

(Texto Refundido para Aprobación Definitiva)

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TERUEL

**Modificación Ordenanzas de Edificación relativas a las condiciones para la
instalación de ascensores en edificios existentes**

OCTUBRE 2011

PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TERUEL

ARQUITECTA ASUNCIÓN LIMIÑANA ESPLÁ

INDICE

1.- MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION

1.2.- ANTECEDENTES

1.3.- ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACION

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACION

1.5.- JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA, JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

1.6.- TRAMITACION

1.7.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD

2.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

3.- NORMAS URBANÍSTICAS A INCLUIR EN EL ACTUAL ARTICULADO

ANEXO I.-

Tramitación e Informes emitidos relativos a la Ordenanza de Ascensores

ANEXO II.-

Acuerdo del Consejo de Urbanismo de Aragón (07/09/2011)

1. MEMORIA

1.1.- INTRODUCCION.-

Sin perjuicio de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel aprobado inicialmente, es preciso recoger en el planeamiento a través de métodos más rápidos de alteración (que no menos garantistas) las exigencias que se derivan de las nuevas necesidades públicas e intereses no previstos cuando se redactó y que van surgiendo a lo largo del tiempo.

Según el artículo 76 de la ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, en adelante LUA, los Planes y de más instrumentos de ordenación tendrán vigencia indefinida, y la alteración de sus contenidos podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

La modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a la LUA, a iniciativa de la Administración Autónoma.

Es promotor de esta modificación puntual el Excmo. Ayuntamiento de Teruel.

La alteración que se recoge en este documento, tal y como se desarrolla en el apartado relativo a “Objeto de la Actuación”, pretende dar sustento urbanístico a la instalación de Ascensores en Edificios Existentes, incluyendo nuevas determinaciones en las actuales Ordenanzas de Edificación del PGOU, ahora no contempladas.

Las actuaciones que abarca este documento, tanto desde un punto de vista cuantitativo, por la superficie afectada, como cualitativo, por el alcance y objetivos perseguidos, es propia de una Modificación Puntual o Aislada y no de una Revisión del Planeamiento.

Con la base de lo anterior, resulta de aplicación al caso que nos incentiva el artículo 78 de la LUA en el que se dice expresamente que:

“1.- Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

1.2.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 05 de Febrero de 2010, el Ayuntamiento Pleno procedió a aprobar inicialmente la “Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes en el Municipio de Teruel”.

Una vez sometido el texto a exposición al público (BOPT 23 de febrero de 2010) y emitidos los preceptivos informes sectoriales (Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, Servicio Provincial de Industria Comercio y Turismo y Sección de Arquitectura y Rehabilitación del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes), se redactó, incorporando los aspectos señalados por los organismos antes señalados así como algunos de los incluidos en las escasas alegaciones presentadas, el texto definitivo de la ordenanza para su remisión a la Consejo de de Ordenación del Territorio de Aragón. (Se adjunta en Anexo II)

La resolución de éste organismo de fecha 1 de Octubre de 2010 estableció, entre otros aspectos que:

“...No obstante, una vez analizado el contenido de la misma se considera que se establecen criterios como autorizar cambios en el destino del suelo de dominio público, retranqueos mínimos impuestos en el planeamiento y otros aspectos, que deberá considerarse y estudiarse por el Ayuntamiento de Teruel si es un contenido propio de una Ordenanza o si es necesario tramitar una modificación aislada de Plan General, si se produce alguna afección al mismo..”

Ante esta situación el Excmo. Ayuntamiento de Teruel determinó la necesidad de redactar la presente Modificación Puntual del PGOU que recoja las modificaciones (o novedades) necesarias de aquellos aspectos de las Ordenanzas de la Edificación vigentes, para dar sustento a la instalación de Ascensores en Edificios Existentes bajo unos parámetros coherentes.

De forma paralela el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de diciembre de 2010 acordó anular el procedimiento seguido para la tramitación de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones para la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes en el Municipio de Teruel al haberse iniciado una nueva tramitación como Modificación Puntual del PGOU con “idéntico propósito y contenido”, ordenando el archivo del expediente administrativo (Publicado en el BOPT el 19 de Enero de 2011).

1.3.- ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACION.-

La presente Modificación Puntual o Aislada del Plan General de Ordenación Urbana comprende a los edificios existentes incluidos dentro del ámbito del suelo urbano.

El ámbito de aplicación de esta modificación se refiere a las edificaciones previstas en el párrafo anterior que careciendo de ascensor deseen instalarlo o cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Sin embargo, es necesario realizar un análisis de la incidencia de la aplicación de esta modificación en las distintas áreas urbanísticas que configuran el PGOU de Teruel vigente:

Área 1. Centro Histórico:

Coincide prácticamente con el primitivo recinto amurallado, estando incluido en su totalidad dentro del Conjunto Histórico de Teruel, recientemente declarado Bien de Interés Cultural (Decreto 187/2010, de 19 de octubre de 2010, del Gobierno de Aragón).

Posee una extensión de 22,54 Ha.

Abarca, conjuntamente con edificaciones de carácter público y de servicios, un gran número de edificaciones residenciales de más de 50 años, con alturas de 3 y 4 plantas en su gran mayoría, y sin ascensor, en los que la aprobación de la presente Modificación es condición necesaria para poder plantear la instalación de ascensor.

Evidentemente, tanto el propio planeamiento vigente, PERI del Centro Histórico, como la citada declaración de Bien de Interés Cultural, limitan los supuestos de instalación en este ámbito. (ej. Instalación en dominio público exterior).

Área 2.1.a La Florida:

Ámbito urbanístico de escasa extensión (0.40 Ha), donde predomina el uso residencial.

La naturaleza y escasa antigüedad de las edificaciones existentes y su altura reguladora hacen que la aplicación de los parámetros modificados por el presente documento le afecte de forma prácticamente nula.

Área 2.1.b. Junto a la Florida:

Con una superficie de 1.59 Ha está constituida casi en su totalidad por edificación unifamiliar adosada por lo que la influencia que puede tener la presente modificación sobre la misma es, al igual que en el caso anterior, muy reducida.

Área 2.1.c. Bajo Viaducto

Ámbito de superficie total 3.784 Ha. con grandes superficies sin desarrollo urbanístico. La altura máxima reguladora del mismo (2 plantas), así como el escaso número de edificación residencial del mismo, hace que su aplicación sea prácticamente nula en esta área.

Área 2.2.a. Confecciones Teruel y Área 2.3. Enlace de Carreteras:

Poseen en conjunto una extensión de 7.85 Ha, no estando contemplado en sus Usos autorizados el residencial (Uso Mayoritario Industrial), no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Área 2.2.b. Cofiero y 2.2.b.´ Bajo el Pinar de La Muela:

Ámbito de superficie total 3.25 Ha. con grandes superficies de uso industrial.

La edificación residencial se reduce prácticamente a un bloque lineal exento situado en la propia cuesta del Cofiero, donde dada la configuración del mismo, deberá estudiarse la ubicación de ascensores exteriormente a la actual envolvente de la edificación, vinculados al vial posterior.

Área 2.4. Carburo

Posee una extensión de 0.53 Ha, con un Uso Mayoritario Industrial, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en este documento.

Área 2.5. Zonas Ferroviarias:

Poseen en conjunto una extensión de 6.425 Ha, no estando contemplado en sus Usos autorizados el residencial (Uso Mayoritario Industrial), no existiendo edificaciones

residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación Puntual.

Área 3.1. y 3.2. Primer Ensanche:

Con una extensión de 6.18 Ha es un área residencial de baja densidad y con características comunes donde se combina la edificación aislada con la edificación en hilera.

Ámbito afectado por la citada declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Teruel, lo que, conjuntamente con la tipología edificatoria existente, limita en gran medida la aplicación de los parámetros de las Ordenanzas de la Edificación modificados en este documento.

Área 4.1. Junto a la Plaza de Toros:

Posee una extensión de 5.41 Ha y es una de las áreas urbanísticas donde se ha producido un mayor número de instalaciones de ascensor en edificaciones existentes en los últimos años.

Abarca numerosas edificaciones de los años 50 y 60 con alturas entre 3 y 5 plantas en el donde no existe ascensor y con una población envejecida necesitada del mismo.

Existen conjuntos edificatorios donde puede ser viable la instalación de ascensores exteriormente a la actual envolvente de la edificación, dada la configuración de los mismos y su entorno.

Área 4.2. Junto a La Salle.

Ámbito de 12.60 Ha de reciente transformación a través de Plan de Reforma Interior y con un gran número de nuevas construcciones residenciales.

Las edificaciones preexistentes residenciales son escasas, por lo que se considera muy reducida la repercusión de esta modificación en su ámbito.

Área 4.3. Segundo Ensanche:

Se trata de uno de los ámbitos residenciales más amplios recogidos en el PGOU, y a su vez uno de los más afectados por los parámetros incluidos en esta modificación.

Engloba una extensión de 29.78 Ha, incluyendo en su ámbito numerosas edificaciones residenciales colectivas de diferentes tipologías sin ascensor.

Existen numerosos bloques lineales de los años 60-70 donde deberá estudiarse la posibilidad de actuaciones de instalación de ascensor exteriormente a la actual envolvente de la edificación, dada la configuración de los mismos y su entorno

Abarca ámbitos donde la problemática se enfatiza dada la altura de las edificaciones, dándose una casuística variada en cuanto a configuración y posibles alternativas, señalando a continuación alguna de las zonas referenciadas:

- Ronda del Turia.
- Ronda Sevilla / C/ Castellón.
- C/ Albarracín (Junto a Residencia Obispo Polanco).
- Conjunto Residencial en C/ Tadeo Calomarde y C/ Beato Joaquín Royo.
- Avenida de Sagunto.
- Conjunto Residencial en C/ Guadalajara y C/ Santa Pola
- Grupo La Paz
- Avenida de Aragón (zona junto a Campo Pinilla)
- Urbanización San Cristóbal.
- Urbanización Sagrada Familia.

Área 4.4. Junto a Laderas del Ensanche:

Ámbito con 3.56 Ha que engloba en su mayoría edificaciones residenciales colectivas construidas en los últimos 20-25 años y que por lo tanto incluyen ascensor en su configuración. Existe también alguna edificación unifamiliar preexistente al desarrollo urbanístico.

Sin embargo se incluye algún bloque preexistente de 4-5 alturas construido en los años 70 donde puede ser aplicable la presente modificación.

Área 5.1. San Julián:

Área de 16.89 Ha donde existen numerosas edificaciones de 3, 4 e incluso 5 alturas sin ascensor, por lo que la aplicabilidad de la modificación puede considerarse notable.

Se trata, normalmente, de edificaciones con pocas viviendas lo que puede condicionar la implantación de los ascensores, debido a la elevada carga económica que puede repercutir a cada vivienda.

Área 5.2. Carrajete:

Posee una extensión de 7.50 Ha, con un Uso Mayoritario Industrial, incluyendo alguna edificación residencial colectivas, por lo que no se ve afectada de forma notable por los parámetros incluidos en esta Modificación, salvo en las excepciones señaladas.

Área 6. Arrabal:

Ámbito de 16.32 Ha, donde se reproduce la casuística señalada para el área de San Julián, tanto en lo relativo a tipología como en la problemática de su desarrollo.

Este ámbito ha sufrido un fuerte desarrollo urbanístico en los últimos años por lo que se ha producido una renovación importante del parque de viviendas existentes, lo que no hace que sigan existiendo un número elevado de edificaciones residenciales colectivas existentes donde la aprobación de la presente modificación es condición sine qua non para la posible instalación de ascensor.

Área 7. Los Arcos:

Área de 10.74 Ha de extensión sin desarrollo urbanístico generalizado, al no poseer planeamiento de desarrollo, lo que ha hecho difícil una renovación ordenada del ámbito desde la entrada en vigor del PGOU.

Engloba numerosas edificaciones residenciales colectivas sin ascensor, por lo que la influencia de la presente modificación es muy importante.

En general se trata de bloques de manzana adosados, donde las instalaciones en patios interiores o en el actual hueco de la escalera predominan sobre cualquier otra opción.

Existen zonas donde la concentración de este tipo de edificaciones se enfatiza, tales como la Urbanización Lagüía, Calle Carrel o calle Dolores Romero.

Ámbito incluido en la vigente Área de Rehabilitación de Cuevas del Siete y Aledaños, donde las ayudas planteadas han generado un gran interés en la ejecución de obras de instalación de ascensores que, en muchos casos se ven condicionadas a la entrada en vigor de los parámetros incluidos en este documento.

Área 8.1.a. Carretera de Alcañiz:

Ámbito de 11.46 Ha con una problemática urbanística similar al área anterior, incluyendo en su ámbito numerosas edificaciones residenciales colectivas de diferentes tipologías sin ascensor.

Área parcialmente incluida en la vigente Área de Rehabilitación de Cuevas del Siete y Aledaños, donde las ayudas planteadas han generado un gran interés en la ejecución de obras de instalación de ascensores que, en muchos casos se ven condicionadas a la entrada en vigor de este documento de Modificación Puntual.

Pese a que la situación es generalizada en toda la zona, existen ámbitos donde la situación se enfatiza tales como las edificaciones sitas en las calles Miguel Ibáñez, Travesía Miguel Ibáñez,

Nuestra Señora de La Luz o la propia Carretera de Alcañiz donde existen bloques de viviendas de más de 5 alturas sin ascensor.

Existen también conjuntos constructivos lineales elevados en los años 50-60, como los situados entre las calles San Cosme y San Damián, donde la configuración lineal con zonas privadas libres podía dar lugar a nuevas instalaciones, pero donde el reducido número de viviendas por portal y la escasa altura de los mismos pueden hacer inviable cualquier tipo actuación.

Área 8.1.b. La Grama:

Ámbito donde el desarrollo del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior ha permitido una renovación y desarrollo más generalizado de nuevas construcciones. Posee una superficie de 9.46 Ha.

Sin embargo siguen existiendo edificaciones residenciales de los años 70-80 con 3-4 plantas y sin ascensor.

Las tipologías edificatorias predominantes así como la configuración y dimensión de los espacios públicos limitan (casi en la totalidad del ámbito) la instalación de ascensores al interior de la envolvente de la actual edificación (huecos de escalera y patios interiores).

Área 8.2. Frente a Ciudad Escolar:

Área situada en la margen derecha de la Carretera de Alcañiz con una superficie de 4.13 Ha, donde el Plan General preveía un Uso Mayoritario Industrial compatible con Vivienda, lo que hace que el número de viviendas sea reducido, aunque se puede producir algún caso puntual de aplicación de los aspectos ahora modificados en las Ordenanzas.

Área 9. Ciudad Escolar y Seminario:

Con una extensión de 20.98 Ha, posee un Uso Mayoritario Cultural y Docente, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Área 10.1 El Carmen:

Área de reducida extensión, 1.77 Ha, sin desarrollo urbanístico generalizado, al no poseer planeamiento de desarrollo, lo que ha hecho difícil una renovación ordenada del ámbito desde la entrada en vigor del PGOU.

Su ámbito se reduce prácticamente a la margen derecha de la Calle del Carmen y la Travesía del Barrio del Carmen donde se encuentran una serie de edificaciones de los años 60 con hasta seis plantas y sin ascensor. Sin embargo la tipología más habitual reduce su altura a 3 o 4 plantas, siendo muy reducido el número de viviendas por bloque lo que reduce la posibilidad de aplicación de las modificaciones que aquí se desarrollan.

Área 10.2 Las Cuevas:

Ámbito con 3.04 Ha, que supuso el núcleo de delimitación de la vigente Área de Rehabilitación de Cuevas del Siete y Aledaños, pero que debido a la falta de desarrollo urbanístico y a la naturaleza de las edificaciones existentes (unifamiliares y colectivas de poca altura con pocas viviendas), han evidenciado una escasa demanda en la instalación de ascensores, puesto que dado el estado del área, son precisas actuaciones de renovación más que de rehabilitación.

Área 11.1.a Carretera de Zaragoza:

Esta área, de 18.23 Ha, que se formaliza en torno a la Avenida Zaragoza tiene tres subáreas bien diferenciadas.

Una, vinculada a la práctica totalidad (al final de la Avenida, junto a la cárcel, se desarrolla un conjunto residencial construido en 1980 y con 5 alturas donde si serán aplicables los parámetros de esta modificación) del margen derecho de dicha Avenida donde se desarrollan edificaciones de Servicios (Hospital Psiquiátrico, futuro Museo Nacional de Etnografía...) una segunda, que formaliza el inicio de la margen derecha de la Avenida donde se erigen un conjunto de edificaciones residenciales de 4 plantas donde la instalación de ascensores es una necesidad, y por último una tercera, de uso más industrial donde no se prevé necesaria la aplicación de las determinaciones incluidas en este documento.

Área 11.1.b. Convento de San Francisco:

Con una importante renovación en los últimos años, la aplicación de los parámetros ahora modificados se reducen prácticamente al conjunto residencial de “La Colmena”, fechado en la década de los 40 y donde deberá estudiarse la posibilidad de actuaciones de instalación de ascensor exteriormente a la actual envolvente de la edificación, dada la configuración del mismo y su entorno

El conjunto del área posee una superficie total de 2.84 Ha.

Área 11.2.a. Calle San Francisco.

Posee en total una superficie de 1,84 Ha ocupando los dos lados de la calle de igual nombre. A excepción de los edificios de carácter administrativo y de una serie de puntuales renovaciones existe un número importante de edificaciones residenciales colectivas con una altura considerable (4-5 plantas) y sin ascensor. La naturaleza del vial hace inviable cualquier instalación vinculada a la ocupación de espacio público.

Área 11.2.b. Carretera Estación:

Área de 4.00 Ha donde se ha producido una importante renovación del parque residencial existente, por lo que la aplicación de los parámetros modificados se reduce a algún caso muy puntual.

Área 12. Las Viñas:

Con una superficie de 56.57 Ha, está constituida en su totalidad por edificación unifamiliar aislada por lo que la influencia que puede tener la presente modificación sobre la misma es, al igual que en el caso anterior, muy reducida.

Área 13. La Paz:

Posee una extensión de 135.93 Ha, con un Uso Mayoritario Industrial, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Área 14. Parador Nacional:

Con una extensión de 4.30 Ha, posee un Uso Mayoritario de Servicios, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Área 15. Jorgito:

Este barrio de pequeña extensión (1.055 Ha) incluye en su estructura edificada un par de bloques colectivos residenciales donde la aplicación de los parámetros modificados puede ser imprescindible para la instalación de ascensor.

El resto del ámbito está constituido por edificaciones de escasa altura y carácter unifamiliar.

Área 16.1. La Muela:

Área de 15.07 Ha de extensión destinado a edificación residencial de baja densidad, unifamiliar aislada o pareada, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Área 16.2. Sanatorio Psiquiátrico:

Con una extensión de 7.04 Ha, posee un Uso Mayoritario de Servicios, no existiendo edificaciones residenciales colectivas,

Área 17. Fuenfresca:

Área residencial de desarrollo iniciado en los años 80, con una superficie de 22.425 Ha, donde la existencia de ascensor es generalizada en las construcciones existentes, salvo algún caso puntual.

La vivienda colectiva se combina con grandes conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar adosada y en hilera.

Por lo tanto, y salvo alguna excepción muy puntual, no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Áreas Rurales:

Con una estructura rural, en estos ámbitos predominan, a excepción de los desarrollos urbanísticos de estos últimos años, las edificaciones unifamiliares.

Sin embargo existen pequeños bloques residenciales en barrios como San Blas donde puede ser de aplicación la modificación que nos ocupa, pero de forma muy puntual.

Sectores desarrollados desde la aprobación del PGOU:

Sector 1 SUP Ensanche del Ensanche:

Sector residencial todavía en desarrollo sin preexistencias residenciales donde poder aplicar las determinaciones de esta modificación.

Sector 5 SUP Ampliación Fuenfresca:

Sector residencial desarrollado donde predominan las edificaciones unifamiliares adosadas y que no se ve afectada por los parámetros incluidos en este documento.

Sector 6 SUP Aljezares

Sector con edificación residencial de baja densidad, unifamiliar aislada, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Sector 7 SUP Valdelobos:

Sector con edificación residencial de baja densidad, unifamiliar aislada, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Sector 9 SUP Junto a Fuenfresca:

Sector residencial todavía en desarrollo sin preexistencias residenciales donde poder aplicar las determinaciones de esta modificación.

Sector 1 SUNP Polígono Sur

Sector residencial todavía en desarrollo sin preexistencias residenciales donde poder aplicar las determinaciones de esta modificación.

Sector 2 SUNP Frente a Fuenfresca:

Sector de Servicios sin edificación residencial, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Sector 7 SUNP Ampliación Polígono La Paz:

Uso Mayoritario Industrial, no existiendo edificaciones residenciales colectivas, por lo que no se ve afectada por los parámetros incluidos en esta Modificación.

Dada la naturaleza de la modificación no se considera necesaria la inclusión de reseña ambiental alguna, no siendo tampoco exigible la redacción de un Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACION.-

El objeto de la presente modificación puntual o aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel es modificar las Ordenanzas de la Edificación vigentes, para dar sustento

urbanístico a la Instalación de Ascensores en Edificios Existentes en el Municipio de Teruel, incluyendo nuevas determinaciones para tal fin.

Se pretende así potenciar y facilitar la instalación de ascensores, flexibilizando en todo lo posible la aplicación de la normativa municipal vigente, pero siempre dentro de unos límites, lo que supone que no se pueda garantizar la instalación de ascensor en todos los supuestos dada la amplia casuística existente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, no regula la instalación de ascensores en edificios existentes, por lo que requiere la inclusión de un nuevo apartado específico en las Ordenanzas de la Edificación actuales, con un ámbito de aplicación claramente diferenciado que impida cualquier tipo de incidencia sobre el resto del articulado de las citadas Ordenanzas.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.-

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad, amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.

En consonancia con dicho precepto constitucional, tanto la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, como el Decreto 19/1999, de 9 de Febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, surgen como consecuencia de la necesidad de dar adecuada respuesta a los requerimientos de accesibilidad dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón. Dicha normativa establece unas exigencias de accesibilidad que deben verificar todos los edificios, que se traducen principalmente en la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas.

Debemos tener claro que en uno u otro momento de nuestra vida todas las personas vemos reducirse nuestra capacidad de desplazamiento, y es necesario que la Normativa se adapte a las necesidades de los ciudadanos, respondiendo así el compromiso de hacer de nuestra ciudad un espacio con vida para quienes vivimos en ella.

Es importante destacar la preocupación social existente desde hace varios años en mejorar las condiciones de accesibilidad en los edificios existentes para instalar ascensores, siendo

muchas las demandas en este sentido en aras de dar respuesta a las necesidades sociales en materia de accesibilidad.

Por otra parte, el vigente Plan General de Ordenación urbana, no regula la instalación de ascensores en edificios existentes.

Todo esto desembocó en la necesidad de redactar unas determinaciones específicas que definieran el marco legal necesario para la instalación de ascensores en edificios existentes, contemplando incluso la posibilidad de implantarlos sobre suelo de dominio público, cuando ésta sea la única opción posible para resolver la accesibilidad en las edificaciones.

No cabe duda de que cuando un ascensor no puede implantarse más que sobre suelos del dominio público se produce un conflicto de intereses en el que a priori no puede considerarse que ninguno de los dos que concurren haya de imponerse con carácter general. Por una parte, es evidente la conveniencia de preservar la integridad del dominio público. Por otra parte, habrá casos en que sin esa posibilidad edificios completos quedarán privados de una accesibilidad mínimamente adecuada, generándose una situación en la que sectores de población normalmente muy vulnerables se vean condenados a situaciones penosas que la normativa vigente considera inadmisibles.

Ese conflicto de intereses no es posible resolverlo de forma genérica, sino que habrá que hacerlo caso a caso, permitiendo que se imponga aquel que en cada caso resulte más relevante, pero limitando al máximo la incidencia negativa sobre el que haya que ceder.

En la situación actual, la ocupación de la vía pública recogida ahora sólo sería posible si el Ayuntamiento, a la vista del proyecto de instalación del nuevo ascensor (o del estudio previo que recoge el articulado), decidiera la tramitación de una modificación puntual del PGOU para alterar las alineaciones existentes y la calificación del suelo afectado.

Ese procedimiento tiene dos claros inconvenientes. Primero la tramitación, larga y farragosa y segundo, somete al espacio público a una serie de recortes que implican un menoscabo permanente, que no tendrá fácil recuperación si algún día la necesidad que lo ha provocado desaparece.

Siguiendo el ejemplo de otras ciudades donde se ha presentado el mismo problema, se ve como alternativa adecuada la regulación de la ocupación de la vía pública con ascensores mediante la autorización de una ocupación privativa de aquella a cambio de un canon periódico, que no impide el objetivo material de la actuación, pero preserva a la largo plazo la integridad de la vía pública.

Realizadas las consultas pertinentes y a semejanza de situaciones desarrolladas en otras ciudades de nuestra comunidad autónoma se considera que el mejor cauce para la

tramitación de estos casos es la formulación de un estudio de detalle que incluya toda la documentación necesaria para acreditar los extremos pertinentes.

En este punto es necesario analizar detalladamente el cumplimiento de los “Requisitos Especiales” establecidos en el artículo 79 de la LUA, relativos a las Modificaciones de los Planes:

1. *“Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, se observarán los módulos de reserva que resulten de aplicación conforme a esta Ley. No obstante, si la superficie afectada por la modificación fuese inferior a mil metros cuadrados construidos, mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de los terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos ”*

No se clasifica nuevo suelo como urbano por lo que no es preciso observar los módulos de reserva establecidos por la LUA.

2. *“Cuando la modificación del Plan incremente la densidad residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación. En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible prever dichos espacios, el planeamiento deberá imponer que la materialización de la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se produzcan en metálico o, mediando convenio urbanístico anejo al planeamiento, en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos”*

La modificación que nos ocupa no incrementa el aprovechamiento residencial, por lo que no se requiere la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público.

3. *“Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan”*

La modificación que nos ocupa no modifica la zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio uso público previstos en el Plan.

4. *“Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la Propiedad o, en su defecto en el catastro”*

La modificación en sí no modifica la zonificación o uso urbanístico de ningún espacio verde y libre de dominio uso público concreto previsto en el Plan.

EFFECTOS SOBRE EL TERRITORIO:

Las modificaciones normativas que se proponen tendrán efectos puntuales concentrados en determinados conjuntos constructivos donde hoy en día se producen graves deficiencias en lo relativo a accesibilidad, o en conjuntos de vivienda con manifiesta necesidad de adecuación funcional y constructiva. Por su alcance, no implicará variaciones sensibles en el orden general de la ciudad ni del territorio respecto a la situación actual, ya que no se trata más que de un perfeccionamiento normativo.

En ningún caso se ampara la ampliación del número de viviendas existente, por lo que no se genera necesidad alguna de nuevas zonas verdes y equipamientos de los sistemas locales y generales, no alterando el equilibrio territorial.

En todo caso la modificación puede general la mejora de la calidad urbana de la escena urbana y del funcionamiento y calidad de los conjuntos constructivos existentes en la ciudad de Teruel.

Por lo tanto puede concluirse que la presente Modificación en ningún caso supone afecciones negativas sobre el territorio.

1.6.- TRAMITACION.-

Será de aplicación el Artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

“Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 de esta Ley para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

- a) La competencia para emitir el informe corresponderá al Consejo de Urbanismo de Aragón, o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1.
- b) El informe del órgano autonómico competente, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el municipio.

El citado artículo 57 de la LUA establece lo siguiente:

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.
2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el documento sometido a aprobación inicial incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y, una vez realizado el trámite de información pública al que se refiere el apartado anterior, se remitirá también a los siguientes órganos:
 - a. Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.
 - b. A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante resolución conjunta respecto del plan parcial inicialmente aprobado

dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y, de exigir éste la evaluación ambiental, su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.

Cuando el órgano ambiental considere procedente el sometimiento a evaluación ambiental, una vez notificado el documento de referencia por el órgano ambiental y redactado el informe de sostenibilidad ambiental, el municipio someterá el conjunto del expediente a las consultas indicadas en el documento de referencia. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrá acordar la remisión al órgano autonómico competente.

La modificación que nos ocupa no requiere, dada su naturaleza, la consulta al órgano ambiental, lo que supone una simplificación del proceso de tramitación.

3. Corresponde emitir el informe al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón. El plazo para emitir y comunicar al municipio el informe será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.

4. El informe tendrá carácter vinculante en los siguientes supuestos:

- a. En todos los municipios, excepto en las capitales de provincia, respecto de planes parciales que delimiten y ordenen suelo urbanizable no delimitado.
- b. En municipios con población inferior a ocho mil habitantes respecto de planes parciales que ordenen suelo urbanizable delimitado.

En los demás casos, el informe autonómico no tendrá carácter vinculante.

5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, los órganos que asistan al Consejo de Urbanismo competente observasen que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, el servicio provincial devolverá el expediente al municipio y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley. De la devolución se dará cuenta al Consejo de Urbanismo competente.

6. El órgano autonómico competente para emitir informe podrá ampliar el plazo para ello por un mes adicional.

7. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará directamente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial de la Modificación.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Serán de aplicación las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

1.7.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.-

La presente modificación puntual del P.G.O.U. entrará en vigor y será obligatoria a partir de la publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel, Sección correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, y una vez transcurrido el plazo de 15 días a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Las determinaciones de esta modificación vincularán tanto a la administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

Teruel, Octubre de 2011

Fdo.: Asunción Limiñana Esplá
Arquitecta

2. ESTUDIO-ECONÓMICO FINANCIERO

El apartado e) del artículo 47 de la LUA, relativo a la documentación de los Planes generales, establece la necesidad de incluir un Estudio Económico, que “ *analizará específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y, de conformidad con el estudio de necesidades de vivienda, cuando sea preceptivo, residenciales*”.

Dada la naturaleza de la presente modificación, que afecta únicamente a parámetros incluidos en las Ordenanzas de la Edificación, se considera innecesaria la realización del citado Estudio-Económico Financiero, puesto que no existe impacto alguno en las Haciendas Públicas, a nivel de gasto, puesto que lo único que puede suponer es el aumento de ingresos derivado de las tasas relativas a las licencias urbanísticas a conceder una vez aprobada esta Modificación Puntual.

3. NORMAS URBANÍSTICAS A INCLUIR EN EL ACTUAL ARTICULADO

TITULO III. EDIFICACIÓN

III. 11 INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES

APARTADO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

APARTADO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

CAPÍTULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.- Emplazamiento de los ascensores.

Artículo 4.- Accesibilidad.

Artículo 5.- Incidencia en elementos de circulación: Pasillos y escaleras.

Artículo 6.- Evacuación.

Artículo 7.- Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

CAPÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 8.- Instalación de ascensor en el exterior del edificio, en patio interior cerrado.

Artículo 9.- Instalación de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.

Artículo 10.- Instalación de ascensor en el interior del edificio, en elementos privados.

Artículo 11.- Instalación de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

APARTADO III.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 12.- Normas Generales.

Artículo 13.- Estudio Previo.

Artículo 14.- Estudios de Detalle

Artículo 15.- Licencia urbanística

DISPOSICIÓN ADICIONAL

III. 11 INSTALACION DE ASCENSORES EN EDIFICACIONES EXISTENTES

APARTADO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Esta apartado de las Normas Urbanísticas tiene por objeto regular la instalación de ascensores en edificaciones existentes construidas con anterioridad al Decreto 19/1999, de 9 de Febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

El ámbito de aplicación de este articulado se refiere a las edificaciones previstas en el párrafo anterior que careciendo de ascensor deseen instalarlo o cuando, disponiendo de él, deseen adaptarlo a las determinaciones de la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

Artículo 2.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

A los efectos de este subtítulo de las Normas Urbanísticas se considera que, la instalación de un ascensor en una edificación existente, aun suponiendo aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico, no computa en este tipo de obra ni genera derechos de edificabilidad, y podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el correspondiente planeamiento.

Tiene la consideración de instalación del ascensor a los efectos de este artículo, el conjunto formado por el volumen del aparato elevador y aquellos elementos de distribución y acceso que resulten estrictamente necesarios para su normal funcionamiento, conforme a la legislación vigente aplicable en materia de accesibilidad.

En relación con el cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos que pudieran verse afectados, se estará en cada caso a lo que se disponga en este articulado.

En el supuesto que la instalación del ascensor suponga de forma inevitable la eliminación alguna plaza de aparcamiento existente, no serán de aplicación las exigencias mínimas en cuanto a dotación de aparcamiento incluidas en las ordenanzas del Planeamiento vigente.

En lo que no quede regulado este articulado se estará en cada caso a lo que disponga el PGOU de Teruel y su planeamiento de desarrollo.

APARTADO II.- CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

CAPÍTULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.- Emplazamiento de los ascensores.

Por su ubicación en el edificio, se pueden presentar las siguientes situaciones o emplazamientos, que deberán ajustarse obligatoriamente al siguiente orden de prelación, que se señala a continuación:

1. Ascensor sobre elementos comunes cuya instalación respete las condiciones exigidas por la normativa aplicable para obra nueva.
2. Ascensor en el interior del edificio, sobre elementos comunes.
3. Ascensor en el exterior del edificio, en patio interior cerrado.
4. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
5. Ascensor en el interior del edificio en elementos privados.
6. Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

En cualquier caso, en el preceptivo estudio previo a presentar, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

El único supuesto que no requerirá el citado Estudio Previo será el correspondiente a la ubicación tipo 1, es decir, ascensores sobre elementos comunes cuya instalación respete las condiciones exigidas por la normativa aplicable para obra nueva.

Artículo 4.- Accesibilidad.

La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que puedan ser técnicamente exigibles y económicamente proporcionadas con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste. Deberá garantizarse el acceso a la cabina del ascensor, tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios ajustados a la definición establecida en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Se podrán autorizar paradas en elementos privativos, si se justifica la imposibilidad de acceso desde los elementos comunes, y dando cumplimiento a la normativa aplicable.

Con carácter general, la cabina dispondrá de un espacio libre interior de 120 x 90 cm, de fondo por ancho, respectivamente; y de 140 x 110 cm, en edificios de uso público. No obstante, podrán autorizarse dimensiones menores de cabina siempre que se justifique la imposibilidad de instalación de las antes señaladas.

Podrán proponerse modificaciones en el trazado de las escaleras ajustadas a las disposiciones específicas de la Normativa antes citada, atendiendo a la mejora en la accesibilidad general del edificio que representa la instalación del ascensor, y siempre que esta determinación no suponga incumplimiento de la normativa vigente de Protección contra Incendios.

Artículo 5.- Incidencia en elementos de circulación: Pasillos y escaleras.

La instalación del ascensor no supondrá disminución de la anchura de los pasillos y escaleras existentes, salvo que se justifique que los mismos presentan una anchura superior a la exigible en la Normativa vigente en materia de Protección contra Incendios, de Accesibilidad y Habitabilidad.

Las dimensiones de la zona de desembarco del ascensor deberán cumplir con las fijadas en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad y Habitabilidad, siendo la dimensión mínima exigida en los casos de espacio suficiente de 1,50 m, pudiendo reducirse ésta, de manera justificada, hasta un mínimo de 0,90 m.

No serán de aplicación para este tipo de proyectos las exigencias reflejadas en el artículo IV. 2.1.1. de las Ordenanzas de la Edificación del PGOU de Teruel, en lo relativo a la dimensiones mínimas de los portales de acceso a los edificios, siempre que se respeten las condiciones mínimas reflejadas en el resto de este articulado en lo relativo a accesibilidad, seguridad y funcionalidad.

Artículo 6.- Evacuación.

La instalación de ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de evacuación que presente el edificio, salvo que dichas condiciones superen a las mínimas exigibles en la Normativa vigente de Protección contra Incendios, que en todo caso deberán respetarse.

En cualquier caso, la anchura útil mínima de los tramos de escalera no será menor de 80 cm.

Las puertas de los ascensores no tendrán su barrido sobre los espacios necesarios para garantizar la evacuación, conforme a la normativa aplicable, salvo que se justifique que es condición imprescindible para la ubicación del ascensor en los elementos comunes o privados del inmueble, siendo necesario en ese caso contempla las siguientes medidas correctoras:

- El sentido de apertura de la puerta de la cabina del ascensor será el que propicie la menor interferencia en cuanto a la evacuación descendente de dicha escalera
- Deberá garantizarse el control de presencia de la cabina en la planta donde esté estacionada, de forma que el usuario pueda saber, antes de abrir la puerta, si la cabina se encuentra o no detrás, conforme a la normativa de aplicación. Con esta medida se pretende evitar el riesgo de impacto con la puerta del ascensor de los usuarios. Las soluciones adoptadas deberán tener en cuenta este condicionante a la hora de ubicar mirillas o disponer las señales luminosas pertinentes.

En cualquier caso, se aplicarán las siguientes medidas complementarias de mejora de la seguridad:

- Mejora de las condiciones de seguridad de la escalera, como son la instalación de extintores y alumbrado de emergencia, atendiendo a lo establecido al respecto en el DB-SI.
- En el caso de que, dada la altura de evacuación existente o el uso de la edificación, fuera preceptiva la consideración, según la Normativa vigente de Protección contra Incendios, de la escalera existente como protegida, deberán adoptarse las medidas necesarias para el cumplimiento de dicha exigencia, de forma simultánea a la

instalación del ascensor. En el caso de imposibilidad constructiva, y a modo de medida paliativa, podrán autorizarse soluciones en las que las puertas de acceso a las viviendas estén clasificadas como EI-60.

Artículo 7.- Incidencia en las condiciones de ventilación e iluminación de las escaleras y acceso a patios.

Con carácter general, la instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación que tuviera la escalera.

En cualquier caso, la instalación del ascensor implicará las obras necesarias para satisfacer, en el ámbito del zaguán, escalera y rellanos de acceso, las siguientes condiciones.

- Se proyectará una instalación de alumbrado normal y de emergencia que cumpla con todas las exigencias contenidas en el documento CTE-DB-SU-4 (Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuado) o normativa que la sustituya, aumentando el nivel de iluminación mínimo medido a nivel de suelo a 150 lux en la inmediación de las puertas de piso del ascensor.
- Si el barrido de la puerta del ascensor invade el espacio de la escalera o los rellanos, la iluminación en el desembarco del ascensor será permanente o deberá estar su funcionamiento garantizado con elementos de control de presencia. La iluminación mínima permanente a nivel del piso en la inmediación de las puertas de piso del ascensor debe alcanzar, al menos, los 75 lux.
- De igual modo la instalación de alumbrado proyectada deberá verificar las exigencias establecidas en el documento CTE-DB-HE-3 (Eficiencia Energética de las instalaciones de iluminación) o normativa que la sustituya.

En el caso de que la única ubicación posible suponga una merma en las condiciones de ventilación existentes, o bien éstas no existieran, se deberá subsanar con alguna de las siguientes soluciones, manteniendo el siguiente orden de prelación:

- a) Mediante huecos, en cada planta, abiertos directamente al exterior, con una superficie como mínimo a razón de 1 m² por planta.
- b) Mediante lucernario, en cubierta, situado sobre la caja de escalera, aunque esta no disponga de ojo central. Dicho lucernario deberá disponer, en su perímetro, de rejillas que permitan una circulación de aire de forma permanente, con una superficie abierta como mínimo a razón de 0.5 m² por planta.
- c) Mediante un sistema de ventilación mecánico (extracción y admisión) con un caudal de ventilación mínimo de 2 litros por segundo y metro cuadrado de escalera (superficie pisable de peldaños, descansillos y rellanos afectados). La instalación verificará, en la medida de lo posible, las determinaciones de la norma CTE-DB-HS-3 (Calidad de aire interior) o normativa que la sustituya.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio existente.

CAPÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 8.- Instalación de ascensor en el exterior del edificio, en patio interior cerrado.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio sobre elementos comunes, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, aunque de ello resulte la reducción de las superficies requeridas por las normas hasta una superficie mínima del 70 por ciento de la señalada con carácter general, de las luces rectas de las piezas habitables recayentes hasta un mínimo de 2 metros. (Se entiende por luces rectas la distancia medida desde el plano que contienen los huecos de una determinada fachada y cualquier obstáculo, edificación o lindero) (Ver Grafico 1)

Se entiende como pieza habitable, cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables destinadas a Dormitorio, Estar, Comedor, Cocina, Estar-Comedor y/o Estar-Comedor-Cocina, así como aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Cuando la instalación del ascensor, dadas las dimensiones del patio existente, no suponga reducción de las dimensiones mínimas exigidas por la normativa vigente, la materialización de la envolvente del ascensor, siempre cumpliendo con la normas UNE de referencia, podrá ser opaca con acabado concordante con el del patio.

En el caso de que la instalación del ascensor suponga una reducción de las superficies requeridas por la normativa vigente (siempre dentro de los límites establecidos en el párrafo primero del presente artículo), las envolventes serán transparentes en su mayor parte:

- Se reducirá al máximo la presencia de las carpinterías, primando el uso de metales frente a los plásticos.
- Los elementos transparentes serán exclusivamente de vidrio, templado o laminados con lámina de butiral, verificando la resistencia mecánica exigida por la normativa. No se admitirán plásticos ni materiales inflamables.
- Deberá preverse la instalación de un sistema automático que, en caso de inutilización del ascensor durante un tiempo superior a 10 minutos, ordene el envío de la cabina a la parada inferior.
- En el caso de existencia de viviendas en la planta baja del patio, y este sea el nivel de primera parada del ascensor, se deberá proyectar, siempre que sea posible, un sistema de foso que permita que la zona superior de cabina sobresalga menos de 1,00 m del nivel de suelo del patio (Ver Grafico 2), siempre y cuando el acceso al foso del hueco del ascensor para su revisión y mantenimiento se pueda realizar de forma segura a través de una planta inferior y desde los espacios mancomunados. Cuando no sea posible, la cabina podrá sobresalir hasta 1,50 m del nivel del suelo del patio (Ver Gráfico 3). Si por problemas constructivos no fuera viable incrementar la profundidad del foso del hueco del ascensor, los dos lados de la cabina que no correspondan con las puertas de acceso desde los distintos niveles ni con los elementos necesarios para su funcionamiento (guías, elementos hidráulicos,...), deberán resolverse también en vidrio en su totalidad.

En el caso de reducción de las condiciones de ventilación de las viviendas recayentes a los espacios donde se prevé la instalación del ascensor, y dentro de los límites ya comentados, siempre que no se requiera que el hueco participe en la no propagación de incendios, se exigirán los huecos parcialmente abiertos, alcanzando la superficie máxima abierta permitida por las normas UNE de referencia, de forma que las partes cerradas sean resueltas con

vidrios, tal como se ha señalado anteriormente, y las partes abiertas puedan quedar sin cobertura o bien resolverse con cerramientos permeables (chapa perforada, cerramiento de lamas,...).

En todo caso, cuando exista incidencia negativa sobre las piezas habitables, ésta deberá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva.

Artículo 9.- Instalación de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, podrá autorizarse la instalación del mismo adosado a la fachada de la edificación, entendiéndose la instalación del ascensor en estos supuestos como un elemento singular no afectado por las posibles alineaciones establecidas en el planeamiento.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

Excepcionalmente, la separación mínima a linderos o a otras edificaciones establecidas en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor siempre que la caja del mismo se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias y no reduzca las dimensiones mínimas exigidas en la normativa vigente, por motivos de ventilación y habitabilidad, para los predios colindantes.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones, debiendo incluirse dentro de la propuesta técnica las actuaciones complementarias de adecuación del entorno.

Artículo 10.- Instalación de ascensor en el interior del edificio, en elementos privados.

Cuando no sea posible la ubicación propuesta en los casos anteriores previstos en el artículo 3, y se requiera la ocupación parcial de espacios privados vinculados a las viviendas que configuran el edificio, podrá autorizarse la instalación de ascensor siempre que de forma complementaria a la documentación exigida para el resto de los casos, se aporten planos de estado actual y modificado de las viviendas afectadas, verificando a su vez el cumplimiento de la normativa de Habitabilidad vigente del estado reformado de las mismas.

Artículo 11.- Instalación de ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

En determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores adosados a un edificio existente ocupando suelo público, siempre que se justifique fehacientemente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público, y sin modificar la configuración de la sección de calle original, resultando de la actuación espacios de paso para el peatón de ancho mayor o igual a 1.50 metros y una

separación mínima de 5.00 metros desde el contenedor del ascensor hasta cualquier obstáculo presente en el recorrido de la acera (alcorques, pasos de peatones, mobiliario urbano...).

Se entiende la instalación del ascensor en estos supuestos como un elemento singular no afectado por las posibles alineaciones establecidas en el planeamiento, al tratarse de una ocupación privativa de la vía pública autorizada con carácter provisional y en precario por la Administración Municipal.

La solución afectada deberá estar formalmente integrada en la fachada. Esta integración atañe a la forma y dimensión del volumen configurador del ascensor, en relación con la composición y volumen del edificio, a los materiales que lo componen y a la resolución de los problemas de accesibilidad al edificio.

La autorización de este tipo de instalaciones requerirá que, una vez aprobado el correspondiente Estudio Previo, y antes de obtener la posterior licencia urbanística, se tramite y apruebe un Estudio de Detalle con arreglo a los criterios y términos señalados en el presente apartado y conforme al procedimiento y requisitos establecidos en el artículo 14.

En estos casos, las obras de instalación de ascensor que se realicen con la licencia urbanística al amparo de lo señalado en la presente Ordenanza tendrán la consideración de obras de carácter provisional, que habrán de cesar y ser demolidas sin indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación urbanística.

Simultáneamente a la licencia urbanística de obras, se otorgará una autorización para la ocupación del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando existan razones de interés público debidamente acreditadas en el correspondiente expediente de autorización. En cualquiera de estos dos supuestos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que se genere derecho a indemnización alguno.

Esta ocupación privativa estará sujeta a la pertinente tasa cuyo importe quedará fijado en su correspondiente Ordenanza Fiscal, sin perjuicio del deber del concesionario a abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los bienes ocupados.

En el caso de que la instalación de ascensor afectara a las infraestructuras situadas en el dominio público, para cuya verificación será preceptiva la solicitud de los informes sectoriales previos de las empresas suministradoras de los diferentes servicios públicos y redes de infraestructuras, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor, debiendo quedar definidos técnicamente a modo de anexo (justificación, definición técnica y valoración) dentro del correspondiente proyecto de instalación del ascensor.

APARTADO III.- PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES

Artículo 12.- Normas Generales.

La autorización de las obras de instalación de ascensor en los supuestos regulados en este articulado requerirá la aprobación del Estudio Previo a que se refiere el artículo siguiente y la concesión de la correspondiente licencia urbanística.

En el supuesto 6 del artículo 3 (Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público), y una vez aprobado el correspondiente Estudio Previo, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de forma previa a la obtención de la licencia urbanística y a la autorización de ocupación del dominio público afectado.

Tanto el Estudio Previo como las licencias y autorizaciones municipales se tramitarán conforme a lo señalado en esta ordenanza y según lo dispuesto en las normas generales o especiales que rigen el procedimiento de licencias y autorizaciones municipales en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Para la autorización de toda instalación de ascensor se deberá verificar el cumplimiento de toda la normativa sectorial vigente para la instalación de ascensores, con especial atención a la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE sobre ascensores, y al Real Decreto 1314/97, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la citada Directiva Europea. De igual modo será ineludible el cumplimiento de las normas UNE vigentes.

Artículo 13.-. Estudio Previo.

1.- A efectos de aplicación de los artículos anteriores, dada la singularidad de estas actuaciones, la autorización de cualquier instalación, a excepción de la señalada en el apartado 1 del artículo 3 de esta ordenanza, estará supeditada a la elaboración y aprobación de un Estudio Previo individualizado que aborde la problemática particular de cada caso y justifique el cumplimiento de los aspectos recogidos en la presente ordenanza.

2.- El Estudio Previo deberá presentarse, en todo caso, con carácter previo o simultáneo a la licencia urbanística, para su aprobación por los órganos municipales.

3.- El citado Estudio Previo deberá incluir al menos:

- Memoria Descriptiva:

1. Descripción general del edificio existente y condicionantes existentes.
2. Reportaje fotográfico estado actual. Si el edificio está dentro de la Delimitación de Bien de Interés Cultural, o en el supuesto del artículo 11 de esta Ordenanza, el reportaje fotográfico deberá incluir un barrido de alzados colindantes.

Si además se encuentra en el interior de un Monumento Declarado o Incoado Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado, el reportaje fotográfico deberá incluir fotografías del interior del edificio de toda la zona de actuación

3. Justificación de la mejor ubicación posible de entre las relacionadas en el artículo 3 de esta Ordenanza, atendiendo al orden de prioridad allí establecido y a las características concretas del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

4. Verificación del cumplimiento de la presente Ordenanza sobre la base del emplazamiento y la ubicación propuesta. Señalamiento de las medidas complementarias a implantar de forma simultánea a la instalación del ascensor.
5. Documentación complementaria que el técnico redactor estime necesaria para la total comprensión de la propuesta.

- Planos:

1. Situación.
2. Estado Actual. Planta de Acceso y Plantas Afectadas (Escala mínima 1/100)
3. Ubicación Propuesta. Afección a piezas habitables existentes en cuanto a condiciones urbanísticas e higiénicas, y medidas complementarias a implantar, en su caso. (Plantas y Sección) (Escala mínima 1/100)

La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra al espacio afectado por la instalación (patio, patio de manzana..). Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos. Asimismo, deberá grafarse la separación a los linderos y otros edificios

4. Alzados conjunto (sólo en el caso de instalaciones en los supuestos 3 y 4) con indicación de los acabados propuestos. (Escala mínima 1/100).
5. Documentación complementaria que el técnico redactor estime necesaria para la total comprensión de la propuesta.

4.- Cuando el edificio existente forme parte de un conjunto unitario de edificaciones y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, la solución que se elija y el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

5.- El citado estudio previo deberá ser informado y aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.

6.- El Ayuntamiento, de manera motivada, podrá rechazar discrecionalmente aquellas alternativas que no resuelvan suficientemente el objeto funcional de la instalación o no hayan respetado el orden de prelación establecido en el artículo 3. De la misma manera, el Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenda instalar.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá proponer al promotor la solución o soluciones que considere más idóneas.

No obstante lo anterior, en ningún caso el Ayuntamiento podrán exigir el cumplimiento de condiciones distintas a las de los edificios existentes en el ámbito, siempre que éstos cumplan con lo dispuesto en las Ordenanzas vigentes del PGOU para el área correspondiente.

7.- La emisión de informe favorable y la aprobación del Estudio Previo a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia urbanística de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente respecto de las citadas autorizaciones y licencias.

8.- El plazo para la aprobación del Estudio Previo será de un mes, si el mismo se presenta con anterioridad y de manera independiente a la licencia urbanística de obras.

El Estudio Previo, si se incluye como documento técnico adjunto a la licencia urbanística, se resolverá conjuntamente con ésta y en el mismo plazo que resulte de aplicación a ésta última.

Si transcurrieran los plazos antes señalados, y no se hubiera dictado resolución expresa aprobando el Estudio Previo el mismo deberá entenderse desestimado por silencio administrativo.

Artículo 14.- Estudios de Detalle.

Tal como se ha señalado en artículos precedentes en aquellos expedientes correspondientes supuesto 6 del artículo 3 (Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público), y una vez aprobado el correspondiente Estudio Previo, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de forma previa a la obtención de la licencia urbanística y a la autorización de ocupación del dominio público afectado.

Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 67 de Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, debiendo incluir entre sus determinaciones, al menos, los siguientes aspectos:

- Fijación de Alineaciones y Rasantes.
- Estudio Volumétrico de los nuevos cuerpos de edificación, debiendo incluir en los mismos los espacios complementarios necesarios para la correcta instalación de los ascensores (cuartos de máquinas, instalaciones...).
- Estudio de integración en el entorno y materialidad de la solución adoptada.

Para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de este texto, así como lo señalado en el párrafo anterior, en el Estudio de Detalle, además del contenido establecido por el artículo 129 del Reglamento de desarrollo parcial del la LUA, se incluirán:

- Planos a escala suficiente del estado actual de la urbanización afectada y de la propuesta en relación con los pavimentos, el mobiliario urbano, las redes y servicios afectados, etc., quedando debidamente justificadas en la memoria las soluciones adoptadas.
- Fotografías expresivas de las fachadas afectadas y de su entorno, detallando la composición, los materiales y demás características relevantes de los elementos que se añadan o reformen, que buscarán la mejor adecuación formal a los edificios en que se vaya a situar y a su entorno.

En los supuestos en los que la actuación planteada se refiera a unidades prediales o bloques integrados en edificaciones unitarias o conjuntos constructivos de características formales uniformes, deberá preservarse esa homogeneidad.

Con este fin el Ayuntamiento estará facultado a exigir que el Estudio de Detalle a redactar por la primera iniciativa planteada dentro de uno de los ámbitos señalados englobe las soluciones de la totalidad del mismo, aunque posteriormente se promueva la instalación de cada uno de los ascensores de manera individualizada.

Artículo 15.- Licencia urbanística.

1.- De acuerdo con lo anterior, las solicitudes de licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios ya existentes, se formularán en documento normalizado o equivalente, a la que se adjuntará proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

2.- Dicho proyecto, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener toda la documentación exigida para el Estudio Previo en el artículo 13, si el mismo se tramitara conjuntamente con la licencia.

3.- Simultáneamente a la licencia urbanística de obras, cuando éstas afecten u ocupen suelo afecto al dominio público, se tramitará la autorización para la ocupación del dominio público en precario a que se refiere el artículo 11.

4.- Podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios, con carácter preceptivo y vinculante. En concreto requerirán la correspondiente autorización cultural o informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, las licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios ya existentes, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando afecten a la envolvente edificatoria de los inmuebles que, estando situados dentro del Conjunto Histórico vigente en el momento de la solicitud, no tengan la consideración (mediante declaración o incoación) de Bien de Interés Cultural, Bien Catalogado o Bien Inventariado de manera individual. En el caso de que dicha afección sobre la envolvente edificatoria se produzca tan sólo en el subsuelo y se presente una resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural especificando que el solar está libre de restos arqueológicos o paleontológicos, no será preceptiva la autorización cultural o informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
- b) Cuando afecten a la envolvente edificatoria o a cualquier elemento interior de los inmuebles que hayan sido Declarados o Incoados Bien de Interés Cultural en su categoría de Monumento, Bien Catalogado o Bien Inventariado.

5.- La autorización o concesión y la licencia se otorgará al propietario del edificio, en el caso de propietario único, o, en su caso, a la Comunidad de Propietarios, de conformidad con lo establecido la Normativa Vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo lo no previsto en el presente texto será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes del Régimen Local; Ley 7/1999, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón; Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; Ley 3/1999, de 10 de Marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés; Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto de 17 de Junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales; Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, y Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Edificación del Plan General de Teruel y su planeamiento de desarrollo.

GRÁFICOS:

Grafico 1: Instalación de Ascensor en patio interior

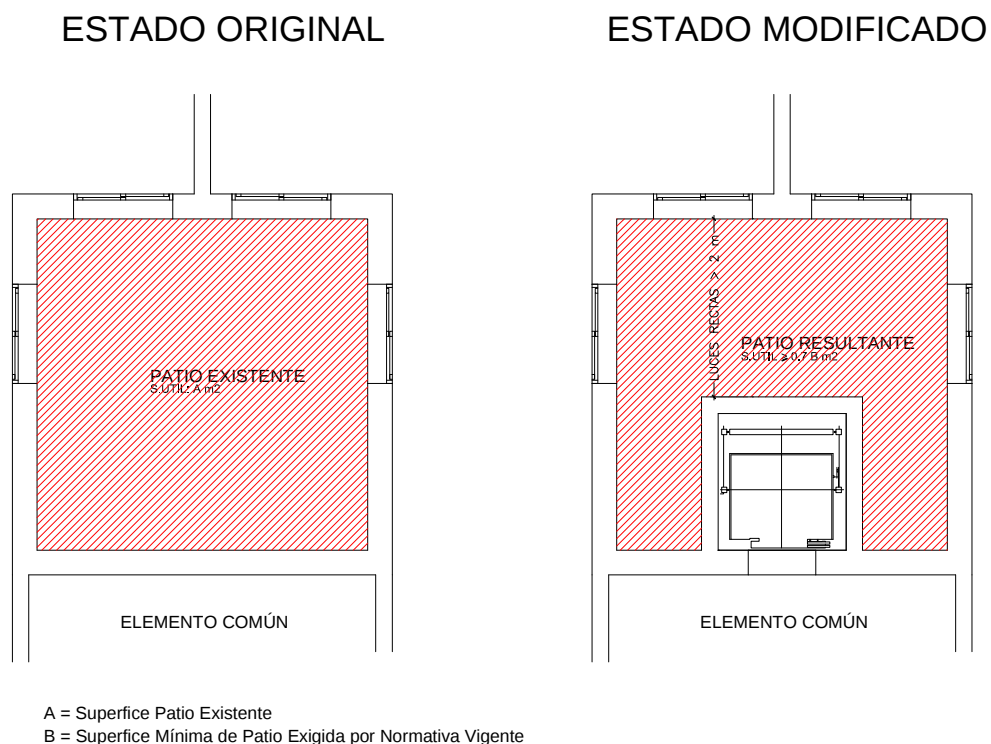


Grafico 2: Instalación de Ascensor en patio interior con viviendas en Planta Baja. Caso Genérico.

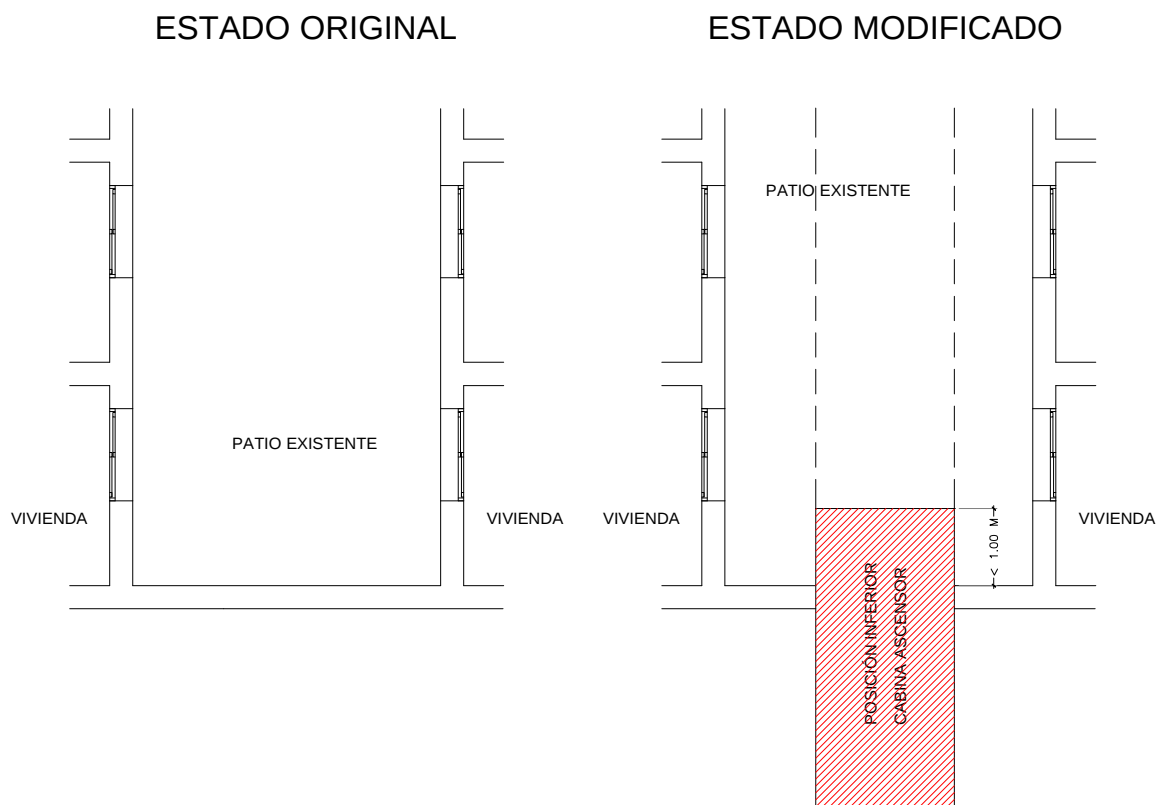
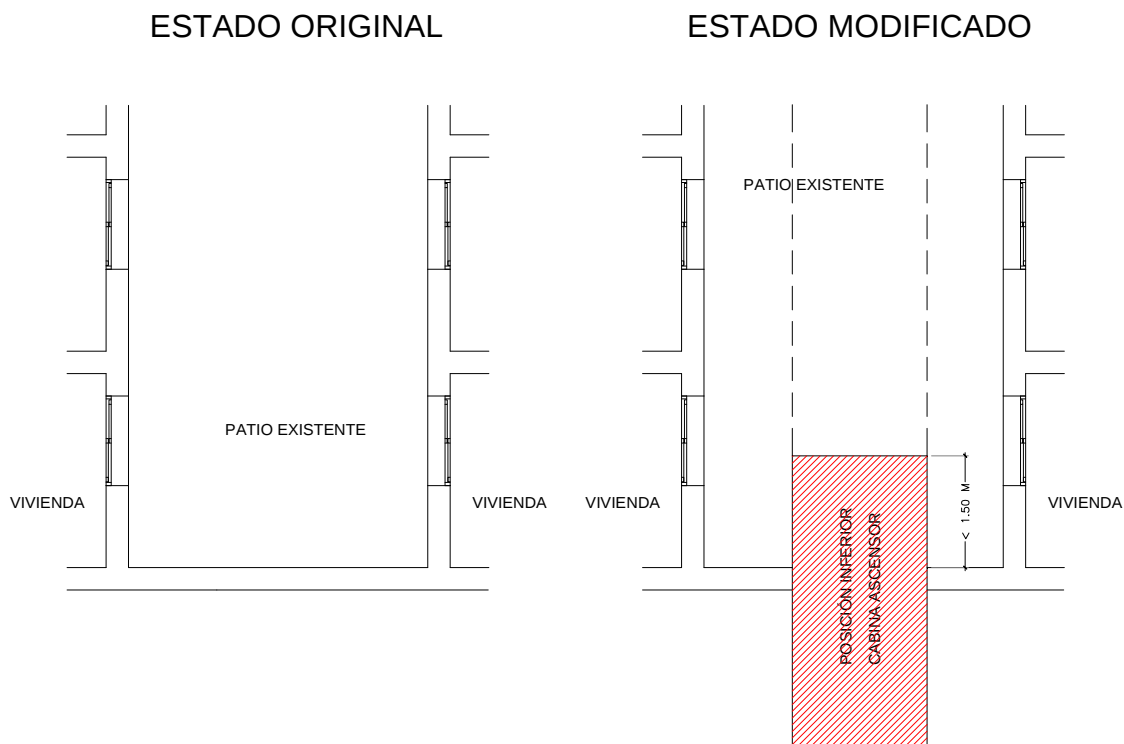


Grafico 3: Instalación de Ascensor en patio interior con viviendas en Planta Baja. Caso excepcional.



ANEXO I.- TRAMITACIÓN E INFORMES EMITIDOS RELATIVOS A LA ORDENANZA DE ASCENSORES

ANEXO II.- ACUERDO DEL CONSEJO DE URBANISMO DE ARAGÓN (07/09/2011)
