

**AJUNTAMENT
DE
PUIGPUNYENT**

Data: 26-11-2004

Enviat per : Ajuntament de Puigpunyent

A l'Atenció de: NEREA URIARTE
Servei Obres

Concepte:

Fulls enviats inclòs aquest: 11

Si no ha rebut tots els fulls o no es poden llegir, ens telefonin al 971.61.44.55

1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

**Artículo 5.2.8.
PARCELA EDIFICABLE**

2. En suelo urbano, para que una parcela pueda ser edificada, además de tener definitivamente aprobado el planeamiento que corresponda y cumplidas las obligaciones de distribución de cargas y beneficios que, en su caso, se le asignen por los instrumentos de gestión respectivos, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.4. de estas Normas.



3. Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona en que se encuentre.

4. En suelo no urbanizable, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del Área en que se ubique, se deberán cumplir las condiciones que se regulan por los artículos 7.2.3. y 7.2.17. de estas Normas.

Cuando estas normas o el planeamiento que desarrollen establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

**Artículo 5.2.9.
PARCELA MAXIMA**

En suelo urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 8.2.3. de estas Normas.

**Artículo 5.2.10.
SOLAR**

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

**Artículo 5.2.11.
RASANTE**

Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta quince metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que

**Artículo 5.2.12.
COTA DE NIVELACION**



resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 15 m se escalonará en tramos máximos de 15 metros midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 5.2.13.
LINEA DE EDIFICACION

Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan definidos por alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.14.
MEDIANERIAS

Son los paramentos laterales o traseros ciegos.

Artículo 5.2.15.
TESTEROS

1. Es la separación de la línea de edificación, que marca el planeamiento, con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Artículo 5.2.16
RETRANQUEO

2. Las piscinas cuando sobresalgan del terreno natural en una altura superior a cincuenta (50) centímetros tendrán a estos efectos la consideración de edificación y cuando sean enterradas la de sótanos según se regula en el artículo 5.2.21 de estas Normas.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.2.17.
SEPARACION DE EDIFICIOS

Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 5.2.18.
FRANJA EDIFICABLE

Es el parámetro que señala, cuantitativa y no únicamente, la posición en la que debe

Artículo 5.2.19.
FONDO EDIFICABLE

la edificabilidad, se establecen las siguientes precisiones:

a. Los sótanos construidos por debajo de la rasante, o, en su caso, del terreno, no se contabilizan.

b. Los semisótanos se contabilizan al cien por cien (100%).

c. Los solares de esquina podrán aumentar su edificabilidad en un 10% sobre la prevista por las condiciones particulares en las zonas reguladas por las Ordenanzas 1 y 2.

d. En el caso de solares con fachadas a dos calles que agoten la edificabilidad sobre una cualquiera de ellas deberá quedar inscrito, en el Registro de la Propiedad, la totalidad del solar como indivisible.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección horizontal del terreno de referencia, pudiendo expresarse como:

a. Edificabilidad bruta: cuando resulta en relación con superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: cuando resulta en relación con la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.

2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

1. La altura máxima indica el valor expresado en metros y/o número de plantas que puede alcanzar la edificación en cada clase de



Artículo 5.2.26.
COEFICIENTE DE
EDIFICABILIDAD

Artículo 5.2.27
ALTURA MAXIMA

suelo según su ubicación.

2. La medición de la altura máxima se realizará desde la cota de nivelación al borde inferior del forjado de la última planta.

3. En solares en pendiente y cuando la cota de nivelación del terreno correspondiente a las fachadas interiores según el fondo edificable este por debajo de la rasante de la calle en más de 2.80 m, la altura máxima, medida sobre esas fachadas, podrá incrementarse en una planta y 2.80 m, según se indica en el gráfico. Esta condición en ningún caso podrá dar lugar a que se levanten más de tres plantas y 9.00 metros en cualquier fachada. La planta así constituida, por debajo de la rasante de la calle, tendrá a todos los efectos la consideración de planta sótano según se regula en estas Normas.

4. En edificación abierta y unifamiliar la altura máxima se medirá, en cada fachada, contando desde el nivel de la cara superior del Solado de planta baja. En estos casos las diferencias de cotas, medidas verticalmente, entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja al nivel del pavimento de la misma y el terreno natural, será como máximo de 1 m en terrenos llanos y de 1,9 m. en los restantes terrenos.

5. En el caso de solares con fachada a dos calles se aplicará en cada una la que corresponda hasta el fondo máximo edificable respectivo, y, si estos se solapan, en la zona de solape se aplicará la media de las alturas.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno u otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caía de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 30º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la máxima permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando especialmente prohibidos los áticos.



**Artículo 5.2.20.
CONSTRUCCIONES PER-
MITIDAS POR ENCIMA
DE LA ALTURA MÁXIMA**

1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 5.2.29.
ALTURA DE PISO

2. La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.



1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

Artículo 5.2.30.
PLANTA

a. Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene su techo por debajo de la planta baja de edificio.

La altura libre no será inferior a 225 cm, ni la altura de piso inferior a 250 cm, salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.39.

La planta sótano tendrá la misma ocupación que se regule por las condiciones particulares para el resto de la edificación.

b. Semisótano. Se entenderá por semisótano la planta que cumpla los siguientes requisitos:

- Tenga las características de sótano tal como se ha definido en el apartado anterior.
- Disponga de ventilación e iluminación natural.
- Cumpla las condiciones de habitabilidad tal como se regula en el artículo 5.4.1 de estas Normas.

En edificación aislada, caso de construirse semisótanos, se cumplirá la condición expresada en el artículo 5.2.27 de estas Normas.

c. Planta baja. En general será la coincidente con la cota de nivelación, no obstante se acepta un margen de adecuación de alturas siempre que su pavimento se halle situado entre sesenta centímetros (60 cm.) por debajo y, un metro (1 m.) por encima de la rasante de vía.

en los puntos de mayor y menor cota respectivamente al que la parcela de frente.

d. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que está adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o mayor a 220 cm.

e. Planta de piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre y de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f. Baño cubierta. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante y semisótanos, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 250 cm.

1. En las Áreas de edificación cerrada que coincida con la alineación exterior y en los cruces de calles que el Ayuntamiento señale deberá disponerse de chaflanes en las esquinas de las edificaciones con las siguientes dimensiones:

Angulo de alineaciones A
Anchura de chaflán: $2,5 \times \text{sen} A$ con un mínimo de 1 m.

2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores.

No se dispondrán chaflanes cuando los ángulos de las alineaciones sean superiores a



Artículo 5.2.31.
CHAFLANES

ZONA DE ENSANCHE GRADO-1 (2-1)

Las normas de parcelación y edificación, son las siguientes:

- Parcela mínima: 200 m². y 6 m. de ancho en frente de calle.

A los efectos de edificación, en las parcelas que conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1990 y permita la edificación de una vivienda, cumpliendo las demás condiciones, se podrá edificar aun cuando la parcela fuera menor que 200 m².

- Índice de intensidad de uso edificatorio: una vivienda por cada 200 m². de parcela.

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m². Los solares de esquina podrán aumentar su edificabilidad en un 10 %.

- Posición de la edificación:

Separación de la alineación de fachada 3 m. con carácter general, salvo que se indique expresamente en los planos de Ordenación otra posición de fachada.

Separación a linderos: No se preceptua. En caso de separarse la edificación, esta separación será de 3 m. mínimo a cualquiera de los linderos de los que se separe.

Fondo edificable: 30 m.

- Ocupación máxima: 60 % incluidos sótanos.

- Altura máxima: 2 plantas, 7,50 m.

- Cuerpos volados: solamente se autorizan balcones de 0,80 m. de vuelo.

- Aticos: no se autorizan.

- Cubierta: será conforme se especifica en las condiciones estéticas generales, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 30%.

- Condiciones higiénicas: Todas las habitaciones vivideras tendrán luz y ventilación natural de (1/8) superficie. Al menos dos darán a espacios públicos y el resto a patios de dimensión mínima tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 3 metros.

- Uso característico: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

USOS COMPATIBLES:

- Industria. En sus categorías:

a- Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m². (excluida la reparación de automóviles), en situación de planta primera, baja o inferior a la baja.

b- Talleres domésticos.

- Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficie en ningún caso superior a 500 m². en situación de planta primera, baja o inferiores a la baja.

- Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garage para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

- Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.
- Oficinas. En todas sus categorías.
- Salas de reunión con superficie hasta 500 m².
- Equipamiento comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

ZONA DE ENSANCHE GRADO-2 (2.2)

Las normas de parcelación y edificación, son las siguientes:

- Parcela mínima: 250 m² y 8 m. de ancho en frente de calle.
A los efectos de edificación, en las parcelas que conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1990 y permita la edificación de una vivienda, cumpliendo las demás condiciones, se podrá edificar aun cuando la parcela fuera menor que 250 m².
- Índice de intensidad de uso edificatorio: Una vivienda por cada 250 m². de parcela.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m². Los solares de esquina podrán aumentar su edificabilidad en un 10 %.
- Posición de la edificación:
Separación de la alineación de fachada 5 m.
Separación a linderos: No se preceptua. En caso de separarse la edificación, esta separación será de 3 m. mínimo a cualquiera de los linderos de los que se separe.
Fondo edificable: 20 m.
- Ocupación máxima: 60 %, incluidos sótanos.
- Altura máxima: 2 plantas, 7,50 m.
- Cuerpos volados: solamente se autorizan balcones de 0,80 m. de vuelo.
- Aticos: no se autorizan
- Cubierta: será conforme se especifica en las condiciones estéticas generales, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 30%.
- Condiciones higiénicas: Todas las habitaciones vivideras tendrán luz y ventilación natural de (1/8) superficie. Al menos dos darán a espacios públicos y el resto a patios de dimensión mínima tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 3 metros.
- Uso característico: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

USOS COMPATIBLES:

- Industria. En sus categorías:
 - a- Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m², (excluida la reparación de automóviles), en situación de planta primera, baja o inferior a la baja.
 - b- Talleres domésticos.
- Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficie en ningún caso superior a 500 m². en situación de planta primera, baja e inferiores a la baja.
- Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garage para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

- Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.
- Oficinas. En todas sus categorías.
- Salas de reunión con superficie hasta 500 m².
- Equipamiento comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.