

" 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