

(LG)

EDICTO DE PUBLICACIÓN

“OE. 5/2006. REQUERIR LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL INMUEBLE SITO EN LA CALLE LABRADORES NÚM. 10”

La Sra. Concejala Delegada del Área de Urbanismo y Vivienda, por Delegación del Excmo. Sr. Alcalde (Dto. nº 9636 de fecha 25-9-2007), por Decreto núm.4155, de fecha 26 de abril de 2011, ha resuelto aceptar la propuesta formulada por la Sección que a continuación se transcribe:

“Vistas las actuaciones seguidas en el expediente de orden de ejecución nº 5/ 2006 relativo a deficiencias en el inmueble sito en **C/ Labradores nº 10, catalogado con grado de protección P4** y atendido que:

Mediante Decreto de Alcaldía Nº 9870 de 26 de octubre de 2009 se resuelve llevar a efecto subsidiariamente por parte del Ayuntamiento y con cargo a la propiedad obligada las obras de retirada de falsos techos de la viga de borde del suelo del ático derecho, apuntalar por debajo y si fuera preciso llevar ese apuntalamiento hasta la planta baja. Asimismo se resolvió requerir nuevamente al la propiedad la realización de las siguientes actuaciones con advertencia de alzamiento d l a suspensión de multas coercitivas que se acordara mediante Decreto Nº 5807 de 12 de junio de 2009:

En la fachada principal:

- Reparación del sistema de evacuación de pluviales del inmueble.
- Desmontaje de elementos deteriorados y solado, consolidación de la estructura, impermeabilización y solado de los voladizo de balcones.
- Limpieza y consolidación del zócalo de piedra y la fábrica de ladrillo.
- Restauración, decapado y posterior pintura de la carpintería de madera y de cerrajería que lo precisen.
- Canalización mediante canaleta de PVC del cableado horizontal que discurre por el frente de la fachada.
- Canalización del cableado vertical (teléfono y antena) en tubo empotrado en el paramento, o bien a través de caja de escalera o patio posterior.
- Retirada de los anclajes de elementos ya desaparecidos.

En la cubierta:

- Desmontaje y montaje de la cubierta, consistente en: desmontaje de teja curva, levantado y sustitución del entablado de madera, si lo precisara, y posterior retejado y ejecución de la cumbre, los remates laterales, limatesas y encuentros con paramentos de la cubierta. Y resolver constructivamente el encuentro de esta con el lucernario de la caja de escalera.

- Picado y posterior ejecución del revestimiento vertical de los paramentos de las troneras así como la restauración, decapado y posterior pintura de su carpintería de madera.

En la fachada trasera y muros de cerramiento:

- Sustitución de elementos deteriorados, sueltos y levantados, así como la restauración, decapado y posterior pintura de los elementos estructurales y la carpintería de madera.

- Picado y posterior revestido con mortero continuo de los paños ciegos e incluso acabado del mismo con pintura para exteriores.

- Eliminación de piezas cerámicas y protección de estas impostas con baberos de zinc.

- Reposición de cristales inexistente y los que en el transcurso de la obra puedan romperse o los que sean susceptibles de caerse.

Asimismo se recogía la obligación de presentar compromiso de dirección y proyecto visado, haciéndose constar que **el plazo máximo para la ejecución de las obras es de cinco meses.**

Atendida la documentación aportada por Teodora Sinovas Lobo en representación de Promociones Renedo Sinovas, S.L, así como la presentada por D. José María Gutiérrez Ferrero el 15 de febrero de 2010 consistente en un Certificado Técnico, y recabado informe de los Servicios Técnico Municipales se evacua el mismo, por Decreto de fecha 29 de junio de 2010 se resulte la aceptación de la citada documentación y se requiere la ejecución de las obras ordenadas en un plazo de cinco meses.

Concluido dicho plazo se formulan alegaciones por parte de D. José María Gutiérrez Ferrero con fechas de 24 de noviembre de 2010, y de 24 de febrero de 2010.

Asimismo se presentan alegaciones por D^a Teodora Sinovas Lobo con fecha de 30 de diciembre de 2010.

Recabado informe de los servicios técnicos se evacua el mismo con fecha de 13 de abril de 2011, el cual consta de 33 folios, de los que se transcriben los 8 primeros, significando que el resto viene constituido por documentación grafica consistente en fotografías y planos de estado actual del inmueble en su conjunto:

Sobre el asunto de referencia, tras la visita de inspección realizada 10 de marzo de 2011 al inmueble de referencia, al objeto de documentar gráficamente todas las dependencias del inmueble y sus patologías, teniendo en cuenta los antecedentes que constan en el expediente, informo:

Se esta ante un edificio enclavado en la calle Labradores en el número 10 y que se encuentra recogido en el catálogo del Plan Especial del Casco Histórico con un grado de protección P4a, esto es, que determina la conservación de su configuración exterior, autorizándose el incremento de altura en una planta más de las existentes. Se sitúa entre medianeras sobre una parcela asimilable a un rectángulo, con una superficie total aproximada de 389 m2. En esta parcela se encuentra la edificación principal y otra de planta baja en forma de L en el fondo de la edificación (a la cual se accede a través de uno de los locales comerciales y a través del patio del inmueble al que se tiene acceso a través del portal). La edificación principal se compone de una planta baja, dos plantas de piso y un bajocubierta. Su organización funcional interior es algo atípica, probablemente fruto de las actuaciones llevadas a cabo hace varias décadas, presenta un portal de acceso centrado con escalera de iluminación cenital, dos viviendas por planta, salvo en planta baja en donde una de ellas, la situada a la izquierda, se ha reconvertido en dos locales comerciales, con entrada de público desde la calle mediante el rasgado y ampliación de los huecos originales.

Antes de entrar en la descripción de la edificación principal debemos referirnos a la edificación que ocupa el fondo del patio, se apoya en los muros perimetrales de parcela y presenta una cubierta de fibrocemento a un agua que vierte hacia el patio, libremente, ya que no dispone de canalones y su fachada esta realizada con revestimiento continuo de mortero de cemento y presenta una puerta y tres ventanales. Ya en la edificación principal, el portal de acceso, que da paso a la caja de escalera, presenta paramentos que están revestidos en la parte baja con un zócalo de azulejo y en el resto con yeso pintado de color blanco liso, el suelo es de baldosa de mortero decorada y el techo tiene falso techo de escayola. La escalera es de tipo tradicional, de dos tramos con ojo rectangular, apoyada en la zanca de madera y en los cerramientos de la caja de escalera, con peldaños y balaustrada de madera y cielos rasos que revisten inferiormente las zancas. Junto al arranque de la escalera se encuentra dos puertas, la de mano izquierda da acceso a uno de los locales comerciales y la de mano derecha da acceso a la vivienda de planta baja; al fondo se encuentra otra puerta por la que mediante un pasillo se accede al patio. En los demás pisos existen dos viviendas por planta. Las viviendas de mano derecha se encuentran desocupadas, vacías, sin servicios de agua y luz y con la estructura visible y descargada por la retirada de la tabiquería, falsos techos de cañizo y solados. Las viviendas de mano izquierda se encuentran desocupadas, a excepción de la de planta primera que aparentemente se encuentra ocupada, y en ellas se han llevado a cabo escasas obras de adecuación en las últimas décadas, como la instalación de pavimento de gres y de sanitarios en los baños de la galería. De los dos locales comerciales solo uno de ellos esta actualmente en uso y esta destinado a zapatería; el otro se encuentra vacío sin utilización y este es el que abarca también la edificación posterior del patio.

Estructuralmente consta de cuatro crujiás, definidas por pórticos paralelos a la fachada. Un muro de fábrica de ladrillo de gran espesor es el primero de estos pórticos, a continuación existen dos pórticos formados por sendas líneas de pies derechos y después otro muro de carga posterior desde donde sale la última crujiá hasta la línea formada por unos pies derechos exteriores que conforman la estructura de las galerías. En los laterales también existen muros de carga sobre los que apoya toda la estructura de madera.

En la inspección efectuada se ha podido acceder a todas las dependencias del inmueble y así cabe incidir en una serie de deficiencias que a continuación se relacionan y que se reflejan en anejo fotográfico adjunto.

PLANTA BAJA

Debe hacerse especial referencia al fuerte grado de humedad que presenta en general las paredes del portal y del pasillo de acceso al patio trasero, lo que ha originado una fuerte descomposición de los materiales que componen las particiones de separación entre la vivienda y local con las zonas comunes, que es más acentuado en la parte derecha donde ha llegado a producir oquedades en estas particiones, más concretamente, una en la zona del portal y otra justo en el bajo el primer descansillo de la escalera. No se tiene certeza si esta humedad es debida a capilaridad o bien a causas accidentales (rotura de conducciones de agua), lo que si se ha observado en las dos últimas visitas practicadas es que en la primera de ellas estos paramentos presentaban manchas de humedad aparentemente secas, pero en la segunda esas mismas manchas de humedad se encontraban saturadas de agua; además teniendo en consideración que se está produciendo solo en esos tabiques interiores, que de una visita a otra solo transcurrieron 10 días y que en estos días hubo escasas precipitaciones que pudieran incrementar la propia humedad del terreno. Justo en la zona bajo el primer descansillo de la escalera existe un pequeño recrecido en la partición a modo de un punto de apoyo de esta zanca de escalera, que también ha sufrido al descomposición de sus materiales, de forma que se a procedido a apuntalar esta zona de la escalera.

En el interior de la vivienda de mano derecha no se advierte ninguna patología reseñable, salvo las ya señaladas en los tabiques de separación con las zonas comunes, teniendo en cuenta que en ella se han llevado a cabo una serie de demoliciones, retirando tabiques, falsos techos, solados, alicatados,

instalaciones y las derivadas de la declaración de ruina inminente dictada por Decreto de Alcaldía nº 1254 de fecha 11 de febrero de 2009, que afecta a la zona posterior de galerías y que se recogieron en el Certificado Técnico suscrito por los arquitectos Ignacio, Manuel y Jesús Paredes y Juan Carlos Rivas, con fecha de visado colegial 24 de abril de 2009.

De los dos locales que nos encontramos en la planta baja, el de más a la izquierda, que se encuentra vacío, apenas presenta patologías apreciables, solo algún resto de la existencia de humedades. En el otro local, que se encuentra más cercano al portal, se advierte humedad en las particiones detrás de las estanterías existentes en la zona de almacén, lo que ha originado la descomposición de los materiales que los forman, estas humedades estarían vinculadas con las que existen en la zona del portal; Además se advierten los techos de cañizo fisurados.

PLANTA PRIMERA

En la vivienda de mano derecha, al encontrarse sin tabiquería, falsos techos,..., solo se no advierte la fisuración de los revestimientos de yeso en diversas zonas de la estancia, como las que se encuentran en los muros laterales y la que se encuentra en la zona de cargadero de una de las ventanas de la fachada principal, pero se desconoce si estas fisuraciones son solo superficiales. La estructura de madera vista no evidencia patologías reseñables. El cuerpo posterior de galerías presenta un estado como resultado de las actuaciones realizadas tras la declaración de ruina inminente dictada ya señalada.

En la vivienda de la mano izquierda se observa también una fisuración de los revestimientos de la tabiquería de compartimentación interior. Estas fisuras se localizan en divisiones junto al núcleo de comunicación vertical, siendo a 45° y en divisiones que contienen los pies derechos de los pórticos interiores, marcándose estos en sentido vertical. Los mismos daños se manifiestan en los paramentos delimitadores de los cuartos húmedos. También se advierte la fisuración de los techos de cañizo de diversas dependencias. En el aseo existente en la galería se ha levantado el pavimento del mismo y no existe en estos momentos lavabo.

PLANTA SEGUNDA

En la vivienda de mano derecha, al carecer de tabiquería de compartimentación y falsos techos, las patologías relevantes que se advierten son: la fisuración vertical de los paramentos que comparte con la vivienda de mano izquierda, tanto en puntos intermedios como en el encuentro con los muros de carga al que entestan, y una deformación del forjado de techo por flexión en la zona que ocupaba la cocina, debido a las importantes sobrecargas de uso que están sometidas estas dependencias por la presencia de las cocinas tipo económicas de carbón. Estas sobrecargas de uso han sido eliminadas, pero la deformación persiste y la propiedad como medida cautelar ha dispuesto de forma aleatoria tres puntales, de forma tal que apoyan directamente el la vigería superior y en tablero del forjado de suelo, de forma que están transmitiendo cargas puntuales al la estructura. También esta galería presenta un estado derivado de las actuaciones de la ruina inminente dictada.

En la vivienda de mano izquierda también se aprecia la fisuración vertical de los paramentos que comparte con la vivienda de mano derecha, coincidente tanto en puntos intermedios como en el encuentro con los muros de carga al que entestan, de forma que estas figuraciones abarcarían el grueso del paramento. También existen otras líneas de fisuración verticales en los cuartos húmedos de la galería y en el cerramiento medianero. Una patología muy significativa que hay que destacar es la deformación del forjado de suelo por flexión en la zona de la cocina y la galería, debido a la importante sobrecargas de uso que está sometida la cocina por la presencia de las cocinas tipo económicas de carbón y al deterioro de la estructura de madera existente en la zona de galerías y que se evidencia también desde el exterior. Es concretamente en esta zona de la galería en donde existe apuntalada la viga de borde tras el requerimiento realizado por Decreto de Alcaldía nº 1254 de fecha 11 de febrero de 2009 y que se recogió

en el Certificado Técnico suscrito por el arquitecto técnico Javier López Rodríguez, con visado colegial de 15 de febrero de 2010.

PLANTA BAJOCUBIERTA

En la vivienda de mano derecha se aprecia la continuación de la fisuras verticales que se advierten en la vivienda de la planta inferior. Aparecen otras líneas de fisuración en la zona de troneras, marcando la separación de la estructura de madera de esta con sus paños laterales, esto es debido a las deformaciones que sufre esa estructura de madera, así la propiedad ha dispuesto en un puntal en una de las viguetas en las que apoya uno de estos paños laterales. En general la estructura de cubierta se encuentra algo ennegrecida debida a las filtraciones que ha sufrido a lo largo del tiempo, pero a pesar de esto no presenta serias patologías, algún ataque de xilófagos de forma muy puntual y escasa. La galería esta prácticamente desmontada, derivado esto de los trabajos realizados por la declaración de la ruina inminente ya señalada.

En la vivienda de mano izquierda también se aprecia la fisuración vertical de los paramentos que comparte con la vivienda de mano derecha y que continúan desde la planta inferior y en estas grietas cabe destacar las que se aprecian en el cuarto de mano derecha de la galería, cuya abertura es tal que deja ver la luz a través de ellas: También se advierte en la tronera existente las mismas líneas de fisuración que la de la vivienda de la derecha, pero en este caso la estructura de cubierta no se encuentra a la vista y líneas de fisuración verticales en el cerramiento medianero. Destacar al igual que en la vivienda inferior la deformación del forjado de suelo por flexión en la zona de la cocina y la galería, de una forma más acusada en la galería. Asimismo se observa que en varias dependencias se ha eliminado el falso techo de cañizo original, que forma que en algunas se ha sustituido por un falso techo de paldur y en otras aún no se ha sustituido, aunque el material se encuentra almacenado en la vivienda. En las dependencias que no presentan falso techo, se deja visible la estructura de cubierta, que se encuentra ennegrecida por las filtraciones de agua que ha sufrido, pero también se advierte la existencia de placas de onduline sobre la misma. Se observa que recientemente se han realizado otra serie de obras en esta vivienda como recrecido con ladrillo en particiones interiores, reforma de la instalación eléctrica, reparaciones en revestimientos de yeso,....

CAJA DE ESCALERA

Debe hacerse especial referencia al agrietamiento por múltiples líneas de los yesos en la parte alta de la caja de escalera y en los falsos techos de cañizo de la misma, todo ello asociado a la presencia, en esa zona, de innumerables manchas de humedad, algunas más secas que otras, sobretodo las que se encuentran en el perímetro de los lucernarios. Asimismo, se ha dispuesto un puntal que estaría apeando parte de esta estructura de cubierta, pero no se ha retirado en la misma el falso techo de cañizo por lo que no se puede apreciar la patología exacta que sufre esta zona.

Este agrietamiento de yesos también se observa a lo largo de toda la caja de escalera, a 45° en las esquinas de las puertas de las viviendas, vertical en los encuentros de paramentos, otras horizontales marcando los pasos de forjado (forjado suelo planta bajocubierta, con un ligero abombamiento) y una destacable a 45° en el descansillo de escalera entre la planta primera y la planta segunda.

FACHADA PRINCIPAL

En la fachada principal tanto el canalón como las bajantes presentan deformaciones, advirtiéndose la falta de funcionalidad de estas instalaciones. Los balcones presentan deterioros en su revestimiento, debido a la filtración del agua de lluvia hacia el interior ocasionando la oxidación de los remates y fondos de chapa y la fisuración y desprendimiento del revestimiento. Tanto la fachada de ladrillo, como el zócalo de piedra presentan suciedad, además, en la parte baja de esta fachada de ladrillo existen una serie de ladrillos que están meteorizados y algún aplacado de la zapatería se encuentra

ligeramente abombado. La carpintería de madera está en mal estado de conservación, en general, se observa la pintura levantada, la madera ennegrecida e incluso se advierten distintas tonalidades en sus pinturas y algunas de estas carpinterías presentan cristales rotos. Se da una proliferación del cableado e instalaciones que se han anclado a la fachada y la existencia de anclajes de elementos ya desaparecidos.

FACHADA POSTERIOR

La fachada posterior, como ya hemos señalado anteriormente, ha sido objeto de actuaciones recogidas en el Decreto de Alcaldía nº 1254 de fecha 11 de febrero de 2009, y que se han certificado por los arquitectos directores Ignacio, Manuel y Jesús Paredes y Juan Carlos Rivas, con fecha de visado colegial 24 de abril de 2009, las obras de la parte derecha de fachada, y por el arquitecto técnico Javier López Rodríguez, con visado colegial de 15 de febrero de 2010, las actuaciones en la zona izquierda de la fachada.

Con independencia de esto, en general todo el entramado de madera, como la carpintería de madera, se encuentra ennegrecida y muy meteorizada y también se observan piezas desencajadas y levantadas. Especial referencia hay que realizar al muro de cerramiento lateral que se hace visible en la zona derecha de la planta baja, este se encuentra parcialmente disgregado y que se hace más evidente a media altura de esta planta baja. Respecto al pie derecho contiguo a este muro de cerramiento hay que señalar que se trataría de un resto de la estructura de la antigua edificación colindante y que se ha mantenido, ya que este inmueble resuelve su apoyo lateral en el muro de cerramiento lateral ya señalado, por tanto su estado actual no derivaría en una situación de peligro de colapso tal y como se señala en el informe técnico suscrito por el Arquitecto Técnico Ignacio Martínez Coloma, con visado colegial de 24 de noviembre de 2010. También destacar el estado en que se encuentra uno de los paños ciegos de esta fachada posterior, concretamente el de uno de los cuartos de la zona izquierda de la planta bajocubierta, que carece de revestimiento, presenta un fuerte agrietamiento y una falta de trabazón con el resto de cerramientos con los que entesta; lo que también se apreció desde el interior de dicha vivienda. Por último, se indica la existencia de humedad en las partes bajas de esta fachada posterior que ha llegado a descomponer el revestimiento del cerramiento.

CUBIERTAS

En la edificación principal se observa cantidad de tejas rotas, movidas, sueltas, e incluso el mal estado de zonas puntuales de la cumbre (encuentros del lucernario), limatesas, encuentros con paramentos y remates laterales. Las troneras presentan el mortero de los paramentos verticales disgregado, suelto y desprendido en algunos puntos y sus carpinterías de madera muy meteorizadas.

INSTALACIONES

La instalación eléctrica del inmueble está totalmente obsoleta, al igual que la instalación de fontanería. Señalar a este respecto que todas las viviendas de mano derecha carecen de servicios de agua y luz.

Documentadas estas patologías, teniendo en consideración el expediente de orden de ejecución abierta y la catalogación del inmueble, y vistos todos los escritos presentados ante este Ayuntamiento: el presentado por José María Gutiérrez Ferrero con el que se adjunta Informe Técnico suscrito por el Técnico Ignacio Martínez Coloma, con visado colegial de 24 de noviembre de 2010 y el presentado por Promociones Renedo Sinovas el 30 de diciembre de 2010, se considera en primer lugar que habría que reponer en el inmueble las condiciones de seguridad. A este respecto se establece a continuación el alcance de las medidas precisas para reponer las condiciones indicadas:

Consolidación y/o reconstrucción de las particiones de separación entre la vivienda y local con las zonas comunes en planta baja, que presentan ese fuerte grado de descomposición de los materiales que las componen.

Estudio de las canalizaciones de agua en planta baja por si existiera alguna rotura en las conducciones de agua que pudiera afectar directamente a esas particiones con humedades.

Apuntalamiento de los forjados y estructura de cubierta que sufren deformaciones por flexión, tanto en la zona de cocinas, en la zona de galerías o como en la zona de las troneras, de las diferentes viviendas y si fuera preciso se lleve este apuntalamiento hasta planta baja. Para ello previamente se desmontará el falso techo de cañizo en donde sea preciso.

Disposición de testigos de escayola en las grietas existentes en la caja de escalera, en los paramentos que comparten las dos viviendas, en las dependencias existentes en la zona de galerías en las viviendas de mano izquierda, con el fin de conocer el estado y evolución de las mismas.

Desmontaje del falso techo de cañizo de la caja de escalera y el correcto apuntalamiento de la estructura de cubierta que sea preciso en esta zona.

Consolidación y refuerzo del muro de cerramiento lateral visible en la fachada posterior en la zona derecha de la planta baja.

Demolición del paño ciego de esta fachada posterior de uno de los cuartos de la zona izquierda de la planta bajocubierta, que carece de revestimiento, presenta un fuerte agrietamiento y una falta de trabazón con el resto de cerramientos con los que entesta.

Para la realización de estos trabajos deberá contar con Compromiso de Dirección facultativa suscrito por Técnico competente y una vez realizados estos trabajos se deberá remitir un Certificado Técnico que recoja todas las intervenciones realizadas, la eliminación de los riesgos y las condiciones de seguridad del inmueble.

En un segundo lugar, hay que tener presente que el inmueble de referencia se encuentra recogido en el vigente catálogo del P.E.C.H. con una grado de catalogación protección P4a, que determina la conservación de su configuración exterior, autorizándose el incremento de altura en una planta mas de las existentes. Atendiendo a esta catalogación, la rehabilitación de la fachada recogida en esta orden de ejecución si se debería acometer, al objeto de salvaguardar este elemento catalogado y de mantener la seguridad hacia la vía pública. Asimismo, también se deberían acometer las obras de cubierta para la conservación del inmueble y evitar riesgos hacia la vía pública, puesto que la cubierta presenta un gran número de tejas rotas, movidas y sueltas, zonas en mal estado y morteros de los paramentos verticales disgregado, suelto y desprendido en algunos puntos.

El resto de obras ordenadas que afectan a la fachada posterior, pueden ser susceptibles de aplazarse hasta que exista una resolución judicial sobre la propiedad mayoritaria del edificio, para lo cual el Ayuntamiento debería tener conocimiento o traslado de esta sentencia.

Considerando lo dispuesto en el Título III de la normativa del PECH de Valladolid, que establece el deber de conservación y adecuación de los inmuebles incluidos, así como el art. 106 en relación con el art. 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los arts. 319 y siguientes del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que regulan la obligación de los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como la competencia del

Ayuntamiento para exigir el cumplimiento de tales condiciones ordenando las obras de conservación o reposición que sean necesarias para dar cumplimiento a los deberes de uso y conservación establecidos en el art. 8 de la citada Ley 5/1999, de 8 de abril.

Considerando lo dispuesto en el art. 89.5 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre.

Vistos los artículos anteriormente mencionados y de conformidad con lo manifestado en el informe aludido,

Por lo expuesto, **ESTA ALCALDÍA RESUELVE**

PRIMERO.- REQUERIR a la propiedad del inmueble sito en la C/ Labradores N° 10 a fin de que en el plazo máximo de **VEINTE DÍAS** desde la notificación de la presente resolución proceda a la adopción de las siguientes medidas:

- Consolidación y/o reconstrucción de las particiones de separación entre la vivienda y local con las zonas comunes en planta baja, que presentan ese fuerte grado de descomposición de los materiales que las componen.

- Estudio de las canalizaciones de agua en planta baja por si existiera alguna rotura en las conducciones de agua que pudiera afectar directamente a esas particiones con humedades.

- Apuntalamiento de los forjados y estructura de cubierta que sufren deformaciones por flexión, tanto en la zona de cocinas, en la zona de galerías o como en la zona de las troneras, de las diferentes viviendas y si fuera preciso se lleve este apuntalamiento hasta planta baja. Para ello previamente se desmontará el falso techo de cañizo en donde sea preciso.

- Disposición de testigos de escayola en las grietas existentes en la caja de escalera, en los paramentos que comparten las dos viviendas, en las dependencias existentes en la zona de galerías en las viviendas de mano izquierda, con el fin de conocer el estado y evolución de las mismas.

- Desmontaje del falso techo de cañizo de la caja de escalera y el correcto apuntalamiento de la estructura de cubierta que sea preciso en esta zona.

- Consolidación y refuerzo del muro de cerramiento lateral visible en la fachada posterior en la zona derecha de la planta baja.

- Demolición del paño ciego de esta fachada posterior de uno de los cuartos de la zona izquierda de la planta bajocubierta, que carece de revestimiento, presenta un fuerte agrietamiento y una falta de trabazón con el resto de cerramientos con los que entesta.

Para la realización de estos trabajos deberá contar con Compromiso de Dirección facultativa suscrito por Técnico competente y una vez realizados estos trabajos se deberá remitir un Certificado Técnico que recoja todas las intervenciones realizadas, la eliminación de los riesgos y las condiciones de seguridad del inmueble.

SEGUNDO.- En caso de incumplimiento, y una vez transcurrido el plazo concedido, podrá acordarse la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal de conservación, conforme a lo establecido en los artículos 95, 96 y 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reformada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y con lo previsto en el art. 106.4 de la LUCL.

A su vez podrá procederse en caso de reiterado incumplimiento, a la ejecución subsidiaria por parte de esta Ayuntamiento y con cargo a la propiedad, a tenor de la normativa suprarreferida, significándose que el importe de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva, conforme el artículo 98.4 de la LRJAP y PAC.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que puedan imponerse por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución y compatibles con las mismas.

Se pone en su conocimiento que constituyen infracciones urbanísticas, según el art. 115 de la LUCL las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico, pudiendo tipificarse el incumplimiento de esta orden, dada la catalogación del inmueble, como infracción grave y ser sancionada con **multa de 10.001 euros a 300.000 euros.**”

Lo que se hace público a efectos de notificación a **HEREDEROS DE D.NARCISO ESTEBAN DÍEZ**, al no haberse podido practicar la notificación personalmente por ser desconocidos, y a cuantos pudieran ser parte interesada en el mismo, significándole que contra este Decreto que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso de reposición de carácter potestativo ante el mismo órgano que lo ha dictado en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Valladolid, a contar ambos plazos desde el día siguiente al del recibo de esta notificación sin que puedan simultanearse ambos recursos. Asimismo podrá ejercitar cualquier otro recurso que considere pertinente.

Valladolid, a 27 de abril de 2011

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
LA JEFA DE LA SECCIÓN
DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

Rosa M^a González Villar