



AJUNTAMENT
CASTELLNOU DE BAGES

TEXT REFÒS

**DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT
DE CASTELLNOU DE BAGES**

MAIG DE 2010

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

NOTA INTRODUCTORIA

La comissió territorial d'urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 24 de febrer de 2010, va adoptar el següent acord:

1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, de Castellnou de Bages, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal excloure del document la Modificació *G Segregacions de parcel·les*.

1.2 Pel que fa a la modificació *A Alçades reguladores*:

1.2.1 Cal fixar normativament que l'alçada reguladora màxima més un metre que correspon a l'altura que com a màxim pot quedar la planta soterrani.

1.3 Pel que fa a la modificació *H Usos*:

1.3.1 Cal sol·licitar informe a la Direcció General de Comerç, per admetre l'ús de comerç en aquesta zona.

1.3.2 Cal especificar en l'article 95, Zona d'habitatges aïllats, que l'ús d'oficina només s'admetrà en planta baixa.

2. Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

3. Comunicar-ho a l'Ajuntament de Castellnou de Bages.

Es dona compliment a aquestes prescripcions de la forma següent:

1. En relació a l'apartat 1.1, s'ha suprimit de la modificació puntual l'apartat G referit a la Segregacions de parcel·les, punt 9 de l'article 105 de la normativa.

2. En relació a l'apartat 1.2.1 modificació A, Alçades reguladores, s'ha inclòs el nou text en la redacció de l'article, 70, (fixant que l'alçada reguladora màxima serà la prevista en la normativa més un metre que correspon a l'altura que com a màxim pot quedar la planta soterrani).

3. En relació a l'apartat 1.3.1, s'ha sol·licitat i rebut l'informe emès per la Direcció General de Comerç en data 5 de maig de 2010 amb les conclusions que s'esmenten tot seguit i que s'han incorporat al Capítol 3 que reglamenta els usos, en concret a l'article 84 referit a l'ús comercial:

Segons la documentació presentada, aquesta Modificació de les NSP limita la implantació comercial a "*locals o instal·lacions obertes al públic, cobertes o sense cobrir, de superfície inferior a 200 m² i situades en planta baixa*", per tant, sempre que es localitzin en sòl d'ús residencial dominant, s'ajustarà a les determinacions de la legislació vigent, el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials. De tota manera, de conformitat amb aquest, es fan les prescripcions següents:

- En aquest municipi de Castellnou de Bages, atès que compte amb menys de 5000 habitants, només es possible la implantació de petits establiments comercials (PEC), en sol urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i inferior a 800 m2. de superfície de venda, sense arribar a configurar un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Li seran d'aplicació si s'escau, els articles 6 i 9 del Decret esmentat, que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinaria, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

En conseqüència, emeto informe sobre aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) del municipi de Castellnou de Bages, amb les prescripcions indicades a les conclusions. Aquest informe es considerarà favorable, un cop es recullin aquestes prescripcions en l'aprovació definitiva d'aquesta figura de planejament. En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

4. En relació a l'apartat 1.3.2 referent a la modificació H, Usos, s'ha modificat l'article 95, incloent en el text de la normativa, que en la Zona d'habitatges aïllats l'ús d'oficina només s'admetrà en planta baixa.

I N D E X

- I. Memòria
 - 1. Antecedents generals
 - 2. Objectius i criteris generals
 - 3. Estructuració del document
 - 4. Modificacions puntuals de la normativa
 - A. Alçades reguladores
 - B. Construccions auxiliars
 - C. Dipòsits de reserva d'aigües pluvials
 - D. Tanques
 - E. Alçades murs de contenció
 - F. Condicions d'edificació de les parcel·les
 - H. Usos

- II. Normativa

- III. Documentació gràfica
 - 1. Croquis sobre el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima
Els conceptes de planta baixa i soterrani
I adaptació topogràfica

I . M E M Ò R I A

1. ANTECEDENTS GENERALS

En data 13 de juny de 1990, s'aproven definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Castellnou de Bages.

A partir de l'aprovació de les Normes Subsidiàries no ha estat fins als últims anys, que s'ha iniciat l'adequació de la normativa a les noves condicions urbanes i de creixement del municipi, redactant-se dues modificacions puntuals de les Normes per tal de precisar i clarificar en primer terme aspectes normatius de sectors clarament diferenciats de les característiques generals de la tipologia predominant:

En aquest sentit en data 21 de gener de 2004 s'aprova definitivament la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament que afecta la zona del nucli antic del poble. La modificació ordena i regula les edificacions i el possible creixement d'aquest sector singular del poble.

I el 16 de novembre de 2005 s'aprova definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de la zona comercial del Serrat, que coincidint amb l'augment generalitzat de l'edificació planteja l'ordenació de la edificació existent i una nova parcel·lació que aposta per la convivència entre una planta baixa comercial i l'habitatge unifamiliar aïllat que es situa a les plantes superiors, preveient sempre un desenvolupament unitari del sector a nivell d'avantprojecte

Paral·lelament en la mateixa data, 16 de novembre de 2005 s'aprova el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, que procedeixen a la modernització del redactat i la compilació de les modificacions aprovades en un nou text, que essencialment incorpora les modificacions sobre la normativa de casc antic i el sector comercial, alhora que ordena i clarifica els usos i la normativa dels sistemes zonals d'us més restringit en el planejament, sistemes d'equipaments públics, sistema d'espais lliures privats, sistema d'equipaments privats, etc.

D'altra banda des de l'any 2000, no es pot obviar, la repercussió només fins a cert punt predicable, que els constants canvis legislatius, referents a l'ordenació del territori, l'urbanisme i l'habitatge, han tingut i tindran sobre el planejament i l'edificació:

1. El 2000, la Llei estatal 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de L'edificació.
2. El 2002, nova llei d'Urbanisme (Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme).
3. El 2003, el Decret 259/2003 de 21 d'octubre sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis i de la cèdula d'habitabilitat.
4. El 2004, modificació de la Llei 2/2002 d'Urbanisme (Llei 10/2004 de 24 de desembre)
- 5) El 2005, el Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol de Text Refós de la Llei d'urbanisme,
- 6) El 2006, el Decret 305/2006 de 18 de juliol de Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 7) Entrada en vigor de forma progressiva des del 2006 del Real Decret 314/2006 de 17 de març de Codi Tècnic de l'edificació (CTE).
- 8) El 2006, l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic del Pla de Bages, publicat el 7 de desembre de 2006.
- 9) El 2007, l'aprovació inicial del Pla Territorial de les Comarques Centrals.

Si bé, les Normes Subsidiàries de planejament han permès regular l'activitat constructora de forma efectiva i donar respostes als continus canvis en els criteris d'edificació, també es cert, que l'augment constant del volum edificatori, el procés de transformació de segona a primera residència que ens els últims anys ha viscut el municipi han posat en evidència les mancances de la normativa: Es en aquest sentit que es va iniciar la redacció del POUM, i en aquest sentit que es proposa la present modificació puntual, amb l'objectiu d'ajustar aspectes concrets de la normativa per facilitar d'una banda la comprensió i clarificació dels termes ambigus als diversos agents que intervenen en el procés constructiu, començant pels propis veïns, i de l'altra flexibilitzar els requisits que regulen la implantació a la parcel·la de forma que els paràmetres reguladors s'adeqüin a les necessitats i condicions que comporta viure quotidianament en una casa aïllada.

2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS

L'objectiu principal de la present modificació puntual de les normes Subsidiàries es introduir ajustos en aspectes diferents de la normativa que incideixen en:

- a. Clarificar el concepte d'alçada reguladora, a partir de la consideració de la planta baixa en relació a la seva implantació a la parcel·la, a la possibilitat de partir l'edificació en dos volums, i als conceptes de terreny natural i terreny definitiu.
- b. Regular la implantació de construccions auxiliars, flexibilitzant la normativa vigent amb la possibilitat d'edificar en el perímetre de separació a partions i a vials, en consideració a la dificultat topogràfica d'algunes parcel·les i a al nombre creixent d'elements complementaris de l'habitatge destinats a facilitar una major qualitat de vida.
- c. Obligar a la construcció de dipòsits de reserva a partir de l'aprofitament de les aigües pluvials per preveure i pal·liar el màxim possible situacions de sequera especialment greus com la produïda l'any 2007.
- d. Adaptar i ajustar el màxim possible les altures de les tanques perimetrals a la seva situació real, condicionada per les especials condicions topogràfiques de la majoria de parcel·les del municipi. I propiciar una major privacitat entre les parcel·les, augmentant l'altura total de separació entre elles.
- e. Regular l'alçada dels murs de contenció i plataformes d'anivellació per tal de garantir una implantació més uniforme i equilibrada dels edificis en conseqüència amb la nova formalització de l'alçada reguladora.
- f. Establir uns paràmetres d'edificació adaptats a les condicions reals de les parcel·les, tant pel que fa a superfície, longitud de façana, com a la separació als límits.
- g. Flexibilitzar la parcel·lació, permetent el manteniment de la divisió existent en el moment d'aprovació de les normes subsidiàries.
- h. Regular les situacions relatives a l'implantació d'usos diferents dels d'habitatge unifamiliar.

Els criteris generals per a la consecució i desenvolupament d'aquests objectius, es poden concretar en els següents aspectes:

- a. Plantejar una regulació normativa que incorpori el màxim respecte possible per la situació actual.
- b. Establir una regulació concreta i específica per aquells conceptes nous o existents que es pretenen clarificar i desenvolupar.
- c. Modificar aquells aspectes substancials de la normativa que tenen relació amb els objectius plantejats

3. ESTRUCTURACIÓ DEL DOCUMENT

Atès que el document incorpora objectius amb finalitats diferents es desenvoluparà la present modificació puntual en els següents blocs diferents, per cadascun dels quals s'especificarà i concretarà els aspectes modificats de la normativa actual.

- A. Alçades reguladores
- B. Construccions auxiliars
- C. Dipòsits de reserva d'aigües pluvials
- D. Tanques
- E. Alçades murs de contenció
- F. Condicions d'edificació de les parcel·les
- H. Usos

4. MODIFICACIONS PUNTUALS DE LA NORMATIVA

A ALÇADES REGULADORES

Les normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 13 de juny de 1990, proposen unes alçades mínimes per les plantes destinades a habitatge que en el cas de la planta baixa per edificació aïllada, (art. 49.3) no s'ha correspost amb allò establert als successius decrets d'habitabilitat, que determinaven com a alçada mínima de planta baixa per habitatge l'altura de 2,50 m. inferior a la prevista en la normativa que era de 2,75 m.

En aquest sentit i vist que el nou decret 55/2009 de 7 d'abril sobre les condicions d'habitabilitat estableix en el seu apartat 2.7 sobre alçada mínima construïda que *"Als edificis d'obra nova, l'alçada lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatge ha de ser com a mínim de 2,70 m."* la proposta de modificació puntual, donat que les característiques de la majoria d'edificacions que s'efectuen i preveuen al municipi, corresponen a edificació aïllada, proposa modificar l'altura mínima de les plantes baixes, regulada actualment a 2,75 m., tant per l'edificació aïllada com per l'edificació amb volumetria específica a l'altura mínima prevista en el nou decret d'habitabilitat de 2,70 m. adaptant així la normativa a la situació constructiva real dels habitatges condicionats així mateix per la regulació en altura establerta per l'alçada reguladora.

Es modifica així l'article (art. 49.3) passant a dir *"L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,70 m. en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada i en el de edificació amb volumetria específica...."*.

Objecte de controvèrsies i de diferents criteris d'interpretació es l'aplicació del concepte de l'altura reguladora, que si bé en el seu redactat les normes subsidiàries no difereixen de la generalitat de normatives, quan incideix en terrenys de pendent força pronunciada provoca, tot i poder considerar-se correcta la seva aplicació, edificacions que superen de molt l'alçada reguladora. Que si bé en el centre de gravetat l'edificació es situa correctament només a 1 m. de la cota natural del terreny, generalment en funció del sentit de la pendent, la part anterior o posterior de la casa queda molt més separada de d'hipotètic 1m. de separació respecte a la cota de la planta baixa al centre de l'edifici, generant-se així edificis amb façanes de gairebé tres plantes d'altura que l'anivellament definitiu del terreny no sol evitar.

Objectius

Es en aquest sentit que la modificació prevista persegueix, a partir de considerar correctes els criteris d'implantació, regular els resultat final de l'edificació establint un criteris visuals que evitin alçades excessives que distorsionen el caràcter unitari de la normativa. S'estableix en aquest sentit la consideració de terreny definitiu, que definirem: *"com la configuració de sol que resulta un cop finalitzada la construcció, fruit de la modificació i manipulació humana del terreny existent mitjançant l'anivellament per terrasses a traves del rebaix, excavació o atalussament, respectant els paràmetres previstos per la normativa"*.

S'adopten doncs els criteris desenvolupats per les normes urbanístiques de les ordenances metropolitanas d'edificació, per tal de regular d'una manera efectiva les construccions en zones d'edificació aïllada, que es resumeix i queda perfectament entès d'una forma clara i gràfica en la definició de planta soterrani: *“Per sota la planta baixa hi apareixen les plantes soterrànies, les quals per a ésser-ho, han d'estar soterrades per les terres que configuren el terreny definitiu en tots els punts del seu perímetre, **permetent-se però, que la part superior de llur sostre estigui a 1 m. com a màxim per damunt d'aquest terreny**”*. Definició que coincideix completament amb la de les normes subsidiàries *“ (Art. 50.2) En altres tipus d'ordenació de l'edificació (es refereix a la que no es seguint l'alineació a vial) planta soterrani es tota aquella planta que tingui el seu sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del **sòl exterior definitiu**. La part de la planta soterrani el sostre de la qual sobresurti més d'un metre d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa.”* :

Apareix en aquesta definició el concepte de **sol exterior definitiu** que no apareix a cap altre paràgraf de les NSP i que es diferent del de **terreny natural** que apareix en la redacció sobre com aplicar l'alçada reguladora i que s'expressa: *“Les cotes de referència de la planta baixa no es podran establir amb una variació absoluta de mes-menys un metre de relació a la **cota natural del terreny**. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa”*. Es en un intent de clarificació dels conceptes que per part dels tècnics de l'àrea metropolitana, en el document referit als criteris generals per al desenvolupament de les construccions en zones d'edificació aïllada, es fa un esforç de sistematització. Es defineixen els conceptes de terreny existent, natural i definitiu, i es determina gràficament el punt d'aplicació de l'altura reguladora màxima i els conceptes de planta baixa i soterrani. En el primer cas el punt d'aplicació de la planta baixa no es fa sobre el terreny natural o existent sinó sobre el **terreny definitiu**, es a dir el terreny que existeix manipulats de la manera que convingui al projectista d'acord amb les limitacions de la normativa, es a dir a partir de les plataformes d'anivellació que resulten un cop acabada la construcció. Aquest criteri proporciona no pocs avantatges a l'hora d'implantar la casa sobre el territori per la flexibilitat que dona tenir un metre i mig més d'altura al hora de decidir la cota definitiva de planta baixa i per tant de la planta soterrani i seguidament de les pendents de les rampes d'accés al mateix.

Certament però el redactat de la normativa segueix essent el mateix en tots els casos fent referència explícita al terreny natural com a punt regulador de l'aplicació del nivell de planta baixa, mentre els gràfics de les OM, no deixen de ser una interpretació més per facilitar al projectista i tècnics en general el procés d'integració de l'edificació en terrenys de forta pendent. El que si però que deixen clars els esquemes es l'altura visual definitiva dels edificis respecte al terreny resultant després de la construcció, que queda determinada per l'altura reguladora màxima més un metre que correspondria a l'altura que segons normativa com a màxim pot quedar vista la planta soterrani, la qual ha de quedar enterrada en tot el seu perímetre. S'estableix aquí un altre contradicció entre normativa i realitat en el punt d'accés a les esmentades plantes soterrani. Es evident que en el tram de parcel·la ocupat per les rampes d'entrada a la planta soterrani no pot quedar enterrada, i es per això que es fa esment sobre aquest punt concret en el redactat de la normativa al hora que s'introdueix la possibilitat d'ocupar l'espai de separació als límits de parcel·la (art. 71) en una superfície de planta soterrani del 15% sobre el total de terreny lliure de la parcel·la en el punt d'accés a aquesta planta, per permetre una major integració i evitar alçades de mur excessives i el mínim de vulneracions de la normativa en la zona d'accés.

Proposta

El redactat definitiu es basa doncs en reduir a pocs conceptes simples i clars l'aplicació de la normativa amb l'objectiu de facilitar el màxim possible el seu compliment, introduint el concepte de terreny definitiu i regulant que la cota de planta baixa en tot el seu perímetre no pugui situar-se a més d'un metre per sobre del que resulti com a terreny definitiu. Exceptuant la rampa d'accés des de l'exterior al soterrani que per les seves característiques es evident que no pot complir aquesta condició. Es pretén així controlar l'impacte de l'edificació facilitant la seva adaptació al terreny.

B CONSTRUCCIONS AUXILIARS

La continua evolució de les urbanitzacions del municipi que han passat de ser d'habitatges de cap de setmana a transformar-se en residència definitiva. Canvi que es materialitza quotidianament en la necessitat d'espais complementaris a l'habitatge, demandats per la pròpia complexitat de la vida actual, ja sigui per disposar de més d'un i dos automòbils, per la necessitat de espai d'emmagatzament, o simplement per gaudir d'una millor qualitat de vida construint una piscina. Condicions que en alguns casos, per la mida reduïda de la parcel·la, en altres per les dimensions de l'habitatge, i en la majoria per les pròpies condicions i configuració topogràfica de la parcel·les, es fan de difícil i en algun cas d'impossible ubicació amb els paràmetres de la normativa vigent.

Objectius

El criteri d'aquesta modificació es el de regular l'implantació de construccions auxiliars de forma que es pugui construir dins el perímetre de separació a partions i a vials, establint paral·lelament unes restrictives condicions d'ús i constructives que proporcionin una imatge el màxim d'unitària i endreçada per tot el municipi.

Proposta

Es en aquest sentit que es modifica l'article (art. 105. 7) que regula les condicions d'edificació de les diverses subzones i en concret el punt 7, sobre les construccions auxiliars, "*Les construccions o exents auxiliars s'admeten formant part del cos principal de l'edifici, respectant les seves mateixes separacions als límits de la parcel·la*". Redactat que es modifica afegint com a excepció a aquest criteri restrictiu i generalista de les NSP, diverses situacions.

1. Referida a la situació de les piscines, en que s'estableix una única separació mínima d'un metre a tots els límits de parcel·la, facilitant així la seva ubicació, molts cops difícil o allunyada de l'entorn de vida de la casa.
2. Referida als coberts formats per pèrgoles de fusta en que s'estableix l'ús exclusiu com a garatge, espai que en algunes parcel·les es imprescindible fins i tot per ubicar un sol automòbil. Condició per la que no s'estableix cap restricció a la seva situació o separació respecte als límits de parcel·la, llevat que el cobert ha d'estar obert per tres dels seus costats i la part tancada ha d'estar situada sempre a tocar a la partió i mai a la tanca de façana. S'estableix una dimensió màxima de 20 m²., una altura de 2,30 m. . I es determinen els seus acabats, estructura de fusta i coberta de teula amb una pendent del 10 %.
3. Referida a les barbacoes que podran ocupar l'espai de separació als límits però mai situades a tocar de la partió sinó en tot cas adossades al cos de l'edifici principal. Seran amb xemeneia amb obertura de boca frontal i d'una alçada màxima de 2 m.
4. Referida a la situació de dipòsits de reserva que es detalla al següent apartat.

C DIPÒSITS DE RESERVA D'AIGÜES PLUVIALS

La gravetat de la sequera que es va produir l'any 2007, va ser un toc d'alerta que des de l'ajuntament no es vol obviar donat que es tracta d'un fenomen que es pot repetir de nou en qualsevol moment.

Objectius

Tot hi coincidir amb cicles naturals i circumstàncies extraordinàries, cal preveure i estar preparat per a la seva possible repetició, donat que l'aigua es i ho serà més en el futur un element vital, pel que cal adoptar totes les mesures necessàries pel seu estalvi i aprofitament i aquest es l'objectiu principal de la modificació proposada.

Proposta

Es en aquest sentit i donat les especials característiques de l'edificació existent al municipi que s'inclou a l'article (art. 105) que regula les condicions d'edificació de les diverses subzones i en concret el punt 7, sobre les construccions auxiliars, en el seu apartat 4, que es redacta de la forma següent: *"A partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual, tots els projectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar aïllat hauran d'incloure un dipòsit d'aigües pluvials, ja siguin de terrasses o de cobertes, d'un mínim de 15 m³. Aquests hauran d'anar enterrats o a l'interior de l'habitatge."* S'estableixen doncs els criteris d'obligatorietat de la construcció dels dipòsits, la seva dimensió mínima, i la seva situació a la parcel·la.

D TANQUES

La complicada topografia del sol urbà del municipi fa que les tanques de delimitació de les parcel·les no puguin adaptar-se a les condicions ideals que s'estableix a la normativa. De fet qualsevol normativa topa amb multitud de situacions singulars que fan difícil l'aplicació de la norma reguladora i el resultat es fa evident en la majoria de les tanques existents al municipi.

Objectius

Es per això que l'objectiu de la modificació consisteix simplement en fer menys restrictiva l'altura de la part massissa de la tanca de forma que es proporcioni més marge d'adaptació a les variades formes i condicions topogràfiques de les parcel·les.

Es regulen en aquest sentit dues situacions, la tanca a vial i la tanca a partions, diferenciació que no s'establiria en la normativa actual, i es modifica l'article 73, referent a les tanques.

Proposta

Com a criteri general de la proposta es fixa una part massissa u opaca d'un metre d'alçada pels dos casos, enfront dels quaranta centímetres vigents. Mentre que per la part transparent o calada es manté l'altura d'un metre vuitanta en els tanques a vial, en les tanques a partions s'augmenta l'altura total a dos metres, per tal d'augmentar la privacitat de les parcel·les, molt lligada a l'ocupació prevista per la modificació puntual de l'espai de separació als limitis de parcel·la per les pròpies construccions auxiliars.

E ALÇADES MURS DE CONTENCIÓ

Per mantenir la coherència amb les criteris adoptats per clarificar el concepte d'alçada reguladora, es proposa la modificació de les normes en relació a l'altura vista dels murs de contenció de terres. Si bé no es modifiquen els paràmetres respecte a la situació, elevació o rebaix de les plataformes d'anivellació, si que es proposa la reducció de l'altura total que pot quedar vista del mur, que es disminueix dels 3,70 m. (resultat de la suma de l'elevació màxima, 1,50 m. amb el màxim rebaix, 2,20 m.) als 3 m., considerada aquesta una altura més adequada per efectuar el canvi de cota entre plataformes d'anivellació, a part de coincidir amb l'altura aproximada d'una planta normal d'habitatge. Reducció que queda compensada pel planteig del concepte de terreny definitiu que facilita l'aplicació reductora d'aquest nou paràmetre.

Objectius

L'objectiu es doncs reduir l'altura que ha de quedar vista de murs a un màxim de 3 m. Criteri que s'adopta tant per a murs interiors com per a murs de partió entre parcel·les, i especialment als situats al fons de parcel·les.

Proposta

La proposta modifica el punt 2 de l'art. 74, referent a l'adaptació topogràfica, variant l'altura màxima de mur vist de 3,70 m. a 3 m. i s'introdueix un nou punt (3) que regula específicament l'altura vista dels murs de contenció de terres al fons de les parcel·les.

F CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES

L'aprovació de les normes subsidiàries, van suposar en el seu moment l'establiment de unes condicions reguladores per a les noves construccions i reparcel·lacions, però també la consolidació del sol i la parcel·lació existent fins llavors, una gran majoria formada per parcel·les de dimensions inferiors a la que establia la nova normativa, i amb una gran quantitat sense edificar. El creixement del municipi ha comportat la progressiva ocupació de la majoria de parcel·les, moltes com a primera residència, però no s'ha produït un augment de noves actuacions urbanístiques, ni de nou sol urbanitzable, de forma que el planejament s'ha aplicat sobre parcel·les inferiors a les previstes per la normativa amb la consegüent problemàtica referida en alguns dels punts anteriors i que aquesta modificació puntual intenta resoldre.

Concretament del nombre de parcel·les existents al municipi només el 37 % tenen una superfície superior als 800 m² i al voltant d'una quarta part ho són per l'agrupació de varies parcel·les, el 26 % correspon a parcel·les entre els 700 i 800 m²., el 25 % a parcel·les entre els 600 i 700 m²., i un 12% tenen una superfície inferior als 600 m².

Objectius

Seria doncs l'objectiu d'aquest apartat adaptar els paràmetres d'ordenació a les condicions reals de les parcel·les, tant pel que fa a la seva dimensió, longitud de façana, i separacions als límits. Ara bé, amb l'inici dels treballs per a la redacció del POUM, s'ha considerat convenient deixar els dos primers paràmetres, de major entitat i repercussió en l'equilibri dels sistemes urbanístics, per a ser desenvolupats en la figura de planejament més important que es planteja al municipi des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, el POUM, que amb la seva concepció global d'ordenació del territori permet de forma més àgil i senzilla realitzar els canvis proposats i alhora adaptar-los a les determinacions de la vigent llei d'urbanisme.

Si que es proposa en canvi modificar les distàncies de separació als límits de parcel·la, paràmetre que no varia l'actual distribució del sol i si facilita l'ocupació de la parcel·la en el sentit de les modificacions proposades, permetent sobretot en parcel·les petites i de pendents més abruptes, més flexibilitat en l'emplaçament i la forma d'ocupació.

Proposta

La proposta es limita a reduir en totes les zones la distància a façana de 6 a 5 m. (art 105.6), mantenint els 3 m. de separació a laterals i fons.

H USOS I ACTIVITATS

Les NSP estableixen en la Secció 3, referida a la reglamentació detallada dels usos en el sol urbà a l'(art.95), que regula els usos permesos en zones d'habitatges aïllats, els següents:

1. *L'ús d'habitatge només s'admet en la modalitat unifamiliar.*
2. *L'ús d'oficines només s'admet en la modalitat de despatxos professionals*
3. *L'ús industrials només s'admet en les categories 1^a i 2^a situació 1^a*
4. *Ús cultural : admès*
5. *Ús religió: admès*
6. *Tots els altres usos estan prohibits.*

Reglamentació que no contempla l'ús comercial, i sobretot del petit comerç, destinat a serveis personals, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, etc. que en alguns casos s'ha demanat a l'ajuntament per ubicar en una edificació aïllada i que sovint pal·liaria la necessitat de desplaçar-se lluny del municipi.

Les NSP ja regulen la característica de l'ús comercial a l'(art. 84)"*L'ús comercial correspon als locals oberts al públic destinat al comerç al detall a l'engròs i a la prestació de serveis privats al públic. Els usos comercials que per la naturalesa dels productes emmagatzemats o dels mitjans utilitzats generin risc a la salubritat o seguretat es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial*", que no té res de incompatible amb l'ús residencial sinó al contrari.

Tampoc es contempla la possibilitat d'habitatge bifamiliar que també s'ha sol·licitat alguna vegada a l'ajuntament.

Objectius

Es en resposta a aquesta demanda, molt lligada al procés de transformació de l'habitatge en residència habitual i al consegüent augment de població, que s'ha contemplat la necessitat d'adaptar la normativa a aquesta situació, com a un pas més per consolidar l'ús residencial aportant nous serveis i una major i diversa activitat econòmica.

Proposta

Es en aquest sentit que es proposa modificar l'article 95 de les NSP ampliant el nombre usos permesos amb les condicions següents:

1. L'ús d'habitatge s'admet en la modalitat d'unifamiliar i bifamiliar o aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.
2. L'ús comercial s'admet en les modalitats de comerç petit o mitja, restringit a aquells locals o instal·lacions obertes al públic, coberts o sense cobrir de superfície inferior a 200 m². i situats a planta baixa.
3. L'ús d'oficines s'admet en totes les modalitats únicament en planta baixa.
4. L'ús sanitari es també compatible.

II. N O R M A T I V A

Article 1. Definició i objectius

Aquestes normes constitueixen la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, de Castellnou de Bages, i tenen per objecte modificar la regulació de la tipologia edificatòria majoritària del municipi, per tal d'adequar-la a les noves legislacions, i a la nova realitat que és l'ús d'aquests habitatges com a primera residència.

Article 2. Marc legal

Aquesta modificació de les Normes subsidiàries de planejament de Castellnou de Bages es formula a l'empara del que preveu l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions operades pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Per la resta, són plenament d'aplicació les normes urbanístiques vigents, Normes subsidiàries de planejament aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 13 de juny de 1990. En data 16 de novembre de 2005 es va aprovar el text Refós de les normes urbanístiques del planejament general.

La normativa urbanística s'incorpora al document d'acord amb el que estableix l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 3. Contingut

La modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal es compon dels documents següents:

- A. Memòria
- B. Normativa
- C. Documentació gràfica

Article 4. Determinacions que s'introdueixen

La modificació comporta la introducció de les determinacions següents en la normativa urbanística:

1. Es modifica l'article 49. planta baixa, punt 3, que queda redactat tal i com segueix:
 3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de *2,70 m.* en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada *i de volumetria* específica, i de 3 m. en el d'alineació seguint el vial.
2. Es modifica l'article 70. Alçada i nombre de plantes, punt 1, que queda redactat tal i com segueix:
 1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
En aquells casos en els que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació, que es construeixin sobre cada una de les plantes *o parts de planta que tinguin la consideració de "planta baixa", s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per a cada una de les parts en que s'hagi dividit el conjunt.* L'edificabilitat total no superarà la que resultaria en un terreny horitzontal.
Les cotes de referència de la planta baixa no es podran establir amb una variació absoluta de mes-menys un metre de relació a la cota natural del terreny. El punt de referència que es considerarà serà el centre de gravetat de la planta baixa *o part de planta baixa per a cada volum o part d'edificació en que s'hagi dividit el conjunt.*
La cota del paviment de la planta considerada com a baixa no podrà situar-se en tot el seu perímetre a més d'un metre per sobre de la cota del terreny definitiu, exceptuant la part que serveixi per donar accés des de l'exterior al soterrani. Entenent com a terreny definitiu la configuració de sol que resulta de la manipulació humana del terreny existent, per anivellament en terrasses mitjançant rebaix, excavació o atalussament, tot respectant els límits establerts per la normativa (art. 74).

En tot cas l'alçada reguladora màxima de la façana respecte al terreny resultant després de la construcció serà l'alçada reguladora màxima fixada per la normativa més un metre que correspon a l'altura que com a màxim pot quedar la planta soterrani.
(VEURE DOCUMENTACIÓ GRAFICA)

3. Es modifica l'article 71. Separacions mínimes, punt 2, que queda redactat tal i com segueix:
 2. Les plantes soterrànies que resulten com a conseqüència d'anivellacions, excavacions o desmunts hauran de respectar, en el cas dels habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, *llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat en relació a l'ocupació màxima de parcel·la.*
4. Es modifica l'article 73. Tanques, punt 2, i s'hi afegeix el punt 3, que queden redactats tal i com segueix:
 2. *Les tanques es composaran d'una part massissa, fins a 1,00 m. d'alçada i d'una part lleugera, opaca o transparent fins a assolir una alçada màxima de 1,80m.*
 3. *En el cas de plataformes d'anivellació tocant a partions sols es permetrà una part massissa fins a 1,00 m. i la part lleugera opaca o transparent fins a assolir una alçada màxima de 2,00 m.*
5. Es modifica l'article 74. Adaptació topogràfica, punts 2 i 3, que queden redactats tal i com segueix:
 2. Les plataformes de anivellació en l'interior de la parcel·la excepte pel que fa als soterranis, s'hauran de disposar de forma que no superin uns talussos teòrics de pendent 1:3 (alçada: base, traçats des de les cotes per sobre o per sota possibles en les particions). *Els murs de contenció de terres no podran rebassar, en la seva part vista, una alçada de 3,00 m.*
 3. *El mur de contenció de terres a la partió del fons de parcel·la tindrà com a màxim una alçada vista de 3,00 m.*
(VEURE DOCUMENTACIÓ GRAFICA)

6. Es modifica l'article 84. Ús comercial, que queda redactat tal i com segueix:

L'ús comercial correspon als locals oberts al públic destinat al comerç al detall a l'engròs i a la prestació de serveis privats al públic.

De conformitat amb el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials, atès que el municipi de Castellnou de Bages compte amb menys de 5000 habitants, només és possible la implantació de petits establiments comercials (PEC), en sol urbà i urbanitzable, on l'ús residencial sigui el dominant i inferior a 800 m². de superfície de venda, sense arribar a configurar un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Li seran d'aplicació si s'escau els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009 esmentat, que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

Els usos comercials que per la naturalesa dels productes emmagatzemats o dels mitjans utilitzats generin risc a la salubritat o seguretat es regiran per allò que s'estableix per a l'ús industrial.

6. Es modifica l'article 105. Condicions d'edificació per a cada una de les subzones, punts 6 i 7, que queden redactats tal i com segueix

6. Separació límits. Front-laterals-fons.

Subzona I: 5m – 3m – 3m.

Subzona II: 5m - 3m - 3m.

Subzona IV: a.1.co.A: 5m-3m-3m

a.1.co.B: 5m-3m-3m

7. Construccions auxiliars.

Les construccions o exents auxiliars s'admeten formant part del cos principal de l'edifici, respectant les seves mateixes separacions als límits de la parcel·la.

Exceptuant:

1. Les piscines, que hauran de complir les separacions als límits Front-laterals-fons:

Subzona I: 1m – 1m – 1m.

Subzona II: 1m - 1m - 1m.

2. Coberts, amb ús exclusiu com a garatge, i formats per Pèrgoles prefabricades de fusta.

2.1 No afecta a aquestes construccions les determinacions sobre separacions mínimes.

2.2 Hauran de ser d'estructura de fusta obertes a tres bandes amb una alçada màxima reguladora practicable de 2,30 m. i una superfície no superior als 20 m². La coberta tindrà una pendent màxima del 10%. L'acabat superior serà amb teula.

La banda tancada serà tocant a la partió i mai a la tanca a la de façana

La seva construcció estarà subjecte a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres.

3. Barbacoes. Aquestes podran ser:

3.1 Prefabricades amb obertura de boca frontal i la xemeneia d'una alçada màxima de 2 m.

3.2 D'obra in situ, adossades al cos de l'edifici principal i mai a tocar de la partió.

4. Dipòsits de recollida d'aigües pluvials. A partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual, tots els projectes d'edificació d'un habitatge unifamiliar aïllat hauran d'incloure un dipòsit d'aigües pluvials, ja siguin de terrasses o de cobertes d'un mínim de 15 m³.

Aquests hauran d'anar enterrats o a l'interior de l'habitatge.

5. En el supòsit que el desnivell del solar ho permeti, es pot admetre que el garatge, amb una extensió màxima de 20m² i una alçada lliure de 2,50m, es construeixi a la línia de façana si queda totalment empotrat en el massís de terres.

L'espai, sostre i volum de les construccions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitats màximes.

7. Es modifica l'article 95, Zona d'habitatges aïllats, que queda redactat tal i com segueix:

1. *L'ús d'habitatge s'admet en la modalitat d'unifamiliar i bifamiliar o aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.*
2. *L'ús comercial s'admet en les modalitats de comerç petit o mitja restringit a aquells locals o instal·lacions obertes al públic, coberts o sense cobrir de superfície inferior a 200 m². i situats a planta baixa.*
3. *L'ús d'oficines s'admet en totes les modalitats únicament en planta baixa.*
4. L'ús industrials només s'admet en les categories 1^a i 2^a situació 1^a
5. Ús sanitari : admès
6. Ús cultural : admès
7. Ús religiós: admès
8. Tots els altres usos estan prohibits.

Article 5. Disposició final

La present modificació de les Normes subsidiàries de planejament de Castellnou de Bages entrarà en vigor el mateix dia de la data d'aprovació definitiva del document.

En aquest sentit, i atesa la naturalesa de la present modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament, actualitzades en el Text Refós de les normes urbanístiques de planejament, no s'escau preveure cap altre aspecte en relació a la seva aplicació.

Castellnou de Bages, maig de 2010

Marià Franco i Muntané
arquitecte

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

CROQUIS SOBRE EL PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
 ELS CONCEPTES DE PLANTA BAIXA I SOTERRANI
 I ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA.

