

En la vivienda existe un patio particular con acceso exclusivo desde distribuidor donde se observan algunas hojas de la parra en el suelo (ha debido ser limpiado recientemente) que pueden ser causa de atoro del sumidero.

Encima del patio y cubriéndolo, hay un lucernario por cuyo contorno existe un aliviadero de agua de lluvias que se dirigen mediante canalones a un bajante, mostrando tanto unos como otros signos evidentes de atoramiento. Todo ello hace que cuando llueva abundantemente, el sistema de desagüe no sea suficiente, quedando embalsada el agua que finalmente se filtra a través del suelo, por algunas fisuras que se pueden observar, a los locales de la planta baja.

En el baño también se han observado evidencias de filtraciones abundantes y que padieran repercutir en los locales.

En la azotea se encuentra gran cantidad de plantas secas y descuidadas, objetos inservibles, sarmientos de la parra y, sobre todo, zonas de la cubierta cuya impermeabilización es diferente y provoca las filtraciones en la vivienda también por acumulación de agua al obturarse los desagües por las hojas caídas de la parra que se extiende horizontalmente por gran parte de la misma.

Se hace imprescindible la toma de medidas que eviten las abundantes filtraciones de agua, toda vez que dado el escaso tiempo de ocupación de la vivienda es difícil el mantenimiento continuado.

Previo solicitud de licencia de obra (y bajo la dirección de técnico competente cuando proceda), deberá:

Sin proceder a la poda de la parra:

Revisión del sistema de impermeabilización de la cubierta reponiendo la cubierta en las zonas donde se producen filtraciones, reparación del nivel del solado dando las pendientes oportunas para mejor evacuación.

Reconstrucción del lucernario, canalones y bajantes del mismo, desvío de las aguas en la zona del lucernario y conducción de la misma hacia el patio general.

Impermeabilizar el patio interior y dotarlo de un sumidero más eficaz en tamaño y diseño.

Subir el nivel del suelo de las habitaciones colindantes al patio interior con respecto a este, de modo que, en caso de encharcamiento, no se desborde el agua hacia los solados no impermeabilizados.

Procediendo a la poda de la parra:

- Revisión de impermeabilización de cubierta.
- Revisión de impermeabilización de patio.
- Reparación de desagües de lucernarios.

SEGUNDO.- Se comuniqué a los interesados en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 42.4, de la LRJPAC, lo siguiente:

A.- El plazo máximo establecido para la resolución del presente expediente es de TRES MESES según lo establecido en el referido artículo 42.3 de la LRJPAC., desde la fecha de la presente Orden de iniciación.

B.- Efectos que producirá el silencio administrativo: De conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la LRJPAC, (en su nueva redacción según Ley 4/1.999), en los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

1.- En el caso de procedimientos de los que pudiera derivarse el reconocimiento o, en su caso la constitución de derechos y otras situaciones jurídicas individualizadas, los interesados que hubieren comparecido podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.

2.- En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 92.

TERCERO.- Cumpliendo lo ordenado en el art. 84 de la citada Ley, se conceda al interesado D. MRON COHEN COHEN, un plazo de AUDIENCIA de DIEZ DIAS, durante los cuales, se pondrá de manifiesto el expediente íntegro al objeto de que pueda ser examinado, por sí mismo o por medio de representante debidamente acreditado, conforme establece el art. 32 de la misma Ley, y, en su caso, formular las alegaciones que estime oportunas, transcurrido el cual sin cumplimentarlo se le considerará decaído de su derecho a este trámite.

Lo que comunico para su conocimiento y demás efectos oportunos.

Melilla, 4 de Octubre de 2001.

La Secretaria Técnica.

Inmaculada Merchán Mesa.