

" El inmueble se encuentra situado en la CALLE CATALUÑA, 71, en el Barrio del Real.

" Se trata de un edificio unifamiliar con fachada a la calle antes mencionada, siendo los lados restante medianeros con edificaciones colindantes. Su uso actual es residencial. Referencia catastral 5334501WE0053S0014XT.

3.- Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.

" Los daños advertidos serían los siguientes:

o Deslizamiento y caída a la vía pública de la cubierta del inmueble. Aparentemente la causa se debe a una mala solución constructiva de la cubierta, con demasiada pendiente para el sistema empleado.

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 Reconstrucción de cubierta del inmueble afectado (Cataluña, 71).

o Debido a la mala solución constructiva de la cubierta observada, y presumiendo que el resto de cubiertas de la promoción estén resueltas con el mismo sistema, la comunidad de propietarios deberá revisar la totalidad de las cubiertas de la urbanización, procediendo a su reparación en caso necesario según criterio técnico.

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 del Real, con tipología T5.

" El inmueble señalado no se encuentra fuera de Ordenación.

" El inmueble anterior no se encuentra incluido en el Recinto Histórico-Artístico, declarado Bien de Interés Cultural (con categoría de Conjunto Histórico), por el RD 2753/1986.

6.- Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa.

" Para la ejecución de las obras señaladas se exige proyecto técnico (Arquitecto o Arquitecto Técnico) y dirección de técnico competente.

7.- Determinación del plazo normal para el comienzo y duración estimada de la ejecución de las actuaciones.

" El comienzo de la obra se estima en UN MES, siendo la duración estimada de las mismas de UN MES.

8.- Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

" Se desconocen los datos de la propiedad.

9.- Utilización de andamios, plataformas elevadoras y grúas, con ocupación de vía pública.

" Las obras a realizar requieren la ocupación de la vía pública con vallas (bajo la zona de actuación), así como la utilización de andamios colgados (u otro método que permita trabajar en altura).

#### 10.- Advertencias.

" El extremo del presente informe sirve como único propósito a la ejecución de las medidas de seguridad que solventen unas condiciones deficientes para el uso efectivo o legítimo de la edificación (según el Art. 9 del Reglamento de Conservación). Es por ello que las causas de los daños referidos se señalan como "posibles" (según el Art. 11 del mismo).

#### 11.- CONCLUSIÓN.

" Deberán ordenarse, con redacción de proyecto técnico (Arquitecto o Arquitecto Técnico) y bajo la dirección de técnico competente, las medidas señaladas en el punto 4 del presente informe, que literalmente dice:

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

" Reconstrucción de cubierta del inmueble afectado (Cataluña, 71).

" Debido a la mala solución constructiva de la cubierta observada, y presumiendo que el resto de cubiertas de la promoción estén resueltas con el mismo sistema, la comunidad de propietarios deberá revisar la totalidad de las cubiertas de la urbanización, procediendo a su reparación en caso necesario según criterio técnico.

" Según el art. 14 del Reglamento de Conservación, Rehabilitación, Inspección Técnica y Estado Ruinoso de las Edificaciones (BOME 16 de agosto de 2013):

o "El obligado de la orden de ejecución deberá liquidar los impuestos y tasas que se deriven de la actuación".

o Asimismo, antes del comienzo de las obras deberá aportarse, en su caso, hoja de encargo (o documento análogo visado por el colegio correspondiente) en el que conste la localización del