

Visto informe de la Dirección General de Arquitectura de fecha 28 de junio de 2013, en el que se hace constar que el inmueble sito en CALLE FALANGISTA PEDRO MADRIGAL, 37 se encuentra en estado de ruina inminente, cuya propiedad es de DESCONOCIDA, constando en el mismo:

"Antecedentes.-

- Consta denuncia particular en cuanto al estado de abandono del inmueble de referencia, en mal estado de conservación.

- El 28 de enero de 2013 se realiza visita de inspección con el fin de valorar el estado actual del inmueble.

Descripción del inmueble.-

- Se trata de una edificación con fachadas a la calle del Falangista Pedro Madrigal y a la calle del Capitán Bravo Pezzi, siendo el resto de sus lindes medianeros. Su uso según datos catastrales es residencial. La superficie de suelo que ocupa según datos catastrales es de 87 m2.

- El solar sobre el que se encuentra edificado el inmueble adopta en planta una forma cuadrada y se desarrolla en una planta, con patio interior distribuidor.

- Se encuentra sita en el barrio de la Libertad de la Ciudad de Melilla.

- Su referencia catastral es la siguiente: 4947510 WE0044N0001OM.

Protección.-

No está ubicado en el Recinto Histórico de Melilla.

Características constructivas.-

- Muros de carga y pilares interiores de ladrillo.

- Estructura de cubierta formada por vigas de madera y perfiles metálicos según zonas, con entrevigado de tableros de rasilla cerámica.

- Terminación en cubierta plana no transitable acabada con baldosín cerámico.

- Solería de baldosas hidráulica.

- Acabado de paramentos verticales con revestimiento de mortero de cemento y pintura.

Estado actual.-

El edificio se encuentra en estado totalmente ruinoso (fruto de su abandono), constatándose daños importantes en paramentos estructurales horizontales y verticales:

- Desprendimiento y grietas en muros de carga, lo que podría implicar movimientos de los mismos.

- Deformación de estructura de cubierta, (poniendo en peligro su estabilidad), existiendo zonas donde se ha producido el colapso de la propia cubierta.

- Muros portantes afectados por humedades (tanto de capilaridad como de filtración), presentando disgregación de sus materiales.

Conclusión.-

En conclusión, se evidencia un estado ruinoso de la edificación, con significativa pérdida de capacidad portante de sus elementos resistentes, lo que plantea el peligro de su desplome.

Se observan, además, otras deficiencias importantes, haciéndose especial mención a la evidente inhabitabilidad e insalubridad de la construcción.

Todo ello supone que el estado actual de la edificación presenta un peligro real para las personas que pudiesen llevar a cabo labores de limpieza en su interior.

Declaración de ruina inminente.-

Atendiendo al artículo 33 (conciencia de las causas determinantes de la ruina física inminente) de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las edificaciones (BOME 2 de febrero de 2004), una construcción se encuentra en situación de ruina física inminente cuando concurren en ella las siguientes circunstancias:

1. La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.

2. La ejecución de medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.

3. La demora en los trabajos de demolición, implica un peligro real para las personas.

Así, y dado que efectivamente tienen lugar las 3 circunstancias reflejadas, las patologías reseñadas no permiten garantizar unas condiciones mínimas de estabilidad y seguridad del edificio (existiendo riesgos de desprendimientos y derrumbamientos), debiendo señalar que el edificio se encuentra en estado de RUINA INMINENTE, a la vez que se descarta la posibilidad de efectuar trabajos de limpieza y desinfección / desratización, ya que ello supondría un riesgo para la seguridad de los trabajadores.

Ocupación del inmueble.

Se encuentra deshabitada.

Y de conformidad con el mismo se propone se inicien los trámites para la declaración de ruina inminente del inmueble sito en CALLE FALANGISTA PEDRO MADRIGAL, 37."

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 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común; y 4.1 de la Ley 771985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.