

"En relación al expediente de reparaciones de inmuebles (Ref: 000076/2011-REP) incoado sobre el inmueble situado en PLAZA DE LAS VICTORIAS, N.º 2, 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 20-06-2011, tiene entrada en esta Consejería una denuncia de la Policía Local por inmueble en mal estado.

* En dicha denuncia, se expone el mal estado de conservación que presentan ciertos elementos de la edificación, objeto del presente informe.

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

* El inmueble se encuentra situado en la PLAZA DE LAS VICTORIAS, N.º 2, en el Barrio Virgen de la Victoria.

* La zona afectada presenta fachada a:

-Calle Plaza de las Victorias

-Calle de Garellano

-Espacios libres (traseros a Calle Plaza de las Victorias).

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

* Los daños advertidos serían los siguientes:

* Desprendimiento del recubrimiento de hormigón sobre uno de los voladizos del segundo nivel (hacia calle Plaza de las Victorias), quedando parte de las armaduras sin ningún tipo de protección. Como posible causa se señala la oxidación de las mencionadas armaduras, lo que da lugar a un aumento de su volumen y a la caída del recubrimiento.

El desprendimiento del hormigón ha arrastrado consigo al material de revestimiento.

* Desprendimiento de pintura en fachada, afectando incluso al material de revestimiento, ausente ya en ciertos puntos (especialmente en la fachada a Calle de Garellano). Como posible causa se señala

la acción de los agentes atmosféricos (principalmente la lluvia).

* Grieta en paramento vertical de cuerpo edificatorio en fachada de Calle de Garellano. Como posible causa se señala la dilatación de los elementos estructurales de cubrición.

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

* Para subsanar los daños detectados, deberán acometerse las siguientes obras:

* En cuanto al voladizo se refiere:

-Picado del recubrimiento de las armaduras en la zona afectada, hasta alcanzar la zona no afectada por la oxidación.

-Pasivado de la armadura actualmente oxidada.

-Cobertura de la actuación con mortero de reparación.

-Reposición del material de recubrimiento en la zona afectada.

* En cuanto al resto de deficiencias se refiere:

-Picado de la zona de fachada afectada en Calle de Garellano, procediendo a su posterior enfoscado y pintado de la totalidad de fachada.

-Picado de la zona de fachada afectada hacia el espacio libre, procediendo a su posterior enfoscado y pintado.

-Sellado de grietas en cuerpo edificatorio con fachada a Calle de Garellano y espacio libre, con posterior pintado.

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 Virgen de la Victoria, con tipología T4 (definida en el mismo plan general).