

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLATORRES (JAÉN)**
C.I.F. P2310000A

Plaza de la Constitución, nº 5
Villargordo (Jaén)
Teléfonos(953)377000 - 377159
Fax: (953)377500

FCO. JAVIER MARISCAL ORTIZ, ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL DEL
AYUTAMIENTO DE VILLATORRES.

El arquitecto técnico municipal que suscribe, a petición de varios vecinos de Torrequebradilla, se ha presentado en el inmueble conocido como Casa-Palacio de Torrequebradilla, a fin de inspeccionar los daños existentes en el citado inmueble y su posible estado ruinoso.

Para emisión del presente informe se tendrá en cuenta lo regulado en la normativa urbanística de aplicación, Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En base a lo anterior, el técnico municipal tiene bien de emitir el siguiente

INFORME:

El inmueble visitado es de gran antigüedad, podría tratarse de mediados del siglo XVII, posiblemente originariamente fue residencia de los Condes de Torralba y sus últimos moradores familias de temporeros que ocuparon el edificio hasta, aproximadamente, finales del primer tercio-primer mitad del siglo XX.

Está constituido por planta baja y primera y un torreón en su extremo derecho según se mira al edificio.

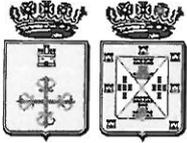
En planta primera existe una galería frontal situada sobre tres arcos de medio punto situados en planta baja que sirven de acceso al edificio.

El edificio podría ocupar originariamente una superficie en planta de unos 350 m².

Aunque en alguna ocasión anterior, a mediados de los años 90, si he podido acceder al interior del edificio, en el momento de esta última visita, debido al estado del edificio y a los posibles riesgos existentes, la inspección se ha llevado a cabo desde el exterior del mismo.

La edificación esta construida básicamente a base de muros de carga de mampostería irregular, alternados en algunas zonas con ladrillo. La cubierta, de la que prácticamente solo quedan algunas las tejas del resto de voladizo que aun se mantiene sobre los muros de carga, debiera de ser de teja curva.

Aunque no se podido acceder al interior, por referencias de anteriores visitas y por lo que se observa desde el exterior, El edificio carece totalmente de ningún tipo de instalación y la distribución interior de dependencias ha desaparecido quedando restos de paredes. Ha desaparecido cualquier tipo de carpintería quedando solamente restos de los marcos adheridos aún a los muros de los cerramientos exteriores que aun siguen en pie.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLATORRES (JAÉN)**
C.I.F. P2310000A

Plaza de la Constitución, nº 5
Villargordo (Jaén)
Teléfonos(953)377000 - 377159
Fax: (953)377500

Las cubiertas del edificio han desaparecido por completo, quedando restos de vigas descolgadas en algunas zonas, en otras han caído sobre los forjados de plantas inferiores.

Las instalaciones básicas de la vivienda, los solados y revestimientos, los vidrios, pinturas y parte de la carpintería no existen.

En definitiva se considera que el edificio desde el punto de vista de su uso, ha perdido por completo toda su funcionalidad.

Desde el punto de vista estructural, basta con echar una vista al edificio, sin necesidad tener que realizar ningún tipo de ensayo, para asegurar que también ha perdido por completo su capacidad funcional y que se aprecian serias deficiencias y patologías, que pueden afectar seriamente a la estabilidad del edificio que aún queda en pie..

Si bien su fachada principal presenta aun cierto porte desde el punto de vista estético; entrando a analizarla se aprecia, por ejemplo, que el pilar central que soporta la cubierta de la galería de planta primera, presenta perdida de material afectando a su sección y por lo tanto comprometiendo su capacidad portante. Foto 1.

Todas las vigas que soportan los forjados se encuentran seriamente dañadas por efecto del paso del tiempo y a la falta de mantenimiento, presentan fuertes alabeos y grandes flechas, fisuras y podredumbre, sobretodo en sus cabezas en contacto con los muros por efecto de la humedad.

Con respecto al torreón lateral, ha perdido totalmente la cubierta, quedan solo los muros perimetrales.

Sobre la cara que da a la fachada principal, se parecía una gran fisura cerca de los sillares que forman la esquina lo que conlleva a la pedida de trabazón entre los dos muros que confluyen en esta esquina. Foto 2

En la cara lateral del muro del torreón, se aprecia claramente la perdida de material de la coronación del mismo lo que ha arrastrado parcialmente al voladizo de cubierta, la cual ya no existe. Se observa igualmente, más abajo de la coronación del muro, que gran parte de los mampuestos que forman el paramento se han desprendido lo que ha originado una merma considerable de la sección del muro. En esta zona a crecido vegetación lo que favorece a la disgregación progresiva del material de agarre de los mampuestos y a su progresivo desprendimiento. Foto 2

De manera generalizada, en el resto de edificio que aún sigue en pie, todas las vigas que soportan los forjados se encuentran seriamente dañadas por efecto del paso del tiempo y a la falta de mantenimiento, presentan fuertes alabeos y grandes flechas, fisuras y podredumbre, sobretodo en sus cabezas en contacto con los muros por efecto de la humedad.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLATORRES (JAÉN)**
C.I.F. P2310000A

Plaza de la Constitución, nº 5
Villargordo (Jaén)
Teléfonos(953)377000 - 377159
Fax: (953)377500

Si echamos vista a la fachada trasera del edificio solo se pueden apreciar restos de muros y vigas sin ningún tipo de composición estructural lo que da un aspecto de una edificación totalmente ruinoso. Foto 3

Dado el estado general que se aprecia del edificio, se puede considerar que el coste de reposición para dejar al mismo en condiciones óptimas de uso para el cual está destinado, superaría el 50% del valor de una construcción de iguales características volumétricas, suficiente para declarar una situación de ruina conforme a lo que establece la Ley de Ordenación de Urbanística de Andalucía en su artículo 157.

CONCLUSION

Debido al posible peligro para los vecinos colindantes, de posibles y probables futuros desprendimientos de restos de edificación, con la mayor brevedad se deben adoptar las correspondientes medidas destinadas a evitar posibles daños.

Estas medidas podrán ser:

- Estabilización de las zonas con peligro de desprendimiento mediante la reconstrucción de muros, construcción de cubiertas y reparación de forjados.

Dada la situación de extremado deterioro en que se encuentra este edificio, el técnico que suscribe entiende que lo anteriormente expuesto conllevaría necesariamente a una demolición total de lo existente, ya que no se aprecia la existencia de ningún elemento recuperable; quizás la fachada principal que necesitaría importantes trabajos de restauración y refuerzo.

- Demolición parcial de las zonas enumeradas en este informe y que presentan serio peligro de desplome.

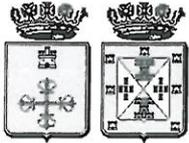
De no actuar de alguna de las maneras expuestas, el paso del tiempo y las inclemencias climatológicas harán, como ya ha ocurrido con la gran parte del edificio, que se produzcan desprendimientos con el consiguiente peligro para el vecindario.

El artículo 155 de la LOUA establece que *los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.*



Villatorres, a 19 de Marzo de 2013

El arquitecto técnico municipal



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLATORRES (JAÉN)**
C.I.F. P2310000A



Plaza de la Constitución, nº 5
Villargordo (Jaén)
Teléfonos(953)377000 - 377159
Fax: (953)377500



Galería Fachada principal. Pérdida de material, disminución de sección de Pilar. Huecos en forjados. Vigas albeadas y flechadas.



Torreón lateral. Existencia de importante fisura. Disminución de espesor de muro con desprendimiento de mampuestos. Desaparición de cubierta. Crecimiento de vegetación



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
VILLATORRES (JAÉN)**
C.I.F. P2310000A

Plaza de la Constitución, nº 5
Villargordo (Jaén)
Teléfonos(953)377000 - 377159
Fax: (953)377500



Fachada trasera. Estado totalmente ruinoso de la edificación.

