

En relación al expediente de reparaciones de inmuebles (Ref: 000081/2011-REP) incoado sobre el inmueble situado en CALLE JULIO VERNE 72-74, y según el Art. 11 de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las edificaciones (BOME 2 de febrero de 2004), el técnico que suscribe informa lo siguiente:

1.- Datos previos-

. El 28-06-2011 tiene entrada en esta Consejería un informe de actuación del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos (SPEIS).

. En dicho informe se expone que se requirió del servicio debido a la caída de una zona de techo de la vivienda, recomendando el desalojo de la misma.

2.- Situación del inmueble afectado por la actuación a realizar -

. El inmueble se encuentra situado en la CALLE JULIO VERNE, 72-74, en el Barrio del General Primo de Rivera. Referencia Catastral 4745907WE0044N0001IM

. La edificación se configura con forma sensiblemente rectangular, con fachada a calle Julio Verne, siendo el resto de linderos medianeros con las edificaciones colindantes.

3.- Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas Los daños advertidos serían los siguientes:

o Desprendimientos de recubrimiento de viguetas y entrevigado (bovedilla de hormigón) arrastrando consigo el revestimiento de yeso correspondiente en techo de dormitorio de planta baja. Aparentemente la causa de dicha patología se debe a la oxidación del armado de las viguetas, aumentando de volumen por el proceso de oxidación y arrastrando consigo los diferentes recubrimientos y revestimientos. Dicha oxidación posiblemente se deba a la entrada de agua de lluvia a través de la cubierta, circunstancia que no se pudo comprobar al no poder acceder a la habitación existente en cubierta.

o Fisuras en techo de dormitorio de planta baja situado al fondo a la izquierda de la vivienda coincidiendo aparentemente con las viguetas del forjado

que conforman. La posible causa apunta al mismo motivo relacionado en el punto anterior, no pudiendo ser confirmado al no poder acceder a la habitación existente en la cubierta.

o Desprendimiento del revestimiento de viguería metálica que forma el altillo existente en el baño a causa de la entrada de agua a través de la cubierta situada sobre el mismo.

o Además de los daños observados, sería necesario realizar catas en el falso techo del resto de las habitaciones para observar el estado de los forjados situados sobre ellos y su reparación en caso necesario.

o No fue posible inspeccionar la habitación situada a la izquierda de la vivienda con ventana a la calle Julio Verne ni la habitación ubicada en cubierta al estar cerrada y no disponer de acceso por parte del inquilino.

4.- Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar -

. En cuanto a las actuaciones para subsanar los daños detectados, deberán acometerse las siguientes obras:

o Picado, saneado, pasivado y posterior revestimiento y pintura de los desprendimientos y zonas fisuradas en techo de habitaciones y baño.

o Realización de catas en falso techo, y reparaciones necesarias en forjado en caso de ser necesario.

o Revisión de la impermeabilización de cubierta y reparación o reposición en su caso.

5.- Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.

. Según el planeamiento vigente en Melilla (P.G.O.U. Revisión, aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea de Melilla el 5/10/95 y publicado por Boletín Oficial de Melilla el 30/10/95) el edificio se encuentra ubicado en el Barrio de