

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de
protección de los edificios sitos en los
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

**INFORME DETALLADO DEL
ARQUITECTO TÉCNICO
MUNICIPAL D. JOSÉ LUIS
GONZÁLEZ MARTÍNEZ**

ANEXO



INFORME TÉCNICO DEL
ESTADO ACTUAL DE LOS
INMUEBLES DE LA CALLE
VITORIA Nº 9 Y 11



ASUNTO : Estado actual de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria.

DIRIGIDO A : Concejala de Urbanismo y Vivienda y Servicios Jurídicos de Urbanismo.

INFORME DEL JEFE DE LA SECCION TECNICA DE OBRAS

El expediente administrativo que el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro tiene abierto respecto a los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria, está siendo muy largo en el tiempo, pues son casi 10 años los transcurridos desde su inicio, es a la vez extenso y complejo. La síntesis del expediente administrativo, se podría resumir básicamente en los siguientes actos :

Por Decreto de Alcaldía de 26 de setiembre de 2005 se ordenó al los propietarios de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria la reposición de todos los cristales de las galerías y el cerramiento de todos los huecos de fachada a fin de evitar la entrada de palomas, así como la retirada de las palomas muertas, excrementos y la limpieza de los inmuebles.

La Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, por Decreto de Alcaldía de fecha 11 de julio de 2008, RESUELVE : 1º.- Declarar el estado de ruina de los inmuebles números 9 y 11", 2º.- Ordenar el desalojo inmediato del inmueble, 3º.- Ordenar a los propietarios la rehabilitación de los inmuebles y 4º .- Ordenar la adopción de distintas medidas cautelares tales como colocación de pasarela peatonal protegida, apuntalamiento de galería posterior y forjados colapsados, retirada de cristales rotos, limpieza de excrementos de palomas, eliminación de goteras y vías de agua, etc.

Contra la resolución municipal de declaración del estado de ruina de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria, se interpusieron recursos de reposición por Pedro Martínez Lage, Victor Manuel Ortiz de Pinedo Montoya y M^a Josefa Losa de Pinedo Montoya. Los recursos interpuestos fueron desestimados por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

El expediente se remitió al Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos.

El Juzgado Contencioso/Administrativo nº 1 de Burgos en Sentencia nº 629/2012 emite fallo desestimando íntegramente el recurso contencioso/administrativo presentado por los propietarios de los inmuebles sitios en C/ Vitoria 9 y 11, exponiendo que resultan acordes al ordenamiento jurídico tanto la declaración de ruina contenida en el Decreto 11 de julio de 2008 de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, como la adopción de las medidas cautelares cuya ejecución se ordena.

Desde la notificación de la Sentencia del Juzgado al Excmo. Ayuntamiento y supuestamente a los propietarios de los inmuebles han transcurrido más de nueve meses sin que los propietarios hayan adoptado medida cautelar alguna.

Vecinos de los inmuebles colindantes han denunciado recientemente al Excmo. Ayuntamiento su preocupación por el estado en el que se encuentran los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria y en particular con el deterioro de las galerías de las viviendas y sus



cerramientos, por considerar que pudieran desplomarse hacia el patio interior de manzana y afectar a sus viviendas. También denuncian la “ocupación” de palomas y los prejuicios que pueden ocasionar a su salud puesto que los inmuebles se encuentran deshabitados. Las denuncias de los vecinos de las viviendas colindantes tienen su origen en el año 2004. Durante estos últimos 10 años las denuncias de los vecinos han sido constantes, el Ayuntamiento notificó distintos órdenes de ejecución a sus propietarios, requiriéndoles : “la reposición de todos los cristales de las galerías y el cierre de todos los huecos para impedir el acceso a las palomas, así como la retirada de las palomas muertas y excrementos, la desinfección y desinsectación de los inmuebles a fin de evitar problemas de salubridad”.

El informe de los Servicios Veterinarios Oficiales de Salud Pública de Miranda de Ebro de fecha 5 de julio de 2005 ya alertaba de la presencia masiva de palomas en las ventanas, tejados, canalones y otras estructuras externas de las viviendas, así como abundantes depósitos de excrementos y restos de animales muertos. A las molestias ocasionadas por la suciedad y los olores, hay que añadir la posible transmisión de enfermedades infecto-contagiosas en las que las aves juegan un importante papel como portadoras.

Ante las denuncias de los vecinos de los inmuebles colindantes realizadas recientemente, denuncias que han sido expuestas a los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo y Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, los Servicios Técnicos Municipal de Urbanismo han efectuado durante la primera quincena del mes de junio tres nuevas visitas de inspección a los inmuebles de C/ Vitoria nº 9 y 11, dos de las visitas se han realizado al interior de los inmuebles a fin de verificar el estado actual de las viviendas y zonas comunes, la tercera y última visita se ha realizado conjuntamente con el Servicio Contraincendios y la colaboración de Policía Local para acordonar previamente el entorno. Esta visita de inspección tuvo como objetivo reconocer desde la proximidad que ofrece al acceso al camión-escala del Servicio contraincendios el estado actual de todos los elementos de las fachadas (cubiertas, aleros, cornisas, miradores de fábrica de ladrillo, estucos, balaustradas, balcones, ventanas, terrazas, canalones y bajantes, elementos decorativos de escayola, humedades, grietas, etc)

Estos inmuebles presentan en la actualidad severos problemas de seguridad y estabilidad y lamentables condiciones de ornato público y habitabilidad, dado el escaso o nulo mantenimiento de sus propietarios respecto a los inmuebles, aún cuando el Excmo. Ayuntamiento les haya dado traslado de distintas órdenes de ejecución que con carácter general han incumplido.

A continuación describiremos distintas patologías que evidencian el estado actual en el que se encuentra el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria :

1.- Las galerías de madera de las viviendas situadas junto al patio interior de manzana se encuentran en estado de ruina inminente, pudiendo desplomarse hacia el patio interior en cualquier momento. Apuntalar las galerías en las cuatro plantas de viviendas del inmueble para evitar su desplome no parece que sea una medida aconsejable ni razonable, esta medida pudo ser factible hace unos 5 años. La acumulación de



cuantiosas deyecciones de las palomas ha agravado y debilitado también la estructura de madera de las galerías. El acceso y tránsito por estas galerías desde el interior de las viviendas puede ser muy arriesgado y peligroso debido al colapso de su estructura de madera. Es prioritario y urgente demoler las galerías dada su degradación, lo que supondría también la eliminación de las deyecciones de palomas acumuladas en los suelos de las galerías. Fotos 1 a 8.

2.- Colapso generalizado de los forjados de madera de las dependencias situadas en el frente de fachada principal. Los cabios de madera están situados perpendicularmente al muro de carga de la fachada principal, perdiendo su apoyo y arriostramiento con la fachada; la mayor parte de estos cabios se encuentran completamente separados de los muros de carga de fábrica de ladrillo de la fachada principal debido a su rotura y pudrición. Fotos 9 a 20.

3.- Desniveles importantes superiores en algunos casos a 8 cm., en distintos forjados de cocinas, baños y aseos. Fotos 21 a 24.

4.- El estado de conservación de las cubiertas de los inmuebles es muy precario debido a la rotura y desplazamiento de muchas de las tejas planas colocadas sobre rastrel de madera, deformaciones de los faldones de cubierta, claraboyas abiertas, canalones saturados y obstruidos, etc. facilitando la entrada de lluvia a los inmuebles, dañando la estructura de madera y provocando cuantiosas humedades en el interior del inmueble. Chimeneas parcialmente derruidas con peligro de desprendimiento a la vía pública. Fotos 25 a 32.

5.- Posibles daños en la cimentación del inmueble debido a la falta de mantenimiento de la red de saneamiento, entrada de agua a los locales comerciales desde los patios interiores e incluso desde la cubierta del inmueble, etc.

6.- Hundimientos parciales de los forjados de cocinas, baños y aseos (zonas húmedas de las viviendas). Fotos 33 a 36.

7.- Desprendimientos de falsos techos de escayola y cañizo por acumulación de agua, grandes humedades en las dependencias a fachada principal y patios interiores. En algunos casos son auténticas vías de agua que acaban bañando los paramentos de yeso y techos de escayola y cañizo. Fotos 37 a 40.

8.- Fisuras y grietas generalizadas en todo el inmueble, en sus nudos estructurales y en todas sus direcciones. Especial mención a las grietas de la fachada lateral a C/ Sorribas, que discurren por toda la fachada en sentido ascendente con mayor profundidad y anchura cuanto más se acercan a la planta cuarta y última y a la cornisa del inmueble, que denotan la existencia de asentamientos importantes en el edificio. Fotos 41 a 48.

9.- Los revocos de mortero de cemento de las fachadas que imitan sillería de piedra, están sueltos de su soporte de fábrica de ladrillo en muchos paños de las fachadas. Algunos de los capiteles de los pilares simulados con terminación de imitación de piedra



y realizados con escayola, en las fachadas principales de las galerías, se han desprendido a la vía pública. Fotos 49 a 56.

10.- Eflorescencias (sales cristalizadas que forman manchas) muy generalizadas en las fachadas principales de los inmuebles, manifestándose con mayores dimensiones a la altura de los forjados de las viviendas debido a la retención de agua. Afectan al soporte de fábrica y los revestimientos de las fachadas. Fotos 57 a 60.

11.- Corrosión de las armaduras de las losas armadas de hormigón que provoca el desprendimiento del material que reviste y protege las armaduras. Fotos 61 a 62.

12.- Cristales rotos en muchas de las ventanas, balcones de las fachadas principales y galerías a patio interior. Fotos 63 a 64.

13.- La marquesina metálica de protección colocada en las aceras para retener los restos de materiales que pudieran desprenderse de las fachadas, lleva colocada más de cuatro años en la vía pública con las consiguientes molestias a vecinos y transeuntes, además de su agresión estética y visual, esta marquesina retiene gran cantidad de excrementos de palomas y de pequeños desprendimientos del revoco de mortero de cemento de sus fachadas, cristales, etc. Esta marquesina ha cumplido hasta ahora las funciones de protección y seguridad señaladas, no obstante la alarmante y constante degradación del inmueble puede provocar en un corto espacio de tiempo que elementos más grandes y pesados de las fachadas se pudieran desprender a la vía pública (partes de cornisa y balcones, revestimientos, plafones de escayola, balaustradas, etc. En este supuesto la marquesina no tendría resistencia suficiente como para soportar y contener estos desprendimientos y garantizar la seguridad de los ciudadanos en su tránsito bajo las marquesinas. Fotos 65 a 68.

Respecto a las condiciones de salubridad y habitabilidad , he de exponer lo siguiente:

14.- El inmueble nº 9 de la C/ Vitoria es un verdadero palomar invadido por decenas de palomas. Los excrementos o deyecciones de las palomas se acumulan en grandes cantidades principalmente en la entrecubierta del edificio, caja de escalera, galerías del patio interior, terrazas exteriores y balcones cuyos cristales están rotos y las ventanas abiertas. Fotos 69 a 80.

15.- Acumulación de escombros, enseres y mobiliario en la mayor parte de las viviendas, cuyo peso y humedad está sobrecargando gravemente a los forjados de madera muy saturados de agua. Fotos 81 a 88.

16.- Presencia de insectos xilófagos en la estructura de madera del inmueble debido a la excesiva y constante humedad de la estructura de madera y al estado de abandono del inmueble (carcoma, escarabajos, polilla, etc). Fotos 89 a 92.

17.- Presencia de musgo, moho y vegetación en las fachadas y terrazas del inmueble que provocan la degradación de sus materiales. Se desarrolla por la presencia de



humedad y por tratarse de superficies poco soleadas, generalmente orientadas al norte. Fotos 93 a 96.

18.- Instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento arrancadas y fuera de uso. Fotos de 97 a 99.

19.- La tabiquería de fábrica de ladrillo que delimita las distintas dependencias de las viviendas y zonas comunes, así como los materiales de pavimentos y solados, alicatados, aparatos sanitarios, grifería, carpinterías, pinturas, etc., con carácter general se encuentran fisurados, rotos, arrancados y degradados, haciendo inhabitables las viviendas.

CONCLUSIONES :

El análisis final que se puede obtener a la vista de las inspecciones técnicas realizadas, cuyas patologías se han descrito anteriormente, no puede ser otro que el de confirmar el estado de ruina técnica, física y económica y el alarmante estado de insalubridad y abandono en el que se encuentra el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria. El inmueble presenta un estado general de agotamiento de sus elementos estructurales de cubierta, forjados y pilares de madera, galería posterior y elementos puntuales de los acabados y revestimientos de las fachadas. El inmueble nº 11 de la C/ Vitoria no presenta en la actualidad un estado tan alarmante como el inmueble nº 9, si bien de persistir su abandono por parte de los propietarios, en muy pocos meses la evolución de sus patologías se reproducirá el estado actual del inmueble nº 9. Entre las patologías señaladas anteriormente cabe destacar el peligro real en el que se encuentran las galerías de las viviendas cuyas luces y vistas dan al patio interior de manzana, su colapso estructural puede ser inminente. Los forjados de las dependencias de las viviendas con ventanas y miradores a C/ Vitoria en todas las viviendas del inmueble nº 9 están también colapsados y hundidos en sus encuentros con la fachada principal.

Las condiciones actuales de insalubridad en la que se encuentran estos inmuebles, principalmente el nº 9 de la C/ Vitoria, son verdaderamente graves y preocupantes. La entrada de aguas pluviales a los inmuebles debido a las importantes lluvias de estos últimos meses, conjuntamente con la rotura y desplazamiento de tejas, la obstrucción total de canalones y bajantes y la acumulación de excrementos o deyecciones de palomas están acelerando la degradación de las estructuras de madera, si bien la entrada de agua también está afectando considerablemente a los cerramientos y muros de carga de los inmuebles, los techos y paredes están saturadas de agua y humedad. La recogida de aguas pluviales es totalmente ineficaz por lo que todas las aguas procedentes de lluvia entran en los inmuebles llegando hasta las plantas bajas, pudiendo afectar a las cimentaciones.

Son claras y evidentes las sensaciones y valoraciones que se pueden realizar una vez realizada "in situ" la inspección al interior del inmueble nº 9 de C/ Vitoria, son , pero la mas significativa que se puede realizar por cualquier ciudadano que realizara dicha inspección será la de afirmar que "el interior del inmueble incluidas las terrazas exteriores es un auténtico vertedero situado en el centro de la ciudad".



En el apartado de conclusiones de este informe se exponen las condiciones de seguridad y salubridad en las que se encuentran actualmente los inmuebles. El estado de ruina de los inmuebles puede suponer un riesgo real para las personas y bienes, las condiciones de insalubridad no son por ello menos importantes, la protección de las personas vulnerables como son las personas mayores y niños queda en entredicho a mi juicio, si se sigue manteniendo el estado actual de los inmuebles.

Los propietarios de los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria han eludido sus obligaciones de mantener los inmuebles en las condiciones adeudas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, al menos durante los últimos 10 años en los que el Excmo. Ayuntamiento ha tenido constancia a través de las denuncias presentadas, ya que de las distintas medidas cautelares requeridas por el Ayuntamiento solamente se realizaron la colocación de la pasarela peatonal protegida para la protección de los transeúntes y el cierre de algunos huecos por los cuales entraban las palomas, por cierto con muy poco resultado. Las obligaciones del deber de conservación y mantenimiento que tienen los propietarios hacia sus inmuebles ya no solo no han sido cumplidas, sino que se han incumplido la ejecución de las medidas cautelares básicas requeridas por el Excmo. Ayuntamiento.

Los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria no pueden ser demolidos al tratarse de edificios catalogados en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro con el grado de protección estructural, ver ficha E-17 del catálogo de bienes protegidos, por tal motivo los propietarios deben rehabilitar los inmuebles, ejecutando todas las obras de conservación, rehabilitación, habitabilidad y ornato público para que las viviendas y locales comerciales puedan ser nuevamente habitables.

El aspecto externo de estos inmuebles situados en una calle importante de la ciudad como es la C/ Vitoria, no hace muchos años centro neurálgico de la ciudad y vía principal de acceso, es muy desolador, la degradación urbana del entorno es constatable, generando escasa o nula vida social en el entorno de estos inmuebles, pues tanto las viviendas como los 5 locales que operaron en las plantas bajas comerciales, están todos clausurados.

La situación actual en la que se encuentran los inmuebles de C/ Vitoria 9 y 11 parece una situación "viciada y bloqueada", la Sentencia de Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos desestima el recurso presentado por los propietarios obligando por tanto a mantener y rehabilitar los inmuebles. Concedores del contenido de la Sentencia, los propietarios siguen sin adoptar ninguna medida concreta. La administración local no ejecuta subsidiariamente las medidas cautelares requeridas a la propiedad ni propone alguna otra alternativa urgente que impida y ponga fin al grave deterioro físico y de insalubridad en la que se encuentran los inmuebles, mientras tanto los vecinos de las viviendas colindantes llevan mucho tiempo soportando esta situación.

Considerando el alarmante estado de conservación en la que se encuentran los inmuebles situados en C/ Vitoria 9 y 11, estado que hemos descrito y justificado en el presente informe, no caben muchas alternativas para corregir y resolver este tipo de



expedientes cuya presencia en el tiempo se dilata y demora extraordinariamente, mientras el peligro y riesgo real de desplomes de forjados, desprendimiento de elementos de las fachadas, depósitos de escombros y residuos insalubres, etc, son muy evidentes. Son dos las alternativas posibles, que a mi juicio, pueden y deben desbloquear esta situación :

A.- Que sean los propietarios quienes realicen los trabajos, obras y servicios necesarios para conservar los inmuebles en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, hasta el límite legal del deber de conservación, siendo en Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro quien asuma subsidiariamente el exceso de obra que supere referido límite (artículo 19.2 el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León). Hay que tener muy presente que los inmuebles de C/ Vitoria 9 y 11 no pueden ser demolidos el estar catalogados con protección estructural y la Sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos no admite su demolición. El Ayuntamiento ha sido quien ha considerado necesario proteger estas edificaciones catalogándolas con el nivel de protección estructural. Este nivel de protección apenas permite realizar intervenciones relevantes en los inmuebles sin afectar al mantenimiento del esquema compositivo de las fachadas y sus elementos singulares, pues las fachadas deben conservarse en su estado actual. El nivel de protección estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio : niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.

B.- Que el Ayuntamiento proponga y justifique un cambio del nivel de protección de estos inmuebles, pasando del nivel de protección estructural a ambiental. El nivel de protección ambiental se destaca por la protección de las características estéticas y compositivas externas de las edificaciones : acabados, ritmos y proporción de huecos y elementos singulares de las fachadas. En este supuesto los propietarios tienen posibilidades de intervenir en la reestructuración de los inmuebles pues la estructura portante, ritmos de forjado, etc, se podrían rediseñar. Los inmuebles tendrían una nueva estructura al restituir la estructura actual de madera por otra metálica o de hormigón, e incluso reponiendo y reforzando la estructura actual de madera, se podrían realizar diferentes distribuciones de las viviendas, suprimir las barreras arquitectónicas actuales, habilitar plazas de aparcamiento en sótano, etc.

Al tratarse de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, el Ayuntamiento deberá señalar los elementos o partes de los edificios que deban conservarse, en este caso las fachadas, aportando los documentos y propuestas necesarias que justifiquen la "modificación del cambio de nivel de protección estructural a ambiental" . La documentación deberá ser remitida al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León a fin de que la Ponencia Técnica de la Comisión estudie, evalúe y apruebe dicha modificación de cambio de nivel de protección, si así procede.

Hasta tanto no se materialice alguna de las dos propuestas descritas con anterioridad los propietarios deberán mantener los inmuebles en las condiciones adecuadas de seguridad y salubridad. Al incumplirse taxativamente estas obligaciones por parte de sus



propietarios como ha quedado demostrado a la vista del informe redactado, deberá ser la Administración Local quien subsidiariamente ejecute las "medidas cautelares básicas y esenciales". Estas medidas deberán ser las siguientes :

- 1.- Desinsectación, desratización y limpieza de los inmuebles (interior de viviendas, zonas comunes, entrecubierta, patios interiores, etc, retirando los excrementos de palomas, palomas muertas, etc.
- 2.- Cierre de ventanas, balcones, aleros de cubierta, claraboyas ,entrecubierta, etc, para evitar el acceso de las palomas.
- 3.- Demolición de las galerías de madera de las viviendas ante el peligro inminente de desplome hacia el patio interior de manzana. Se deberán cerrar los huecos de paso con fábrica de ladrillo una vez demolidas las galerías. La ruina inminente implica una situación de riesgo real para las personas y bienes, su colapso total se puede producir en cualquier momento. La demolición de las galerías posteriores del inmueble es técnica y materialmente factible porque las galerías representan un cuerpo constructivo aislado e independiente que permite la segregación de la porción arquitectónica afectada por la ruina, sin repercusión del estado e integridad del resto del edificio.
- 4.- Desescombro y apuntalamiento de los forjados desplomados o en riesgo de desprendimiento de cocinas y baños.
- 5.- Apuntalamiento de los forjados colapsados de las dependencias a fachada principal a fin de evitar su desplome total y retirada de enseres o materiales que generan sobrecargas en los forjados pudiendo desplomarse a las plantas inferiores.
- 6.- Colocación de testigos en las grietas de la fachada de la C/ Sorribas.
- 7.- Realizar visitas periódicas a los inmuebles. Seguimiento de la evolución de los forjados colapsados y de aquellos otros que pudieran desplomarse debido a las múltiples vías de agua que se constatan en las viviendas, principalmente en el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria. El desplome de los forjados podría afectar gravemente a otros elementos estructurales de los inmuebles incluyendo los muros de carga de las fachadas principales.

Todas estas actuaciones deberán ser evaluadas y tenidas en cuenta para la redacción posterior de un proyecto de ejecución en el que se detallen las actuaciones a realizar, teniendo como base la exigencias de seguridad y salubridad necesarias.

El proyecto de ejecución de las actuaciones señaladas anteriormente que subsidiariamente deberá contratar la Administración Local deberá realizarse con carácter de emergencia.

La redacción del proyecto de ejecución no deberá superar los 15 días naturales desde su contratación.



La finalidad de este informe técnico no es valorar y justificar nuevamente el estado de ruina de los inmuebles cuya declaración de ruina se realizó por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro con fecha 11 de julio de 2008, sino la de informar sobre el estado actual y su evolución después de transcurridos 5 años desde la declaración. Se pretende poner en conocimiento de la Administración, vecinos del entorno y propietarios acerca del peligro y riesgo que supondría para las personas y bienes dejar transcurrir más tiempo sin que se adopten medidas concluyentes que lleguen a solucionar verdaderamente esta situación. La concurrencia de "peligro" y "urgencia" deben ser motivo suficiente como para que la Administración y propietarios agilicen cuantas actuaciones sean necesarias para resolver esta situación.

Finalmente señalar que el acceso al interior del inmueble nº 9 de C/ Vitoria deberá estar prohibido a personas no profesionales, debido al riesgo real de desprendimiento de forjados y posibles afecciones a la salud, dado el alarmante estado de insalubridad. Quienes accedan a su interior deberán estar equipados con medios de seguridad y protección adecuados (fotos 104 y 105), además de conocimientos profesionales para desenvolverse por el interior del inmueble.

Nota : Se acompaña informe fotográfico y plano de distribución de la planta tipo del inmueble nº 9 de C/ Vitoria en el que se señala el emplazamiento de las patologías estructurales más importantes.

Es cuanto tengo a bien informar.

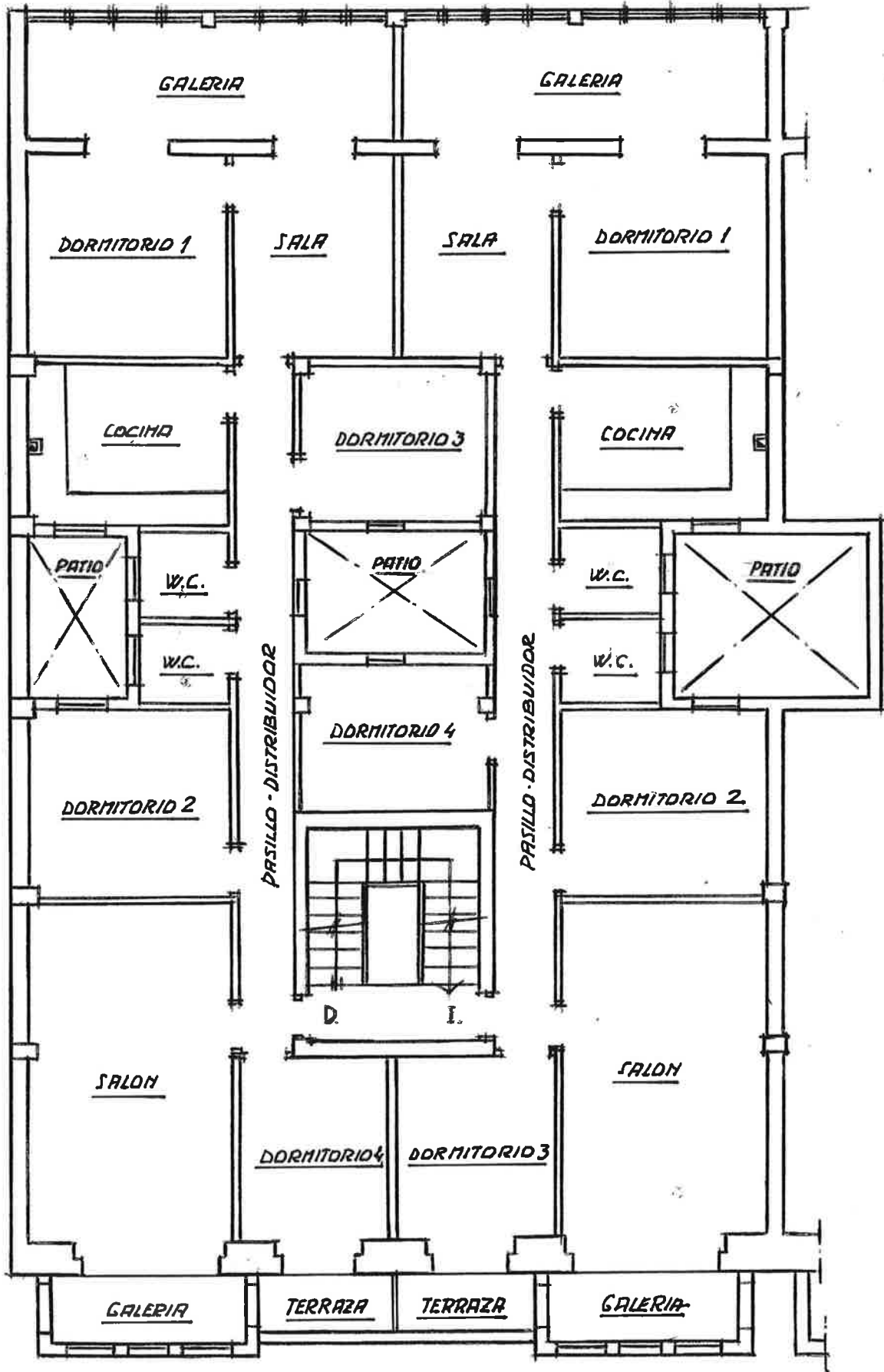
Miranda de Ebro a 25 de junio de 2013

El Arquitecto Técnico Municipal

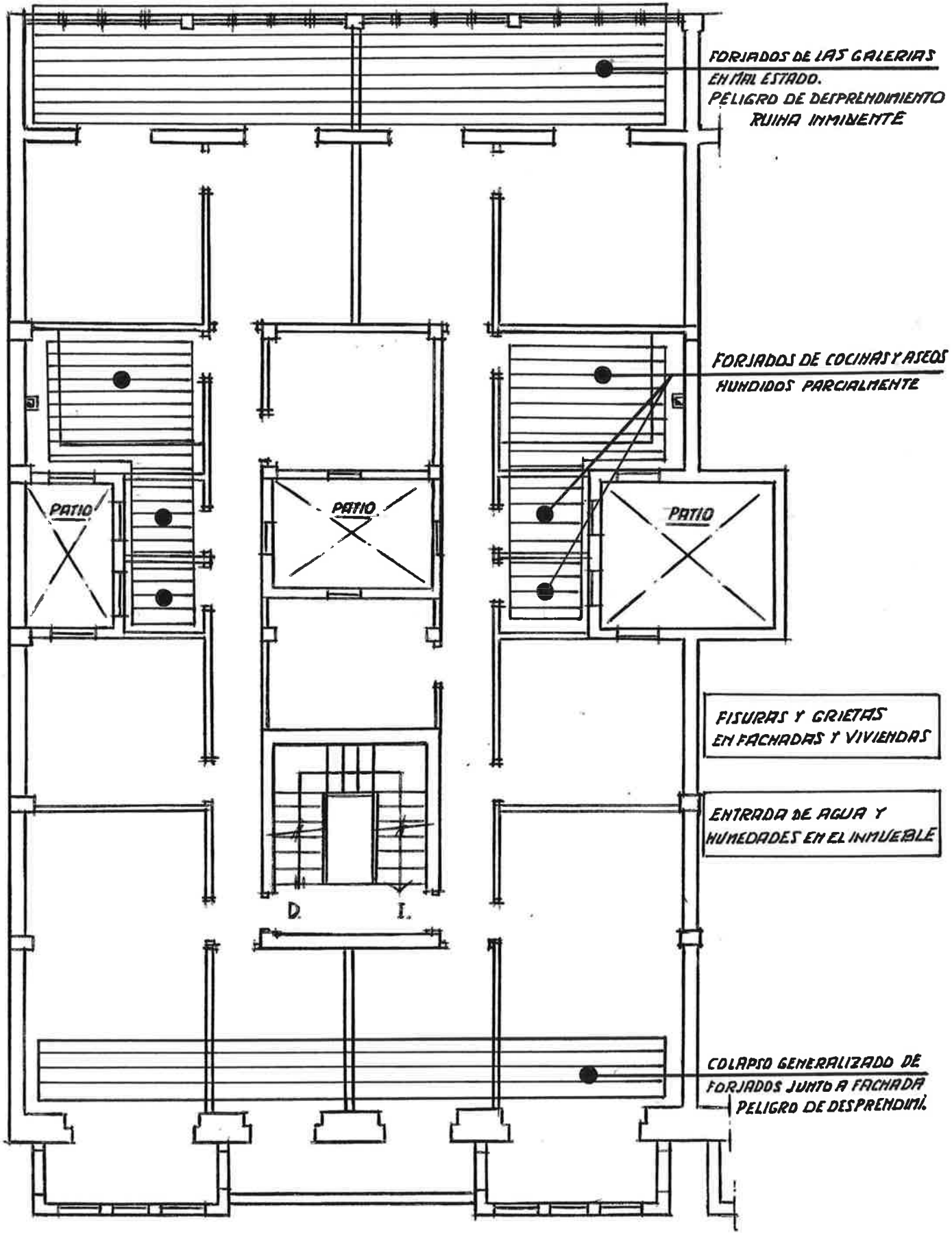


Fdo : José Luis González Martínez

PATIO INTERIOR



PATIO INTERIOR



CROQUIS

CIVITORIA 9

CIVITORIA 11

PLANTA TIPO DE VIVIENDAS

1.- GALERIAS A PATIO INTERIOR DE MANZANA

Estado de ruina inminente, acumulación deyecciones de las palomas, cristales rotos.....

(fotos 1 a 8)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

2.-FORJADOS EN DEPENDENCIAS A FACHADA PRINCIPAL

Desplome de forjados, hundimientos, entrada de agua....

(fotos 9 a 20)



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

3.- DESNIVELES IMPORTANTES EN FORJADOS

(fotos 21 a 24)



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

4.- CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS

(fotos 25 a 32)



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

HUMEDADES EN INTERIOR DE VIVIENDAS



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

6.- HUNDIMIENTOS PARCIALES DE FORJADOS EN COCINA Y BAÑOS

(fotos 33 a 36)



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

7.- DESPRENDIMENTOS DE FALSOS TECHOS

(fotos 37 a 40)



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

8.- FISURAS Y GRIETAS EN FACHADAS

(fotos 41 a 48)



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

9.-DESPRENDIMIENTOS DE REVOCOS EN FACHADA

(fotos 49 a 56)



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56

10.- EFLORESCENCIAS

Sales cristalizadas que forman manchas (fotos 57 a 60)



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60

11.- CORROSION DE ARMADURAS EN TERRAZAS

(fotos 61 a 62)



Foto 61



Foto 62

12.- CRISTALES ROTOS EN CARPINTERIA

(fotos 63 a 64)



Foto 63



Foto 64

13.- MARQUESINA METALICA DE PROTECCION

(fotos 65 a 68)



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68

14.-EXCREMENTOS Y PALOMAS MUERTAS EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE

(fotos 69 a 80)



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80

15.- ESCOMBROS, ENSERES Y MOBILIARIO

(fotos 81 a 88)



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88

16.- INSECTOS XILÓFAGOS(CARCOMA, ESCARABAJOS, POLILLA ETC.....) EN LA ESTRUCTURA DE MADERA DEL INMUEBLE

(fotos 89 a 92)



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92

17.- MUSGO, MOHO Y VEGETACION EN FACHADAS Y TERRAZAS

(fotos 93 a 96)



Foto 93



Foto 94



Foto 95



Foto 96

18.- INSTALACIONES TOTALMENTE DEGRADADAS

(fotos 97 a 99)



Foto 97



Foto 98



Foto 99

PORTAL DEL INMUEBLE Nº 9

(fotos 100 a 103)



Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103

RETIRADA DE ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE DESPRENDERSE

(fotos 104 a 109)



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107



Foto 108



Foto 109

ESTADO ACTUAL DE LAS FACHADAS

(fotos 110 a 113)



Foto 110



Foto 111



Foto 112



Foto 113

PROTECCIONES NECESARIAS PARA EL ACCESO E INSPECCION

(fotos 114 a 115)



Foto 114



Foto 115