



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UTEBO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA N° 26 DEL PGOU DE UTEBO

ADAPTACIÓN NORMATIVA PGOU EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

DEROGACIÓN DEL ANEXO II DE LAS NNUU DEL PGOU (REGLAMENTO PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS) Y MODIFICACIÓN DE VARIOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES TÉCNICAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES Y DE OTROS ARTÍCULOS ENCAMINADOS A EVITAR LA CREACIÓN DE BARRERAS.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente propuesta de modificación aislada nº 27 del PGOU de Utebo con el fin de facilitar la adaptación de las edificaciones existentes a las condiciones de accesibilidad exigibles según la legislación vigente o, cuanto menos, favorecer la eliminación de barreras arquitectónicas que técnicamente resulte factible. Todo ello de acuerdo a lo indicado en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

Así mismo, la modificación afecta a los artículos que determinan las alturas de planta baja relacionadas con su uso en zonas residenciales, con el fin de que la normativa a este respecto no favorezca la existencia de barreras ya desde el proyecto de obra nueva.

MARCO LEGAL

De acuerdo al artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La 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.

JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

De acuerdo al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las medidas específicas para garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal se aplicarán, entre otros ámbitos, a la edificación.

Así, de acuerdo a su artículo 23 las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecerán, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y para compensar desventajas o dificultades, incluyendo disposiciones sobre exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos, estableciendo planes y calendario para la implantación de las exigencias de accesibilidad y para el establecimiento de las condiciones más favorables y de no discriminación y disponiendo recursos humanos y materiales para la promoción de la accesibilidad y la no discriminación en el ámbito de que se trate.

De acuerdo a su artículo 34, las Administraciones competentes en materia de Urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir la necesidad de esas adaptaciones anticipadas en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

En otro orden, de acuerdo al artículo 24.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Según el citado artículo, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

En suma, la presente Modificación Puntual surge de la necesidad de garantizar a las personas con dificultades para la movilidad la accesibilidad y la utilización de los edificios, permitiendo el desarrollo normal de la vida de estas personas mediante el establecimiento de medidas de fomento del cumplimiento de la normativa dirigida a suprimir y evitar cualquier tipo de barrera u obstáculo físico, conforme al objeto de la Ley 3/1997, de 7 de abril, sobre promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, transportes y de la comunicación.

ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

Los efectos de la presente Modificación Puntual no son otros más que los de adaptar, en la materia que se regula, las normas urbanísticas del PGOU aprobado en el año 1990 al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como a la Ley 3/1997, de 7 de abril, sobre promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, transportes y de la comunicación.

Por estas razones se considera que los efectos sobre el territorio son de especial levedad.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se propone afecta a las NNUU de tres formas distintas y en todo caso de conformidad con el objeto descrito en el primer apartado de la memoria.

1. Derogación del “Anexo II. Reglamento para la supresión de barreras arquitectónica”, incluidos “gráficos y detalles de diseño” de las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Utebo, en las que se integra el Anexo, fueron aprobadas como documento integrante del PGOU, el 24 de julio de 1990. En esa fecha no existía a nivel nacional y autonómico norma alguna referida a cuestiones de accesibilidad, de manera que, salvo en algunos municipios en sus Ordenanzas Municipales, se carecía de la precisa regulación que determinara los mínimos que garantizaran la accesibilidad universal a la edificación y a los espacios libres urbanos, razón por la que se consideró de todo punto conveniente que se incluyera en las NNUU del PGOU un Anexo que llenara este vacío normativo.

Con posterioridad, la concienciación social y sensibilización generalizada sobre esta cuestión ha provocado la aparición de una amplia legislación con este ánimo de normalizar la accesibilidad en los aspectos citados. Así, y en nuestra comunidad autónoma, disponemos en la actualidad de 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, así como del 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, que sustitúan los Decretos 89/1991 y 126/1989.

A nivel estatal, dentro del Código Técnico de la Edificación se aprueba el Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad, SUA 9 Accesibilidad, con las Modificaciones conforme al RD 173/2010, de 19 de febrero (BOE 11-03-2010) y Sentencia del TS de 4/5/2010 (BOE 30/7/2010), que establece las exigencias de seguridad y habitabilidad establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Todo este marco normativo convierte en ineficaz por reiterativo y sobreabundante el Anexo existente en las NNUU del PGOU de Utebo. Por esta razón es irrelevante disponer de una norma que no aporta nada que no esté ya regulado en legislación sectorial de nivel superior y que es de

obligado cumplimiento a todos los proyectos de edificación que se presenten en este municipio, así como las obras de urbanización, que regula la Orden VV/561/2010, de 1 de febrero, igualmente de carácter estatal.

Con el criterio de que el exceso de normas sobre un mismo tema tan sólo puede inducir a una mayor confusión y posibles contradicciones y repeticiones innecesarias, es por lo que se propone la derogación del Anexo señalado.

2. Modificación de diversos artículos en los que se introduce la excepcionalidad de su aplicación para “edificios existentes” (artículos 1.1.7, 2.2.13, 2.2.16, 3.1.30, 3.1.36, 3.2.16, 3.2.18, 3.2.22 y 3.2.24, correspondientes a los Títulos I, II y III de las NNUU.

Art. 1.1.7. Se añade la posibilidad de ejecutar obras de acondicionamiento para mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios fuera de ordenación.

Art. 1.1.7. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN COMO FUERA DE ORDENACIÓN

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a)** Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b)** Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c)** Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.d) del artículo 1.1.6.
- d)** *Las parciales de acondicionamiento para mejorar las condiciones de accesibilidad, que se considerarán actuaciones sin derecho a indemnización en caso de intervención expropiatoria por parte de la administración.*

Art. 2.2.13. De conformidad con el art. 24.4 del RDL 7/2015, que permite ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, se incorpora al texto del artículo la posibilidad de acceder al edificio desde estos espacios de dominio público.

Art. 2.2.13. ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1.- En edificio de viviendas colectivo se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. *Se exceptúan los edificios existentes en los que se autorice con carácter excepcional la instalación de un ascensor o rampa en zona de dominio público siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

a. Debe justificarse fehacientemente la imposibilidad de otro emplazamiento alternativo dentro de la parcela privativa. Esta imposibilidad deberá justificarse rigurosamente, haciendo especial hincapié en la imposibilidad funcional o física y no estructural, es decir, sólo se autorizará cuando resulte imposible la ubicación del ascensor o rampa en el interior de la parcela por la falta objetiva de espacio, y, por consiguiente, obviando la complejidad estructural. Caso de que pueda obtenerse el espacio necesario en detrimento de la superficie de las viviendas, sin que se produzca una manifiesta e importante depreciación de sus condiciones formales y funcionales actuales, no se apreciará falta objetiva de espacio, denegándose la autorización.

b. Se garantizará que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. A este respecto, el espacio de uso público que resulte tras la colocación del ascensor o rampa, debe permitir un paso peatonal accesible (de acuerdo con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento

técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados) y no afectar al vial destinado al tráfico rodado.

c. La colocación del ascensor o rampa sólo podrá realizarse en aquellos suelos de dominio público que se sitúen en retranqueos o quiebros existentes en la alineación, no siendo admisible en alineaciones de trazado continuo en línea sensiblemente recta o curva. En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público, que cesará cuando el edificio sea sustituido o bien anticipadamente cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original, a cargo del solicitante, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

d. La instalación del ascensor o rampa no podrá afectar infraestructuras de servicios públicos cualquiera que sea su titularidad.

e. Con carácter previo a la solicitud de licencia se deberá aportar una memoria escrita y gráfica justificativa de la propuesta, que deberá resolverse con la autorización expresa del Ayuntamiento de la ocupación del dominio público o su denegación motivadas.

2.- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto. Se exceptúan los edificios existentes en los que se implante un ascensor, en los que podrá permitirse una anchura de paso de 90 cm. y estrechamientos puntuales no menores de 80 cm, de conformidad con el DA DB-SUA/2 (documento incluido en el Código Técnico de la Edificación).

3.- Los desniveles se salvarán mediante rampas que sean del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez viviendas, y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) se dispondrá de dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de anchura ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros. En edificios existentes se podrán admitir las tolerancias contempladas tanto para rampas como para escaleras en el DA DB-SUA/2 siempre que no se incumplan las limitaciones que se deriven de la aplicación del DB-SI (documentos incluidos en el Código Técnico de la Edificación).

4.- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5.- SUPRIMIDO.

Art. 2.2. 16. Este artículo, que refiere al Anexo II de Supresión de Barreras Arquitectónicas, queda derogado por las razones expuestas anteriormente.

Art. 2.2.16. REGLAMENTO PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

DEROGADO

Art. 3.1.30. El artículo determina el campo de aplicación de las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación, añadiéndose la excepción a los edificios existentes en tanto el objeto de las obras se refiera a una mejora en las condiciones de accesibilidad.

Art. 3.1.30. APLICACIÓN

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

No son de aplicación en las actuaciones propuestas en edificios existentes tendentes a la adecuación a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores, escaleras o rampas, cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, pudiendo el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se ocupen los espacios de retranqueo de la alineación, separación a linderos y separación entre edificios, patios y espacios libres privados en general o se sobrepase el coeficiente de ocupación determinada por las normas específicas de la zona en que se sitúen. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la

conformidad de la junta de propietarios del inmueble en el quorum exigido por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.36. El artículo determina el ámbito de aplicación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, añadiéndose la excepción a los edificios existentes en tanto el objeto de las obras se refiera a una mejora en las condiciones de accesibilidad.

Art. 3.1.36. APLICACIÓN

1.- Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre cada parcela.

No son de aplicación en las actuaciones propuestas en edificios existentes tendentes a la adecuación a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores, escaleras o rampas, cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, pudiendo el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se sobrepase la superficie edificable determinada por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.2.16. Relativo a la anchura de patios, por el que se exceptúan de su cumplimiento los edificios existentes siempre que las obras tengan como objeto una mejora en las condiciones de accesibilidad.

Art. 3.2.16. ANCHURA DE PATIOS

1.- Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3.- La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana y cuando en edificios existentes se utilicen para la instalación de nuevos ascensores o para la reubicación de las escaleras con el objeto de permitir la instalación del ascensor en el interior del edificio.

Art. 3.2.18. En este artículo se regulan las dimensiones de los patios cerrados y se complementa mediante su modificación con la excepcionalidad relativa a edificios existentes en cuanto a obras que disminuyan la anchura de los patios tendentes a mejorar las condiciones de accesibilidad en las condiciones mínimas que se establecen.

Art. 3.2.18. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

En los patios de parcela cerrados, el ancho estará condicionado por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios de parcela cerrados a los que den piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0'30H$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de tres (3) metros y de doce (12) metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y diámetro y ocho (8) metros cuadrados para la superficie.

b) En patios de parcela cerrados a los que den cocinas, y no abran piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0'20H$, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que den piezas habitables o dormitorios.

c) En patios de parcela cerrados a los que no den piezas habitables, dormitorios y cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0'15H, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a H2/20. Se fija un mínimo de tres (3) metros para luces rectas y diámetro y de nueve (9) metros cuadrados para la superficie.

d) Quedan exentas del cumplimiento de estas dimensiones las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros en la Zona de Casco Antiguo.

En ella las dimensiones de los patios de parcela cerrados podrán ser, como mínimo, las señaladas en el apartado c) anterior, independientemente de las piezas que abran a ellos.

e) *En edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores o de escaleras (en este caso sólo con el objeto de instalar el ascensor en el recinto original de la escalera), aunque resulte una disminución de las superficies actuales o de las luces rectas de las piezas habitables hasta un mínimo de 2,00 metros, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de proceder a esta ocupación para satisfacer las condiciones de accesibilidad.*

En los casos en que la instalación del ascensor (o de la escalera trasladada) exija inevitablemente sobrepasar el límite anterior de luz recta, el ayuntamiento podrá autorizar la instalación siempre que el recinto del ascensor (o de la escalera) se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos, siendo la mínima separación a la pared del patio, en estas condiciones, de 80 centímetros.

A fin de garantizar la ventilación de las piezas recayentes al patio en ningún caso podrá cubrirse el espacio ocupado por la escalera

Art. 3.2.22. Que regula las construcciones en patios de parcela, se añade la excepcionalidad en edificios existentes siempre que las obras estén destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad.

Art. 3.2.22. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

1.- En las zonas de uso característico residencial, no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que reduzcan la superficie de los patios de parcela por debajo de los mínimos fijados. *Se exceptúan las obras tendentes a satisfacer las condiciones de accesibilidad en edificios existentes en las condiciones del art. 3.2.18, apartado e).*

2.- El planeamiento que desarrolle el P.G.O.U. podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3.- Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

Art. 3.2.24. Relativo a las dimensiones de los patios de parcela abiertos, se añade la posibilidad de autorizar la instalación de ascensores o escaleras que tengan por objeto la mejora de las condiciones de accesibilidad.

Art. 3.2.24. DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media (1'5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

e) *En edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores o de escaleras (en este caso sólo con el objeto de instalar el ascensor en el recinto original de la escalera), manteniendo los mínimos para patios cerrados del art. 3.2.18, apartado e).*

3. Modificación de diversos artículos correspondientes al Título V sobre condiciones particulares de las zonas de suelo urbano, que tiene como objeto impedir que desde las

determinaciones contenidas en cada zona se generen o favorezcan la aparición de problemas de accesibilidad en obras de nueva planta y ampliaciones o en obras de reforma, restauración, rehabilitación y acondicionamiento, especialmente significativas por las alturas mínimas de planta baja que rigen en la actualidad y que obligan o alentan la elevación del suelo de la vivienda en planta baja con el consiguiente problema de creación de barreras arquitectónicas que deben suprimirse generalmente con la menos adecuada de las soluciones, tal como la instalación de plataformas elevadoras.

Art. 5.1.10. Altura de pisos en Casco Antiguo. Se suprime la obligatoriedad de elevar el suelo de la planta baja cuando su destino sea el de vivienda.

Art. 5.1.10. ALTURA DE PISOS

La planta baja tendrá una altura mínima de trescientos (300) cm., medidos entre la rasante de la acera y la cara baja del primer forjado.

Las plantas superiores tendrán una altura mínima de doscientos ochenta (280) cm., medidos según el artículo 3.1.53.

Art. 5.2.11. Altura de pisos en Zona Intensiva. Se permite disminuir la altura de planta baja hasta trescientos centímetros (300 cms.) si el uso a que se destina es el de vivienda o garaje.

Art. 5.2.11. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros, contados desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado techo de planta baja. Esta altura podrá reducirse a trescientos (300) centímetros si el uso a que se destina es vivienda o garaje.

- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros, medidos según el artículo 3.1.53.

Art. 5.3.9. Altura de pisos en zona semiintensiva. Se igualan las condiciones de altura a las de la zona intensiva.

Art. 5.3.9. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- Plantas Alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

La altura de la planta baja podrá reducirse a trescientos (300) centímetros si el uso a que se destina es vivienda o garaje.

A la fecha de la firma electrónica.

Antonio Pla Ruestes, arquitecto municipal.