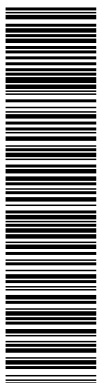


DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 1 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

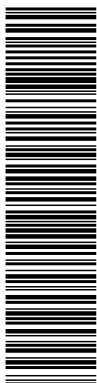
317-P_MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE FONT-RUBÍ
AJUNTAMENT DE FONT-RUBÍ

FEBRER 2026

Arquitectes



BLAI PÉREZ I JORDI RAMOS, ARQUITECTES ASSOCIATS S.L.P.



317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

RESPOSTA A LES ESMENES DEL DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Requeriment d'esmena de Deficiències – EXP- 2025_755

En resposta al requeriment notificat el 24 de desembre de 2025 per deficiències a la documentació:

- Del quadre del punt 3.5 COMPARATIU ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT, fent els sumatori es desprèn que hi ha una disminució de sostre de 192 m². Caldria posar el sumatori final, ja que sinó no queda clar si hi ha increment o no de sostre edificable. Cal que el quadre justifiqui que no s'augmenta l'aprofitament del sector a través de l'augment de l'edificabilitat total.

Resposta:

El quadre del punt 3.5 COMPARATIU ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT tracta exclusivament la classificació i qualificació del sòl. Efectivament, existeix una disminució de 208 m² (abans de 192m²), que correspon al sòl urbà, i no al sostre. El sumatori de les qualificacions de zones i sistemes ja correspon a la totalitat del sòl urbà, essent 11.688 m².

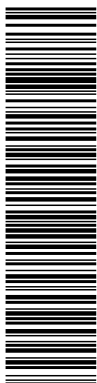
S'han fet alguns ajustos respecte el planejament, i el quadre definitiu del comparatiu del planejament vigent i la proposta de planejament és el següent:

COMPARATIU DE PLANEJAMENT		PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT	INCREMENT	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	11.896,00 m ²	11.688,00 m ²	-208,00 m ²
	SNU	Sòl No Urbanitzable	2.676,00 m ²	2.884,00 m ²	208,00 m ²
ZONES	1	Nucli Urbà	2.535,00 m ²	2.341,00 m ²	-194,00 m ²
	2a	Suburbà Subzona PB+1	3.660,00 m ²	3.660,00 m ²	0,00 m ²
	3a	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB	783,00 m ²	0,00 m ²	-783,00 m ²
	3b	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB+1	0,00 m ²	798,00 m ²	798,00 m ²
	5c	Edificació aïllada Parcel·les petites	182,00 m ²	182,00 m ²	0,00 m ²
	9	Verd privat	1.467,00 m ²	1.376,00 m ²	-91,00 m ²
SISTEMES	SV	Sistema viari (SU)	2.639,00 m ²	2.692,00 m ²	53,00 m ²
	SP	Sistemes de parcs i jardins urbans	630,00 m ²	639,00 m ²	9,00 m ²

S'ha afegit el següent aclariment per evitar qualsevol confusió:

“Del quadre comparatiu entre el planejament vigent i el proposat s'extreu que hi ha una disminució del sòl urbà de 208 m² degut a una disminució de les zones en 270 m² amb un increment dels sistemes de 62 m² –justificat a l'apartat següent d'equilibri de sistemes-.”

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 3 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFAA7E75FEA7E92A4D5FC09323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

A més a més, s'ha afegit a l'apartat d'equilibri de sistemes la justificació que no hi ha increment de sostre i per tant d'aprofitament urbanístic, de manera que l'àmbit resta exempt de la cessió obligatòria d'aprofitament:

“Tampoc compleix cap del supòsits plantejats als art. 99 i 100 ja que no suposa un increment de sostre, densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, i per tant l'àmbit resta exempt de la cessió obligatòria d'aprofitament.

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.”

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	COMPARATIU	
	VIGENT	PROPOSTA
Qualificació del sòl	3a-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB	3b-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB+1
Edificabilitat màxima	507,00 m ² st	507,00 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	5 hab	5 hab

- La ordenació proposada en la franja de vial de l'entorn de l'església de Sant Bartomeu caldrà modificar i aportar una proposta més ordenada la qual no generi irregularitats i formes esglaonades estrenyent el carrer tal i com es mostra en l'actualitat.

Resposta:

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 5 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

propietaris ja que la resta de nucli és únicament d'una propietat. Caldria afegir les dades de propietat. En cas d'afectació de tercers serà convenient informar als possibles afectats de la modificació puntual que es pretén dur a terme.

Resposta:

Pel que fa la informació de la titularitat de la resta de les finques, no tenim accés aquesta informació, de manera que ens l'haureu de passar vosaltres.

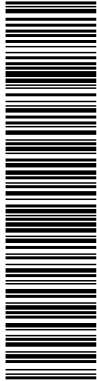
La Modificació Puntual proposada no comporta afectació a tercers, per la qual cosa no és necessari informar-los, tot i que es poden incloure les dades de propietat per major claredat.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (ESCRITURES)						
FINCA	TITULARITAT	Nº FINCA REGISTRAL	ADREÇA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	
F1 RESTA FINCA 849 DE FONT- RUBÍ	JOAQUIM VALERO	849	EDIFICI 1	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 12	-	114,00 m ²
			EDIFICI 2	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 10	-	164,00 m ²
			EDIFICI 3	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 14	-	147,00 m ²
			EDIFICI 4	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 8	-	145,00 m ²
			EDIFICI 5	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 6	-	143,00 m ²
			EDIFICI 6	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 20	-	122,00 m ²
			EDIFICI 7	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 24	-	118,00 m ²
			EDIFICI 8	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 22	-	121,00 m ²
			EDIFICI 13	Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	160,00 m ²
			EDIFICI 14	Nucli Urbà de Sabanell, 2 casa pajjar	-	282,00 m ² 82,00 m ²
			EDIFICI 15	Nucli Urbà de Sabanell, 4	-	1.904,00 m ²
				Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	1.277,00 m ²
				Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	1.277,00 m ²
			NO EDIFICAT		-	7.134,00 m ²
			TOTAL FINCA 849			
F2	JOSEP MITJANS MESTRES	-	Bo Sabanell	1059410CF9815N0001FP	262,00 m ²	
F3	LAURA ISACH RIUS	-	Bo Sabanell	1058102CF9815N0001ZP	296,00 m ²	
F4	JOSE BENNASAR FUSTER	-	Bo Sabanell	1058103CF9815N0001UP	717,00 m ²	
F5	JUAN MANUEL FREIRE CLARAMUNT	-	Bo Sabanell	1058105CF9815N0001WP	236,00 m ²	
F6	DOLORS PIÑOLS TORRENTS / MONTSERRAT ISACH PIÑOL / ARIADNA SABATE ISACH	-	Bo Sabanell	1058104CF9815N0001HP	1.147,00 m ²	

- Caldrà esmenar el punt de la pàgina 28 on diu textualment; Seguint doncs el procediment, la llei 21/2013 cita en l'article 20:...i copiar el punt d'aquest article. Doncs no correspon a l'article 20, sinó al 18.

Resposta:

Es corregeix el punt de la pàgina 28 amb l'article 18.





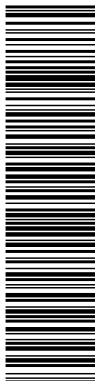
DOCUMENT
ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MPNSS de Font
-Rbd_signat.pdf_11022026
ALTRES DADES
Codi per a validació: **SYNST-E6PM1-ZY96F**
Data de emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22
Pàgina 6 de 137

IDENTIFICADORS
Nº Entrada: **375**, Data: **11/02/2026 12:02:00**

SIGNATURES

ESTAT
NO REQUEREIX SIGNATURES

DOCUMENT DE LA MODIFICACIÓ



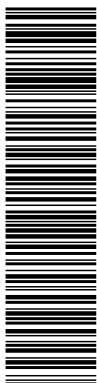
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA	3
2.1. SITUACIÓ I ÀMBIT TERRITORIAL.....	3
2.2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	4
2.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ	5
2.4. ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT	6
2.5. ELEMENTS PATRIMONIALS	7
2.6. SITUACIÓ RESPECTE EL PLANEJAMENT VIGENT	10
2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	15
2.8. MARC LEGAL APLICABLE.....	17
3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	18
3.1. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL	18
3.2. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ	21
3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA	22
3.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	23
3.5. COMPARATIU ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT.....	26
3.6. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA	27
4. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS	29
4.1. AVALUACIÓ AMBIENTAL	29
4.2. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	35
5. NORMATIVA URBANÍSTICA	36
6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	39
7. ANNEXOS	40

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 8 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

1. INTRODUCCIÓ

El present document té per objecte la formulació de la **Modificació puntual de les Normes Subsidiàries tipus b de Font-Rubí** per la seva aprovació inicial, amb l'objectiu de delimitar les qualificacions urbanístiques atenent a les preexistències històriques de l'entorn edificat i espais lliures existents.

Aquest procediment d'interès públic s'elabora a instància de l'Ajuntament de Font-Rubí a partir de la iniciativa promoguda per Vinyes Sabanell S.L. El document es redacta en base al que està establert a la Llei d'Urbanisme, de 3 d'agost de 2010 i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, de 18 de juliol de 2006, i el DL 1/2012 de modificació del TRLU.

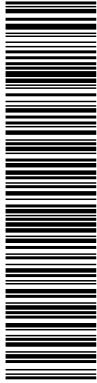
El document s'estructura en Memòria de la Informació Urbanística, Memòria de l'Ordenació, Informes Complementaris, Normativa Urbanística, Documentació Gràfica i Annexos. El document ha estat redactat per BJ arquitectes - Blai Pérez i Jordi Ramos Arquitectes Associats, slp.

Blai Pérez i Jordi Ramos, Arquitectes Associats, SLP, gener de 2026

46752050L
JORDI RAMOS
 (R: B65122731)

Firmado digitalmente por 46752050L JORDI RAMOS (R: B65122731)
 Nombre de reconocimiento (DN):
 2.5.4.13=Reg:08005/HojaB-380289/
 Tomo41301/Folio72/Fecha:19/06/2009/
 Inscripción:1,serialNumber=DCE5-46752050L,
 givenName=JORDI,sn=RAMOS AGUSTI,
 cn=46752050L JORDI RAMOS (R: B65122731),
 2.5.4.97=WATES-B65122731, o=BLAI PEREZ I
 JORDI RAMOS ARQUITECTES ASSOCIATS SLP,
 c=ES
 Fecha: 2026.02.11 11:58:20 +01'00'

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 9 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



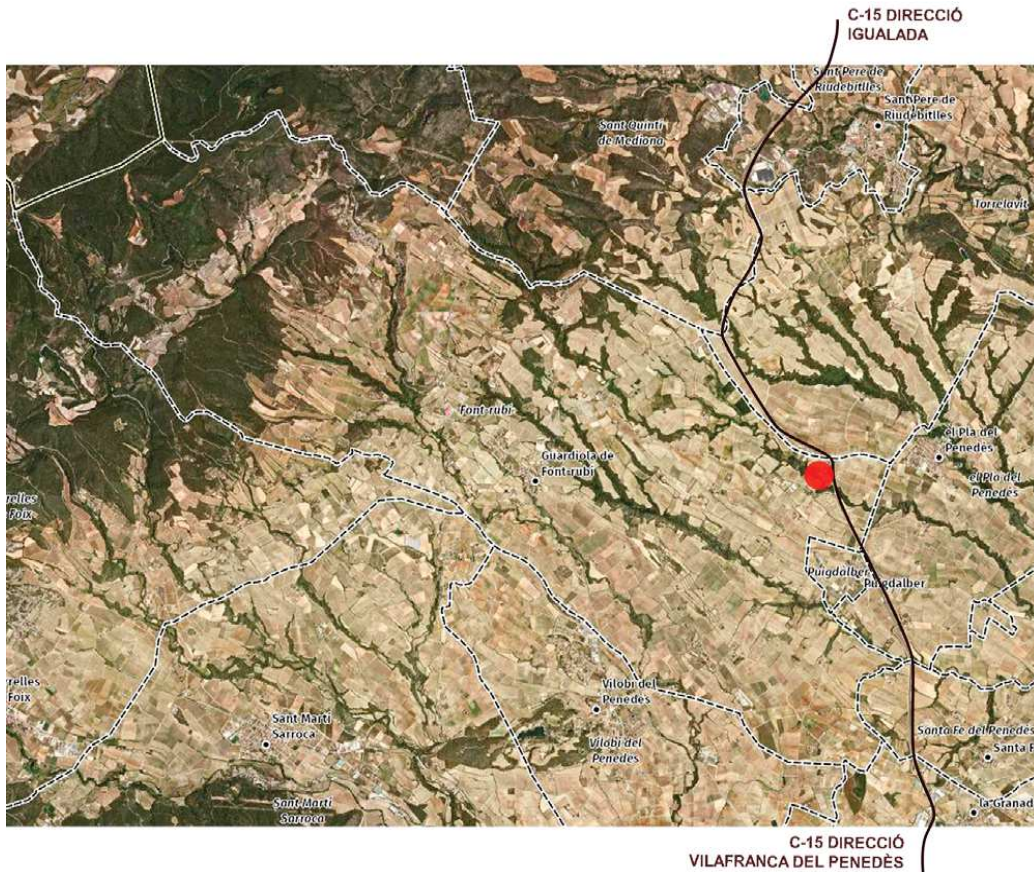
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BFA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

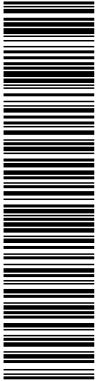
2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1. SITUACIÓ I ÀMBIT TERRITORIAL

El nucli urbà de Sabanell s'ubica en un entorn rural, eminentment agrícola, a l'extrem oriental del terme municipal de Font-Rubí, limitant amb el de Torrelavit. Se situa justament a la intersecció de la carretera BV-2153 que porta fins al Pla del Penedès per la carretera C-15, que uneix Vilafranca del Penedès amb Igualada com continuació de l'autovia C-15 o Eix Diagonal, que arriba fins a Vilanova i la Geltrú. Prop d'aquesta mateixa intersecció, se situa també a uns 200 metres un conjunt de cases adossades que formen el Barri La Masia de Sabanell del Mig. Els nuclis urbans amb més entitat i més pròxims a ambdós barris són Pla del Penedès i Puigdàlber, a no més d'1,5 km.



Esquema del nucli de Sabanell dins del municipi de Font-Rubí



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljantçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

2.2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries, a partir d'ara MpNNSS, correspon al nucli urbà de Sabanell, entitat que pertany al terme municipal de Font-Rubí, a la comarca de l'Alt Penedès. L'àmbit de la modificació compren tot el sòl classificat com a urbà i incorpora part del sòl No Urbanitzable que limita amb el nucli urbà i la carretera.

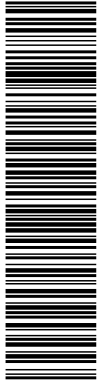
Veure plànol INF-02_Àmbit de la Modificació

La superfície total de l'àmbit de la Modificació és de 14.572 m².



Ortofotoplà

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 11 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921_SYNST-E6PM1-ZY96F-D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL



Àmbit de la Modificació

2.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta proposta de modificació és d'iniciativa pública, a requeriment de VINYES SABANELL, S.L., de conformitat amb el previst a l'article 101.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'article 107.4 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol:

Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

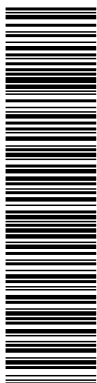
3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

Article 107. Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.2 La iniciativa per la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 12 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

2.4. ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

Sabanell és un petit nucli urbà pertanyent a Font-Rubí, delimitat pel nord-est per la carretera C-15 i un dels seus vials laterals d'accés que circula paral·lel a la carretera a través dels camps, pel sud-oest el nucli està delimitat per una riera i, tant pel sud com pel nord, per camps de cultiu. El nucli s'estructura a partir d'un vial circular amb un únic accés des de la carretera BV-2153 i està format per un conjunt edificat central, dos conjunts de cases unifamiliars en filera ubicats al límit nord i tres cases aïllades ubicades al límit sud-oest, en general es tracta d'un nucli força compacte i amb una relació molt directa amb els camps de l'entorn.

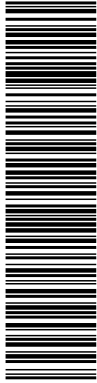
Les edificacions existents, en general són construccions tradicionals. Pel que fa als edificis situats al perímetre, són habitatges unifamiliar de diferents tipologies, de caràcter rural i popular; la majoria estan en ús. Pel que fa al conjunt central, està format per dos elements d'interès patrimonial catalogats i protegits: **Can Fontanals de Sabanell** i **l'Església de Sant Bartomeu**; compostos per diferents edificis històrics amb ús d'habitatge, magatzems vinculats a les activitats agrícoles, un edifici destinat a la producció vinícola vinculats als camps de cultiu circumdants i una capella; alguns d'ells es troben en ús i d'altres en procés de deteriorament i en desús.



Imatge 01. Estat actual de Sabanell

D'altra banda, s'està desenvolupant una sèrie d'actuacions per a l'ampliació i millora de la xarxa de camins agrícoles i de servei, així com la construcció de noves vies ciclistes que fan part del projecte de l'Eix Diagonal ciclable de la C-15. Aquest projecte, que va des de Vilafranca del Penedès fins a Sant Pere de Riudebitlles, millorarà la connectivitat entre nuclis urbans i els centres industrials i comercials de la zona, reduint la dependència de vehicles motoritzats. Sabanell forma part dels nuclis urbans afectats per aquesta actuació. El camí agrícola lateral a la C-15 incorporarà una nova via ciclista, que continuarà per la BV-153 cap al Plà del Penedès, incorporant una zona d'estacionament de l'altre costat de la carretera.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font-Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 13 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921_SYNST-E6PM1-ZY96F-D128F36C0BFA7E76FEA7E924D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontrubí

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL



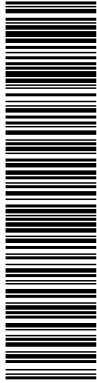
Planta general sobre ortofotopla del projecte de via ciclista passant per el nucli urbà de Sabanell

2.5. ELEMENTS PATRIMONIALS

Respecte els elements patrimonials inclosos a l'àmbit de la modificació, es disposa de dos documents de referència:

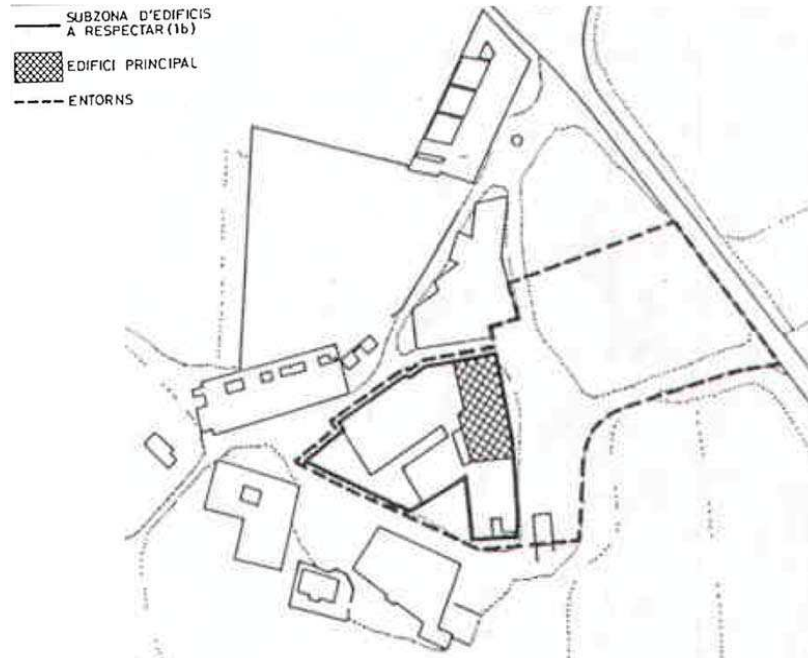
- *L'Annex 3 de les NNSS d'Edificis i Entorns a protegir* aprovat definitivament en data de 18 d'octubre de 2000. El document recull un inventari dels edificis que formen part del catàleg de construccions i edificis d'interès i els seus entorns objectes de protecció
- Els Mapes de Patrimoni Cultural impulsats i elaborats per la Diputació de Barcelona a sol·licitud dels ajuntaments que recull tots els elements del patrimoni immoble, moble, documental, immaterial i natural d'un municipi.

D'acord amb l'**Annex 3 de les NNSS d'edificis i entorns a protegir**, al nucli de Sabanell s'hi troben un conjunt patrimonial catalogat anomenat Can Fontanals de Sabanell, actualment amb ús d'habitatge, i un altre de caràcter religiós denominat Església de Sant Bartomeu. Ambdós conjunts formen part del patrimoni cultural de Font-Rubí, i daten del segle XVII i segle XVIII respectivament. Tot i que l'annex que les recull es va aprovar l'any 2000, les fitxes daten del 1981.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

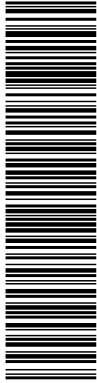


Plànol de la fitxa de patrimoni de Can Fontanals a Font-Rubí

D'una banda, la fitxa del conjunt patrimonial de **Can Fontanals de Sabanell** data en conjunt del segle XVII i el descriu com a *“Edificació formada per dues cases bessones adossades, compostes de planta baixa, pis i golfes i amb teulada a dues aigües, torratxa de planta quadrangular, centrada. Portals adovellats i balcons adintellats amb brancals de pedra”*, amb ús de *“Vivenda”* i considera que es troba en bon estat de conservació.

D'acord amb la fitxa, la casa descrita s'estableix com *“edifici principal”*, també es delimita una *“subzona d'edificis a respectar”* que correspon a totes les edificacions annexes i uns *“entorns”* que corresponen a diversos patis, el front enjardinat de la casa i un fragment de camps, tots ells expressats gràficament a l'esquema adjunt. Com a curiositat, assenyala que durant la Guerra Civil Espanyola, el conjunt de Can Fontanals va usar-se com a caserna general del camp d'aviació del Pla del Penedès.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 15 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

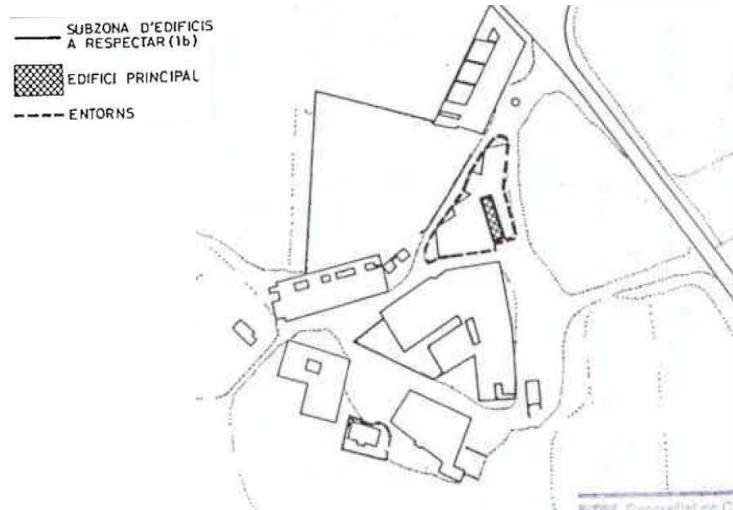


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BFBFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

El *Mapa de Patrimoni Cultural de la DIBA* inclou fitxes referents a aquestes edificacions que amplien la informació actualitzada en data d'octubre del 2013 per Miquel Gea i Bullich.

Cal Fontanals-Cal Balaguer es descriu com un edifici d'estil modern popular del segle XVII-XVIII amb un estat de conservació dolent i no està catalogada com a bé protegit.



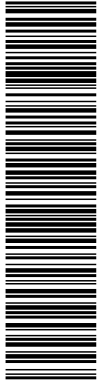
Plànol de la fitxa de patrimoni l'Església de Sant Bartomeu de Sabanell a Font-Rubí

D'altra banda, la fitxa del conjunt patrimonial de les NNSS de l'**Església de Sant Bartomeu** està incompleta i no disposa de descripció de l'edifici, dels usos o del seu estat. Sí que incorpora el plànol on es delimita un "edifici principal" corresponent a la capella, la "subzona d'edificis a respectar" que correspon a la resta de construccions, i els "entorns" que inclou únicament alguns patis perimetrals residuals de l'edificació.

El *Mapa de Patrimoni Cultural de la DIBA* inclou també fitxes referents a l'Església actualitzades en data d'octubre del 2013 per Miquel Gea i Bullich

L'Església de Sant Bartomeu es considera d'estil Neoclàssic Contemporani i es descriu com a "*Capella d'una sola nau, de planta rectangular, amb absis recte i sagristia darrera l'absis. La coberta és de dos aiguavessos, de teula àrab, i el carener és perpendicular a la façana principal, que mira a migdia. La composició de la façana és força simple, amb l'accés emmarcat amb pedres ben treballades i un arc recte fent les funcions de llinda. La part superior de les dovelles d'aquest arc presenten un petit voladís en relleu. A la part alta de la façana, hi trobem un ull de bou fet amb maons. Finalment, coronant la part frontal de l'edifici, se situa un frontó triangular emmarcat per pedres molt ben treballades*". Fou bastida com a capella privada de la casa pairal Can Fontanals en l'any 1799 i actualment es considera que es troba en bon estat de conservació. Esta catalogada com a bé protegit.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 16 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38960921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

A més a més, els Mapes de Patrimoni Cultural de la DIBA incorporen dues fitxes més a Sabanell de Patrimoni immoble però sense cap tipus de protecció: Ca la Xiqueta de finals del segle XIX, i un grup de cases de tàpia a l'entrada de Sabanell.

2.6. SITUACIÓ RESPECTE EL PLANEJAMENT VIGENT

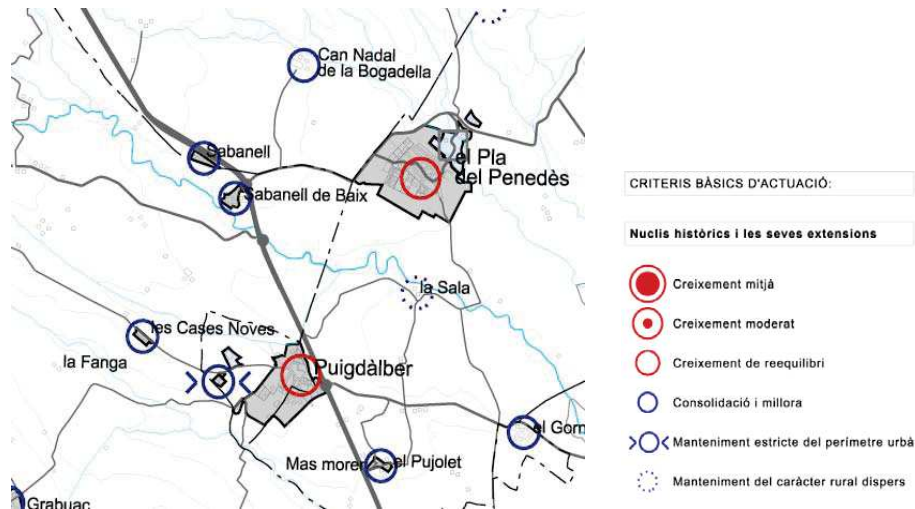
PLANEJAMENT TERRITORIAL

El planejament territorial vigent d'aplicació en l'àmbit es:

- Pla Territorial de l'Alt Penedès, aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008.
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.

El municipi de Font-Rubí i, més específicament, el nucli de Sabanell s'integra en l'àmbit d'aplicació del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data de 20 abril 2010. El Pla reconeix els nuclis i àrees urbanes que per la seva petita dimensió, no tenen capacitat per estructurar extensions urbanes. Els àmbits reconeguts com a tal corresponen als àmbits afectats pel Pla Territorial de l'Alt Penedès, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008.

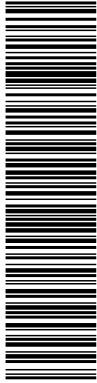
D'acord amb el Pla Territorial de l'Alt Penedès, Sabanell forma part del sistema d'assentaments, amb una estratègia de "millora urbana i compleció".



Plànol dels Sistemes d'Assentaments del Pla Director Territorial de l'Alt Penedès

PLANEJAMENT VIGENT

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 17 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

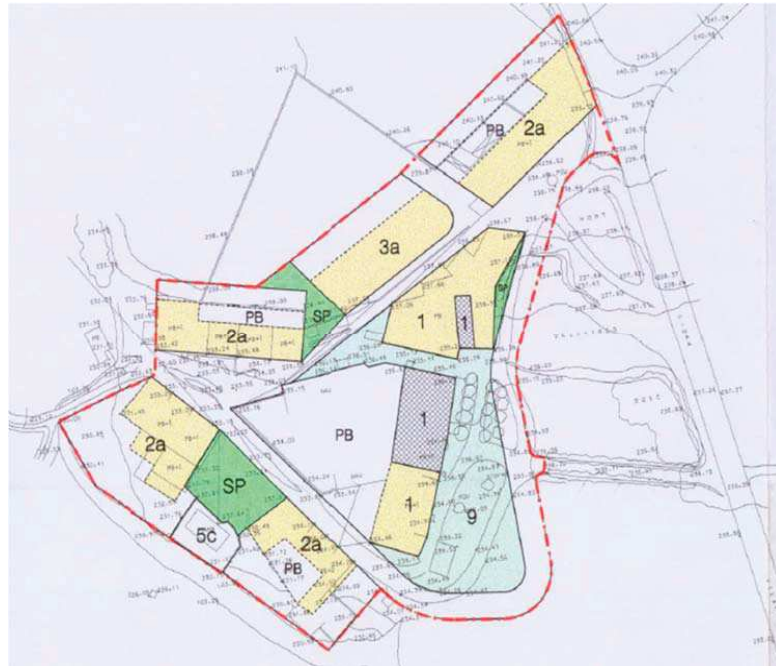


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

El document de planejament Vigent a tot l'àmbit són les **Normes Subsidiàries tipus b de Font-Rubí**, aprovades definitivament el 13 de desembre de 2000.

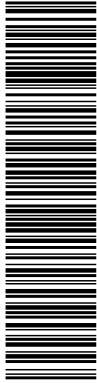
Concretament, pel que fa la classificació del Sòl Urbà i el Sòl No Urbanitzable i la delimitació de les qualificacions urbanístiques, es regeix per allò definit gràficament al plànol P.4 d'ORDENACIÓ – Nuclis urbans, usos proposats.



Planejament vigent (plànol d'ordenació P.4 de les NNSS)

Per la redacció del present document, s'ha realitzat la transcripció del planejament a partir de la documentació gràfica aprovada amb l'objectiu de disposar d'una base adequada per la determinació de les superfícies destinades a zones i sistemes i l'ordenació volumètrica corresponent.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 18 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL



Transcripció del planejament vigent

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

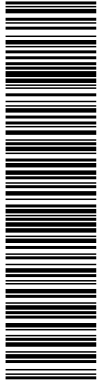
L'àmbit de la MpNNSS incorpora tant SU, corresponent a les parcel·les edificables i al vial que hi dóna accés, com SNU, corresponent a terrenys destinats a camps de cultiu o altres usos vinculats a les activitats agrícoles. En aquest aspecte, cal destacar que la delimitació del SNU no es correspon amb l'ús del sòl que es fa en l'actualitat, part del sòl classificat com a Urbà s'utilitza com a camp de cultiu i part del sòl classificat com a No Urbanitzable, en realitat, es destina a part de la vialitat del nucli i serveis urbans (contenidors).

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

El planejament vigent reconeix a grans trets les edificacions i espais lliures existents, i les qualifica d'acord amb la seva tipologia.

Pel que fa les zones, es delimita els conjunts patrimonials descrits anteriorment qualificats d'Antic Urbà (zona 1), amb un espai de Verd Privat (zona 9) que els uneix en una mateixa illa. Al voltant podem trobar una sèrie de parcel·les amb cases adossades qualificades com a Suburbà (zona 2a), una petita peça qualificada com a Edificació aïllada (zona 5c) i, per últim, una parcel·la qualificada d'Edificació entre mitgeres (zona 3a), encara no edificada.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 19 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Pel que fa els sistemes urbans, el sistema viari (clau SV) ressegueix aproximadament el vial circular que estructura el nucli urbà, amb una única connexió a la carretera d'accés. La delimitació vigent reserva tres peces de sistema de parcs i jardins urbans (clau SP), una d'elles correspon a una placeta rectangular existent, delimitada per tres edificacions, mentre que les altres dues són espais residuals amb geometries poc aprofitables com a zona verda.

Zones

- Zona 1** Antic urbà
- Zona 2a** Suburbà
- Zona 3a** Edificació entre mitgeres
- Zona 5c** Edificació aïllada

Sistemes

- Clau SV** Sistema viari
- Clau SP** Sistema de parcs i jardins urbans

D'acord amb la transcripció del planejament, les superfícies de la classificació i qualificació del sòl són les següents:

PLANEJAMENT VIGENT			SUPERFÍCIE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	11.896,00 m ²
	SNU	Sòl No Urbanitzable	2.676,00 m ²
ZONES	1	Nucli Urbà	2.535,00 m ²
	2a	Suburbà Subzona PB+1	3.660,00 m ²
	3a	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB	783,00 m ²
	5c	Edificació aïllada Parcel·les petites	182,00 m ²
	9	Verd privat	1.467,00 m ²
SISTEMES	SV	Sistema viari	2.639,00 m ²
	SP	Sistemes de parcs i jardins urbans	630,00 m ²

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ

Les edificacions existents a l'àmbit es troben en zona 1, 2a i 5c, que estan regulades pels articles 95, 96 i 101 de la normativa urbanística vigent, i es descriuen a continuació:

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Art. 95 - Zona 1. Antic urbà.

1. DEFINICIÓ.

Compren aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de respectar els elements bàsics de l'edifici principal o part d'aquest i el seu entorn.

En l'annex 3 s'adjunta el conjunt d'edificis o elements arquitectònics situats en aquesta zona que han estat inventariats pel servei d'inventari de patrimoni cultural de la Generalitat de Catalunya, aquests edificis estan incorporats al precatàleg de patrimoni d'aquestes normes.

Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics en carrers estrets i irregulars, sovint de façana estreta i poca alçada. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge dels edificis, carrers, i places existents, i permetre alhora el procés de renovació i de substitució, excepció feta dels edificis protegits.

2. CONDICIONS COMUNS DE L'EDIFICACIÓ:

- No s'admet cap segregació de parcel·la adscrita a l'edifici i compresa dins la zona.
- Tots els elements compresos dins la zona 1, situats a l'entorn dels edificis principals, ja siguin construccions auxiliars o espais lliures, es tractaran sempre amb especial cura, complementant el caràcter de l'edifici principal, cas d'existir, l'arbrat i la vegetació.
- Tot edifici protegit i llistat en l'annex 3 es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquest edifici també. En aquelles zones sense edifici protegit també es delimita, si és el cas, l'àrea edificable i el verd privat.
- Els edificis principals de la zona 1, si és el cas, l'àrea que estan protegits i llistats en l'annex 3 han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com l'ordre compositiu de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir en el pre-catàleg i posterior catàleg.
- En aquesta zona 1 no s'admeten soterranis.

COMISSIÓ D'URBANISME DE SABANELL

Art. 96 - Zona 2. Suburbà.

1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Comprén aquells sectors de sòl urbà en què, pel seu valor arquitectònic, històric o ambiental s'han de mantenir o respectar els elements bàsics de l'arquitectura tradicional i el seu entorn. Són fruit d'un primer creixement dels nuclis o sovint de construccions annexes situades al voltant d'un edifici principal sense haver estat subjectes a una ordenació prefixada.

Subzones:

Zona 2a: PB+1

Zona 2b: PB+2

Tindran una façana mínima de 5 metres.

2. CONDICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ.

- Totes les parcel·les d'aquesta zona 2 no es poden dividir per sota de la façana mínima.
- L'àrea edificable o la fondària edificable, segons el cas, es representa en els plànols d'ordenació amb una trama i els verds privats que es relacionen amb aquests edificis també.
- Els edificis amb interès tradicional dins la zona 2, han de mantenir, la forma, el perímetre, el volum, la relació entre espais buits i plens, així com, l'ordre compositiva de l'edifici, sense perjudici d'altres condicionants que es puguin establir.
- El volum màxim edificable en planta baixa extern a l'àrea o la fondària edificable serà aquell que no estigui afectat per verd privat. Aquest volum en planta baixa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa situada sota el volum principal, amb un màxim de 3,50 metres.

Art. 99 - Zona 5a. Edificació aïllada. Parcel·les grans.

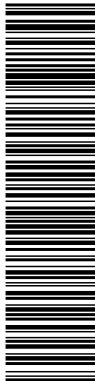
1. DEFINICIÓ:

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats amb habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació, de parcel·la mínima de 800m².

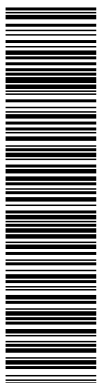
2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Parcel·la mínima:	800 m ²
Front mínim:	20 m

L'únic sòl edificable que queda per desenvolupar està qualificat amb la zona 3a, regulat per l'article 97 la Normativa Urbanística de les NNSS que defineix els següents paràmetres per a la parcel·la esmentada:



DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 21 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFAA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmador. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Art. 97 - Zona 3. Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m.

1. DEFINICIÓ I SUBZONES:

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer. Les edificacions són unifamiliars i existents.

Subzones:

- Subzona 3a: PB
- Subzona 3b: PB+1

L'amplada mínima de les parcel·les per a nova edificació serà de 6 m. S'admeten parcel·les d'inferior amplada sempre que estigui registrada com a finca independent abans de l'aprovació inicial de la Revisió de les Normes.

La parcel·la mínima serà de 120 m².

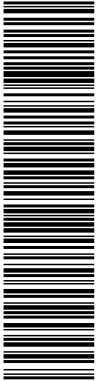
2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Alineada a vial
Profunditat edificable màxima	La profunditat edificable màxima està indicada en els plans d'ordenació.
Densitat:	Màxim d'un habitatge per cada 100 m ² construïts en la parcel·la.
Definició de la planta baixa:	És aquella que s'especifica a l'article 42 "Planta baixa d'un edifici referida a la cota del carrer" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada reguladora màxima:	PB: 3,75 m Subzona 3 ^a PB+1: 6,75 m Subzona 3b PB+2: 9,75 m Subzona 3c
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:	Es fixarà d'acord amb les determinacions establertes per l'article 44 "Regles sobre determinació d'alçades" de la Secció 2 "Regulació de l'edificació alineada a vial"
Alçada lliure mínima entre forjats:	- Planta soterrani: 2,2 m - Planta baixa: 2,5 m si està destinada a habitatges i aparcaments i 3,00 m si està destinada a altres usos. - Plantes pis: 2,5 m
Composició de façanes:	- Superfície total d'obertures <90% de superfície total de la façana. - Amplada màxima d'obertures en P.B. < 4.50 m
Cossos sortints:	- Només es construïran en plantes pis, seran oberts i compliran el següent: 1. Volada màxima serà la menor de, 60 cm, o 10% de l'amplada del vial i, sempre volarà 20 cm menys que la voravia. 2. Distància a mitgera de qualsevol punt del voladur: <1m 3. La longitud total dels cossos sortints no superarà el 50% de l'amplada de la façana.

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ CLAU 3a	
3a-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB	783,00 m²
Edificabilitat màxima	507,00 m²st
Densitat	100,00 m²/hab
Nombre màxim d'habitatges	5 hab

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

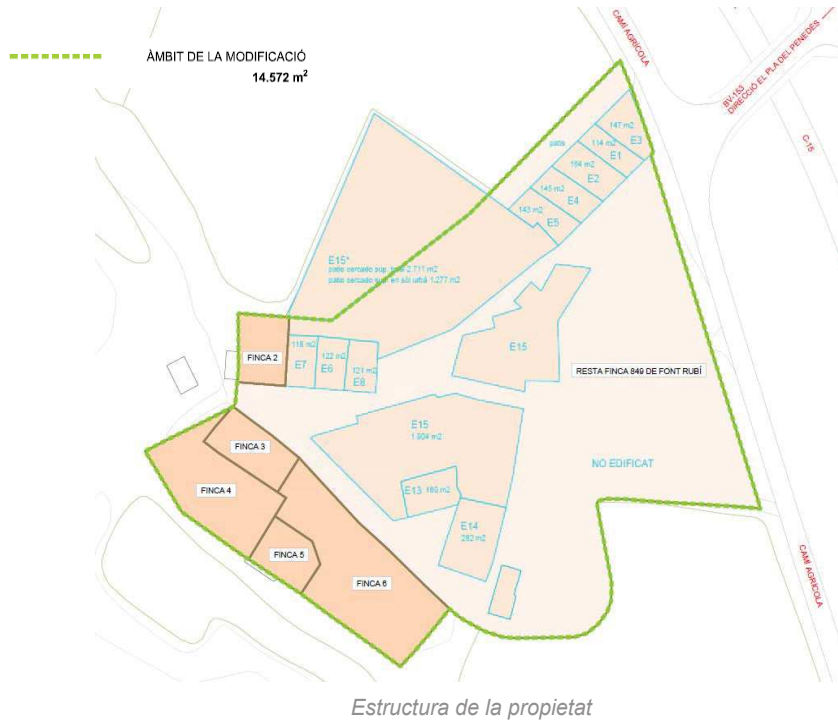
Fruit de l'anàlisi de la informació disponible, s'estableix que l'estructura de la propietat de l'àmbit està formada per 6 finques. D'una d'elles (numerada com a F1) es disposa d'escriptura, pel que s'ha pogut delimitar d'acord amb la descripció corresponent que no té concordança amb el cadastre; mentre que de la resta (de la F2 a la F6) s'han considerat la delimitació i les dades cadastrals.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BBFA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Pel que fa la Finca F1, a partir de la descripció escripturada, s'han pogut ubicar els edificis numerats de l'1 al 8 i del 13 al 15, així com els terrenys no edificats. La porció de la finca F1 (finca registral 849 de Font-Rubí), anomenat "patio cercado" pertanyent a l'Edifici 15, es troba parcialment fora del SU, el fragment que es troba en SNU queda fora de l'àmbit d'actuació



317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (ESCRIPTURES)						
FINCA	TITULARITAT	Nº FINCA REGISTRAL	ADREÇA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL	
F1 RESTA FINCA 849 DE FONT- RUBÍ	JOAQUIM VALERO	849	EDIFICI 1	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 12	-	114,00 m ²
			EDIFICI 2	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 10	-	164,00 m ²
			EDIFICI 3	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 14	-	147,00 m ²
			EDIFICI 4	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 8	-	145,00 m ²
			EDIFICI 5	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 6	-	143,00 m ²
			EDIFICI 6	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 20	-	122,00 m ²
			EDIFICI 7	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 24	-	118,00 m ²
			EDIFICI 8	Nucli Urbà de Sabanell, núm. 22	-	121,00 m ²
			EDIFICI 13	Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	160,00 m ²
			EDIFICI 14	Nucli Urbà de Sabanell, 2	-	282,00 m ²
				casa pajàr	-	82,00 m ²
			EDIFICI 15	Nucli Urbà de Sabanell, 4	-	1.904,00 m ²
				Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	1.277,00 m ²
			NO EDIFICAT	Nucli Urbà de Sabanell, s/n	-	7.134,00 m ²
			TOTAL FINCA 849			
F2	JOSEP MITJANS MESTRES	-	Bo Sabanell	1059410CF9815N0001FP	262,00 m ²	
F3	LAURA ISACH RIUS	-	Bo Sabanell	1058102CF9815N0001ZP	296,00 m ²	
F4	JOSE BENNASAR FUSTER	-	Bo Sabanell	1058103CF9815N0001UP	717,00 m ²	
F5	JUAN MANUEL FREIRE CLARAMUNT	-	Bo Sabanell	1058105CF9815N0001WP	236,00 m ²	
F6	DOLORS PIÑOLS TORRENTS / MONTserrat ISACH PIÑOL / ARIADNA SABATE ISACH	-	Bo Sabanell	1058104CF9815N0001HP	1.147,00 m ²	

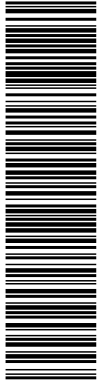
2.8. MARC LEGAL APLICABLE

El marc legal aplicable a la formulació de la present Modificació puntual de les NNSS està constituït per la legislació en matèria d'urbanisme vigent en el moment de la seva redacció:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, del 3 d'agost, d'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme 305/2006, del 18 de juliol.

Els paràmetres urbanístics de les diferents qualificacions del planejament vigent es regeixen per:

- Les Normes Subsidiàries de Planejament tipus b de Font-Rubí, aprovat definitivament el 13 de desembre de 2000.



317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL



- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
14.572 m²
- - - LÍMIT DEL SÒL URBÀ

Esquema superposant el planejament vigent amb l'estat actual del nucli

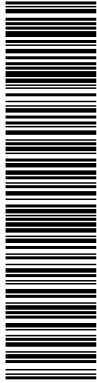
L'entorn agrícola i construït del nucli urbà de Sabanell ha mantingut la seva morfologia de manera força estable al llarg dels anys i les dècades, mantenint les tipologies edificatòries i tècniques constructives tradicionals, que caracteritzen la imatge del barri, pròpia de l'àmbit rural.

Moltes de les edificacions, entre elles nombrosos habitatges, es troben ocupades i en ús i les activitats agrícoles es mantenen productives en els camps adjacents i les edificacions destinades a aquest fi, tanmateix s'observa un cert deteriorament de les edificacions, especialment els dos conjunts catalogats i protegits: Can Fontanals i l'Església de Sant Bartomeu.

Per una manca de claredat pel que fa als límits entre les finques privades i la vialitat i certes incoherències entre el planejament vigent i la realitat consolidada, fins ara no s'ha fet una cessió formal dels espais lliures. Aquests espais lliures s'han anat adequant per iniciativa del veïnat i,

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921_SYNST-E6PM1-ZY96F-D128F36C0BFA7E75FEA7E924D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljantçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 25 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

en certa mesura, de manera informal però no es pot garantir que se'n faci un manteniment adequat i regular.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, el planejament vigent presenta algunes incoherències amb la realitat consolidada, i algunes mancances pel que fa la qualitat dels espais públics, que s'analitzen a continuació:

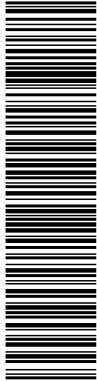
1. Incoherències del planejament en relació a les edificacions existents en el conjunt protegit de Can Fontanals, en zona 1

El plànol d'ordenació de les NNSS en el nucli de Sabanell qualifica el conjunt protegit de Can Fontanals com a zona 1 (Antic Urbà), reconeixent així la seva condició d'edificació històrica. Tanmateix, concreta uns elements edificats sota les condicions pròpies de la clau i uns altres edificats únicament edificats en PB, la qual cosa no es correspon amb la realitat construïda. Per tant, entenent aquesta documentació gràfica com a normativa, les edificacions destacades al següent esquema quedarien com a "volums disconformes" ja que tenen PB+1 en comptes de PB.

Cal destacar que les edificacions que conformen aquest conjunt, que data del segle XVII-XVIII, no són elements que s'hagin pogut afegir posteriorment, sinó que formen part del conjunt original patrimonial com així ho demostra el plànol adjunt a la fitxa del catàleg esmentada en apartats anteriors.

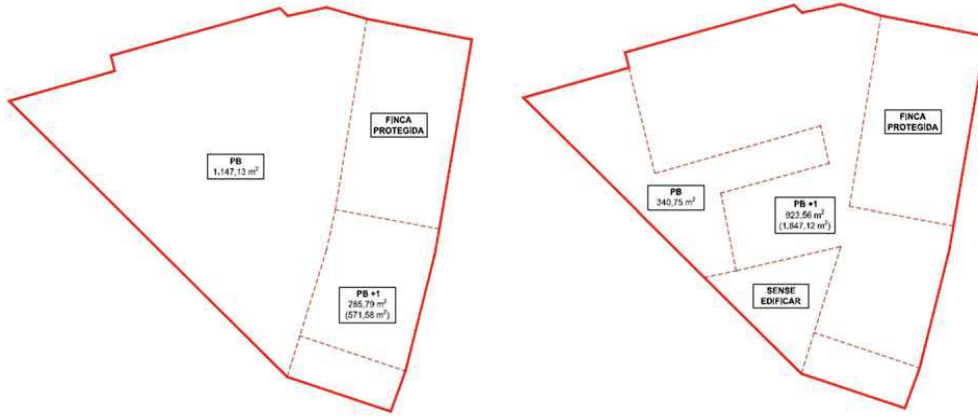


Esquema del planejament vigent respecte la realitat pel que fa les edificacions considerades com a "volum disconforme" dins la zona 1.



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL



Paràmetres de l'edificació segons Planejament Vigent Estat actual de les edificacions
Volums disconformes respecte el planejament vigent

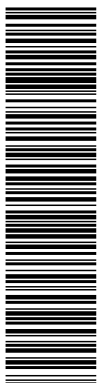
2. Incoherències del planejament en relació a les alineacions del carrer

El traçat del sistema viari definit pel planejament vigent no correspon a la traça dels vials i camins que ja s'utilitzen. Es pot observar que el vial circular passa per damunt de la clau de verd privat al sud de l'àmbit i, en canvi la traça planificada trepitja camps de cultiu. A més, el planejament no reflecteix un dels accessos al nucli que connecta directament amb la carretera. Aquests vials existents ja contenen alguns serveis, malgrat que no s'ha completat mai la seva urbanització.



Esquema comparatiu traça vial existent respecte el planejament vigent

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 27 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

3. Mancances en el sistema d'espais lliures

Per últim, s'observa que els espais qualificats com a sistemes de parcs i jardins urbans són peces residuals de geometria irregular i de molt poca mida com per a conformar uns espais públics d'entitat per a fer-ne un ús de qualitat. A més, un d'ells es troba dins d'un dels conjunts protegits.



Sistema de parcs i jardins urbans del planejament vigent dins el teixit urbà consolidat

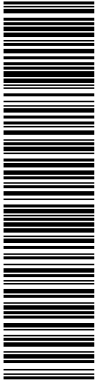
3.2. OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu principal de la modificació és el de concordar les delimitacions de classificació del sòl i de qualificacions del planejament amb la realitat consolidada, respectant les preexistències històriques, la delimitació dels espais lliures característics d'un entorn rural i coherent amb les edificacions tradicionals i els usos del sòl consolidats, especialment pel que fa els camins i els camps de cultiu.

Conseqüentment, es concreten les següents estratègies:

- 1) Recollir al planejament la volumetria de les edificacions preexistents i protegides dins del marc d'un conjunt patrimonial, per tal de revertir la situació de "volum disconforme", i poder dur a terme actuacions necessàries pel seu manteniment i rehabilitació, posant-les així en valor.
- 2) Redelimitar les qualificacions del sistema viari intern, mantenint les traces existents, respectant els seus límits irregulars i reconeixent zones de pas en ús com a vial. D'aquesta manera, es genera una nova connexió amb la carretera, lligada amb l'existent mitjançant un tram de vial - una vorera per a vianants- paral·lela a la nova via ciclista prevista.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 28 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

- 3) Reordenar els espais lliures per tal d'obtenir uns espais amb entitat, de major qualitat que s'adeqüin a la realitat edificada establint una millor relació tant amb el carrer com les edificacions.
- 4) Redefinir l'ordenació volumètrica de la nova edificació, ja contemplada al planejament vigent però encara sense executar, per una millor relació amb l'entorn dels edificis existents. Aquesta reordenació no suposa una modificació dels paràmetres bàsics de l'ordenació actual – Tipologia d'edificació, ni sostre màxim edificable, ni densitat d'habitatge.

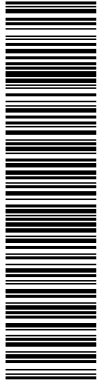
3.3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA

La present modificació de NNSS es justifica per la necessitat de resoldre les incoherències detectades entre la realitat construïda i consolidada del nucli urbà de Sabanell i les delimitacions establertes pel planejament.

En aquest sentit, es considera convenient recollir, mitjançant la redefinició dels límits de les qualificacions urbanístiques, les alineacions i volums de les edificacions preexistents per tal que es pugui dur a terme la cessió dels sistemes d'una manera coherent, eliminant espais residuals. La modificació es presenta com una oportunitat, en primer lloc, de replantejar la ubicació, geometria i funcionalitat de les reserves d'espais verds, oferint un sistema d'espai públic format pel carrer i les zones verdes, endreçat, funcional i adequat a l'escala del nucli urbà i les seves característiques. En segon lloc, concretar l'ordenació volumètrica detallada de les edificacions existents, fent-la coherent a les volumetries consolidades, reconegudes i recollides com a conjunt protegit. Així, es permet l'òptima preservació de l'edifici protegit i el conjunt arquitectònic vinculat a les activitats agrícoles de la zona d'una manera respectuosa amb les tipologies, les tècniques i els usos tradicionals. De la mateixa manera, permet plantejar una reordenació volumètrica de les edificacions que encara no s'han desenvolupat per a garantir la seva harmonia amb el conjunt, l'entorn i especialment els nous espais lliures.

Per últim, serà necessari fer ajustos en el límit del SU per tal d'incloure-hi els camins amb un ús consolidat com a nous vials i, en canvi, mantenir els camps que es troben en ús en SNU.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 29 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921, SYNST-E6PM1-ZY96F, D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

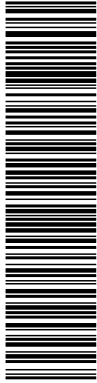
3.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

La Modificació proposa petites variacions en els límits del Sòl Urbà per tal de reconèixer la realitat consolidada de Sabanell pel que fa les traces actualment utilitzades pel veïnat i els límits dels camps de conreu en ús. A excepció d'aquests petits ajustos, de manera general, es mantenen els límits del Sòl Urbà vigents i s'incrementa lleugerament la superfície de Sòl No Urbanitzable actual.



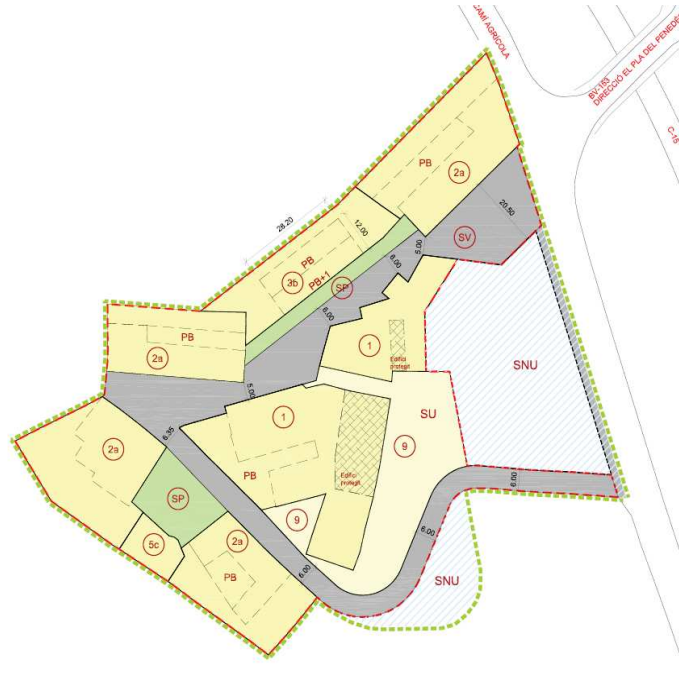
Superposició del límit del Sol Urbà vigent respecte la proposta



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921_SYNST-E6PM1-ZY96F-D128F36C0BFAA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljantçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

QUALIFICACIONS



Planejament proposat

Pel que fa les qualificacions, l'ordenació manté l'estructura original de l'àmbit, però redefineix els límits entre zones i sistemes per ajustar-los a la realitat formal del barri i a les edificacions.

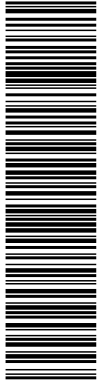
D'una banda, es modifiquen les traces qualificades com a vial per tal d'ajustar-les als espais de pas –carrer i camins- en ús, així com a les alineacions de les edificacions, incrementant l'amplada del vial i respectant en la mesura del possible l'amplada mínima de 6 m, excepte en estrenyiments puntuals inevitables entre edificacions existents. Respecte la vialitat, també es preveu la reserva d'espais per la ubicació d'aparcament públic a l'accés del barri, i incorporar una vorera al costat de la via ciclista que recorrerà tot el front de l'àmbit que recau sobre el vial paral·lel a la C-15 i que connectarà els dos accessos al barri.

D'altra banda, pel que fa el sistema de parcs i jardins urbans, es proposa reubicar les dues zones verdes situades de forma residual pel planejament vigent, configurant una franja al llarg del carrer i fent front amb la nova edificació que podrà desenvolupar-se en un futur.

Per últim, la nova peça residencial prevista originalment en zona 3a (Edificació entre mitgeres, subzona PB) passa a qualificar-se amb zona 3b (Edificació entre mitgeres, subzona PB+1), per a generar un desenvolupament més relacionat i anàleg a les edificacions veïnes. El canvi de zona no significa un increment d'edificabilitat ni densitat d'habitatge, de fet es mantenen els paràmetres vigents per tal de no generar un nou aprofitament o una pèrdua de valor d'aquesta parcel·la.

Zones

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 31 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38960921_SYNST-E6PM1-ZY96F-D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

- Zona 1** Antic urbà
- Zona 2a** Suburbà
- Zona 3b** Edificació entre mitgeres
- Zona 5c** Edificació aïllada

Sistemes

- Clau SV** Sistema viari
- Clau SP** Sistema de parcs i jardins urbans

El quadre de planejament proposat queda el següent:

PLANEJAMENT PROPOSAT			SUPERFÍCIE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	11.688,00 m²
	SNU	Sòl No Urbanitzable	2.884,00 m²
ZONES	1	Nucli Urbà	2.341,00 m²
	2a	Suburbà Subzona PB+1	3.660,00 m²
	3b	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB+1	798,00 m²
	5c	Edificació aïllada Parcel·les petites	182,00 m²
	9	Verd privat	1.376,00 m²
SISTEMES	SV	Sistema Viari (SU)	2.692,00 m²
	SP	Sistemes de parcs i jardins urbans	639,00 m²

Cal destacar que en cap cas es modifiquen els paràmetres establerts a la Normativa Urbanística de les NNSS per a les claus de zona de l'àmbit, a continuació es detallen els paràmetres de la zona 3b

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ DELS TERRENYS QUALIFICATS AMB ZONA 3b

La present modificació introdueix un canvi de qualificació a la parcel·la inicialment qualificada com amb clau 3a per la clau 3b, de manera que es mantenen tots els paràmetres anteriors excepte l'alçada màxima que s'ampliaria a PB+1. Aquest ajust té la finalitat d'assimilar nova edificació a les alçades i tipologies preexistents de l'entorn.

La clau 3b es regirà pels paràmetres definits a les Normes Urbanístiques de les NNSS: es manté l'edificabilitat de 507 m², amb una densitat de 100 m²/hab, resultant en un nombre màxim de 5 habitatges.

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ CLAU 3b	
3b-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB+1	797,82 m²
Edificabilitat màxima	507,00 m²st
Densitat	100,00 m²/hab
Nombre màxim d'habitatges	5 hab

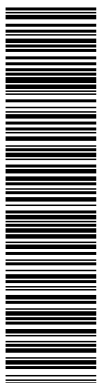
317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

3.5. COMPARATIU ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I LA PROPOSTA DE PLANEJAMENT

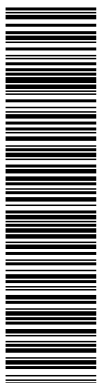
COMPARATIU DE PLANEJAMENT			PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT	INCREMENT
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SU	Sòl Urbà	11.896,00 m ²	11.688,00 m ²	-208,00 m ²
	SNU	Sòl No Urbanitzable	2.676,00 m ²	2.884,00 m ²	208,00 m ²
ZONES	1	Nucli Urbà	2.535,00 m ²	2.341,00 m ²	-194,00 m ²
	2a	Suburbà Subzona PB+1	3.660,00 m ²	3.660,00 m ²	0,00 m ²
	3a	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB	783,00 m ²	0,00 m ²	-783,00 m ²
	3b	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6. Subzona PB+1	0,00 m ²	798,00 m ²	798,00 m ²
	5c	Edificació aïllada Parcel·les petites	182,00 m ²	182,00 m ²	0,00 m ²
	9	Verd privat	1.467,00 m ²	1.376,00 m ²	-91,00 m ²
SISTEMES	SV	Sistema viari (SU)	2.639,00 m ²	2.692,00 m ²	53,00 m ²
	SP	Sistemes de parcs i jardins urbans	630,00 m ²	639,00 m ²	9,00 m ²

Del quadre comparatiu entre el planejament vigent i el proposat s'extreu que hi ha una disminució del sòl urbà de 208 m² degut a una disminució de les zones en 270 m² amb un increment dels sistemes de 62 m² –justificat a l'apartat següent d'equilibri de sistemes–.

Cal destacar que l'objecte de la modificació no és una modificació de les qualificacions en general, sinó que s'ajusten els límits de les mateixes per a adequar-los a la realitat. Per tant, les variacions en superfície són de poca rellevància i, en tot cas, es garanteix el manteniment de la superfície destinada a sistemes.



DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 33 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Comparatiu de sistemes

3.6. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA

EQUILIBRI DE SISTEMES

Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

En compliment de l'article 98 del TRLUC, la present modificació manté la superfície del sòl destinat a zones verdes i espais lliures. La proposta redefineix els límits dels espais lliures per tal d'ajustar-los els límits de les traces consolidades. També modifica la ubicació de la zona verda per tal de proposar espais amb més sentit dins el teixit urbà, amb possibilitat de millorar-ne la seva qualitat. De manera que el sòl destinat a sistemes s'incrementa lleugerament.

Tampoc compleix cap del supòsits plantejats als art. 99 i 100 ja que no suposa un increment de sostre, densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, i per tant l'àmbit resta exempt de la cessió obligatòria d'aprofitament.

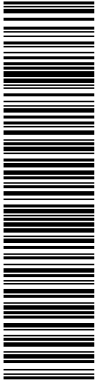
Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 34 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

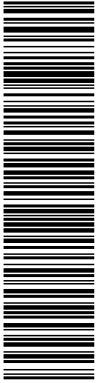
3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	COMPARATIU	
	VIGENT	PROPOSTA
Qualificació del sòl	3a-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB	3b-Edificació entre mitgeres. Façana mínima de 6 m. Subzona PB+1
Edificabilitat màxima	507,00 m ² st	507,00 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	5 hab	5 hab

Donat que el sostre residencial no s'incrementa, no s'han de preveure increments en les reserves de sòl de cessió per a sistemes. Per tant, els sistemes de cessió de l'àmbit són els següents:

CESSIÓ DE SISTEMES D'ELA PROPOSTA	PLANEJAMENT PROPOSAT
SV - Sistemes viari (SU)	2.692,00 m ²
SP - Sistemes de parcs i jardins urbans	639,00 m ²
TOTAL CESSIONS DE SISTEMES	3.331,00 m²
	ESCREIX DE LA PROPOSTA
	62,00 m ²

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 35 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0D323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

4. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS

4.1. AVALUACIÓ AMBIENTAL

Per l'avaluació ambiental de la present modificació, s'aporta Document Ambiental Estratègic Simplificat.

A continuació s'especifica la justificació normativa i les conclusions del document. S'incorpora com a document ANNEX I el *DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS AL NUCLI URBÀ DE SABANELL* redactat per David del Río, ambientòleg (col. 00518).

JUSTIFICACIÓ NORMATIVA DEL TRÀMIT

L'Avaluació Ambiental Estratègica de plans a Catalunya, ve regulada bàsicament per la LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la DIRECTIVA 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

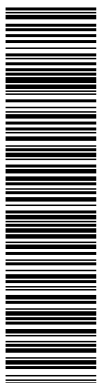
El Govern de la Generalitat de Catalunya, uns anys abans, va avançar-se en la transposició de la directiva europea mitjançant la LLEI 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. Aquesta es va aplicar íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals es va iniciar abans del 12 de desembre de 2013 (moment d'aplicació de la Llei estatal 21/2013). Per plans aprovats a posteriori, i mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, la Generalitat de Catalunya es va veure obligada a establir unes regles transitòries d'adaptació dins la LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6920 del 24/07/2015).

La present Modificació Puntual es proposa tramitar dins els supòsits de l'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada, com a una "modificació de pla objecte d'AAE ordinària que NO constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que Sí produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència -modificacions menors" (Disp. Addicional 8a, 6.b. Quart de la Llei 16/2015). Aquest també és el criteri per part de les consultes realitzades a l'Oficina d'Avaluació i Acció Ambiental de Barcelona en el seu dia, donat que dins l'àmbit s'hi incorpora una petita zona classificada de sòl no urbanitzable.

Seguint doncs el procediment, la llei 21/2013 cita en l'article 18 :

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 36 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921_SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic.

Així doncs, el present Document Ambiental Estratègic (a partir d'ara, DAE) de la Modificació Puntual de les NNSS al nucli de Sabanell, T.M. de Font-rubí (Alt Penedès), seguirà els requisits establerts per llei, incorporant-se com a document independent dins el planejament, i complirà l'estructura establerta a l'article 29.1.

COMPARATIVA D'ALTERNATIVES

El document fa un anàlisi dels efectes sobre el medi de dues alternatives:

- **ALTERNATIVA 0 (ZERO):** situació actual del planejament vigent, per tant, amb un desenvolupament del sector mitjançant les determinacions de les NNSS de l'any 2001, amb text refós del 2006, amb algunes incongruències gràfiques com vials i sòls rústics que no s'ajusten a la realitat.
- **ALTERNATIVA 1:** o alternativa proposta preveu ajustar la clau de vial a la traça dels vials existents, incorporar una vorera al costat de la via ciclista paral·lela a la C-15, incorpora la reserva d'espai per la ubicació d'aparcament i reubica dues petites zones verdes residuals amb una d'elles donat a front de l'única edificació nova que es podrà desenvolupar.

Figura 17. Planejament vigent i proposat a l'àmbit d'estudi.



Font: MP de NNSS.

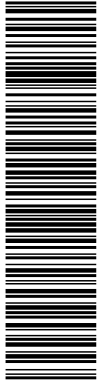
Al quadre adjacent es pot observar que l'alternativa proposada (ALT1) té únicament efectes compatibles amb el medi, mentre que l'alternativa vigent segons el planejament proposat (ALT0) tindria alguns efectes moderats pel que fa el canvi climàtic i energia i afectacions agràries, i un efecte sever sobre les cobertes del sòl i edificacions actuals.

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

5.2. COMPARATIVA D'ALTERNATIVES

MEDI	ALTO	ALT1	OBSERVACIONS
MEDI ABIÒTIC Hidrologia i inundabilitat	✓	✓	Ambdues alternatives responen satisfactòriament a la inundabilitat del torrent de Sabanell. Els habitatges existents no ocuparien zones amb perillositat en aquest vector i la noves edificació resto molt lluny.
Geomorfologia i riscos geològics	✓	✓	Ambdues alternatives ocupen terrenys amb una topografia força planera, raó per la qual no hi ha grans desnivells ni mesures a prendre. La zona edificable sí que té un desnivell important, però en els dos casos caldria una rebaixa del nivell de cota.
Ambient atmosfèric	✓	✓	Ambdues propostes afectarien de forma similar en les emissions atmosfèriques i a la protecció de la contaminació lumínica (enllumenat públic).
Canvi climàtic i energia	~	✓	Tot i que ambdues opcions preveuen 5 nous habitatges, les necessitats energètiques de l'ALT1 es podran cobrir de forma més sostenible amb l'estudi de les orientacions, nous sistemes constructius i l'aplicació d'energies renovables.
Cobertes del sòl i edificacions actuals	✗	✓	La presència d'usos incongruents amb la situació física actual (vial d'entrada o una vinya perimetral) i la possibilitat que dona el planejament previst per millorar la situació de les edificacions en runes actuals, són punts positius a valorar.
MEDI BIÒTIC Vegetació, hàbitats i risc d'incendi	✓	✓	Ambdues propostes afectarien de forma similar a la vegetació i hàbitats propers. La zona més forestal a l'entrada del nucli romandrà sempre dins el sòl no urbanitzable.
Protecció de la fauna	✓	✓	No hi hauria afectacions significatives per part de cap alternativa sobre la fauna.
Connectivitat ecològica	✓	✓	En principi, ambdues alternatives responen de la mateixa forma a una baixa connectivitat de la zona.
Espais protegits	✓	✓	Sense afectacions en espais protegits.
MEDI ANTRÒPIC Qualitat del paisatge i patrimoni	✓	✓	La valoració paisatgística favorable del nucli antic de Sabanell queda conservat amb la MP plantejada. Tanmateix, es pot aprofitar la proposta per a reconstruir edificacions en mal estat.
Afectacions agràries	~	✓	Sense afectacions molt importants en els dos casos, tot i la singularitat de l'indret. Amb la proposta es reconeix el camp de vinyes situat al sud-est, que en el planejament vigent és sòl urbà.
Serveis municipals	✓	~	No hi hauria afectacions significatives per part de cap alternativa sobre els serveis municipals.
PLA TERRITORIAL	✓	✓	Ambdues alternatives responen de forma satisfactòria el planejament territorial.

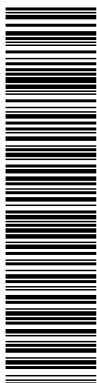
EFFECTE COMPATIBLE ✓	EFFECTE MODERAT ~	EFFECTE SEVER ✗
--------------------------------	-----------------------------	---------------------------

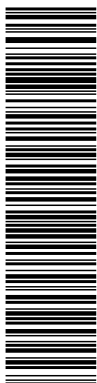


RESUM DELS EFECTES AMBIENTALS SIGNIFICATIUS

De l'anàlisi dels efectes ambientals de l'alternativa escollida per la MpNNSS, es pot comprovar que la nova ordenació tindrà efectes compatibles amb el Medi Ambient. Únicament es destaquen efectes moderats en el medi antròpic, pel que fa la qualitat del paisatge i patrimoni i les afectacions agràries, provocats fonamentalment per la ocupació de l'espai i la implantació física en l'entorn, sense que es produeixin alteracions substancials.

MEDI	EFECTES AMBIENTALS	VALORACIÓ
MEDI ABIÒTIC Hidrologia i inundabilitat	<ul style="list-style-type: none"> La part sud de l'àmbit de la MP queda inclosa dins la zona de policia (100 m) vinculada al pas del torrent de Sabanell. S'estima com a poc significatiu el risc d'inundabilitat pel pas del torrent sobre l'àmbit de la MP, tenint en compte que no es modifica el planejament a les edificacions més properes. L'únic edifici proposat per la MPNNSS es troba a més de 100 m del torrent, enmig del poble. 	✓
Geomorfologia i riscos geològics	<ul style="list-style-type: none"> La proposta d'ordenació no afectaria significativament la geomorfologia ni els riscos geològics associats. 	✓
Ambient atmosfèric	<ul style="list-style-type: none"> El planejament no preveu la instal·lació de cap indústria o activitat que pugui suposar un increment de les emissions a l'atmosfera, tant de contaminants com d'emissions sonores. Els nivells sonors de la MPNNSS no incrementaran significativament respecte a la situació actual. Tampoc la situació dels habitatges actuals existents respecte a les infraestructures viàries es preveu problemàtica. 	✓
Canvi climàtic i energia	<ul style="list-style-type: none"> Cap de les actuacions de reducció d'emissions i producció energètica local s'ha produït a la zona objecte d'ordenació per la MPNNSS. Font-rubí té una vulnerabilitat BAIXA vinculada als indicadors calculats per l'Oficina Catalana del Canvi Climàtic l'any 2016. Només es detecta una vulnerabilitat relativament elevada en relació amb increment de la mortalitat associada a la calor. 	✓
Cobertes del sòl i edificacions actuals	<ul style="list-style-type: none"> En general, el planejament proposa la legalització d'un vial ja existent a l'actualitat entre la zona boscosa i el camp de vinyes, reconfigurant la nova edificació prevista i acceptant el sòl rústic a conservar. 	✓
MEDI BIÒTIC Vegetació, hàbitats i risc d'incendi	<ul style="list-style-type: none"> En general, la proposta no interfereix excessivament en els hàbitats i la vegetació existent, ja que la zona més forestal restarà com fins ara dins el sòl no urbanitzable. La vegetació en zona urbana no té un interès especial. La petita pèrdua de sòl no urbanitzable, coberta actualment per un camí d'accés, passarà a qualificar-se com a vial i afectarà una alineació d'arbres sense especial interès. 	✓
Protecció de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> En general, tot i que la proposta se situa sobre un espai amb certa sensibilitat envers l'avifauna o els mamífers voladors, aquest ja és un sòl envoltat de zones urbanes i infraestructures de mobilitat existents. 	✓
Connectivitat ecològica	<ul style="list-style-type: none"> Es considera una afectació baixa sobre la connectivitat territorial i local de Font-rubí, derivat de les actuacions proposades per la MPNNSS. Les accions plantejades tenen un àmbit d'acció molt limitat en l'espai dins la parcel·la, en un 	✓





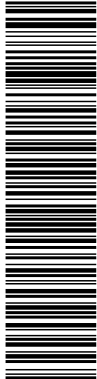
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFAA7E76FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

	entorn plenament urbà.	
Espais protegits	<ul style="list-style-type: none"> No ocupa cap espai protegit conegut, com serien: Espai d'Interès Natural (PEIN), Xarxa Natura 2000, zones humides, Espais Naturals de Protecció Especial... Tampoc hi ha Zones d'Interès Geològic o Boscos Públics, segons la cartografia actualitzada de la Generalitat de Catalunya. 	✓
MEDI ANTRÒPIC Qualitat del paisatge i patrimoni	<ul style="list-style-type: none"> L'afectació sobre el paisatge de la proposta serà poc significativa, ja que permetrà la compleció d'una zona ja urbanitzada sense alterar el paisatge previ. En general, la proposta edificatòria al sector s'ha estudiat de forma acurada atenent a les preexistències i als sistemes d'espais lliures. Tot i ser un nucli amb un interès patrimonial interessant, la MPNNSS respecta les edificacions protegides sense alterar-les. 	~
Afectacions agràries	<ul style="list-style-type: none"> Les afectacions de la MPNNSS sobre el vector agrari són totalment compatibles, tot i la singularitat i l'interès agrari de la zona. El paisatge característic i la ruralitat del nucli d'ordenació són especialment rellevants i cal preservar-los. 	~
Serveis municipals	<ul style="list-style-type: none"> Es considera que la planificació no tindria efectes significatius sobre els serveis urbanístics municipals, amb la informació disponible en aquests moments. 	✓
PLA TERRITORIAL	<ul style="list-style-type: none"> En general, la proposta de MPNNSS s'adaptaria al planejament territorial vigent. Només hi hauria la requalificació d'un tros d'espai obert (protecció especial de la vinya) com a vial d'entrada al nucli pel sud, a través d'un camí existent, compensat amb la desclassificació d'una vinya en funcionament, de verd privat a sòl rústic. 	✓

EFFECTE COMPATIBLE ✓	EFFECTE MODERAT ~	EFFECTE SEVER ✗
--------------------------------	-----------------------------	---------------------------

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 40 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



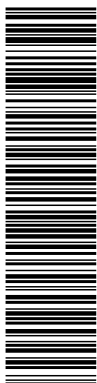
317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

MESURES PER A LA PROTECCIÓ AMBIENTAL

Un cop detectats els impactes ambientals més significatius, l'Informe proposa un seguit de mesures preventives que s'han tingut en compte en la redacció del present document:

MEDI	MESURES AMBIENTALS
MEDI ABIÒTIC Hidrologia i inundabilitat	<ul style="list-style-type: none"> Les zones d'enjardinament i usos proposats, tant públics com privats, evitaran la impermeabilització del sòl, raó per la qual, s'utilitzaran paviments totalment permeables per la infiltració d'aigua. Caldrà estudiar els drenatges naturals del terreny i la modificació amb moviments de terres, mitjançant aixecaments topogràfics de detall, davant la proposta edificatòria. La planificació haurà de tenir en compte les afectacions a la zona de policia dels cursos fluvials, sempre segons les indicacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
Geomorfologia i riscos geològics	<ul style="list-style-type: none"> Caldrà gestionar de forma adequada els residus inerts resultants del moviment de terres, tant en les obres d'urbanització com d'edificació. Es mantindrà intacta la vegetació existent a l'àmbit que sigui compatible amb la clau de sistema d'espais verds públics (SP), així com en la clau de verd privat (9). Alhora, els espais urbans a pavimentar es cobriran de paviments drenants per mantenir una bona infiltració de l'aigua. Es conservarà el bosc situat a l'est en la seva configuració actual (clau NU/All en sòl no urbanitzable), amb possibles neteges forestals per mantenir les condicions del terreny i evitar altres riscos (incendi). No es considera necessari que el projecte elabori un estudi d'identificació de riscos geològics propi. Tanmateix, cal recordar que qualsevol nova edificació caldrà que disposi del corresponent estudi geotècnic, tal com marca el CTE.
Ambient atmosfèric	<ul style="list-style-type: none"> Caldrà adequar el mapa de capacitat acústica municipal a la nova ordenació proposada, un cop aprovada la present MPNNSS. Els terrenys afectats haurien de tenir una sensibilitat acústica alta, tipus A4 (residencial en sòl urbà), igual a l'actual. Per tal de minimitzar els efectes de la il·luminació sobre l'entorn natural i els espais oberts adjacents, es proposa la incorporació d'enllumenat artificial dins els terrenys en funció de l'ús que se n'hagi de fer, seguint la normativa vigent.
Canvi climàtic	<ul style="list-style-type: none"> La proposta de MPNNSS plantejada hauria d'anar en la línia de fomentar la producció pròpia d'electricitat i calor, mitjançant sistemes com l'energia fotovoltaica, geotèrmica o biomassa, seguint els projectes comarcals i municipals propers, així com reduir l'impacte del reg en els jardins públics i privats.
Cobertes del sòl i edificacions	<ul style="list-style-type: none"> Cal recordar que les noves edificacions que es proposin en el corresponent projecte edificatori, caldrà que s'adaptin topogràficament i conservin tant com sigui possible la vegetació autòctona existent. Qualsevol nova plantació proposada haurà d'establir un programa de plantació adequat al clima existent, amb espècies adaptades i sense comportament bioinvasor. Caldrà eliminar tots aquells elements i instal·lacions impròpies dins el sector que comportin una desordre dels espais lliures.
MEDI BIÒTIC Vegetació, hàbitats i risc d'incendi	<ul style="list-style-type: none"> Les zones dedicades als espais verds públics hauran de conservar aquells exemplars arboris i arbustius autòctons. Les plantacions de vegetació, quan calguin dins el sistema d'espais verds públic i privat tindran en compte les recomanacions per afavorir els pol·linitzadors amb les espècies herbàcies i arbustives, amb espècies adaptades al clima. S'eliminaran

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 41 de 137	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

	aquelles espècies al·loctones i/o amb comportament bioinvasor dins la zona.
Protecció de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> Cal tenir en compte que qualsevol actuació de revegetació en aquest sector haurà d'incorporar criteris de jardineria sostenible, amb plantacions d'arbres i arbustos que puguin ser bons afavoridors de la fauna autòctona.
MEDI ANTRÒPIC Qualitat del paisatge i patrimoni	<ul style="list-style-type: none"> Els acabats tan de façanes com de la coberta del nou edifici previst haurà d'anar amb concordança amb les edificacions preexistents al nucli antic de Sabanell, sense estridències.
Afectacions agràries	<ul style="list-style-type: none"> No es modificarà el tractament que es fa actualment de la vinya que es desclassifica i passa a sòl no urbanitzable.
Serveis municipals	<ul style="list-style-type: none"> En primer lloc, caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua com a organisme de conca i amb competències en abastament i sanejament d'aigua. Caldria calcular les dotacions d'aigua de xarxa necessària per als nous habitatges previstos i pel manteniment de les zones verdes. Els criteris de jardineria que s'apliquin durant les plantacions hauran de ser aquells propers a la xerojardineria amb espècies totalment adaptades a l'espai i amb baixos requisits hídrics. Serà necessari habilitar dins els edificis els punts de recollida selectiva de residus per tal d'assegurar uns bons nivells de separació, així com els espais suficients a la xarxa viària del sector per a la col·locació de contenidors per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus municipals.

4.2. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG), en el seu article 3, estableix els instruments d'ordenació territorial i urbanística que han d'incloure Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada:

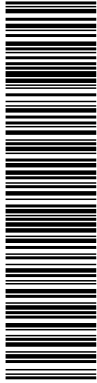
Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La present modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, per tant **no es percepitiu l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada**.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 42 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I- CONSIDERACIONS GENERALS 37

Article 1.- Objecte i àmbit de la Modificació..... 37

Article 2.- Vigència..... 37

Article 3.- Interpretació..... 37

Article 4.- Definició de conceptes 37

Article 5.- Contingut documental..... 37

CAPÍTOL II- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 38

Article 6.- Classificació del sòl 38

Article 7.- Qualificació del sòl..... 38

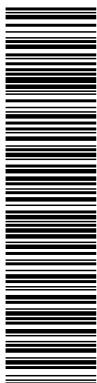
a. Identificació de les zones 38

b. Identificació dels sistemes..... 38

CAPÍTOL III- REGULACIÓ DE LES ZONES. CLAU 3b 38

Article 8.- Edificabilitat de la clau 3b 38

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 43 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFAA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljantçant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

CAPÍTOL I- CONSIDERACIONS GENERALS

Article 1.-Objecte i àmbit de la Modificació

1. Aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries (d'ara endavant MpNNSS) té per objecte la definició dels límits de les qualificacions urbanístiques de sistemes viari i de parcs i jardins urbans.
2. La present Normativa Urbanística (d'ara endavant NU) serà d'aplicació al nucli urbà de Sabanell, Font-Rubí, expressat gràficament als plànols de la Documentació Gràfica
3. **L'àmbit té una superfície total de 14.572 m².**

Article 2.-Vigència

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, la NU de la MpNNSS tindrà vigència indefinida excepte si:

- a) Degut a una revisió o modificació de les NNSS es modifiquessin les determinacions que fan referència a aquestes parcel·les.
- b) Si així ho establissin les normes de rang superior.

Article 3.-Interpretació

Els documents de la present MpNNSS s'hauran d'interpretar sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En cas de contradicció o imprecisió prevaldran les regles d'interpretació i d'ajustament que disposen les *Normes Subsidiàries tipus b de Font-Rubí*.

Article 4.-Definició de conceptes

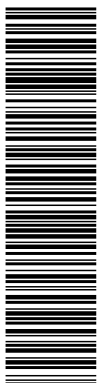
1. Per la definició i significat dels conceptes utilitzats serà d'aplicació allò establert en les *NNSS de planejament tipus b de Font-Rubí*.
2. Per a tot allò no especificat en aquests documents o plànols normatius, seran d'aplicació els paràmetres de les *NNSS de planejament tipus b de Font-Rubí*.

Article 5.-Contingut documental

La present MpNNSS delimita les qualificacions del sòl compreses dins de l'àmbit, fixa la volumetria, les alineacions i els paràmetres de desenvolupament de l'edificació. A tals efectes, la MpNNSS consta dels següents documents normatius i vinculants:

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA	3
3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	18
4. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS.....	29
5. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	36

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 44 de 137	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi

317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA..... 39

7. ANNEXOS..... 40

CAPÍTOL II- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6.-Classificació del sòl

Els sòls inclosos dins l'àmbit del MpNNSS estan classificats de sòl urbà (SU) i sòl no urbanitzable (SNU) segons es delimita gràficament als plànols d'ordenació.

Article 7.-Qualificació del sòl

1. La MpNNSS qualifica els terrenys segons la seva destinació en la nova ordenació en zones i sistemes de la següent manera:
 - a. Identificació de les zones

Zona 1	Antic urbà
Zona 2a	Suburbà. Subzona PB+1
Zona 3b	Edificació entre mitgeres. Subzona PB+1
Zona 5c	Edificació aïllada
 - b. Identificació dels sistemes

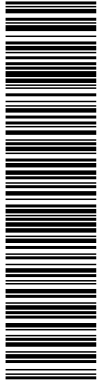
Clau SV	Sistema viari
Clau SP	Sistema de parcs i jardins urbans

CAPÍTOL III- REGULACIÓ DE LES ZONES. CLAU 3b

Article 8.- Edificabilitat de la clau 3b

1. L'edificabilitat màxima de la parcel·la és de **507 m²** destinats als usos residencial en planta pis i planta baixa.
2. El sostre edificable de la parcel·la es desenvoluparà d'acord amb els paràmetres d'alineació de vial, profunditat edificable i alçada màxima reguladora expressat en el plànol *ORD01-Planejament proposat*.

DOCUMENT ADJUNT (TD99): ADJUNT_317-10-MpNNSS de Font -Rub_signat.pdf_11022026	IDENTIFICADORS Nº Entrada: 375, Data: 11/02/2026 12:02:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: SYNST-E6PM1-ZY96F Data d'emissió: 18 de Febrer de 2026 a les 11:35:22 Pàgina 45 de 137	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



317-10- MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

NÚM.	PLÀNOL	
INF 01	ORTOFOTO	1/2.000
INF 02	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	1/1.000
INF 03	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000
INF 04	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	1/1.000
INF 05.1	PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000
INF 05.2	TRANSCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000
ORD 01	PLANEJAMENT PROPOSAT	1/1.000
ORD 02	COMPARATIU DE SISTEMES	1/1.000

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38860921 SYNST-E6PM1-ZY96F D128F36C0BBFA7E75FEA7E92A4D5FC0323BC1F) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Miljantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.alba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=fontubi



Bibi Pérez i Jover Ramon Arquitectes Associats, S.L.P.

MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI
URBÀ DE SABANELL

Promotor:
VINYES SABANELL, S.L.

BJ
arquitectes
associats

T 93 319 65 69
bj@arquitectes.com
www.bjarquitectes.com

C. Pi i Margall, 42, Passatge interior
08840 Viladecans (Barcelona)

Fase de tramitació:
Modificacions

Anex:
317_10_ORTOFOTO.dwg

Escala:
1/2000

Plànol:
ORTOFOTO

Apartat:
INF

Núm. plànol:
01

Data:
GENER 2026

Codi de projecte:
317-10

Data impressió:
29-Jan-2026





Bell Pírcel i Jordi Ramon Arquitectes Associats, S.L.P.

MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Promotor:
VINYES SABANELL, S.L.

BJ
T. 93 319 65 69
bj@arquitectes.com
www.bjarquitectes.com
arquitectes associats
C. Pi i Margall, 42, Passatge interior
08840 Viladecans (Barcelona)

Fase de tramitació:
Modificacions
Data:
GENER 2026

Arxiu:
317_10_AMBIT.dwg
Codi de projecte:
317-10
Data impressió:
29-Jan-2026

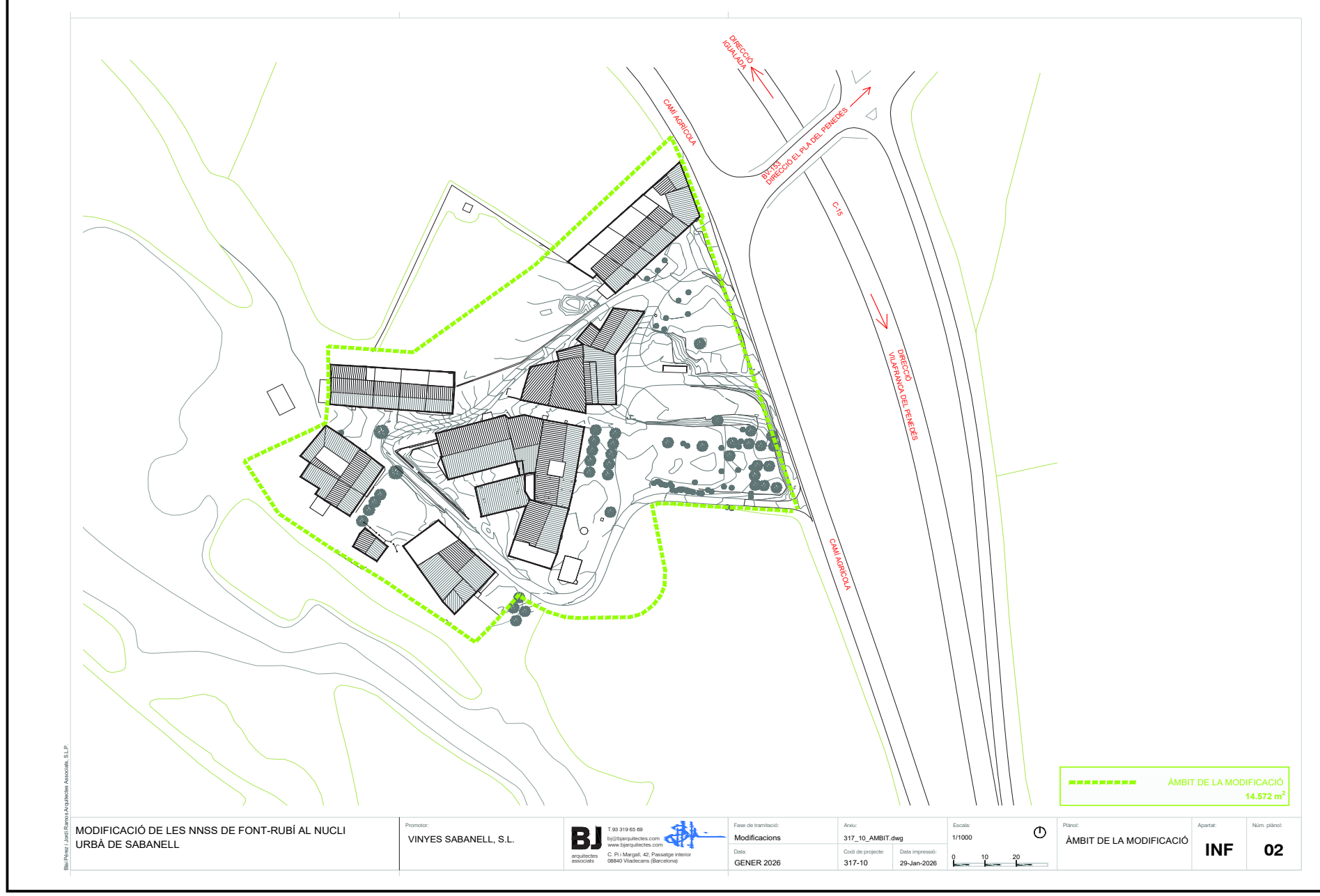
Escala:
1/1000
0 10 20

Plànol:
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Apartat:
INF

Núm. plànol:
02

----- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
14.572 m²





MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Bibi Pérez i Jover Ramon Arquitectes Associats, S.L.P.

Promotor:
VINYES SABANELL, S.L.

BJ T. 93 319 65 69
bj@arquitectes.com
www.bjarquitectes.com
arquitectes
associats C. Pi i Margall, 42, Passatge interior
08840 Viladecans (Barcelona)

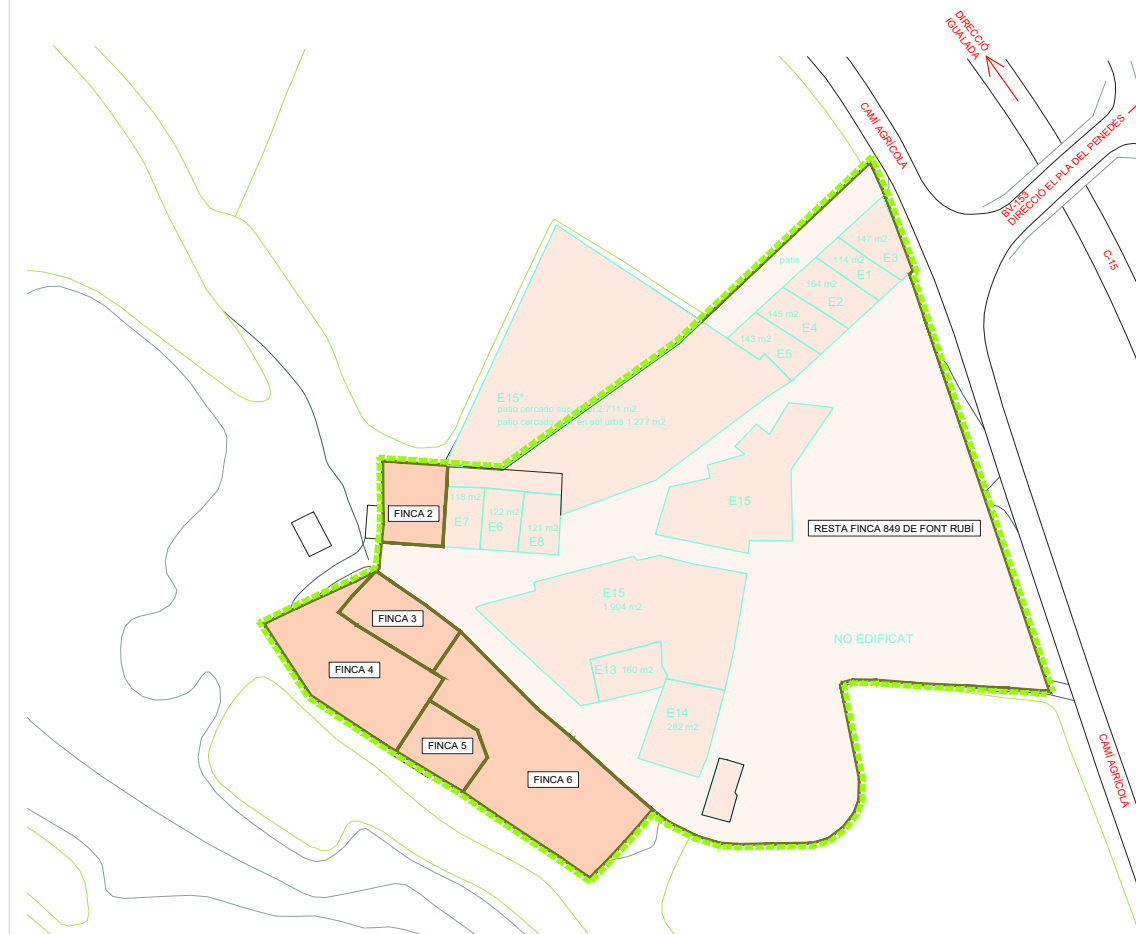
Fase de tramitació:
Modificacions
Data:
GENER 2026

Plan: 317_10_ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.dwg
Codi de projecte:
317-10
Data impressió:
29-Jan-2026

Escala:
1/1000
0 10 20

Plan: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Apartat: **INF**
Núm. plan: **03**



FINCA	TITULARITAT	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT (ESCRITURES)					
		Nº FINCA REGISTRAL	ADREÇA CADASTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE		
F1 RESTA FINCA 849 DE FONT RUBÍ	JOAQUIM VALERO	EDIFICI 1	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.12	-	114 m ²		
		EDIFICI 2	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.10	-	164 m ²		
		EDIFICI 3	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.14	-	147 m ²		
		EDIFICI 4	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.8	-	145 m ²		
		EDIFICI 5	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.6	-	143 m ²		
		EDIFICI 6	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.20	-	122 m ²		
		EDIFICI 7	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.24	-	118 m ²		
		EDIFICI 8	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.22	-	121 m ²		
		EDIFICI 13	Nucli Urbà de Sabanel·l, s/n	-	160 m ²		
		EDIFICI 14	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.2 casa pajar	-	282 m ² 82 m ²		
		EDIFICI 15	Nucli Urbà de Sabanel·l, núm.4 Nucli Urbà de Sabanel·l, s/n Nucli Urbà de Sabanel·l, s/n	-	1.904 m ² - 1.277 m ²		
		NO EDIFICAT		-	7.134 m ²		
		TOTAL FINCA 849			11.913 m²		
		F2	JOSEP MITJANS MESTRES	-	BO SABANELL	1059410CF9815N0001FP	262 m ²
		F3	LAURA ISACH RIUS	-	BO SABANELL	1058102CF9815N0001ZP	296 m ²
F4	JOSE BENNASAR FUSTER	-	BO SABANELL	1058103CF9815N0001UP	717 m ²		
F5	JUAN MANUEL FREIRE CLARAMUNT	-	BO SABANELL	1058105CF9815N0001WP	236 m ²		
F6	DOLORS PIÑOLS TORRENTS / MONTSERRAT ISACH PIÑOL / ARIADNA SABATE ISACH	-	BO SABANELL	1058104CF9815N0001HP	1.147 m ²		
TOTAL					14.572 m²		

	FINQUES
	EDIFICACIONS FINCA 849
	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 14.572 m ²



Bell Pírcel i Jordi Ramon Arquitectes Associats, S.L.P.

MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI URBÀ DE SABANELL

Promotor:
VINYES SABANELL, S.L.

BJ T. 93 319 65 69
bj@arquitectes.com
www.bjarquitectes.com
arquitectes associats
C. Pi i Margall, 42, Passatge interior
08840 Viladecans (Barcelona)

Fase de tramitació:
Modificacions
Data:
GENER 2026

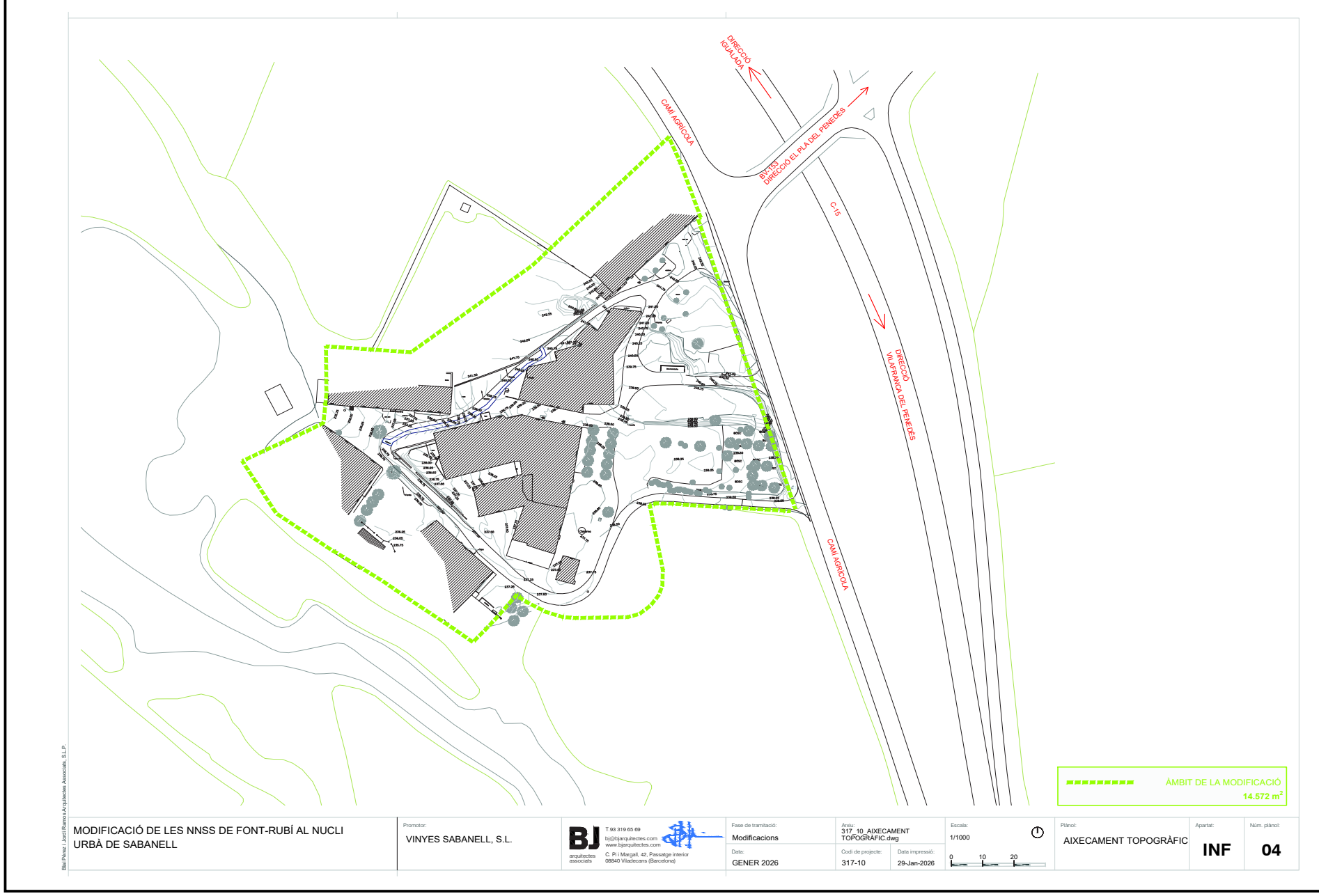
Plànol:
317_10_AIXECAMENT TOPOGRÀFIC.dwg
Codi de projecte:
317-10
Data impressió:
29-Jan-2026

Escala:
1/1000
0 10 20

Plànol:
AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

Apartat:
INF
Núm. plànol:
04

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
14.572 m²

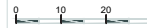




Edu Pinyel i Jover Ramon Arquitectes Associats, S.L.P.

MODIFICACIÓ DE LES NNSS DE FONT-RUBÍ AL NUCLI
URBÀ DE SABANELLPromotor:
VINYES SABANELL, S.L.

BJ T. 93 319 65 69
 bj@arquitectes.com
 www.bjarquitectes.com
 C. Pi i Margall, 42, Passatge interior
 08840 Viladecans (Barcelona)

Fase de tramitació:
Modificacions
Data:
GENER 2026Plan: 317_PLANEJAMENT
VIGENT_BASE PDF.dwg
Codi de projecte:
317-10
Data impressió:
29-Jan-2026Escala:
1/1000

Plan: PLANEJAMENT VIGENT

Aparat:
INFNúm. planol:
05.1

PLANEJAMENT VIGENT			
SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT		14.572 m ²	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL			
SNU	Sòl No Urbanitzable	2.676 m ²	
SU	Sòl Urbà	11.896 m ²	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL			
ZONES	1	Antic Urbà	2.535 m ²
	2a	Suburbà Subzona PB+1	3.660 m ²
	3a	Edificació entre mitgeres Façana mínima 6 m Subzona PB	783 m ²
	5c	Edificació aïllada. Parcel·les petites	182 m ²
	9	Verd privat	1.467 m ²
SISTEMES	SV	Sistema Viari	2.639 m ²
	SP	Sistema de parcs i jardins urbans	630 m ²

----- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
14.572 m²