

constar que el inmueble sito en C/. MALLORCA NUMS. 54-56-58/MARCHICAN.º42 se encuentra en estado de ruina inminente, constando igualmente en el mismo:

En relación a expediente de ruina incoado sobre el inmueble situado en la calle Mallorca n.º 54, 56 y 58, esquina a calle Mar Chica n.º 42, una vez girada visita de inspección al mismo informo:

DESCRIPCION DEL INMUEBLE.- Se trata de una edificación plurifamiliar entre medianerías, con fachadas a las calles antes referidas, de dos plantas de altura en parte. Está constituida por cinco viviendas, tres de ellas deshabitadas y dos almacenes en desuso. La superficie del solar es de unos 300 m². La época de su construcción es anterior al año 1920, según el PGOU de Melilla, aunque ha sido objeto de alguna reforma posterior.

SISTEMA CONSTRUCTIVO.- Su estructura vertical está formada por muros perimetrales e interiores de mampostería ordinaria y pilares interiores de ladrillos, sobre la que apoya la vigerfa de madera con entrevigado de tablazón o rasillas cerámicas, según zonas, o bien la cubierta inclinada con cerchas de madera. Las cubiertas están acabadas con lámina asfáltica autoprottegida, la plana colocada sobre la solería catalana y la inclinada sobre tejas planas.

ESTADO ACTUAL.- Su estado general es de abandono, a excepción del interior de las dos viviendas habitadas que mantienen sus inquilinos, constatándose daños importantes en las estructuras horizontales e inclinadas y en los cerramientos: grietas en muros de cerramiento y tabiquería, deterioro significativo por pudrición, con descomposición y pérdida de sección, de los elementos resistentes de madera, tanto de los horizontales como de los que forman los entramados de cubiertas, más acusado en los empotramientos y zonas de filtraciones, con consecuencia y manifiesta pérdida de capacidad resistente y deformación, encontrándose flectada en general y ocasionando roturas y derrumbamientos puntuales o desprendimiento de materiales.

Los elementos verticales portantes, muros y pilares, se encuentran afectados por abundantes humedades de capilaridad, presentando disgregaciones superficiales de materiales.

Los cerramientos de caja de escalera, patio y viviendas de primera planta presentan desplomes,

abombamientos, agrietamientos y deterioro de los revestimientos.

Desperfectos en las cubiertas, además de las zonas afectadas por los derrumbes, permiten abundantes filtraciones del agua de lluvias.

Mal estado de la carpintería y de las instalaciones.

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, asimismo, otras deficiencias importantes, haciéndose especial mención a la manifiesta inhabilitación e insalubridad de las viviendas ocupadas, así como el 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 de la edificación.

DICTAMEN.- Aunque se aprecian dos partes aparentemente diferenciadas: una de planta baja ocupada por un almacén y una pequeña vivienda habitada y otra de dos plantas que alberga las cuatro viviendas y el almacén restante, la totalidad del edificio constituye una unidad constructiva, además de unidad predial, patente en la común disposición de elementos y zonas y en la continuidad del cerramiento de fachada, por lo que, la declaración de ruina debe extenderse a todo el edificio, con independencia de que el estado ruinoso se presente en toda la edificación o solamente en parte de ella (en este caso representa aproximadamente el 60 %).

En atención a la anterior consideración y a que la patología referida, que afecta a 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 las viviendas ocupadas, ordenando su inmediata demolición, con intervención de técnico competente, así como el acondicionamiento y vallado del solar resultante de acuerdo con la normativa vigente.