

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE TORRIJOS (TOLEDO) EL DÍA 2 DE FEBRERO DE 2017.-

<p><u>Señores/as asistentes:</u> <u>Presidente:</u> D^a. Anastasio Arevalillo Martín. <u>Tenientes de Alcalde:</u> D^a. Ana María Gómez Diego. D. Fernando de Miguel Cuesta. D^a. Ester Martínez Palomo. D^a. Rosa María Quirós Querencias. <u>Servicios Técnicos:</u> D. Juan Bautista Díaz Castaño. D. José Miguel Esteban Matilla. <u>Interventor-Accidental:</u> D. A. Fernando Escalonilla G^a-Patos. <u>Secretaria-Accidental:</u> D. Ana Belén Díaz García.</p>	<p>En la Villa de Torrijos, siendo las nueve horas, del día dos de Febrero del año dos mil diecisiete, se reunieron en la Sala de Juntas de la Casa Consistorial los señores/as que al margen se expresan, Concejales/as de este Ayuntamiento e integrantes de la Junta de Gobierno Local, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. Anastasio Arevalillo Martín, al objeto de celebrar sesión ordinaria, en primera convocatoria, actuando como Secretaria de la Corporación, D. Ana Belén Díaz García. Por el Sr. Presidente se declaró abierto el acto, procediéndose, a continuación, al examen de los asuntos incluidos en la convocatoria.</p>
--	---

ORDEN DEL DÍA:

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 19 DE ENERO DE 2017.

Dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 91 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 2568 de 1986, de 28 de noviembre, en adelante -ROF-, por el Presidente se pregunta si desean realizar alguna observación al borrador del Acta de la sesión celebrada el día 19 de enero de 2017. No planteándose observación alguna, por unanimidad de los miembros presentes se aprueba el Acta de la Sesión ordinaria de fecha 19 de enero de 2017.

2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD.

2.1. EXPTE Nº 15/15 AA. “LA FAMILIA, C.B.”. LICENCIA DE ACTIVIDAD “PELUQUERIA, CENTRO DE TATUAJES Y PIERCING” EN AVENIDA DE LA ESTACIÓN, Nº 74, DE ESTE MUNICIPIO.-

Examinado el expediente nº 15/15 AA, tramitado a instancia de LA FAMILIA, C.B., con C.I.F nº E-45840519 y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Año de la Ciencia, nº 3, planta 3, puerta B, C.P. 45500, de Torrijos (Toledo), solicitando licencia municipal para el ejercicio de la Actividad de “Peluquería, centro de tatuajes y piercing” en el establecimiento sito en la Avenida de la Estación, nº 74, de este Municipio.

Vista la documentación y el proyecto presentado por la mercantil interesada, así como el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 30 de enero de 2017.

Debatido suficientemente el asunto y considerando la delegación de competencias conferidas por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha

HASH DEL CERTIFICADO:
1DCE61A5AE862FD6858B94D1ACB685D620025A12
62B2A5C7EEBAAB5A5297B3658953246A27170A90

PUESTO DE TRABAJO:
ALCALDE-PRESIDENTE
SECRETARÍA

NOMBRE:
ANASTASIO AREVALILLO MARTIN
ANA BELEN DIAZ GARCIA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrijos - https://carpeia.torrijos.es - Código Seguro de Verificación: 45500IDOC24635EC1A673A744D83



18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de sus miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. Conceder a la mercantil “LA FAMILIA, C.B.”, Licencia de Actividad de “PELUQUERÍA, CENTRO DE TATUAJES Y PIERCING” en el establecimiento sito en la Avenida de la Estación, nº 74, de este Municipio.

SEGUNDO. Se informa a la mercantil “LA FAMILIA, C.B.”, que deberá cumplir y mantener todos los requisitos exigidos por la normativa vigente específica de aplicación; en especial la legislación vigente en materia de ruidos, Ley del Ruido 37/2003, así como RD 1513/2005 y RD 1367/2007, así como la legislación en materia de horarios para la apertura y cierre según la categoría de la licencia concedida; comprometiéndose a mantener el cumplimiento de todos ellos durante el período de tiempo inherente al ejercicio de dicha actividad; siendo, según proyecto, su aforo máximo de 10 personas, su superficie útil total de 56,37 m² y su potencia eléctrica de 7,032 KW.

TERCERO. Deberá aportar la correspondiente Licencia de Funcionamiento una vez emitida por la Consejería de Sanidad.

CUARTO. Dar traslado de estos acuerdos a la mercantil “LA FAMILIA, C.B.”, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Policía Local y al Concejal Delegado de Red Empresarial, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.

3.1. EXPTE. 153/07. D. J.R.S.M. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL DE USO NO DEFINIDO EN LA CALLE TONELEROS, NUMERO 5, DE ESTE MUNICIPIO.-

Vista la documentación gráfica presentada por D. J.R.S.M., con D.N.I. nº 03.834.054-T, y redactada por el Ingeniero Técnico Industrial D. T.C.A., recogiendo el estado final de las obras tras las modificaciones llevadas a cabo en la nave industrial de uso no definido, situada en la calle Toneleros, nº 5 (Manzana 12, Parcela 12, P. I. “La Atalaya”, de este municipio.

Teniendo en cuenta la documentación gráfica presentada por D. J.R.S.M., así como el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 23 de Enero de 2017, donde se describen las citadas modificaciones:

- En principio se reduce la edificabilidad, debido a que se reduce la profundidad del forjado proyectado a todo lo ancho de la fachada principal (techo de planta baja/suelo de planta alta).
- Se modifican los accesos a la planta alta, que en un principio se realizaba mediante escalera de 1,00 m. de ámbito y ahora se realiza a través de dos escalera de 1,20 m. con descansillos para que cada tramo no tenga más de 10 peldaños y poder, así, convertirle en escalera de uso público.
- Se redistribuye todas las divisiones interiores de la planta baja
- La Planta alta que se proyectó como diáfana se distribuye en diversas salas sin uso con paneles transparentes de policarbonato.

- Aunque no se adjunta memoria, en la documentación gráfica se describen nuevos acabados en pavimentación y tabiquería.

Revisadas todas estas modificaciones en la documentación presentada compuesta de memoria y planos, no se observa infracción alguna de la normativa de aplicación, y considerando la delegación de competencias conferidas por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha 18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Aprobar las citadas modificaciones y por lo tanto el estado final de la obra de Nave Industrial de uso no definido, situada en la Calle Toneleros, nº 5 (Manzana 12, Parcela 12, P.I. "La Atalaya", de este Municipio, presentadas por D. J.R.S.M., con D.N.I. nº 03.834.054-T, cuya licencia de obras le fue concedida por la Junta de Gobierno de fecha 22 de Agosto de 2007.

SEGUNDO: Aprobar la Tasa Urbanística por importe de 21,71€, que no ha sido abonada por el interesado.

TERCERO: Dar traslado de la adopción de estos acuerdos a D. J.R.S.M., a los Servicios Técnicos, a la Tesorería Municipal, a la Policía Local, y a la Concejala Delegada de Hacienda, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

3.2. EXPTE. 237/05. D. J.J.G. Y D. J.J.N. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN EDIFICIO DE CUATRO VIVIENDAS Y LOCAL EN CALLE FEDERICO MAYO, NUMERO 23, DE ESTE MUNICIPIO.-

Visto el Proyecto modificado presentado por D. J.J.G. y por D. J.J.N., con D.N.I. nº 01.468.877-M y 03.835.377-N respectivamente, y redactado por los Arquitectos D. F.S.M. y D. A.A.M., recogiendo el estado final de las obras tras las modificaciones llevadas a cabo en el edificio de 4 viviendas y local, situado en la calle Federico Mayo, nº 23, de este municipio.

Teniendo en cuenta el Proyecto modificado presentado por D. J.J.G. y por D. J.J.N., así como el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 23 de Enero de 2017, donde se describen las citadas modificaciones:

- La Nave proyectada en la planta baja, ocupando el 100% del solar, se sustituye por otra más pequeña ocupando el cuerpo principal de las plantas superiores, es decir el 70% entre nave, local y portal de acceso a vivienda dejando el 30% abierto para las cuatro plazas de aparcamiento, aunque se proyecta marquesina de cubierta ligera y estructura metálica que cubre esas plazas.
- El aprovechamiento del bajo de cubierta se mantiene en condiciones dimensionales similares a la iniciales, pero las zonas de terraza proyectadas a fachada se suprimen, trasladándolas en el faldón que da al patio posterior, dejando una zona para cada una de las viviendas de la planta segunda y una central que alberga la unidades exteriores de las instalaciones de calefacción y producción de agua caliente sanitaria. El acceso a esa zona central se realizará desde la caja de escalera, exclusivamente por personal de mantenimiento de las instalaciones y observando las debidas medidas de seguridad.
- La calefacción y agua caliente sanitaria, inicialmente previstas con caldera mural a gas estanca, se sustituye por instalación individual de aerotermia para calefacción, aire acondicionado y agua caliente sanitaria, que se compone, para cada unidad de vivienda, por hidrokít en la cocina, depósito de agua caliente junto al anterior y unidad exterior en la zona de terraza central.
- Se modifica la iluminación de la caja de escalera manteniendo la superficie de huecos de iluminación.

Revisadas todas estas modificaciones en la documentación presentada compuesta de memoria y planos, no se observa infracción alguna de la normativa de aplicación, y considerando la delegación de competencias conferidas por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha 18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Aprobar el citado Proyecto modificado y por lo tanto el estado final de la obra de Edificio de 4 viviendas y Local, situado en la Calle Federico Mayo, nº 23, de este Municipio, presentado por D. J.J.G. y D. J.J.N., con D.N.I. nº 01.468.877-M y 03.835.377-N respectivamente, cuya licencia de obras les fue concedida por la Junta de Gobierno de fecha 3 de Agosto de 2006.

SEGUNDO: Aprobar la Tasa Urbanística por importe de 21,71€, que no ha sido abonada por el interesado.

TERCERO: Dar traslado de la adopción de estos acuerdos a D. J.J.G. y D. J.J.N., a los Servicios Técnicos, a la Tesorería Municipal, a la Policía Local, y a la Concejala Delegada de Hacienda, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

3.3. EXPTE. 153/16. D. A.S.G.S. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EN CARRETERA GERINDOTE, NUMERO 4, DE ESTE MUNICIPIO.-

Vista la instancia presentada por D. A.S.G.S., con D.N.I. nº 03.909.519-W, en solicitud de Licencia de Obras para la ejecución del Proyecto básico de Vivienda Unifamiliar entre medianeras en Carretera Gerindote, nº 4, de este municipio.

Teniendo en cuenta la documentación y el proyecto presentado por D. A.S.G.S, así como el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 30 de enero de 2017.

Debatido suficientemente el asunto y considerando la delegación de competencias conferidas por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha 18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Conceder a D. A.S.G.S., con D.N.I. nº 03.909.519-W, Licencia de Obras para la Ejecución del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar entre medianeras en Carretera Gerindote, número 4, de este municipio, condicionada al cumplimiento del informe de los Servicios Técnicos Municipales más adelante detallado.

SEGUNDO: Aprobar la liquidación por un total de 4.134,88 euros. Habiéndose abonado como autoliquidación 831,46 euros en concepto de Tasa por Actuación Urbanística, y 2.754,21 euros en concepto de I.C.I.O. por el interesado, debiendo procederse al abono de 652,70 euros no pagados en concepto de Tasa por Actuación Urbanística, y debiendo procederse a la devolución de 103,49 euros pagadas de más en concepto de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; si bien las mismas se considerarán provisionales, produciéndose con posterioridad las

liquidaciones definitivas cuando se solicite la correspondiente licencia de primera ocupación.

TERCERO: Aprobar la fianza por importe de 900,00 euros, que ha sido abonada por D. A.S.G.S.

CUARTO: Dar traslado de la adopción de estos acuerdos a D. A.S.G.S., a los Servicios Técnicos, a la Tesorería Municipal, a la Policía Local, y a la Concejala Delegada de Hacienda, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Estas obras deberán ajustarse al proyecto técnico presentado, redactado por el Arquitecto, D. D.G.P., debiendo cumplir con los requisitos siguientes, según el informe emitido por los Servicios Técnicos, del siguiente tenor literal:

“A la vista del **Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar entre medianeras**, presentado por **D. A.S.G.S.**, en fecha **12 de diciembre de 2016**, para solicitar licencia urbanística, siendo el Arquitecto Redactor, Director Facultativo y Director de Ejecución Material, **D. D.G. P.** y Coordinador de Seguridad y Salud, **D.ª M.G.G.** según se puede comprobar en los oficios aportados y en el boletín estadístico.

Los Servicios Técnicos, después de analizar la documentación aportada, exponen que **no** se han observado deficiencias que impliquen incumplimiento de los parámetros esenciales urbanísticos de alturas, ocupación y demás, aunque **sí** cabe advertir sobre ciertas incidencias, de las que se dan cuenta a continuación:

CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES. A

- A1. El emplazamiento de la obra se sitúa sobre la referencia catastral: **0565410UK9206N0001XH**
Según NNSS, en viviendas unifamiliares la parcela mínima será de 150 m2. y en cualquier caso se permitirá edificar aquellas parcelas inferiores a la mínima, cuando se acredite con certificación registral o catastral que existían con anterioridad a la vigencia de las Normas actuales.
- A2. En sesión ordinaria, celebrada el pasado día 12 de Mayo de 2016, la Junta de Gobierno Local ya adoptó el acuerdo de aprobación de la licencia de obra mayor del Expte. 31/16. D. Alfonso Sánchez García-Silvestre el proyecto de demolición de una vivienda unifamiliar entre medianeras en la carretera Gerindote, nº 4, de este municipio. Por lo que, en lo referente a la demolición, se seguirá lo indicado en dicho informe:
“A1. El emplazamiento de la obra se sitúa sobre la referencia catastral: **0565410UK9206N0001XH**
A2. Se consensuará con la **Policía Local, la fecha de inicio de los trabajos**, que será preferentemente un lunes, y evitando dar comienzo en las fechas entorno a las fiestas regionales o locales. Se señalará convenientemente acordonando o efectuando los cortes de calles que sean necesarios, manteniéndolos el menor tiempo posible.
A3. Se tomarán las **medidas de precaución y de seguridad suficientes**, para evitar accidentes y daños a terceras personas, así como al tráfico rodado o peatonal.
A4. Se **regará cuantas veces sea necesario** para evitar el polvo y las molestias a los vecinos.
A5. Se **limpiará el entorno todos los días**, dejando al finalizar la jornada, en perfecto estado de revista.
A6. Se deberá tener en cuenta la **Gestión de Residuos**, contactando con las empresas necesarias para el perfecto cumplimiento, no pudiendo depositar los escombros, en fincas particulares o públicas, caminos, cañadas o vías públicas.
A7. **Se efectuará un cerramiento** que presentará las siguientes características: **Estará compuesto por un cuerpo ciego de 2,60 metros de altura medidos desde la rasante de la acera, cuyo acabado será enfoscado y pintado. Será obligatorio anclar los tendidos existentes a este cerramiento para su posterior soterramiento. La colorimetría será lo más parecida al color de la piedra caliza típica de Torrijos.**
Se colocará una **puerta de acceso al solar** de dimensiones tales que permita la entrada de maquinaria para realizar las operaciones de limpieza y retirada de los posibles desperdicios, **salvo que en el plazo máximo de 1 mes, se presente a trámite expediente de obra edificatoria** a realizar en el solar.
En todo caso, las características que deben reunir los materiales empleados en la construcción del cerramiento serán tales que garanticen su **estabilidad y su conservación en estado decoroso.**

- A8. Serán por cuenta de la propiedad, el **desvío y sujeción provisional de las líneas eléctricas, telefónicas y de alumbrado público**, teniendo en cuenta que, si se colocasen postes de manera provisional, no pueden ser una barrera arquitectónica, no pudiendo condicionar el tránsito de peatones y/o vehículos. **Se deberán eliminar al finalizar el derribo y construir el Cerramiento propuesto, en el plazo máximo de 1 mes**, salvo que en el transcurso se presente a trámite expediente de obra edificatoria a realizar en el solar.
- A9. **Se cuidarán los testers de medianería, no generando patologías en las edificaciones no demolidas, y debiendo tratarse éstas como fachadas**, teniendo en cuenta lo establecido en nuestras Normas Subsidiarias, "ARTº 3.4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS. 3.4.1.- Salvaguarda de la Estética urbana y protección de los ambientes urbanos. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad, corresponde al Ayuntamiento; por consiguiente, éste podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resultaren inconvenientes o antiestéticas.
- La tramitación de cualquier licencia comprende, necesariamente, la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda que la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en la zona histórica o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial. Estas condiciones estéticas podrán referirse tanto al uso, volumen y dimensiones del edificio como al sistema de cubiertas, composición del edificio, materiales a emplear y detalles de todos los elementos en cuanto a forma, calidad, color y textura.
- En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Artº 98 puntos 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.
- Toda edificación que se construya o remodele, habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición no debe desentonar del conjunto en que estuviere situada. En ese sentido el enfoscado del cerramiento de parcela a realizar con posterioridad al derribo deberá realizarse en tonos ocres o grises y el cerramiento tendrá alero con teja, preferentemente, árabe tradicional.**
- A todos los efectos, se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio, visitables desde la vía pública. En particular, deberán tenerse en cuenta los paramentos medianeros originados cuando en los edificios contiguos existan diferencias en sus respectivas alturas.**
- En el Casco histórico, salvo casos excepcionales debidamente justificados, se exigirá, por lo general, que las alturas de cornisa, remate, luces de balcones, miradores, ventanas y demás elementos, sigan las normas tradicionales de composición y se prohibirá el empleo de materiales que no armonicen con el carácter del entorno.
- En el casco histórico será de aplicación lo señalado en el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que las edificaciones o solares que se encuentren en el entorno de los Monumentos deberán acomodarse estética y volumétricamente a dichos Monumentos, a fin de no alterar su carácter ni perturbar su contemplación.
- Con carácter general, y al objeto de su aplicación en todas las ZONAS DE ORDENANZA, se regulan las condiciones estéticas de las edificaciones y las características de los elementos singulares de la edificación y decoración exterior.
- Composición de las fachadas. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas deberán ajustarse a las características tipológicas del entorno, siendo preciso que en la zona de casco histórico y prolongación de casco se respete la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.
- Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentone totalmente con las características del entorno, siendo deseable la unificación de materiales de acabado.
- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.**
- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, y asimismo podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento."
- A3. La dimensión del pasillo del hall de entrada que da acceso al garaje de 75cm, es inferior a lo definido en el Art 3.3 Condiciones generales de uso de las NNSS de Torrijos, que define ancho mínimo de 0,90m en pasillos. Tal vez se podría resolver el apoyo del forjado de planta primera con otra solución para conseguir mayor amplitud en dicho pasillo, dado que en éste también se aloja el radiador, una posibilidad mediante pilares.
- El plano de cimentación donde se traza el apoyo del muro divisorio del hall de entrada y el garaje se representa como una viga, cuando parece razonable una zapata.
- De igual forma el ancho libre de la escalera de 88cm, es inferior a lo indicado anteriormente en el artículo 3.3 de las NNSS.

- A4. No aparecen representados en planta de cubierta las chimeneas de ventilación de baños y de cocina. Ni tampoco se aprecia el trazado del conducto de la extracción de la cocina. Definir dimensiones y altura de las mismas que garantice la no afección a las fincas colindantes, según NNSS y CTE.
En el plano de carpintería se definen dos rejillas en la puerta de garaje de 1,20 x 0,20m, cuya superficie de aspiración es inferior a la anotada en el plano de ventilación de 960cm².
- A5. La toma de agua en acera está ubicada en el lado izquierdo de la fachada, planos se refleja en el derecho, se deberá mantener la existente o para su modificación ponerse en contacto con Gestagua para obtener las autorizaciones correspondientes.
- A6. En cuanto a saneamiento, no se observan pozo de conexión a la red de saneamiento municipal, consultar con Gestagua si es viable mantener el trazado existente. Se recomienda retranquear la arqueta sifónica y registrable del límite de la finca, para poder acceder a la misma sin que la puerta de garaje sea un inconveniente.
- A7. En lo que respecta a la seguridad en caso de incendios, si bien se define en memoria las características de los elementos estructurales según CTE, no son suficientes para el cumplimiento del artículo 3.3.2 de las NNSS, en la que se los elementos estructurales serán resistentes al fuego 3 horas.
En presupuesto y memoria se indica la colocación de un extintor, éste no se representa en planos.
- A8. Se comprueban las dimensiones de las ventanas a efectos de ventilación e iluminación. La ventana del despacho, no cumple el mínimo requerido en el artículo 3.2.11 de las Normas Subsidiarias de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de dicha estancia por una centésima; no siendo un valor a destacar, pero sí a tener en cuenta para que no se reduzca la dimensión de la ventana en la ejecución de la obra.
- A9. Se deberá tener precaución en las maniobras de entrada y salida de vehículos a la calle, así como en el interior ya que según plano de fontanería N° i03 la ubicación de la bomba de calor y el acumulador no tienen ninguna protección y parecen entorpecer el paso al acceso a la vivienda y en la maniobra de los vehículos.
- A10. En lo referente a la red de tierras, sólo se representa la arqueta de conexión pero no se refleja el trazado de la misma en cimentación.
- A11. En plano N° i07 se representa punto de luz tipo aplique exterior, se recuerda, éste debe ser estanco según RBT
- *1. En cuanto a las **acometidas tanto de agua como de saneamiento** deberán ponerse en contacto con **Gestagua**, para su ejecución, según normativa, abonando las tasas de acometida y colocando el contador de agua, antes del inicio de las obras, para regularizar el consumo.
La acometida de saneamiento se ejecutará aprovechando una de las previstas, pues de no ser así, deberá solicitar una nueva, debiendo tramitar la licencia correspondiente y abonar las tasas, impuesto y fianza – independiente de la de edificación -, al tener que romper la calle, anulando además la existente con el fin de que no sirva de anidamiento de roedores e insectos. Se advierte que en caso de cota inferior a la de saneamiento en calle, se deberán instalar **cierres con clapeta o elemento de protección para evitar inundaciones**.

ADVERTENCIAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO. B

- B1. La sección HE-4 del Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobada mediante el R.D. 314/2006, establece el requisito de una contribución solar mínima en la producción del agua caliente sanitaria (ACS) para edificios nuevos o rehabilitados, etc. A su vez, en esta sección se establece que **la energía solar térmica puede ser sustituida por otras fuentes de energía renovables**, como puede ser (y así se declara en la Directiva Europea) la energía **Aerotérmica siempre que cumpla los coeficientes marcados por la legislación**. Se deberá aportar **justificación de sustitución de Placas Solares por Aerotermia**.
- B2. Se deberá **inscribir dicha instalación en Industria y aportar el Certificado de Instalación junto con la solicitud de Licencia de Primera Ocupación**.
- B3. En plano de instalación de fontanería N° i04 se representa la unidad exterior de condensación adosada a la medianería, **se recuerda que las unidades exteriores** de climatización deberán asegurar el cumplimiento de la **Ley y Reglamentos del Ruido**, tratando de no adosar las instalaciones a las medianerías para evitar molestias a los vecinos, según artículo 3.2.20 de las Normas Subsidiarias de Torrijos.

OBSERVACIONES:

En rasgos generales se detectan algunos detalles que se podrían adaptar al cumplimiento de CTE al documento de salubridad, como doblar las cazoletas de recogida de aguas en las cubiertas planas, plantear un peldaño de acceso al portal para evitar entrada de agua de la calle.

CONSIDERACIONES Y/O ADVERTENCIAS DE CARÁCTER GENERAL. B

- Serán de cuenta del promotor todas las **gestiones ante las compañías** suministradoras o Ayuntamiento para **mover los tendidos** mediante postes o sueltos y grapados por la fachada, debiendo quedar repuestos y ocultos con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.
- En toda **obra será necesario acometida con contador** y boletín de agua.
- En el caso de que fuera necesario **evacuar las aguas subterráneas** durante el proceso de ejecución de las obras deberá prever canalización subterránea que lo permita, quedando expresamente prohibido que las aguas, o las tuberías provisionales que las canalizan, discurran por la superficie de los viales.
- Los **cerramientos provisionales de los solares** se mantendrán en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad, limpieza, salubridad y ornato público.
- Se **prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales** o para la elaboración de hormigones y morteros a realizar en el interior de las parcelas.
- Serán de cuenta del promotor todas las **gestiones ante las compañías** suministradoras para **evitar tendidos** mediante postes o sueltos y grapados por la fachada, debiendo quedar ocultos con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.
- En caso de conceder licencia, previo a la solicitud de licencia de primera ocupación, se deberá abonar, si procede, los **derechos de acometida** a las correspondientes redes municipales de agua y alcantarillado.
- En toda **obra será necesario acometida con contador** y boletín de agua.
- En el caso de que fuera necesario **evacuar las aguas subterráneas** durante el proceso de ejecución de las obras deberá prever canalización subterránea que lo permita, quedando expresamente prohibido que las aguas, o las tuberías provisionales que las canalizan, discurran por la superficie de los viales.
- Todo edificio deberá estar dotado de **arqueta sifónica registrable** en zona común accesible.
- Toda vivienda estará dotado de una llave de corte en el exterior así como de **válvula de retención**.
- Las defensas de los huecos** (ventanas, puertas, protecciones o cancelas) en sus maniobras de apertura o cierre no deberán invadir la acera sobresaliendo de la alineación de fachada.
- Se recuerda que **las tuberías de salida de humos y de gases o chimeneas** deben conducirse a cubierta o a patios interiores, nunca deben aparecer en fachada.
- Los **cerramientos provisionales de los locales** se les dará un acabado de modo similar al de la fachada.
- Con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación el promotor tendrá la obligación de acreditar la **inscripción en el Registro de la Propiedad la vinculación de las plazas de garaje** que correspondan a la vivienda.
- Se recuerda que la **estructura situada en los planos permitirá cumplir las ordenanzas** de anchos de plazas de garaje, pasillos, alturas, etc.
- En muchas promociones de viviendas colectivas está exigiendo la **Compañía Eléctrica** Centro de Transformación dentro de la edificación, este necesitará licencia de Actividad, es conveniente ponerse en contacto con la compañía.
- Deberán tratarse como fachadas los **paramentos medianeros** que queden descubiertos.
- En el caso de que fuera precisa la instalación de **grúa** para el proceso constructivo, deberá presentar, en este Ayuntamiento la documentación necesaria para autorizar su instalación.
- Se **prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales** o para la elaboración de hormigones y morteros a realizar en el interior de las parcelas.
- Según el uso, también se cumplirá el Real Decreto 2267/2004 de 3 de Diciembre, Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los **Establecimientos Industriales**.
- Debe cumplirse la normativa de **Accesibilidad**, Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, así como en el Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad. Este cumplimiento será posteriormente obligatorio para los locales que se sitúen en los bloques de edificios con distintos usos.
- En la acera, se realizará la **correspondiente barbacana** o acceso de vehículos que cumpla con la ley de accesibilidad. El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que: el itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8 %, ni una pendiente transversal superior al 2 %.
- Se deberá **cumplir toda normativa en vigor, en especial los Documentos Básicos que le afecten del Código Técnico de la Edificación (CTE)**, Real Decreto que genera el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidos sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición adicional segunda de la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE)**. Los documentos básicos que desarrolla el CTE son: **-DB-SI** Seguridad en caso de Incendio, **-DB-SU** Seguridad de Utilización **-DB-HE** Ahorro de Energía, **-DB-SE** Seguridad Estructural, **-DB-SE-AE** Acciones en la Edificación, **-DB-SE-C** Cimientos, **-DB-SE-A** Acero, **-DB-SE-F** Fábrica, **-DB-SE-M** Madera y **-DB-HS** Salubridad. En todo caso, la **responsabilidad de su cumplimiento recaerá en los agentes implicados en la edificación proyectada**, según la Ley de Ordenación de la Edificación.

- Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública según Manual de Accesibilidad de Castilla la Mancha:

Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones (Artículos de Código aquí desarrollados: Art. 13.3, Art. 13.4, Art. 16.1):

- Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.

- Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

- No se utilizarán cuerdas, cables o similares.

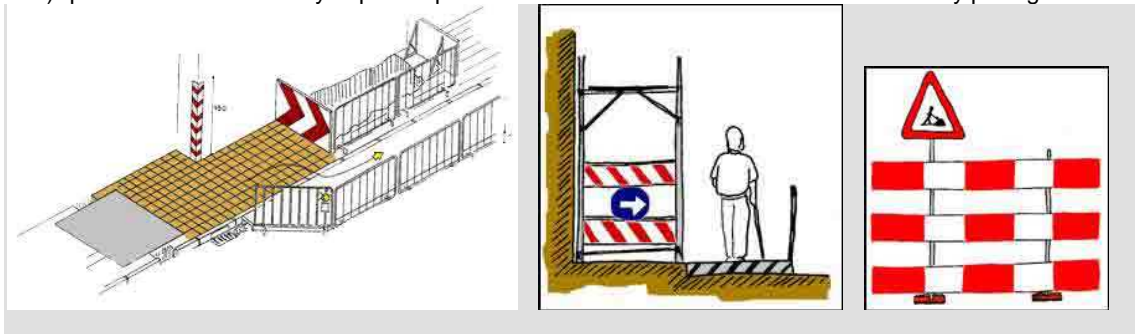
- Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.

- Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m. como mínimo y a una altura de 2,10 m. mínimo.

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado o anulado deberá ser sustituido por otro alternativo que cumpla las características de accesibilidad y estará señalizado convenientemente.

En todo caso se evitará que los peatones tengan que circular por la calzada sin protección alguna debido a la realización de obras en fachadas o aceras.

Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de un recorrido, acceso o estancia peatonal (zanjas, andamios, casetas de obra, acopio de materiales de construcción, etc.) que se realicen en vías y espacios públicos estarán convenientemente señalizados y protegidos.



...//... En caso de conceder licencia:

Deberá, si procede, abonar los correspondientes derechos de enganche a las redes municipales de agua y de saneamiento, debiendo, antes de dar comienzo a las obras, regularizar el consumo de agua durante el proceso constructivo, instalando el preceptivo equipo de medida.

*El plazo para la ejecución de la obra, según aparece en el Estudio de Seguridad, es de **12 meses**, contados a partir de los 3 meses que tiene para comenzar las obras.*

En todo caso, el solar y el vallado deberán estar en perfectas condiciones de seguridad, limpieza, salubridad y ornato público."

3.4. EXPTE. 155/16. PROSELI 3000, S.L. PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CALLE RAFAEL ALBERTI, NUMERO 20, DE ESTE MUNICIPIO.-

Visto el expediente nº 155/16, Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar en Calle Rafael Alberti, número 20, de este municipio, a instancias de Proseli, S.L., la Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad dejar el asunto sobre la mesa para mejor estudio.

4.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE DEVOLUCIONES DE FIANZAS.

Vista la solicitud presentada en este Ayuntamiento, por D. J.M.A., con D.N.I. nº 03.785.972-B, para la devolución de la fianza depositada como garantía de eventuales daños ocasionados en la vía pública durante la ejecución de las obras de demolición

de una vivienda de planta baja en la calle García Morato, nº 23, de Torrijos, por importe de 900,00 euros.

Considerado el informe emitido por la Tesorería Municipal de fecha 4 de diciembre de 2015, donde consta que esta fianza se encuentra constituida y depositada en esta Tesorería.

Visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 31 de Enero de 2017, donde consta que en esta ubicación se está construyendo una vivienda unifamiliar y que la acera se encuentra en mal estado sin baldosa, aunque sensiblemente rasanteada con hormigón para evitar tropiezos de los usuarios de la vía pública. Dicha edificación está concedida por la Junta de Gobierno Local el 25 de Julio de 2.012 (expte. 83/12), en cuyo acuerdo figura también la imposición de una nueva fianza por el mismo importe que fue depositada.

Puesto que las obras de demolición ya estarían finalizadas en el momento del inicio de la nueva ejecución, en este momento la reparación de daños de la vía pública está garantizada por dos fianzas del mismo importe y seguiría igualmente garantizada con la última de las fianzas depositadas por la obra de construcción de vivienda unifamiliar.

Considerando la delegación de competencias conferidas por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha 18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Aprobar la devolución de la fianza depositada en la Tesorería Municipal por D. J.M.A., con D.N.I. nº 03.785.972-B, por importe de 900,00 euros, constituida en metálico el día 12 de julio de 2005, para responder de los eventuales daños ocasionados en la vía pública durante la ejecución de las obras de demolición de una vivienda de planta baja en la calle García Morato, nº 23, de Torrijos.

SEGUNDO: Dar traslado de este acuerdo a D. J.M.A., a la Tesorería Municipal, a los Servicios Técnicos Municipales, y a la Concejala Delegada de Hacienda, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

5.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE ORDENES DE EJECUCIÓN.

5.1. ORDEN DE EJECUCIÓN. EXPEDIENTE 01/17 OES. ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L. EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES EN CALLE CAVA BAJA CON MOLINOS, Nº 22 DE TORRIJOS.

Examinado el expediente O.E.S. nº 01/17 sobre orden de ejecución referente al edificio en construcción de viviendas, locales y garajes situado en la calle Los Molinos, nº 22 con Cava Baja, de Torrijos, cuya titularidad ostenta la empresa ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L., con CIF nº B-85662401 y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana, nº 81, C.P. 28046, de Madrid.

Dada cuenta del informe elaborado al respecto por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 31 de enero de 2017, del siguiente tenor literal:

“A la vista del estado del edificio de viviendas, locales y garajes situado en la calle Los Molinos, 22 con Cava Baja, y ref. catastral 0469006UK9206N0001WH, cuya titularidad ostenta ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S. L., adjudicataria del inmueble;

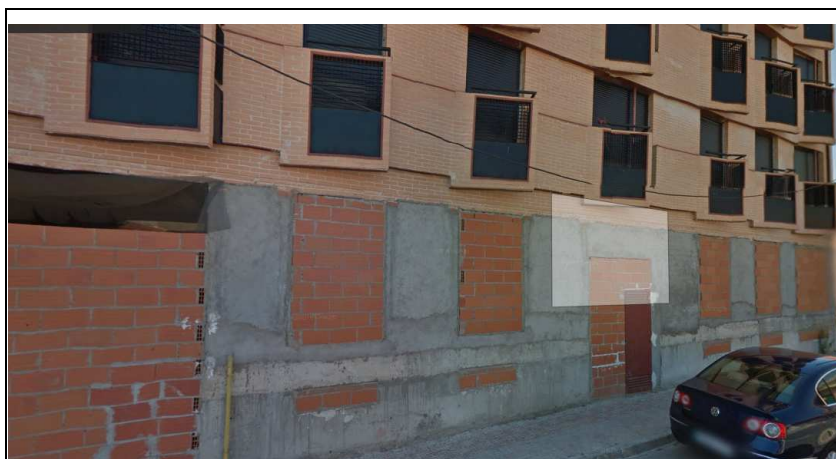
con Licencia Urbanística de Obras concedida, en fecha 6 de febrero de 2007 (Exp. 207/06) que a fecha de hoy permanece sin terminar y por tanto sin Licencia de primera ocupación.

Una vez consultado el expediente, se comprueba que este Ayuntamiento realizó trabajos subsidiariamente en este inmueble, según resolución de Alcaldía de fecha 31 de enero de 2011, para garantizar la seguridad y eliminar el peligro que suponían ciertas instalaciones ubicadas en la vía pública, cuyo importe fue liquidado a nombre de la empresa responsable entonces, Inversiones Govalsa, S. L.

No obstante, dado que el inmueble no tiene colocadas las ventanas, las palomas entran y salen por estos huecos y están anidando en dicho edificio, con el inconveniente que supone a los vecinos colindantes, pues tienen los tejados, fachadas y aceras llenas de excrementos; por otro lado, y como consecuencia de ello, cuando llueve se atrancan las bajantes de sus tejados con el consiguiente peligro.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2016 fue notificada esta circunstancia a Anida Operaciones Singulares, S. L., con domicilio a efecto de notificaciones en calle Comercio, n.º 43 – 2.ª planta de Toledo (CP 45001) y al no obtener respuesta, se volvió a insistir el 5 de abril de 2016, indicándoles la necesidad de tapiar los huecos de las ventanas y cualquier abertura por donde puedan introducirse las palomas, como medida provisional, hasta que se retomen los trabajos necesarios para concluir el proyecto arriba referido. En este último escrito se les daba un plazo de quince días para llevarlo a cabo (que ha sido superado cumplidamente). También se les indicaba que en caso contrario se iniciaría orden de ejecución.

Por todo lo expuesto, los Servicios Técnicos, después de analizar la situación y comprobar que existe un riesgo de salud pública, debido a que se ha detectado la presencia de abundantes palomas en el inmueble y en la zona, así como el aumento incontrolado de excrementos que pueden dar origen a otras plagas, exponen lo siguiente:



Documento gráfico de la promoción

HASH DEL CERTIFICADO:
1DCE61A5AE862FD6858B94D1ACB685D620025A12
62B2A5C7EEBAAB5A5297B3658953246A27170A90

PUESTO DE TRABAJO:
ALCALDE-PRESIDENTE
SECRETARÍA

NOMBRE:
ANASTASIO AREVALILLO MARTIN
ANA BELEN DIAZ GARCIA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrijos - <https://carpeta.torrijos.es> - Código Seguro de Verificación: 45500IDOC24635EC1A673A744D83

LEGISLACIÓN APLICABLE. LEY

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**. (En adelante **TRLOTAU**).

-**Artículo 137 (TRLOTAU)**. *El deber de conservación y rehabilitación.*

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo...".

-**Artículo 176 (TRLOTAU)**. *El concepto y régimen de la orden de ejecución.*

"3. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

-a) **Por incumplimiento del deber de conservación** que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139.

-b) **Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o a la normativa que la desarrolla o complementa.**

4. Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa..."

CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES. A

- A1. Se deberá limpiar el interior del edificio, eliminando posibles focos de infección y de proliferación de palomas o cualquier otro animal que pueda dar lugar a plagas.
- A2. Se deberán tapiar los huecos de ventanas y cualquier abertura existente en el edificio para evitar la entrada de palomas."

Visto lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y considerando la delegación de competencia conferida por la Alcaldía en esta Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto de fecha 18 de junio de 2015, la misma, por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO: Aprobar el inicio del expediente de Orden de Ejecución 1/17, dando un plazo de audiencia a la mercantil ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L., de diez (10) días hábiles contados desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo, para que presenten las alegaciones que estime oportunas.

SEGUNDO: Comunicar a la mercantil ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L., que deberán ejecutar las medidas requeridas en el informe de los Servicios Técnicos Municipales anteriormente expuesto en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente a la finalización del plazo de formulación de alegaciones.

TERCERO: Advertir a ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L. que el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución, habilitará a la Administración actuante para proceder a la ejecución subsidiaria a costa de los obligados y hasta el límite del deber normal de conservación, repercutiendo los costes que se ocasionen a la mercantil que ostenta la titularidad catastral del edificio y que podrá ser recaudado por vía de apremio.

CUARTO: Dar traslado de la adopción de estos acuerdos a la empresa propietaria del edificio en construcción, a los Servicios Técnicos Municipales, a los Servicios

HASH DEL CERTIFICADO:
1DCE61A5AE862FD6858B94D1ACB685D20025A12
62B2A5C7EEBAAB5A5297B3658953246A27170A90

PUESTO DE TRABAJO:
ALCALDE-PRESIDENTE
SECRETARÍA

NOMBRE:
ANASTASIO AREVALILLO MARTIN
ANA BELEN DIAZ GARCIA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrijos - <https://carpeia.torrijos.es> - Código Seguro de Verificación: 45500IDOC24635EC1A673A744D83

Económicos, a la Policía Local, y a los/as Concejales/as de Hacienda y de Medio Ambiente, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

6.- ASUNTOS DE URGENCIA.

No hay asuntos en este punto del orden del día.

7.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hay asuntos en este punto del orden del día.

Y no figurando más asuntos en el orden del día, el Sr. Presidente dio por terminado el acto, levantando la sesión siendo las diez horas con quince minutos, de lo que, como Secretaria, doy fe.

Firmado por la Sra. Secretaria, por orden del Sr. Alcalde, D. Anastasio Arevalillo Martín, en Torrijos a 3 de Febrero de 2017.

HASH DEL CERTIFICADO:
1DCE61A5AE862FD6858B94D1ACB685D620025A12
62B2A5C7EEBAAB5A5297B3658953246A27170490

PUESTO DE TRABAJO:
ALCALDE-PRESIDENTE
SECRETARIA

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrijos - <https://carpeta.torrijos.es> - Código Seguro de Verificación: 45500IDOC24635EC1A673A744D83

NOMBRE:
ANASTASIO AREVALILLO MARTIN
ANA BELEN DIAZ GARCIA