

La superficie del solar es de unos 180 m². La época de su construcción es anterior al año 1920, según el P.G.O.U. de Melilla.

El edificio está considerado de interés Histórico-Artístico, encontrándose dentro del recinto delimitado a este efecto, debiendo darse cuenta de las actuaciones a la Comisión del Patrimonio Histórico de la Ciudad.

SISTEMA CONSTRUCTIVO.- Su estructura vertical está formada por muros perimetrales e interiores de mampostería ordinaria y pilares interiores de ladrillos, sobre la que apoyan los forjados, de vigería de madera el de 2º nivel (1ª por calle General Barceló) y de vigería metálica el resto. Escalera con zancas de madera.

ESTADO ACTUAL.- Su estado general es de abandono, constatándose daños importantes en las estructuras, tanto vertical como horizontal:

- Parte inferior de muros portantes y pilares de ladrillos afectadas por humedades de capilaridad, presentando disgregaciones superficiales de materiales.
- Grietas en muros de cerramiento y tabiquería.
- Corrosión generalizada de la vigería de forjados, con pérdidas de sección y deformación y, consecuente y manifiesta disminución de su capacidad portante, encontrándose parcialmente flectada e incluso fracturada puntualmente,. Como efecto del aumento de volumen por oxidación, las cubiertas presentan abombamientos significativos en su solería. Los desperfectos en las cubiertas permiten abundantes filtraciones del agua de lluvias.
- En el forjado de madera el entablado presenta deterioro parcial por pudrición, más acusado en las zonas comunes del edificio, posibilitando las roturas y los derrumbamientos o desprendimientos de materiales del entrevigado. Los elementos resistentes de madera también denotan signos de pudrición, de ataque de insectos, flechas y deformaciones.
- La zanca de la escalera de madera presenta, en el tramo de acceso a cubierta, uno de sus apoyos quebrados, con riesgo de colapso, encontrándose, en general deteriorada.

CONCLUSION.- en definitiva, se evidencia una significativa y generalizada pérdida de capacidad portante de los elementos resistentes de la edificación, sobre todo de los horizontales.

Se observan, además, otras deficiencias importantes, haciéndose especial mención a la manifiesta inhabilitabilidad e insalubridad de la vivienda ocupada, así como al incumplimiento de normas en lo referente a instalaciones.

Se hace constar que las anomalías reseñadas se han ocasionado, presumiblemente, como consecuencia de la falta de conservación del edificio.

DICTAMEN.- Dado que esta patología en elementos fundamentales no permite garantizar unas mínimas condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, existiendo riesgo de nuevos desprendimientos o derrumbamientos, puntuales o parciales, con el consiguiente perjuicio para personas y bienes, el estado del edificio se califica como de **RUINA INMINENTE** debiendo aconsejarse el urgente desalojo de la vivienda ocupada y de otra utilizada como almacén, así como el tapiado de los huecos de planta baja, hasta que se resuelva el expediente y se ordene lo que proceda de acuerdo con la legislación vigente.

De conformidad con el informe precedente, esta Dirección General propone que la resolución del presente expediente sea la siguiente:

1º.- Declarar el estado de ruina inminente del inmueble sito en C/ General Barceló nº 1 y Capitán Viñals, propiedad de Dª Zuleja Mohatar Maimon Mohatar.

2º.- El inmediato desalojo de la vivienda ocupada en 1ª planta por D. HASSAN MIMOUN HAMMU y de la vivienda destinada a almacén, ocupada por D. AHMED MIMUN MIMUN dado su estado de extrema peligrosidad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 183.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/76 y en concordancia con el artículo 18 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/1978, de 23 de junio.

3º.- Una vez firme la declaración de ruina inminente, y al tratarse de un inmueble catalogado de interés Histórico-Artístico por la propiedad se deberá obtener, en el caso de que opte por la demolición, la preceptiva autorización de la Consejería de cultura y festejos a que se refiere el art. 24.2 de la Ley 16/1985.