

5º.- Por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, en escrito de fecha 14 de febrero de 2002, se comunica que en sesión celebrada el día 12-02-2002, queda enterada de inicio de expediente de ruina, significando asimismo que se debe tramitar el correspondiente expediente de ruina.

6º. - En informe de los Servicios Técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Política Territorial, se hace constar que:

* En relación a expediente sobre orden de ejecución de obras en el inmueble situado en la calle **Antonio Falcón nº 4**, en el Barrio del General Gómez Jordana, le informo que, girada nueva visita de inspección al mismo, con motivo de confeccionar presupuesto de reparaciones para ejercer la acción sustitutoria, se ha constatado el agravamiento del estado de la edificación debido a la acción directa de los agentes atmosféricos sobre sus elementos constructivos, desprotegidos y expuestos a la intemperie, consecuencia del estado de abandono en que se encuentra el inmueble y del tiempo transcurrido desde que se vienen ordenando las necesarias reparaciones.

Se hace constar que la edificación está desarrollada en planta baja. En ella hay una vivienda y un local de oficina, ambos desocupados. Forman parte de una antigua edificación que, en fechas más recientes, fue dividida para obtener el local mencionado, conformando, vivienda y local, una unidad constructiva, dadas su configuración arquitectónica y la disposición de sus elementos estructurales. Por lo tanto, con independencia de su unidad predial, el estudio que nos ocupa debe hacerse de la edificación originaria (unidad constructiva de las dos viviendas referidas), ya que, en este caso, no cabe considerar una posible ruina parcial.

La edificación presenta, como deficiencias más evidentes, las que se relacionan a continuación:

- Corrosión generalizada de la armadura metálica que compone el forjado, evidenciándose exfoliación y flechas excesivas, consecuencia de la disminución de su capacidad portante, lo que ha ocasionado derrumbamientos puntuales, deformación, agrietamientos en cerramientos y tabiquería y desprendimientos del revestimiento de techos.
- Muros y pilares de ladrillos afectados por humedades de capilaridad, presentando disgregaciones superficiales de materiales.
- Derrumbe puntual de cerramientos a patio, agrietamientos y deterioro de los mismos.
- Deterioro significativo del revestimiento y de los elementos que componen la fachada.
- Mal estado de la cubierta, lo que da lugar a filtraciones del agua de lluvias.
- Desperfectos y deterioros generalizados: revestimientos (excesivas humedades), solerías (hundimientos y roturas), carpintería de madera, etc.
- Otras deficiencias importantes de habitabilidad, salubridad y de incumplimiento de normas en lo referente a instalaciones.

Es necesario destacar que las anomalías reseñadas se han ocasionado, probablemente como consecuencia de la falta de conservación de la edificación.

OBRAS A REALIZAR

Se consideran las necesarias para que el edificio reúna las mínimas condiciones de seguridad y habitabilidad, estimándose suficientes para determinar su estado o no de ruina.

Según el apartado anterior, las obras a realizar básicamente son:

- Reconstrucción de la totalidad del forjado de cubierta. Reposición de elementos afectados.
- Levantamiento y reconstrucción de la cubierta plana.
- Demolición y reconstrucción parcial de cerramiento a patio.
- Modificación de las distribuciones de las viviendas, para proporcionar ventilación a todas las dependencias.
- Levantamiento y reconstrucción de la solería.
- Adecuación de las instalaciones.
- Reparación y pintura de fachada.
- Otras obras no estructurales, con carácter generalizado, que complementan a las anteriores, destinadas a conseguir la habitabilidad y salubridad necesarias.