

" En relación al expediente de reparaciones de inmuebles (Ref:000032/2012-REP) incoado sobre el inmueble situado en CALLE FORTUNY, Nº 8, y según el Art. 11 de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las edificaciones (BOME 2 de febrero de 2004), quien suscribe emite el siguiente informe técnico:

1.- Datos previos-

" El día 9 de Marzo de 2012 tiene entrada en esta Consejería una solicitud de inspección de un particular por inmueble en mal estado de conservación (vivienda situada en el bajo derecha del inmueble en cuestión).

" En dicha solicitud, se expone el mal estado de conservación que presenta la vivienda debido a la afección por humedad.

" Se realiza la visita al lugar indicado el miércoles 10 de Abril de 2013.

2.- Situación del inmueble afectado por la actuación a realizar -

" El inmueble se encuentra situado en la CALLE FORTUNY, Nº 8, en el Barrio Concepción Arenal, zona 9, según el planeamiento vigente en Melilla (P.G.O.U. Revisión, aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de Melilla el 5/10/95 y publicado por Boletín Oficial de Melilla el 30/10/95)

" Acorde con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla de 2012 el Barrio en el que se encuentra es Barrio Concepción Arenal, numerado como Sección 17ª.

" Referencia catastral: 5253902WE0055S 0001KY.

3.- Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

" Se destacan las siguientes patologías:

o La fachada del inmueble presenta descarnaduras, siendo más destacadas en la planta baja del inmueble. Como posible causa se señala el paso del tiempo y el efecto de los agentes atmosféricos.

o Algunos balcones presentan grietas en el canto de su plataforma. Como posible causa se señala una deficiente impermeabilización de la plataforma de balcón.

o La vivienda situada en el bajo derecha presenta las siguientes patologías:

-El interior de la vivienda se presenta afectado por humedad, apreciable en distintas zonas de los paramentos verticales y del techo, donde la pintura

y el recubrimiento se han desprendido. El interior del armario, cuya pared es medianera con la cocina, también se presenta afectado y deteriorado.

- El falso techo de la cocina se encuentra mal conservado, presenta una abertura (actualmente tapada con un cartón) que propicia situaciones de insalubridad. Acorde con la declaración de la inquilina, entran ratas a través de dicha perforación.

4.- Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar -

- Para subsanar los daños detectados, deberán acometerse las siguientes obras:

o Saneado, reparación y pintado de todos aquellos elementos de la fachada que presenten riesgo de desprendimiento así como de aquellas zonas que se encuentren descarnadas o en mal estado de conservación.

o Reparar las grietas existentes en las plataformas de balcones.

o En la vivienda situada en el bajo derecha realizar las siguientes obras:

- Sanear, reparar y pintar las zonas afectadas por la humedad en paramentos verticales y techo, incluyendo la pared de la cocina medianera con el dormitorio (en ambas caras).

- Reparar y pintar el falso techo de la cocina.

5.- Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

" Según el planeamiento vigente en Melilla (P.G.O.U. Revisión, aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de Melilla el 5/10/95 y publicado por Boletín Oficial de Melilla el 30/10/95) el edificio se encuentra ubicado en el Barrio Concepción Arenal, zona 9, con tipología T2 (definida en el mismo plan general).

" Acorde con el Plan General de Ordenación Urbana de Melilla de 2012 el Barrio en el que se encuentra es Barrio Concepción Arenal, numerado como Sección 17ª. La tipología edificatoria a la que corresponde es MC (manzana cerrada).

" El inmueble señalado no se encuentra fuera de Ordenación.

" El inmueble anterior se encuentra incluido en el Recinto Histórico-Artístico, declarado Bien de