



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

Por el Ayuntamiento Pleno de Teruel, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2001, entre otros, se adoptó el siguiente acuerdo:

Dictámenes de las Comisiones Informativas Municipales

Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente

X.- APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DE LA ADAPTACION REVISION DEL PGOU DE TERUEL. EXPEDIENTE N° 182/2001.-

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad, aprobó el dictamen emitido por la CMI de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente, sesión de 20 de febrero, que se transcribe a continuación:

"Dada cuenta del expediente de referencia del que resultan los siguientes

Antecedentes de Hecho

1º.- Por Providencia del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 17 de enero de 2000, se incoa expediente administrativo n° 182/2001, instruido en relación con la modificación del Título VII.- Calidad en la Construcción, en su apartado VII.1.9.Evacuación de Humos y Gases, y en relación con la modificación del Título V.- Seguridad en la Construcción, en su apartado V.2. Edificios Ruinosos y Derribos, todos ellos de las Ordenanzas de la Edificación de la Adaptación Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Teruel.

2º.- Con fecha 18 de enero de 2001, se emite informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se incluye propuesta-borrador de las modificaciones propuestas.

3ª.- Con fecha 29 de enero de 2001, se emite informe por el Técnico de la Unidad de Actividades y Ruinas en el que se incluye propuesta-borrador de las modificaciones propuestas.

Fundamentos de Derecho

1º.- El artículo 64.3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece que para la aprobación de las Ordenanzas Urbanísticas, que tienen la consideración de instrumentos urbanísticos, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

Siendo de aplicación lo establecido tanto en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

lo establecido en la Ley 7/99, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

2º.- A estos efectos, el artículo 49 de la Ley 7/85, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que la aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información Pública y audiencia a los interesados por un plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

3º.- Asimismo, el artículo 139 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, dispone que las ordenanzas y reglamentos de las entidades locales se integran en el ordenamiento jurídico con sujeción a los principios de jerarquía normativa y competencia, añadiéndose en el apartado 3º del mismo artículo 139 que lo dispuesto en las ordenanzas y reglamentos vinculará por igual a los ciudadanos y a la entidad local, sin que pueda ésta dispensar individualmente de su observancia.

4º.- El artículo 140 de la citada Ley 7/1999, regula el procedimiento de aprobación de las ordenanzas y reglamentos locales, que se concreta en las siguientes actuaciones:

- a) Aprobación inicial por el Pleno de la entidad local.
- b) Trámite de información al público, previo anuncio en la sección correspondiente del Boletín Oficial de Aragón -Boletín Oficial de la Provincia de Teruel- y en el tablón de anuncios de la entidad, por espacio de treinta días, en que los vecinos podrán consultar el expediente y formular las alegaciones y sugerencias que estimen pertinentes.
- c) Audiencia a las asociaciones vecinales y de consumidores de su ámbito territorial, inscritas en el registro correspondiente y que guarden relación directa con el objeto de la ordenanza.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

d) Resolución de las alegaciones y sugerencias que, en su caso se hayan formulado, y aprobación definitiva por el Pleno.

e) Publicación íntegra de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia -Sección correspondiente del BOA.-

Estableciéndose en el apartado 2º del artículo 140, que para la modificación de las ordenanzas y reglamentos deberán seguirse los mismos trámites que para su aprobación.

5º.- El artículo 141 de la Ley 7/1999, señala, que a excepción de las fiscales, las ordenanzas entrarán en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

6º.- La justificación de las modificaciones propuestas aparecen recogidas en los informes emitidos por los Técnicos Municipales, cuyo tenor literal es el siguiente:

A) En relación con la modificación del Título VII.- Calidad en la Construcción, en su apartado VII.1.9. Evacuación de Humos y Gases:

Las Ordenanzas de la Edificación del Plan General de Teruel, Título VII.- Calidad en la Construcción, en su apartado VII.1.9. Evacuación de humos y gases, dice:

VII.1.9.1. Evacuación de humos

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios hasta una cierta altura, la cual vendrá determinada por la clase de hogar, elevación de las construcciones próximas y distancias a ellas que se fijan a continuación:

Los conductos de humos se clasifican en las tres categorías siguientes:

Los correspondientes a chimeneas de uso doméstico individual.

Los pertenecientes a cocinas de uso colectivo y a calderas de calefacción para una sola vivienda.

Los de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras.

Todo conducto de chimenea, deberá salir verticalmente



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

por la azotea o el tejado y elevarse su salida de humos sobre la cubierta exterior del edificio, en aquel punto, en la medida que a continuación se indica.

Categoría A.- La mencionada elevación será por lo menos de 2 m de otra construcción habitable, propia o ajena; dicha elevación deberá entonces contarse sobre la cubierta de la construcción de referencia. Si la chimenea tuviera su salida al patio central de manzana, se asimilará a estos efectos a las de categoría B.

Categoría B.- La elevación mínima será de 2,50 m. Además, cuando existan construcciones próximas, propias o ajenas, habitables, estas salidas de humos deberán quedar por encima de un gálibo plano, formado por una recta vertical sobre la cara exterior de la pared de la expresada construcción de 2,50 m de longitud en dirección a la chimenea, a partir del extremo superior de la primera, y por último, otra recta descendiendo desde el final de la anterior con pendiente de uno de base por dos de altura

Categoría C.- Para estos conductos de humos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las ordenanzas que indique el Reglamento de Industria.

De producirse variación en las alturas, distancias o categorías fijadas, sea quien fuere el que las realizase, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior, vendrá obligado a modificarlo para adecuarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta y cargo del que las origine.

Por otro lado Las Normas Subsidiarias Provinciales, en su apartado 2.1.1.6. "Protección de la atmósfera, frente a la contaminación por formas de la materia", punto 3. "Dispositivos de Evacuación", dice que la evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 m".

Como consecuencia de la paulatina instalación de gas natural en la ciudad, está surgiendo el problema de las salidas de productos de la combustión a fachada, procedentes de calderas individuales de gas.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

Estas salidas de productos de la combustión a fachada, no cumplen con lo regulado por las Ordenanzas del Plan General, ni con lo regulado sobre el tema por las Normas Subsidiarias.

Sin embargo, la normativa que regula la instalación de calderas de gas, "Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales", en su Instrucción Técnica Complementaria MI - IRG - 05, punto 5.2.3.1. "Evacuación de los productos de la combustión", permite la evacuación de productos de la combustión a fachada, exigiendo que estas estén a más de 0,4 m de cualquier ventana u orificio de entrada de aire.

Cuando se pretende instalar este tipo de calderas en edificios de nueva construcción, las salidas de productos de la combustión pueden adaptarse a lo indicado por las Ordenanzas del Plan General, puesto que se prevén y realizan en obra chimeneas para tal fin. En cambio en edificios existentes es mucho más complicado ya que hay veces que estos no disponen de conductos para la salida de gases de combustión y es difícil realizar nuevas chimeneas hasta cubierta, y en otros casos, sí disponen de chimeneas pero son de calderas de gasóleo o de carbón y suelen estar obsoletas y sucias (corroídas debido a la presencia de compuestos sulfurosos en los humos de estos combustibles), y no pueden utilizarse en muchas ocasiones para evacuar los gases de combustión de las calderas de gas dado que no cumplen con las exigencias del Reglamento de Instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos colectivos, o comerciales.

Así mismo, la interpretación del apartado "VII.1.9.1. Evacuación de humos", de las Ordenanzas municipales, no queda clara, sobre todo en lo referente a las de Categoría B.

Por tanto, con el fin de solventar el problema existente y regular las salidas de productos de combustión por fachada, de las calderas de gas, y dejar clara la interpretación del apartado VII.1.9.1., una propuesta - borrador podría ser la siguiente:

Nuevo texto del apartado VII.1.9.1., y añadir al texto ya existente un nuevo apartado VII.1.9.3.

VII.1.9.1. Evacuación de humos

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará a través de



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

una chimenea adecuada.

Las salidas de las chimeneas estarán situadas 1 m por encima de cualquier obstáculo distante menos de 10 m, medidos en plano horizontal; excepto en el caso de cubiertas en pendiente sin aberturas.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal/h. La desembocadura estará a nivel no inferior al de cualquier hueco de construcción situadas entre 10 y 50 m, medidos en el plano horizontal.

De producirse variación en las alturas o distancias fijadas, sea quien fuere el que las realice, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo para adecuarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta y cargo del que las origine.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario, y obligatoriamente, una vez al semestre.

VII.1.9.3. Evacuación de productos de la combustión de calderas de gas

En edificios de nueva construcción, la evacuación de productos de la combustión deberá ser conducida a cubierta por medio de chimeneas adecuadas.

En edificios existentes, la evacuación de productos de la combustión deberá cumplir con lo indicado por el "Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos, o comerciales" (R.D. 1853/1993, de 22 de octubre), en su Instrucción Técnica Complementaria (I.T.C.) MI -IRG 05. "Locales destinados a contener aparatos a gas. Condiciones de ventilación y configuración", y además el punto de salida de los productos de combustión distará, como mínimo, 1 m. de cualquier hueco de ventana o abertura de entrada de aire, situado en el plano vertical.

ANEXO GRÁFICO



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

Relativo a las distancias de las terminaciones de las chimeneas a huecos u otras edificaciones, según se acredita gráficamente en el presente dictamen.

B) En relación con la modificación del Título V.- Seguridad en la Construcción, en su apartado V.2. Edificios Ruinosos y Derribos:

I.- Que de acuerdo con el artículo 191.2.a de la Ley 5/1.999, de 25 de marzo, Urbanística, aprobada por las Cortes de Aragón, en adelante LUA, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudiera ser autorizadas o encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

II.- Que el tenor literal del apartado 2 del Título V, relativo a la seguridad en la construcción, que trata de edificios ruinosos y derribos, de las Ordenanzas de la Edificación de la Adaptación Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, establece que se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando exista un daño no reparable técnicamente por medios normales.

b) Cuando el coste de reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio planta afectada, si no está incluido en el Catálogo.

c) Cuando circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición del inmueble.

III.- Esta diferencia de regulación puede dar lugar a disfunciones en la declaración del estado ruinoso de las edificaciones por dos razones de tipo legal y jurisprudencial que debemos tener en cuenta:

Primero.- Que el principio de jerarquía normativa, plasmado en el ámbito local en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local, al establecer que en la esfera de sus competencias las Entidades Locales podrán aprobar Ordenanzas y Reglamentos, que en ningún caso contendrán preceptos contrarios a las Leyes, impide que por vía reglamentaria puedan excepcionarse determinados supuestos previstos por la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, para la declaración de ruina de las edificaciones.

De esta manera, las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de la Edificación, sobre los supuestos de excepción de determinados inmuebles de la declaración de ruina, deberán considerarse nulas de pleno derecho al amparo del artículo 62.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece que serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución y las Leyes.

Segundo.- Que es reiterada la doctrina jurisprudencial que afirma que la declaración de ruina es un hecho objetivo que no puede excepcionarse por circunstancias que no sean de ese carácter, sin perjuicio que las circunstancias urbanísticas y de protección del patrimonio puedan imponer una serie de restricciones en cuanto al alcance de su eficacia, pudiendo imponerse a tal efecto una serie de limitaciones en cuanto a la demolición del inmueble que es la consecuencia directa de todas declaraciones de ruina tal como establece el artículo 191 de la Ley 5/99, pero no en cuanto a la declaración del inmueble en estado de ruina por el hecho de estar sometido a algún tipo de protección.

En este sentido debemos destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1983 que dice:

"... ha de precisarse que la situación de posible ruina de un edificio es una cuestión de puro hecho -Sentencias del TS de 2 de octubre de 1976, 20 de mayo de 1978, 28 de septiembre de 1978 y 30 de octubre de 1978-..., de manera que un edificio puede encontrarse en ruina, y así habrá de declararse, no sólo con independencia de las causas por las que se ha llegado a tal estado, sino con independencia también de la posible calificación jurídica del edificio (v. gr., artístico o histórico. o catalogado de interés, etc.), porque el deterioro de un edificio no se detiene ante consideraciones jurídicas o estéticas. Lo cual no quiere decir que declarada la ruina de un edificio histórico o artístico la misma haya de ser seguida fatalmente de su demolición, porque en tales supuestos consideraciones culturales pueden imponer la



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

conservación de todo o determinados elementos del edificio, con las reparaciones, reconstrucciones o sustituciones que estimen precisos, por haber pasado ya a un segundo plano la estricta relación dominical del propietario con el edificio en aras del interés público. Y no es otra la conclusión que se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1978, que resalta el diferente ámbito entre, por un lado, el estado ruinoso del edificio, y por otro, su necesaria conservación para intereses comunitarios concluyendo que ello permite compatibilizar la declaración de ruina formalmente firme con una posible conservación del edificio en función de necesidades espirituales de orden colectivo, se llega a la conclusión de la conservación del edificio, y ello porque con independencia del derribo o conservación del edificio, no debe olvidarse que los supuestos de ruina son justamente límites a la obligación de conservación de los edificios que la legislación urbanística impone a los propietarios, por cuya razón el propietario, aún sabiendo que el edificio no será derribado, puede tener interés en que el edificio se declare formalmente en estado ruinoso, para poner así un límite al deber de conservación que le impone la legislación urbanística."

De esta manera, resulta conveniente eliminar de la redacción dada por las Ordenanzas de la Edificación cualquier excepción a los supuestos de declaración de ruina que no esté prevista en la legislación urbanística y que no se admitan por la doctrina jurisprudencial de Tribunal Supremo.

A tal efecto se propone sustituir la actual redacción del párrafo segundo del apartado 2 del Título V, relativo a la seguridad en la construcción, que trata de edificios ruinosos y derribos, de las Ordenanzas de la Edificación de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, por el tenor literal siguiente:

" Se declarará el estado ruinoso de alguna construcción o parte de ella cuando se encuentre en cualquiera de los supuestos recogidos a tal efecto por la legislación urbanística de Aragón."

7º.- De conformidad con el artículo 22.2, c) de la Ley 7/85 y el artículo 29.2, c) de la Ley 7/99, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, corresponderá en todo caso al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El artículo 126.4,1) de la Ley 7/99, establece que para



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

los acuerdos que corresponda adoptar a la Corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente, dictamina proponer al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobar inicialmente la modificación de las Ordenanzas de la Edificación de la Adaptación Revisión del Plan General de Ordenación Municipal de Teruel, según el siguiente tenor literal:

VII.1.9.1. Evacuación de humos

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará a través de una chimenea adecuada.

Las salidas de las chimeneas estarán situadas 1 m por encima de cualquier obstáculo distante menos de 10 m, medidos en plano horizontal; excepto en el caso de cubiertas en pendiente sin aberturas.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal/h. La desembocadura estará a nivel no inferior al de cualquier hueco de construcción situadas entre 10 y 50 m, medidos en el plano horizontal.

De producirse variación en las alturas o distancias fijadas, sea quien fuere el que las realizase, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo para adecuarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta y cargo del que las origine.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario, y obligatoriamente, una vez al semestre.



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

VII.1.9.3. Evacuación de productos de la combustión de calderas de gas

En edificios de nueva construcción, la evacuación de productos de la combustión deberá ser conducida a cubierta por medio de chimeneas adecuadas.

En edificios existentes, la evacuación de productos de la combustión deberá cumplir con lo indicado por el "Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos, o comerciales" (R.D. 1853/1993, de 22 de octubre), en su Instrucción Técnica Complementaria (I.T.C.) MI -IRG 05. "Locales destinados a contener aparatos a gas. Condiciones de ventilación y configuración", y además el punto de salida de los productos de combustión distará, como mínimo, 1 m. de cualquier hueco de ventana o abertura de entrada de aire, situado en el plano vertical.

ANEXO GRÁFICO

Relativo a las distancias de las terminaciones de las chimeneas a huecos u otras edificaciones, según consta gráficamente en el presente dictamen.

V.2.párrafo 2º. Edificios Ruinosos y Derribos

Se declarará el estado ruinoso de alguna construcción o parte de ella cuando se encuentre en cualquiera de los supuestos recogidos a tal efecto por la legislación urbanística de Aragón.

2º.- Abrir el correspondiente trámite de información al público, previo anuncio en la sección correspondiente del Boletín Oficial de Aragón y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, por espacio de treinta días, en que los vecinos podrán consultar el expediente y formular las alegaciones y sugerencias que estimen pertinentes.

3º.- Otorgar un trámite de audiencia previa por un plazo de quince días a las asociaciones vecinales y de defensa de los consumidores y usuarios, establecidos en su ámbito territorial, que estén inscritas en el Registro correspondiente de asociaciones vecinales y que guarden relación directa con el objeto de la ordenanza.

4º.- Entender adoptado definitivamente el presente acuerdo de aprobación inicial, para el caso en que no se presente ninguna reclamación o sugerencia durante el correspondiente trámite de audiencia e información pública,



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

SECRETARIA GENERAL

debiendo procederse a su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor.

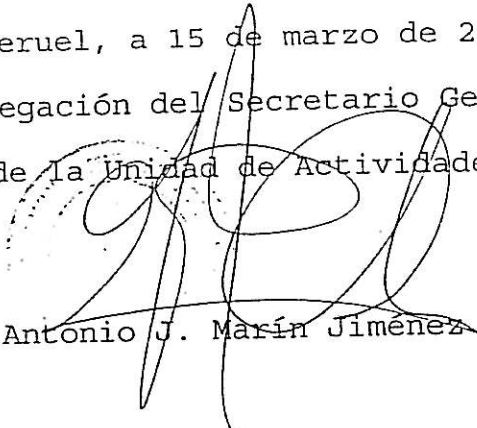
5º.- Notificar el presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales y a la Policía Local, para su conocimiento y efectos".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, .

En Teruel, a 15 de marzo de 2001

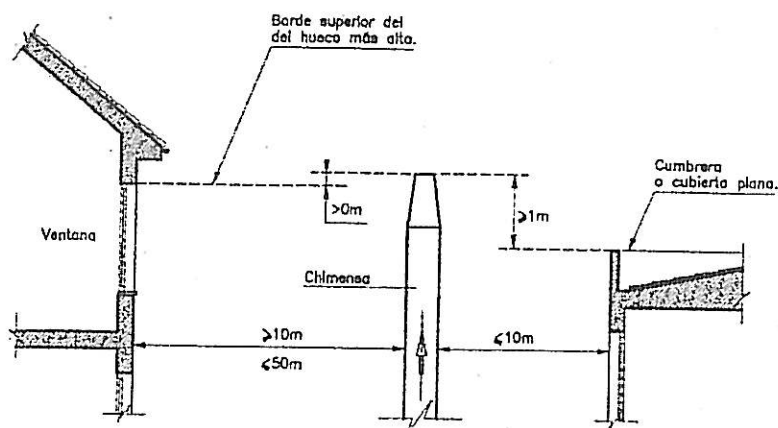
Por delegación del Secretario General,

El Técnico de la Unidad de Actividades y Ruinas

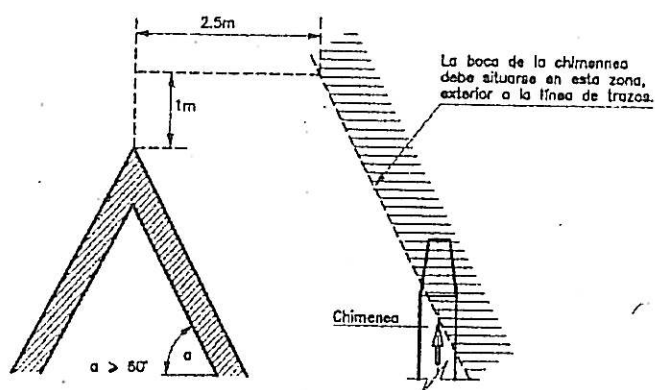

Antonio J. Marín Jiménez

Sr. Arquitecto Municipal.
Interior.-

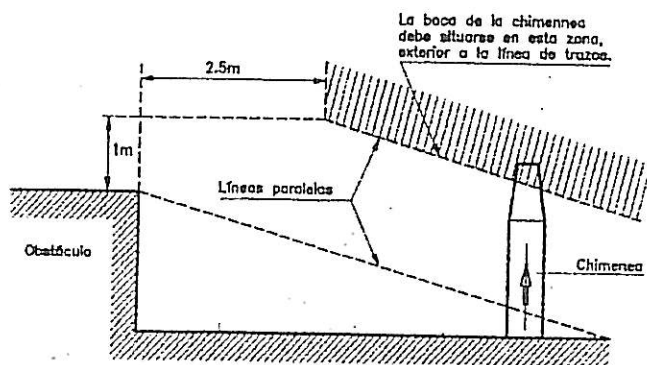
Excmo. Ayuntamiento de Teruel
SECRETARIA GENERAL



DISTANCIAS GENERALES



CUBIERTAS CON PENDIENTE SUPERIOR A 60°



CUBIERTAS CON OBSTACULOS EN LA CUMBRERA DEL EDIFICIO

Distancias de las terminaciones de las chimeneas a huecos u otras edificaciones.