

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de una edificación unifamiliar situada entre medianerías, a su izquierda fondo y asu derecha, con fachada a la calle antes referida. Es de una sola planta de altura y, en la actualidad ocupada por inquilinos. La superficie del solar es de unos 56 m².

SISTEMA CONSTRUCTIVO

-Muros de carga de mampostería y/o fábrica de ladrillo.

-Forjados de viguetas metálicas con entrevigado de elementos cerámicos.

-Terminación en cubierta plana transitable.

-Solería de baldosas de gres e hidráulicas, según zonas.

ESTADO ACTUAL

Su estado general es deficiente, ya que a consecuencia de las filtraciones importantes por los techos se han producido daños considerables en la vivienda. Dichos daños consisten en:

-oxidación de las viguetas de los forjados, incluso con roturas localizadas de éstas, debido al alto grado de corrosión.

-Grietas en forjados.

-Desprendimiento de elementos de entrevigado (piezas cerámicas) , produciéndose la caída de parte del forjado de techo (cubierta).

-Parte inferior de los muros portantes afectados por humedades de capilaridad, presentando disgregaciones superficiales de materiales.

-Desprendimientos que afectan al recubrimiento y la propia fábrica.

-Fisura en la loza de escalera de acceso a la cubierta.

-Fisuras en el recubrimiento de una de las jácenas.

Ello se traduce en una merma importante de la capacidad portante de la estructura horizontal de la vivienda.

Se observa que una de las bajantes que recoge las aguas pluviales de la cubierta, no está conectada con el saneamiento, desaguando en el interior de la vivienda.

La cubierta no posee una impermeabilización adecuada y el mortero que la remata, permite filtraciones continuas de lluvia.

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

La vivienda dada su configuración y situación no posee ninguna de las condiciones higiénicas mínimas que la pudieran hacer habitable.

Las condiciones de abandono prolongado, falta de mantenimiento y acumulación de basuras, implican un riesgo de salubridad.

Dado su estado de deterioro no es apta para habitar con las debidas garantías de seguridad, presentando riesgo de desplome parcial del forjado de cubierta, si las lluvias provocan nuevas filtraciones.

OBRAS A REALIZAR

Debido al estado general de deterioro en el que se encuentra el edificio y a los daños producidos en el forjado de cubierta, no se consideran obras de reparación.

SITUACIÓN EN EL RECINTO HISTÓRICO

La edificación en cuestión no se encuentra en el Conjunto Histórico de la Ciudad de Melilla.

CONCLUSIÓN

Dado que esta patología en elementos fundamentales no permite garantizar unas mínimas condiciones de estabilidad y seguridad. existiendo riesgo de desprendimiento v/o derrumbamientos puntuales parciales, con el consiguiente perjuicio para personas y bienes, el estado de la edificación se califica como de RUINA INMINENTE debiendo ordenarse su inmediato desalojo y demolición, con intervención de Técnico competente, así como el tratamiento de medianerías y acondicionamiento del solar resultante de acuerdo con la normativa vigente.

Anexos: se adjunta plano de situación y fotografías.

CONSIDERANDO: Lo dispuesto en los artículos 183,4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, R.D. 1346/1976; 18 y ss. Del Reglamento de Disciplina Urbanística; 95 de la Ley de las Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común; y 4.1 de la Ley 77/1985.Reguladora de las Bases de Régimen Local.