EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE RUINA DE INMUEBLE EN CALLE COSTANILLA Nº 13 DE ZAMORA

PROMOTOR DUERO MOTOR, S.A.



LLANOS-URDIAIN ARQUITECTOS

SEPTIEMBRE 2026

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

[redacted]

LLANOS-URDIAIN
ARQUITECTOS

Expediente de Declaración de Ruina de inmueble en calle Costanilla nº 13 de Zamora

PROPIEDAD
DUERO MOTOR, S.A.

ARQUITECTO
D. JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

CONTENIDO

I. MEMORIA
II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FECHA SEPTIEMBRE 2026

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO



ÍNDICE

Contenido

1. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
1.1 Agentes 5
1.1.1 Promotor 5
1.1.2 Arquitecto redactor 5
1.2 Objeto y antecedentes 5
1.2.1 Emplazamiento e identificación 6
1.2.2 Régimen urbanístico y patrimonial 6
1.3 Descripción del inmueble 8
1.4 Estado de conservación y diagnóstico 8
1.4.1 Estado de la cubierta 8
1.4.2 Estructura interior, apoyos y arriostramiento del conjunto 9
1.4.3 Fachadas, medianeras y riesgo para terceros 10
1.4.4 Condiciones de seguridad y aptitud para el uso 11
1.5 Justificación de la declaración de ruina 11
1.5.1 Entidad y extensión de las obras necesarias 11
1.5.2 Alternativas técnicamente examinadas 11
1.5.3 Causa de ruina invocada 11
1.6 Valoración de las obras necesarias 12
1.6.1 Criterios de la estimación 12
1.6.2 Resumen económico de la recuperación 12
1.7 Coste actual de reposición y límite del deber de conservación 13
1.7.1 Datos de la ponencia catastral 13
1.7.2 VALORACIÓN DEL COSTE DE REPOSICIÓN 13
1.7.3 Comparación económica 14
1.7.4 Incidencia de la protección en la solución 14
1.8 Condiciones de seguridad y conclusión 14
1.8.1 Permanencia de ocupantes y medidas provisionales 14
1.8.2 Conclusión 14
2. PLANOS Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA 15
2.1 Croquis catastral y superficies 15
2.2 Levantamiento gráfico 16

I. MEMORIA

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO
[redacted]

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Agentes

1.1.1 Promotor

Nombre DUERO MOTOR, S.A.
Domicilio C/ Regimiento de Toledo 22, Ent. Dcha. 49012 Zamora

1.1.2 Arquitecto redactor

Nombre José María Llanos Cabrero
Colegiado 12.304 COAL
NIF [redacted]
Dirección
Localidad

1.2 Objeto y antecedentes

La presente memoria tiene por objeto solicitar la declaración de ruina del inmueble situado en la calle Costanilla nº 13 de Zamora y la autorización de su demolición total y controlada. La solicitud se apoya en el estado de deterioro del edificio, en la pérdida de sus condiciones de seguridad y en el coste de las obras necesarias para su recuperación. Al tratarse de un inmueble incluido en el catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico, la demolición deberá contar con el pronunciamiento favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y con la correspondiente licencia municipal.

El 19 de mayo de 2026 intervino el Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento. La notificación municipal deja constancia del colapso de parte de la cubierta hacia el interior, de desconchamientos en la fachada lateral y de caída de tejas sobre la cubierta del edificio contiguo. Tras la denuncia registrada el 22 de mayo, los servicios técnicos municipales informaron el 2 de junio de 2026 proponiendo apuntalar todas las plantas, retirar piezas inestables, reparar el hastial hacia Costanilla nº 15, proteger provisionalmente los huecos de los faldones y mantener el cordón de seguridad en la acera.

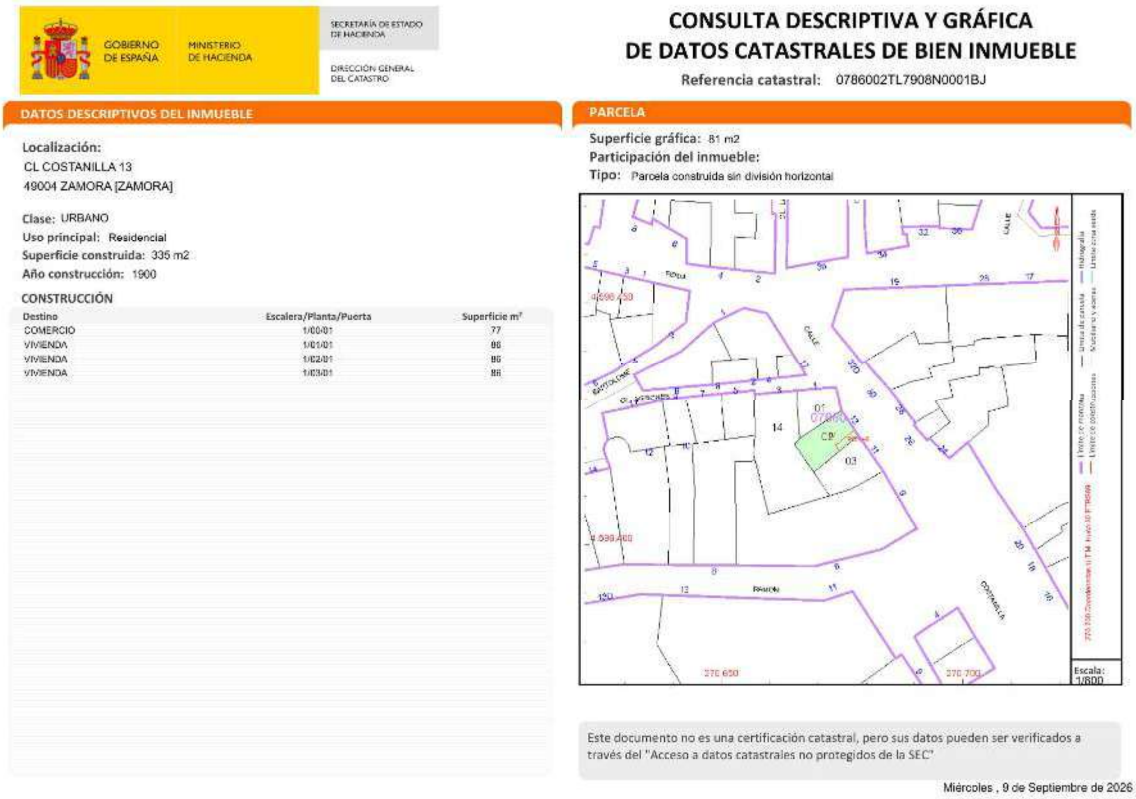
Mediante Decreto 2026-9196, de 5 de agosto de 2026, notificado el día 6, se incoó el procedimiento de orden de ejecución 8625/2026 y se dio audiencia a DUERO MOTOR, S.A. La resolución se comunicó a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural por tratarse de un inmueble con nivel de protección 5.

Recibido el encargo profesional, se ha examinado la edificación y se ha valorado su estado de conservación. El reconocimiento permite determinar el alcance de los daños, la viabilidad de una intervención de consolidación y el procedimiento necesario para eliminar la situación de riesgo.

El examen del inmueble pone de manifiesto un deterioro generalizado que afecta a la cubierta, a los elementos estructurales de madera, a los forjados y a sus encuentros con las fachadas. La reparación exigiría una intervención integral y económicamente desproporcionada. En consecuencia, se considera que el edificio se encuentra en situación de ruina económica y que la solución adecuada es su demolición controlada y posterior sustitución, una vez obtenidas las autorizaciones del Ayuntamiento de Zamora y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

1.2.1 Emplazamiento e identificación

El edificio se emplaza entre medianeras en la calle Costanilla nº 13, dentro del Conjunto Histórico de Zamora. La consulta catastral de 9 de septiembre de 2026 identifica la referencia 0786002TL7908N0001BJ, uso principal residencial, año de construcción 1900 y una superficie construida total de 335 m² sobre parcela gráfica de 81 m².



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0786002TL7908N0001BJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COSTANILLA 13
49004 ZAMORA [ZAMORA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 335 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	77
VIVIENDA	1/01/01	86
VIVIENDA	1/02/01	86
VIVIENDA	1/03/01	86

PARCELA

Superficie gráfica: 81 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/800

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"

Miércoles , 9 de Septiembre de 2026

Figura 1. Consulta descriptiva y gráfica del Catastro. Identificación, geometría parcelaria y datos físicos empleados en la memoria.

Planta baja	77 m² — uso comercial
Plantas 1ª, 2ª y 3ª	86 m² por planta — 258 m² de uso residencial
Total adoptado	335 m² construidos

1.2.2 Régimen urbanístico y patrimonial

El inmueble figura en la ficha CST 13 del Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Zamora, con NIVEL DE PROTECCIÓN 5, por su condición de arquitectura popular integrada en un entorno de valor ambiental.

[redacted]

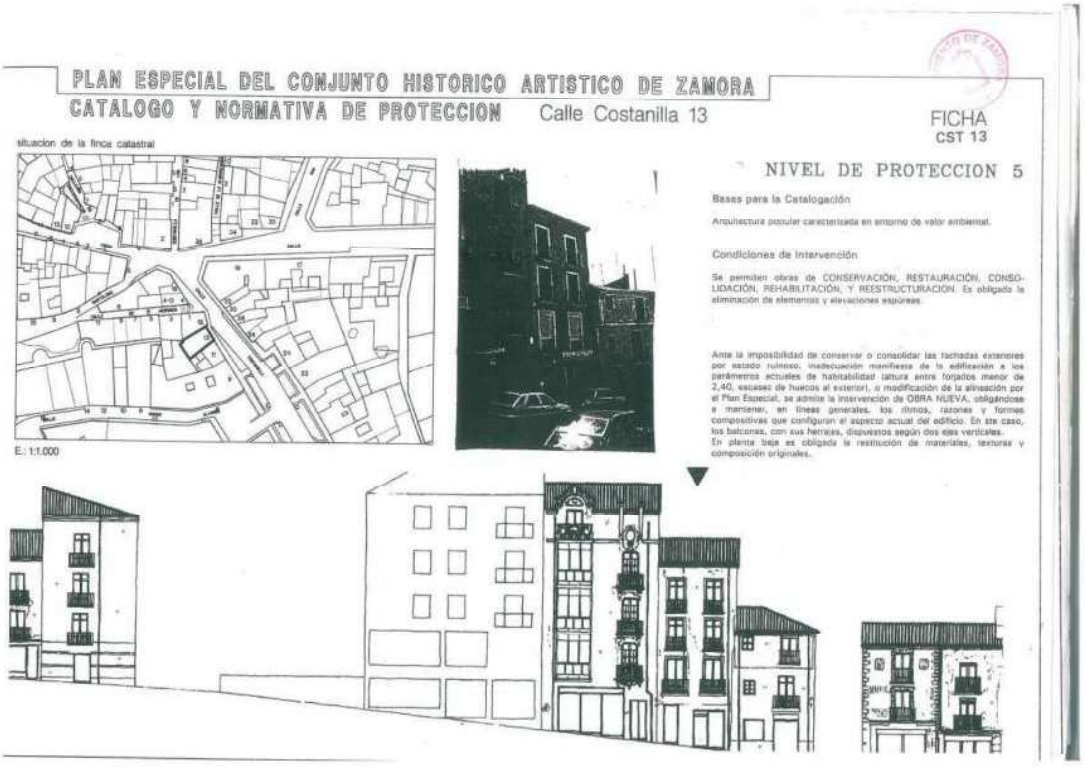


Figura 2. Ficha CST 13. La propia regulación admite obra nueva cuando resulte imposible conservar o consolidar las fachadas exteriores por su estado ruinoso, sometiendo la solución a condiciones compositivas expresas.

La ficha permite obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración. También admite obra nueva cuando el estado ruinoso impide conservar o consolidar las fachadas exteriores. Esta previsión resulta aplicable al inmueble, cuya estabilidad depende de elementos interiores y de cubierta gravemente deteriorados. La protección de nivel 5 no establece una prohibición absoluta de derribo, sino que somete la demolición y la sustitución del edificio a la autorización previa de Patrimonio y al cumplimiento de las condiciones compositivas de la propia ficha.

La nueva edificación deberá mantener los ritmos, proporciones y formas compositivas que caracterizan la fachada actual. Se conservará la disposición de los balcones y sus herrajes en dos ejes verticales y se recuperarán en la planta baja los materiales, las texturas y la composición exigidos por el catálogo.

La declaración de ruina se tramita conforme a los artículos 323 a 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El límite ordinario del deber de conservación equivale a la mitad del coste actual de reposición del inmueble con igual superficie y calidad equivalente, sin incluir el valor del suelo ni depreciaciones. La demolición requerirá la licencia municipal y la autorización patrimonial prevista en los artículos 44, 45, 51 y 54 de la Ley 7/2024, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.3 Descripción del inmueble

El inmueble dispone de planta baja comercial y tres plantas superiores de uso residencial. La fachada principal se organiza mediante dos ejes de huecos con seis balcones superpuestos, barandillas de cerrajería, recercados continuos y remate de cornisa y alero bajo una cubierta inclinada de teja. Estos elementos definen la imagen urbana que la ficha de catálogo ordena reproducir en la edificación sustitutoria.



Figura 3. Fachada principal. Los seis balcones y sus herrajes materializan los dos ejes verticales cuya preservación compositiva exige la ficha CST 13.

El edificio cuenta con estructura inclinada de madera en cubierta y fábricas revestidas en cerramientos y apoyos.

1.4 Estado de conservación y diagnóstico

1.4.1 Estado de la cubierta

La cubierta presenta los daños más graves del edificio. El Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento constató su colapso parcial hacia el interior. El deterioro no se limita a la pérdida de tejas. Han desaparecido paños de cobertura y soporte, existen piezas de madera rotas o deformadas y varios

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

huecos comunican directamente el interior con el exterior. La cubierta ha perdido continuidad resistente y ya no garantiza la estanqueidad ni la protección de las plantas inferiores.



Figura 4. Hueco abierto en el faldón, con pérdida de cobertura y soporte y entrada directa de agua y luz.



Figura 5. Deformación y degradación de piezas de madera, pérdida de tablero y acumulación de material desprendido.

La entrada continuada de agua agrava el deterioro de las maderas y de sus apoyos y extiende la humedad a falsos techos, forjados y paramentos. La intervención requiere desmontar las zonas inestables, ejecutar un apeo previo y reconstruir una parte sustancial de la cubierta. No cabe resolver el problema mediante una reparación ordinaria de mantenimiento.



Figura 6. Vista exterior de la cubierta. Se observa una cobertura irregular y deformada, coherente con la pérdida de continuidad documentada desde el interior.

1.4.2 Estructura interior, apoyos y arriostramiento del conjunto

El interior conserva una estructura tradicional de madera con piezas deformadas, encuentros irregulares y reparaciones de distinta época. El estado de los apoyos impide actuar con seguridad sin un apeo general. La medida ordenada por los servicios municipales para todas las plantas confirma que la estabilidad debe resolverse mediante un sistema continuo de transmisión de cargas hasta terreno firme.

[redacted]



Figura 7. Estructura inclinada y paramentos interiores. La heterogeneidad de piezas y encuentros dificulta una sustitución puntual sin apeo previo.



Figura 8. Apoyos y entramado de cubierta. Deben comprobarse secciones residuales, uniones y estabilidad durante el desmontaje.

La retirada de la cubierta y de los forjados dañados elimina el arriostramiento que estos elementos proporcionan a los muros medianeros y a la fachada. La conservación aislada de los cerramientos exigiría una estructura auxiliar independiente, con anclajes y cimentaciones propios, implantada en una calle de anchura reducida y junto a edificios ocupados. La complejidad y el riesgo de esta operación forman parte del alcance real de cualquier propuesta de conservación.

1.4.3 Fachadas, medianeras y riesgo para terceros

La fachada principal presenta pérdida de revestimiento y fisuras visibles. En el hastial hacia Costanilla nº 15 los servicios municipales describen desconchamientos y ordenan el saneado de las zonas inestables. También consta la caída de tejas sobre la cubierta de la finca colindante. El deterioro afecta por tanto a la seguridad de terceros y a la vía pública.



Figura 9. Detalle de planta baja y arranque de la fachada. Se aprecia el deterioro de revestimientos y la heterogeneidad de elementos incorporados, cuya retirada o restitución deberá ajustarse a la ficha de protección.

La fachada principal no dispone de estabilidad autónoma una vez retirados la cubierta y los forjados que la arriostran. Su conservación durante el vaciado exigiría un apeo exterior de gran entidad y una cimentación provisional difícilmente compatibles con la configuración de la calle y con la seguridad de los inmuebles colindantes. A juicio del técnico que suscribe, no resulta viable mantenerla como elemento aislado durante la demolición y posterior reconstrucción. Concurre así la imposibilidad de conservación o consolidación prevista en la ficha CST 13.

[redacted]

1.4.4 Condiciones de seguridad y aptitud para el uso

El colapso parcial de la cubierta, la pérdida de estanqueidad, el riesgo de desprendimientos y la necesidad de apuntalar todas las plantas hacen que el edificio no sea apto para su ocupación. El acceso deberá limitarse al personal técnico y de obra y se mantendrán el precinto y las protecciones dispuestas por el Ayuntamiento hasta la ejecución de la demolición o de las medidas provisionales que se ordenen.

1.5 Justificación de la declaración de ruina

1.5.1 Entidad y extensión de las obras necesarias

La recuperación del inmueble exigiría un apeo general, la retirada controlada de los elementos inestables, la reconstrucción de la cubierta, la sustitución o reparación de forjados y apoyos, la consolidación de fábricas y fachadas y la reposición de acabados e instalaciones. La actuación afecta al conjunto del edificio y excede el alcance de una obra ordinaria de conservación.

La declaración de ruina se funda en el estado material comprobado y en el coste de las obras necesarias. La antigüedad del edificio se considera únicamente para explicar su sistema constructivo y no constituye por sí misma una causa de ruina.

1.5.2 Alternativas técnicamente examinadas

La rehabilitación integral obligaría a estabilizar todo el edificio, desmontar los elementos dañados y sustituir la mayor parte de la cubierta, los forjados y las instalaciones. Las fábricas sólo podrían conservarse si mantuvieran capacidad suficiente y pudieran permanecer apeadas durante toda la obra.

La conservación de las fachadas durante el vaciado exigiría un apeo independiente de gran entidad. La pérdida de los elementos que actualmente las arriostran, la estrechez de la calle y la proximidad de los edificios colindantes hacen que esta alternativa no ofrezca condiciones adecuadas de seguridad ni resulte proporcionada al estado del inmueble.

La demolición total y controlada es la solución que se considera técnicamente adecuada. Permite eliminar el riesgo existente y sustituir el edificio conforme a las condiciones de la ficha CST 13. Su ejecución requiere el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y la licencia del Ayuntamiento de Zamora. Antes del derribo se documentarán los alzados, balcones, herrajes, cornisas y demás elementos que deban reproducirse o recuperarse.

1.5.3 Causa de ruina invocada

Se invoca la causa económica prevista en el artículo 323.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El coste de las obras necesarias para devolver al inmueble las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad supera el límite del deber legal de conservación. El estado del edificio exige además medidas inmediatas para evitar nuevos desprendimientos mientras se resuelve el expediente.

La cubierta, los forjados, los muros y las fachadas forman un conjunto estructural interdependiente. Las partes dañadas no disponen de autonomía suficiente para limitar la declaración a una ruina parcial. El apeo general ordenado por el Ayuntamiento confirma que la seguridad debe analizarse para el edificio completo.

[redacted]

1.6 Valoración de las obras necesarias

1.6.1 Criterios de la estimación

La valoración corresponde a una rehabilitación integral con conservación de las fachadas. Las superficies de planta proceden del Catastro y las restantes mediciones se han estimado de acuerdo con el alcance de los daños descritos. Los precios incluyen los medios auxiliares ordinarios y permiten comparar el coste de recuperación con el límite legal del deber de conservación.

01 Apeos, estabilización y medios auxiliares **18.000,00 €**
Provisión global para apuntalamiento de plantas, accesos, protecciones y estabilización inicial.

02 Desmontajes selectivos interiores **11.725,00 €**
335 m² × 35,00 €/m².

03 Recuperación estructural de forjados **59.340,00 €**
258 m² × 230,00 €/m².

04 Reconstrucción completa de cubierta **23.000,00 €**
100 m² estimados × 230,00 €/m².

05 Consolidación de muros y apoyos **10.800,00 €**
60 m² estimados × 180,00 €/m².

06 Revestimientos exteriores **10.400,00 €**
160 m² estimados × 65,00 €/m².

07 Balcones y herrajes protegidos **5.700,00 €**
6 unidades × 950,00 €/ud.

08 Reposición de acabados **30.150,00 €**
335 m² × 90,00 €/m².

09 Carpinterías exteriores **19.500,00 €**
30 m² estimados × 650,00 €/m².

10 Instalaciones básicas **28.475,00 €**
335 m² × 85,00 €/m².

11 Escalera y elementos comunes **8.000,00 €**
Provisión global para reparación y puesta en seguridad.

12 Gestión de residuos **6.500,00 €**
Carga, transporte y gestión autorizada.

13 Seguridad y salud **4.800,00 €**
Protecciones específicas durante la intervención.

14 Control de calidad **1.800,00 €**
Ensayos y comprobaciones de materiales e intervención.

1.6.2 Resumen económico de la recuperación

Presupuesto de ejecución material	238.190,00 €
Gastos generales — 13 %	30.964,70 €
Beneficio industrial — 6 %	14.291,40 €
Presupuesto de contrata, sin IVA	283.446,10 €
Honorarios técnicos —10 % PEM	23.819,00 €
Tributos y tasas — provisión 4 % PEM	9.527,60 €
Gastos financieros — provisión 3 % contrata	8.503,38 €

COSTE ESTIMADO DE LAS OBRAS NECESARIAS, ANTES DE IVA 325.296,08 €

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

[redacted]

1.7 Coste actual de reposición y límite del deber de conservación

1.7.1 Datos de la ponencia catastral

La parcela y el edificio se encuentran en el polígono de ponencia 001 CASCO HISTÓRICO y en la zona de valor R36. La tabla numérica de Zamora asigna al polígono el módulo MBC 3 de 600,00 €/m², el módulo MBR 3 de 800,00 €/m² y el coeficiente G+B de 1,40. La zona R36 fija un valor de repercusión de suelo de 450,00 €/m² para vivienda, comercio y oficinas.

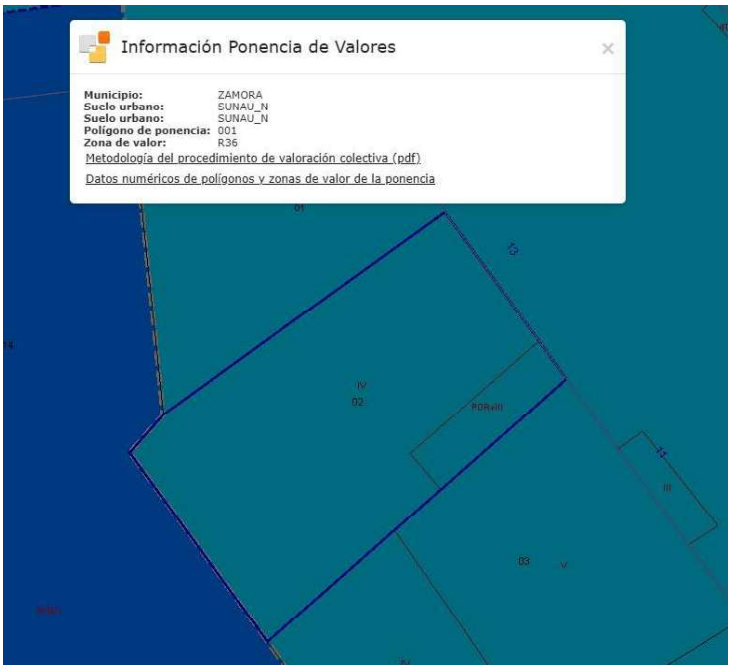


Figura 10. Localización aportada polígono de ponencia 001 y zona R36. El valor de repercusión de suelo se excluye del coste de reposición a efectos del deber de conservación.

La metodología catastral y el cuadro del Real Decreto 1020/1993 permiten adoptar la categoría 4. Para la vivienda colectiva en manzana cerrada se aplica el código 1.1.2.4 y el coeficiente 1,00. Para el local comercial en edificio mixto se aplica el código 4.1.1.4 y el coeficiente 1,20. No se introducen depreciaciones por antigüedad o conservación ni el coeficiente RM, porque se calcula el coste de un edificio nuevo equivalente y no el valor fiscal de la construcción existente.

1.7.2 VALORACIÓN DEL COSTE DE REPOSICIÓN

Uso residencial	258 m² × 600,00 €/m² × 1,00 = 154.800,00 €
Uso comercial	77 m² × 600,00 €/m² × 1,20 = 55.440,00 €
Construcción de referencia	210.240,00 €
Referencia ampliada G+B 1,40	294.336,00 €
50 % de la referencia ampliada	147.168,00 €

El coeficiente G+B permite incorporar al cálculo los costes inherentes a la reposición. El resultado se utiliza como referencia de contraste con los precios actuales de construcción. El valor del suelo correspondiente a la zona R36 queda excluido del cálculo.

1.7.3 Comparación económica

El coste de las obras necesarias asciende a 325.296,08 € antes de IVA. Supera en 178.128,08 € el límite de 147.168,00 € y equivale aproximadamente al 110,5 % del coste de reposición adoptado.

El coste necesario para recuperar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad supera el límite ordinario del deber de conservación. Queda acreditada la causa económica de ruina prevista en el artículo 323.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.7.4 Incidencia de la protección en la solución

La protección de nivel 5 no impide la demolición del inmueble. La ficha CST 13 admite la obra nueva cuando el estado ruinoso hace imposible conservar o consolidar las fachadas exteriores. El presente informe justifica esa imposibilidad y propone la demolición total como solución adecuada. La autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural permitirá aplicar esta excepción, con las condiciones de documentación, recuperación de elementos y composición que establezca la resolución.

Antes de iniciar el derribo se realizará un levantamiento métrico y fotográfico de los alzados y un inventario de balcones, herrajes, recercados, cornisas y carpinterías de interés. La nueva edificación reproducirá los dos ejes de balcones, los ritmos, las proporciones y la composición exigidos por el catálogo.

1.8 Condiciones de seguridad y conclusión

1.8.1 Permanencia de ocupantes y medidas provisionales

No procede la permanencia de personas en el inmueble mientras subsistan el colapso parcial de la cubierta y la falta de estabilización general. Se mantendrán el precinto, la protección de la acera y las medidas ordenadas por el Ayuntamiento. El acceso para inspecciones, apeos o retirada de piezas se realizará bajo dirección técnica y con protección de los edificios colindantes.

1.8.2 Conclusión

El inmueble presenta un deterioro grave que afecta a la cubierta, a los elementos estructurales de madera, a los forjados y a su relación con las fachadas. El colapso parcial, la entrada continuada de agua y los desprendimientos acreditados hacen necesaria una actuación inmediata y desaconsejan mantener el edificio en uso.

La recuperación exigiría una intervención integral cuyo coste se estima en 325.296,08 € antes de IVA. Esta cantidad supera la mitad del coste de reposición calculado, por lo que concurre la causa económica de ruina establecida en el artículo 323.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ficha CST 13 permite sustituir el edificio cuando el estado ruinoso impide conservar o consolidar las fachadas. Esa circunstancia concurre en este caso debido a la pérdida de arriostramiento que produciría la retirada de la cubierta y de los forjados y a la imposibilidad de ejecutar un apeo independiente con garantías suficientes. Se solicita por ello la declaración de ruina y la autorización patrimonial y municipal para la demolición total y controlada del inmueble. La nueva edificación deberá respetar las condiciones compositivas y los elementos que determine la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En Valladolid, septiembre de 2026.
El arquitecto

LLANOS CABRERO
JOSE MARIA - [redacted]

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

[redacted]

2. PLANOS Y DOCUMENTOS DE REFERENCIA

2.1 Croquis catastral y superficies

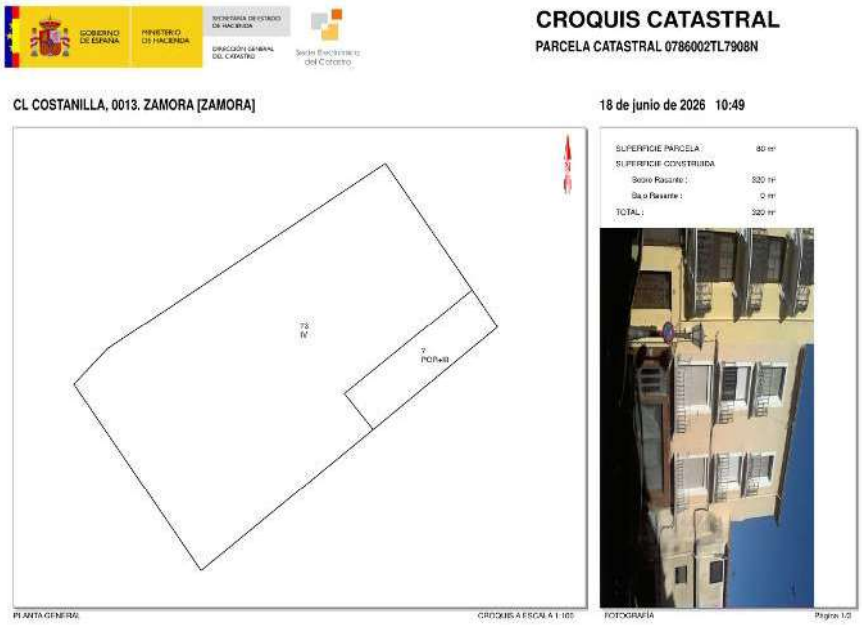


Figura 11. Croquis catastral FXCC. Implantación del inmueble en la parcela.

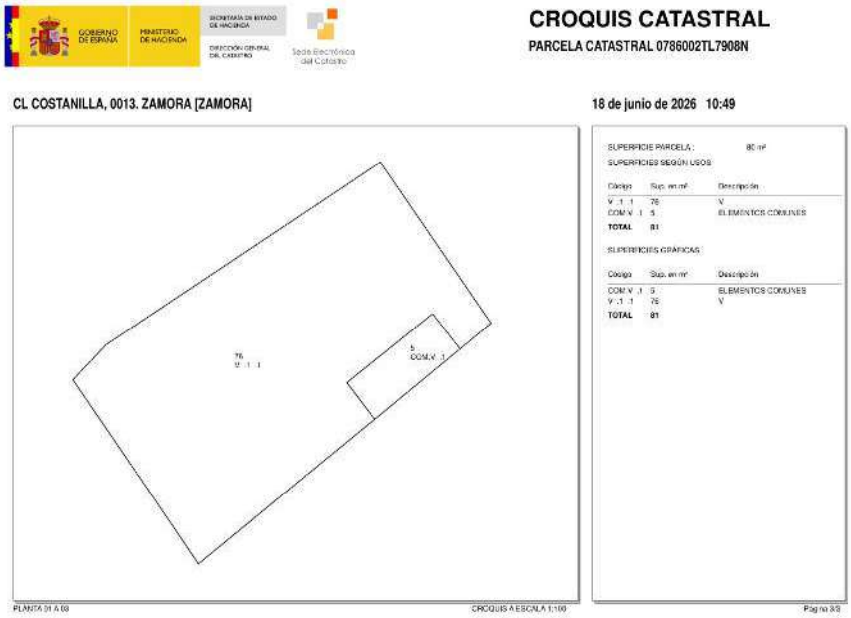


Figura 12. Desglose de superficies del FXCC 320 m².

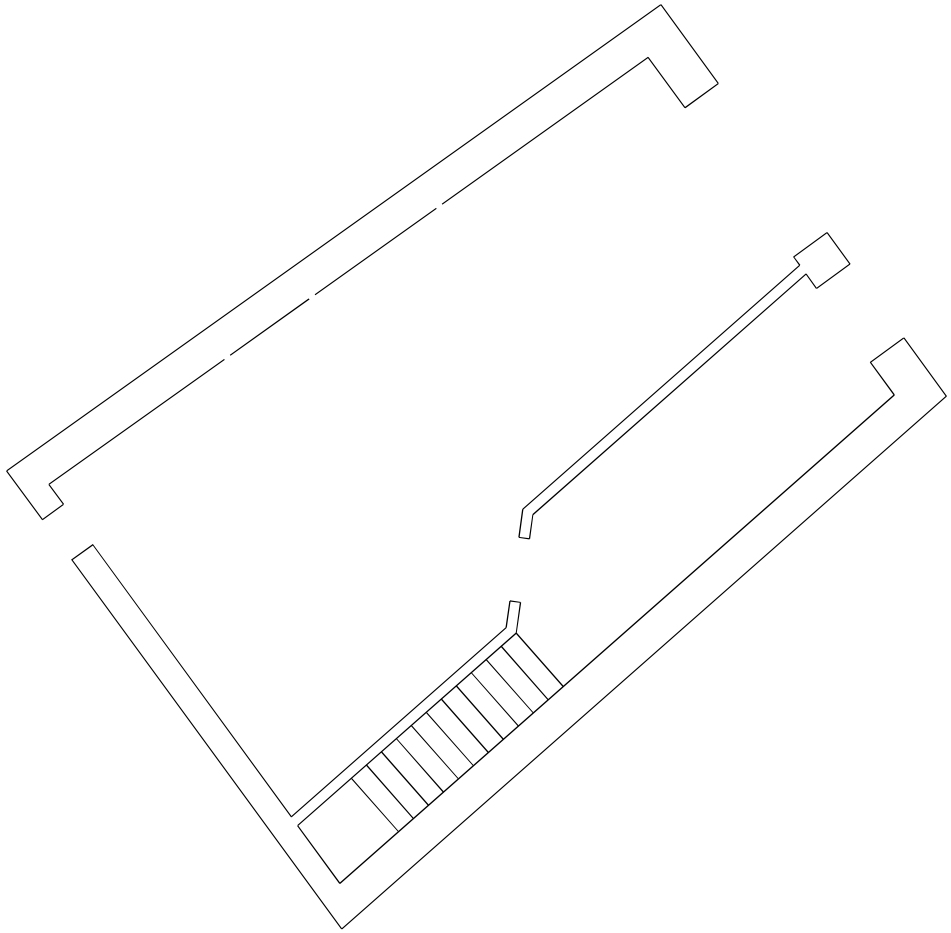
JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO

2.2 Levantamiento gráfico

JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO
[redacted]

PLANTA BAJA

SUP, CONSTRUIDA APROX,: 83,10 m²



0 1 2 3 4 5 m

ESCALA GRÁFICA 1:75

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fachada principal y acceso desde calle Costanilla.

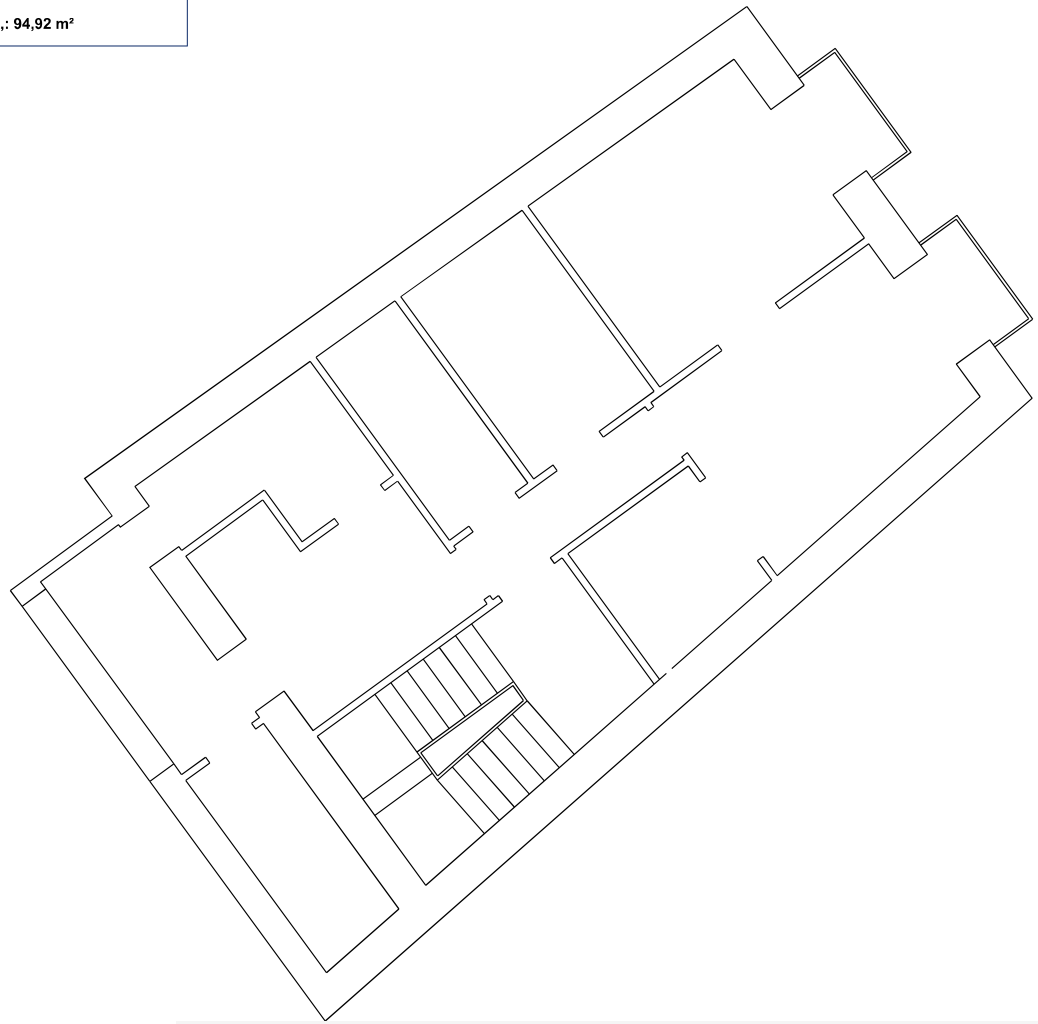


Detalle de cerramiento y acceso del local en planta baja.

EXPEDIENTE	PROMOTOR	ARQUITECTO	PLANO
DECLARACIÓN DE RUINA **INMUEBLE EN CALLE COSTANILLA Nº 13** 49004 ZAMORA Ref. catastral: 0786002TL7908N0001BJ	**DUERO MOTOR, S.A.**	**JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO** [redacted]	**PLANTA BAJA** **Nº 01 · E: 1/75** SEPTIEMBRE 2026

PLANTA PRIMERA

SUP, CONSTRUIDA APROX,: 94,92 m²



0 1 2 3 4 5 m

ESCALA GRÁFICA 1:75

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Pérdida de falso techo y exposición del entramado de madera.

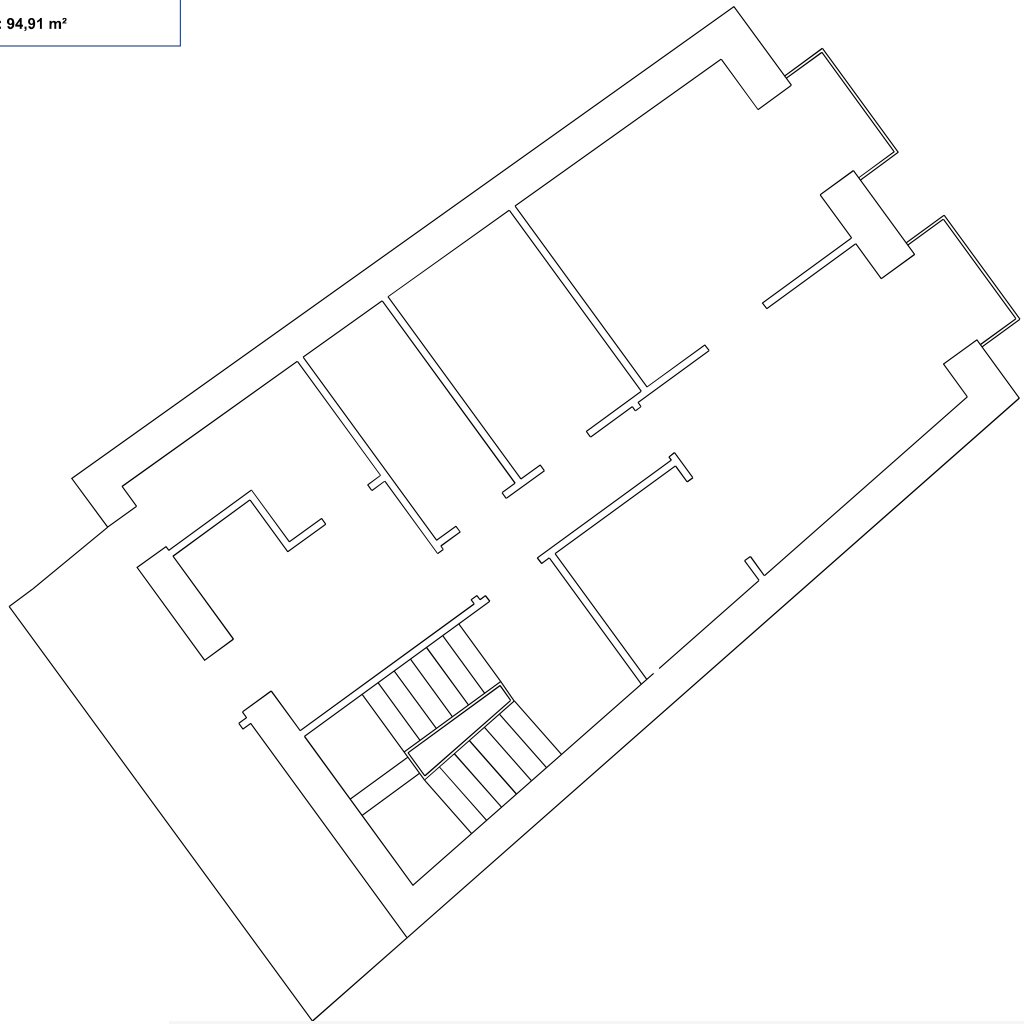


Acumulación de elementos desprendidos en el interior.

EXPEDIENTE	PROMOTOR	ARQUITECTO	PLANO
DECLARACIÓN DE RUINA **INMUEBLE EN CALLE COSTANILLA Nº 13** 49004 ZAMORA Ref. catastral: 0786002TL7908N0001BJ	**DUERO MOTOR, S.A.**	**JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO** [redacted]	**PLANTA PRIMERA** **Nº 02 · E: 1/75** SEPTIEMBRE 2026

PLANTA SEGUNDA

SUP, CONSTRUIDA APROX,: 94,91 m²



0 1 2 3 4 5 m

ESCALA GRÁFICA 1:75

Planta superior. El reportaje evidencia afecciones vinculadas al colapso parcial de cubierta.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Vista interior de la estructura de cubierta y entrada directa de luz.



Deformación y pérdida de continuidad en el entramado de cubierta.

EXPEDIENTE	PROMOTOR	ARQUITECTO	PLANO
DECLARACIÓN DE RUINA **INMUEBLE EN CALLE COSTANILLA Nº 13** 49004 ZAMORA Ref. catastral: 0786002TL7908N0001BJ	**DUERO MOTOR, S.A.**	**JOSÉ MARÍA LLANOS CABRERO** [redacted]	**PLANTA SEGUNDA** **Nº 03 · E: 1/75** SEPTIEMBRE 2026