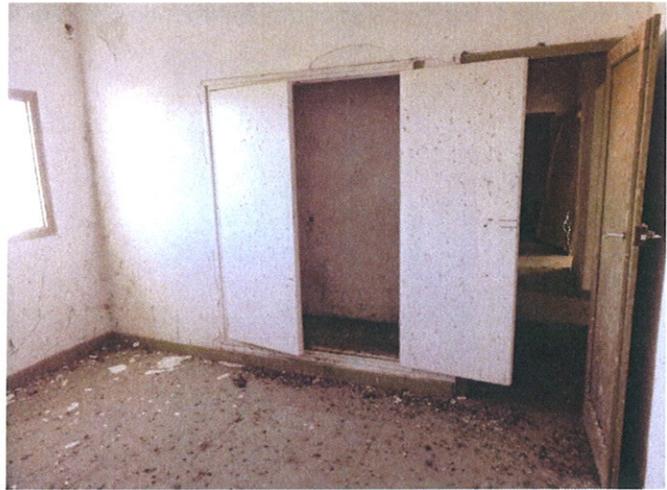
Fotografía 7: Aseo



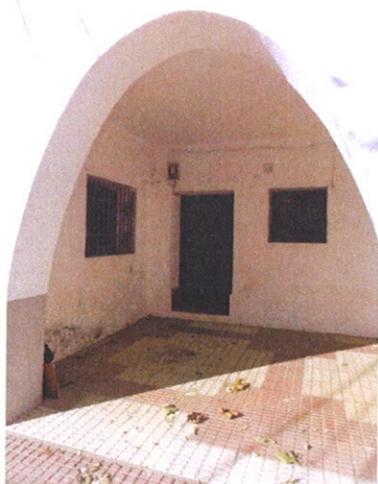
Fotografía 8: Dormitorio 3



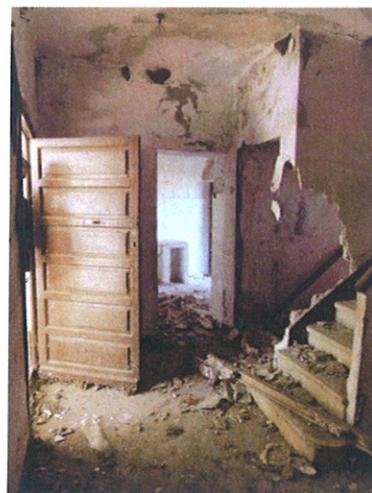
Fotografía 9: Dormitorio 1



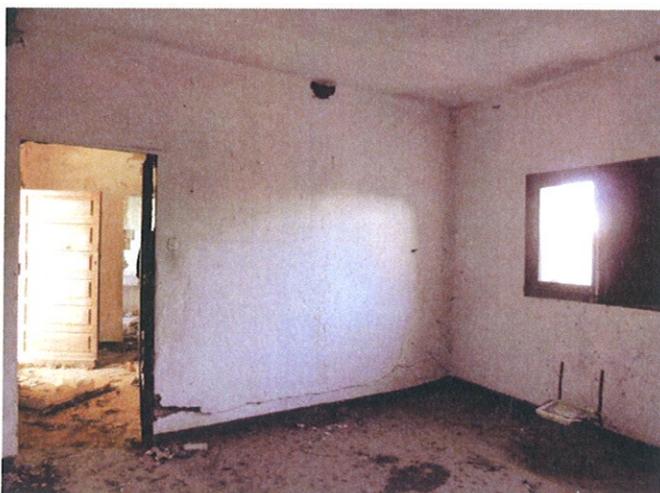
Fotografía 10: Dormitorio 2



Fotografía 11: Fachada vivienda nº 4



Fotografía 12: Entrada



Fotografía 13: Comedor - estar



Fotografía 14: Escaleras



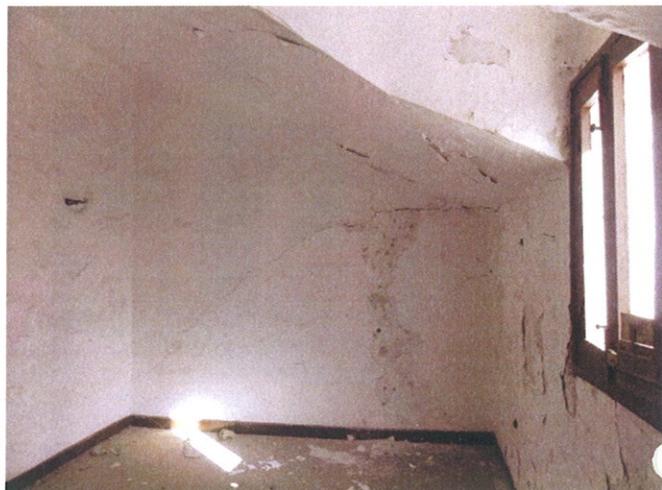
Fotografía 15: Cocina



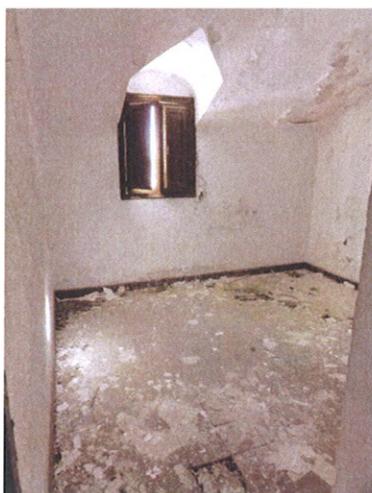
Fotografía 16: Cocina



Fotografía 17: Dormitorio 1



Fotografía 18: Dormitorio 2



Fotografía 19: Dormitorio 3



Fotografía 20: Aseo



Fotografía 21: Patio



Fotografía 22, 23 y 24: Fachada posterior