



**Ajuntament de Vallbona d'Anoia**

## **Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries**

---

Aprovació provisional  
Novembre 2025

*migdia* 27  
arquitectes  
[www.migdia27arquitectes.cat](http://www.migdia27arquitectes.cat)  
[migdia27arquitectes@gmail.com](mailto:migdia27arquitectes@gmail.com)  
938170954



## ***Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries***



**Ajuntament de Vallbona d'Anoia**

### EQUIP REDACTOR

Jordi Galtés Rovira, arquitecte

### Col·laboradors

Josep Cartró Boada, arquitecte

Gemma Lara Mata, arquitecta

### Ens destinatari

Ajuntament de Vallbona d'Anoia

Meritxell Baqué López



## **Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries**

### **Índex**

MEMÒRIA INFORMATIVA.....	7
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	17
MODIFICACIÓ 1. MODIFICACIÓ ZONA VERDA CARRER DEL TRULL.....	17
Normativa vigent.....	17
Justificació de la solució adoptada.....	17
Planejament modificat.....	27
INFORME AMBIENTAL.....	29
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	31
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	33
ESTUDI D'AVLUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	35
NORMATIVA.....	37
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	39
Plànols d'informació	
Plànols d'ordenació	



## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. Introducció i antecedents

Les normes subsidiàries de planejament van ser aprovades en data 30/06/1989 i publicades en data 08/11/1989. En el capítol I apartat 4 esmenta la possibilitat de la modificació del planejament.

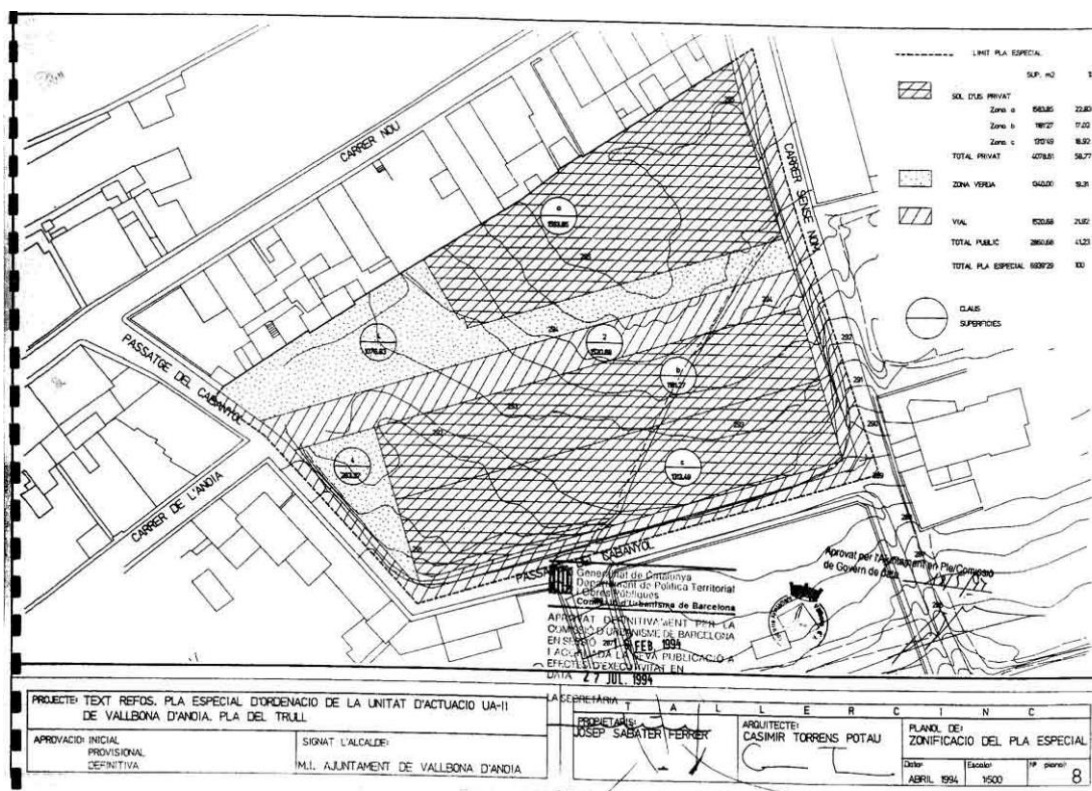
En data 08/07/1992 es va aprovar una modificació de les normes subsidiàries relativa les àmbits d'actuació II i III. Publicat en data 23/10/1992.

En data 27/07/1994 es va aprovar la unitat d'actuació II Pla del Trull redactat mitjançant Pla Especial i publicat en data 14/12/1995.

En data 25/01/2006 s'aprova el text refós de les NNSS publicat en data 14/06/2006.

L'àmbit objecte de la modificació és l'àmbit del Pla Especial de la UA-II Pla del Trull.

La problemàtica en aquesta zona és que el Pla Especial aprovat defineix una zona verda del sector de superfície 1340 m<sup>2</sup> que dona front al sòl d'ús privat zona a.



L'article 29 del TRLUC defineix el concepte de solar:

*Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:*

- Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.*
- Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.*

- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

L'article 27.1 del TRLUC defineix:

*Article 27. Serveis urbanístics bàsics*

**1. Són serveis urbanístics bàsics:**

- a) **La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.**
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

**2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.**

Es pot comprovar que la **zona a** del Pla Especial de la UA-II Pla del Trull dóna accés a una zona verda i per tant aquestes parcel·les privades no tenen condició de solar segons la definició del TRLUC.

Així mateix hi ha una part d'edificacions amb accés dels de carrer Nou, però que tenen també accés al carrer del Trull que, tot i ser fora de l'àmbit del Pla Especial també tenen una problemàtica similar.

Actualment el carrer el Trull és unitari i en la seva longitud hi ha definit un vial sense distingir entre la zona verda (4) i el propi vial (2).



En data 3 de març de 2025 es presenta a l'Ajuntament la Modificació de les NNSS a l'àmbit del carrer del Trull per procedir a l'aprovació inicial i posterior tramitació.

El Ple de l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia, en sessió de 26 de maig de 2025, va aprovar inicialment la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Vallbona d'Anoia referent a l'àmbit del Pla Especial de la UA-II Pla del Trull (text 2025).

S'han rebut dos informes sectorials i l'informe de la companyia d'aigües. Així mateix s'han rebut tres al·legacions que s'estimen en part. Aquest document incorpora els ajustos i errades que s'han detectat que són únicament de pressió.

## 2. Objecte

El present document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament es tramita amb els següents objectius:

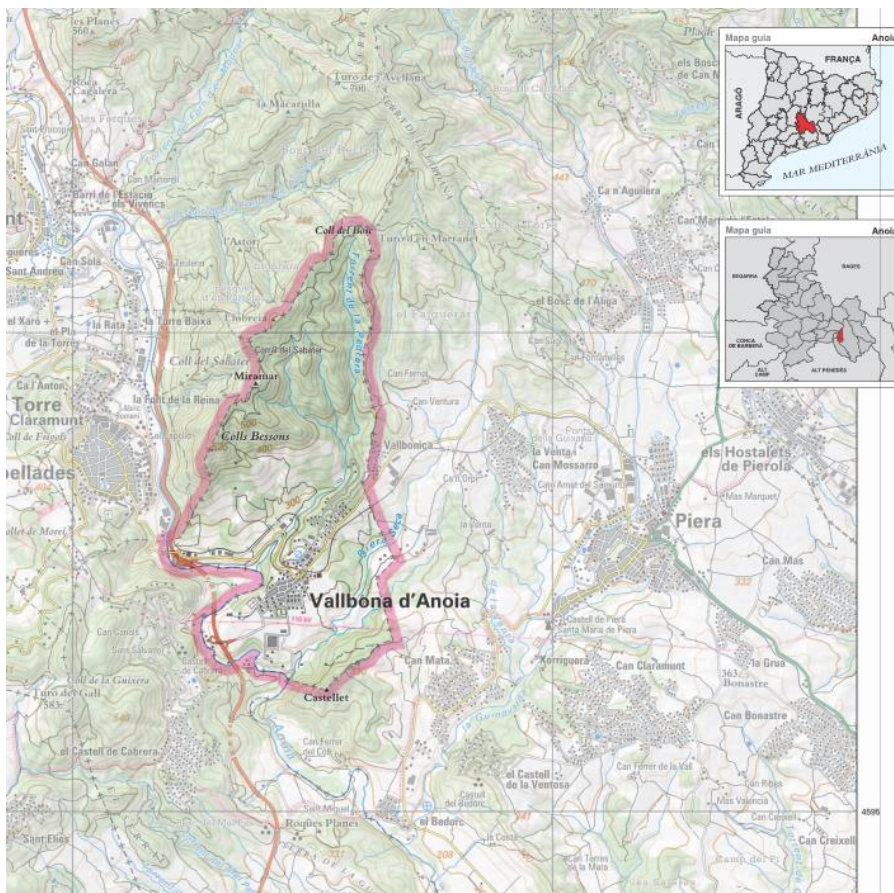
- Rectificació d'una errada material en la descripció i ubicació de la zona verda del carrer Trull que fa inviable el desenvolupament d'aquest sector.

## 3. Promoció i redacció

La modificació de planejament és promogut per l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia i es redacta per part de l'arquitecte Jordi Galtés Rovira amb número de col·legiat 49.436.

## 4. El territori

El terme municipal de Vallbona d'Anoia, de 6,45 km<sup>2</sup>, s'estén a l'esquerra de l'Anoia (que el separa del de Cabrera d'anoia), a la seva sortida del congost de Capellades. Limita a l'est i al sud-est amb Piera, al sud-oest amb Cabrera d'Anoia, a l'oest amb Capellades i al nord-oest amb la Pobla de Claramunt. El curs del riu segueix a partir de Vallbona una falla en direcció perpendicular a la Serralada Prelitoral i deixa enrere la Conca d'Òdena i la Depressió Central per solcar la plana penedesenca. Aquest sector de la vall de Vallbona és accidentat al nord pels vessants de la serra de Miramar (593 m) i drenen el territori, també, la Riera Seca, la riera de Querol i el torrent de Llivars, que fan els xaragalls entre els materials durs del granit paleozoic i els més tous de les llicorelles silúriques i les argiles miocèniques.



Font: Institut cartogràfic de Catalunya. Nomenclàtor.

Comprèn el poble de Vallbona d'Anoia, cap de municipi, i la urbanització Vallbonica. Es pot accedir al poble per la carretera local que, surt del terme de Martorell, passa per Sant Esteve Sesrovires i Masquefa, fins a arribar al cap de municipi, des d'on continua vers Capellades, on embranca amb l'antiga comarcal C-244 d'Igualada a Vilafranca. Ja abans d'arribar a Capellades connecta també amb la nova C-15. Travessa el terme la línia dels Ferrocarrils de la Generalitat d'Igualada a Barcelona, amb dues estacions al municipi, una prop del límit amb Capellades i Cabrera, i l'altra a Vallbona.

## 5. Població, societat i economia

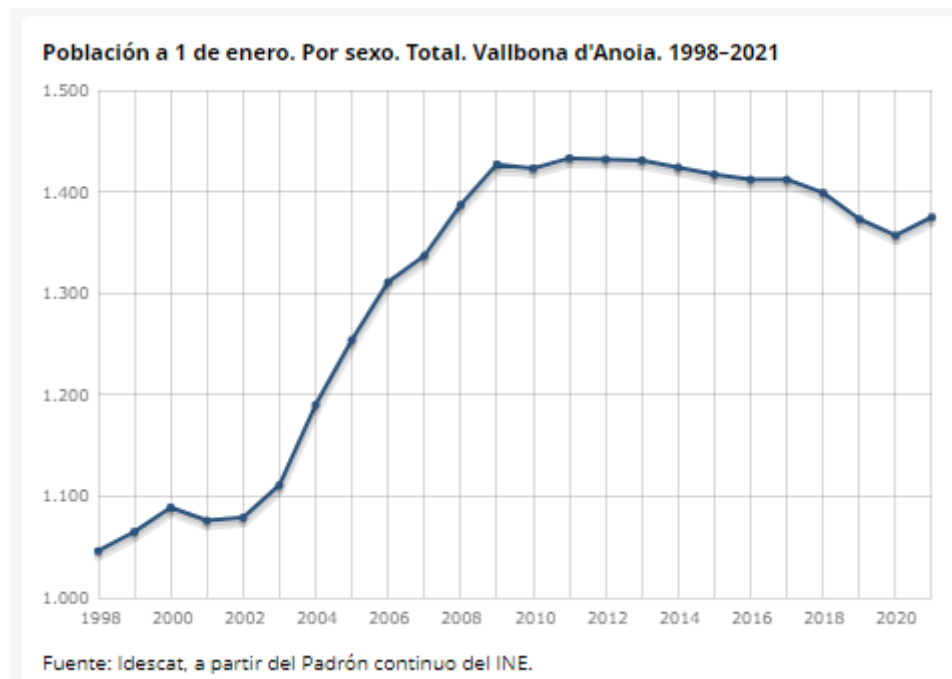
Vallbona d'Anoia	
Comarca	Anoia
Población (2021)	1.375
Superficie (km <sup>2</sup> )	6,45
Densidad (hab./km <sup>2</sup> )	213,2
Altitud (m)	289

Font: Idescat

### Evolució de la població.

La població actual del municipi de Vallbona és de 1375 habitants.

Pel que fa a l'evolució demogràfica municipal s'aprecia que la taxa de creixement poblacional és negativa.

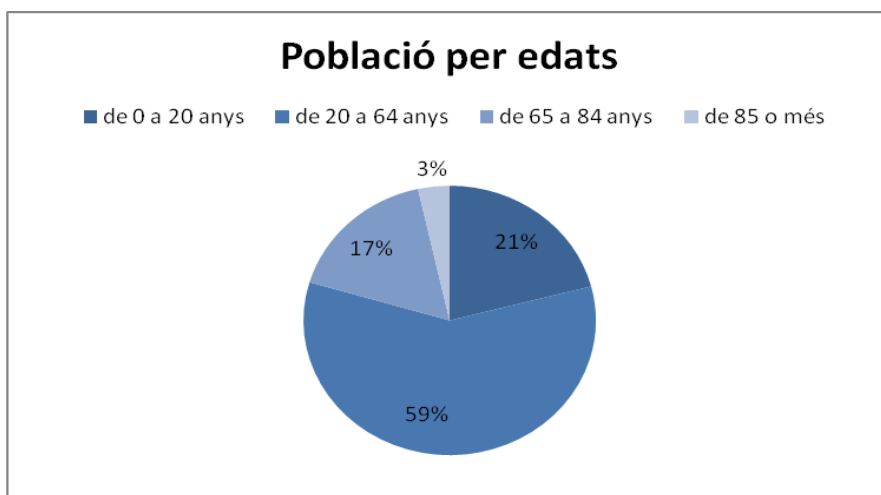


Taula 1. Població. Font: Idescat.

## Estructura de la població

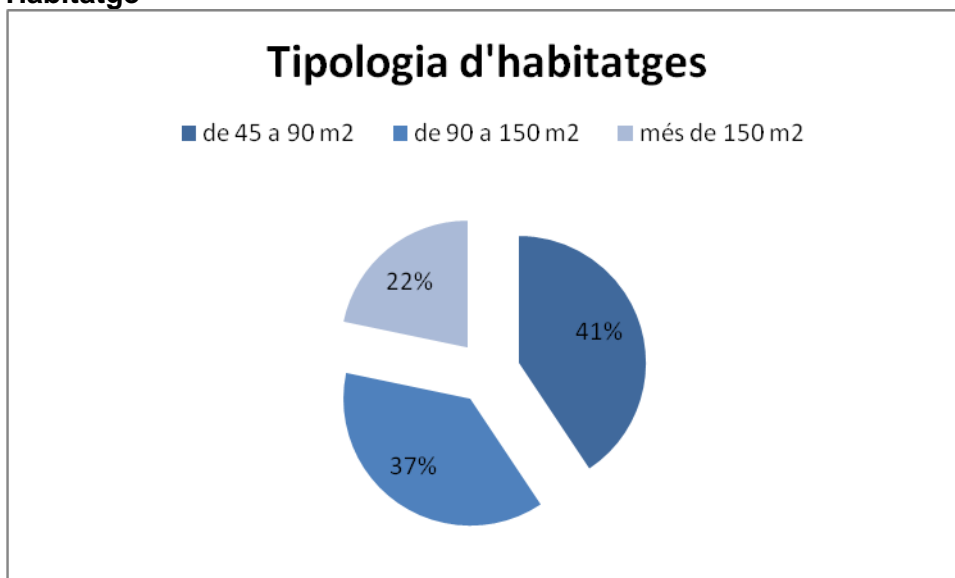
Pel que fa a l'anàlisi de l'estructura de la població, si examinen les piràmides d'estat per sexe la població es força paritària en termes de gènere, el 51% dels habitants són homes i el 49% són dones.

Per franges d'edat, el gruix de població activa (entre 20 i 65 anys) representa un 59%. Infants i joves engloben un 21% de la població i els habitants de més de 65 anys representen un 20% de la població.



Taula 2. Distribució per edats. Elaboració pròpia Dades: Idescat.

## Habitatge



Pel que fa a la tipologia d'habitatges familiars la majoria són utilitzats com a residència habitual, essent el secundari gairebé inexistent. Al 2011 l'Idescat comptabilitza 128 habitatges buits.

## Activitat econòmica

Síntesi de variables i indicadors

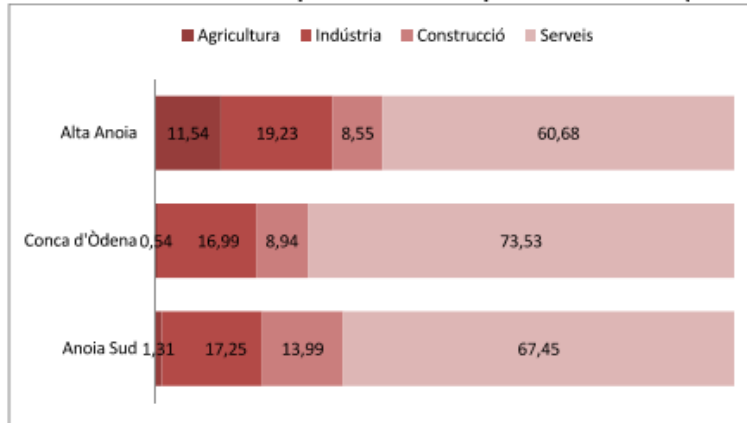
	Població 2020	Densitat de població 2020	Edat mitjana 2020	Població resident estranger 2020	Renda familiar bruta/hab.	Afiliacions assalariats	Afiliacions autònoms	Població activa registral 2020	atur registrat desembre 2020	Taxa d'atur	Empreses 2020
Vallbona d'Anoia	1.357	210,39	44,7	29	12.164	233	81	647	86	13,29	34

Font: informe econòmic anual - Anoia (2020)

Els percentatges de població activa la municipi son similars als dels municipis de la comarca, essent la taxa d'atur una mica més baix que la mitja.

Al gràfic de l'estructura del teixit productiu de la comarca hi podem observar el pes de les empreses del sector serveis i el baix percentatge de empreses relacionades amb el sector agrícola dels municipis de l'Anoia sud, entres els que està Vallbona.

Gràfic 5.11.- Distribució d'empreses de l'Anoia per sectors i zones (3t 2020)

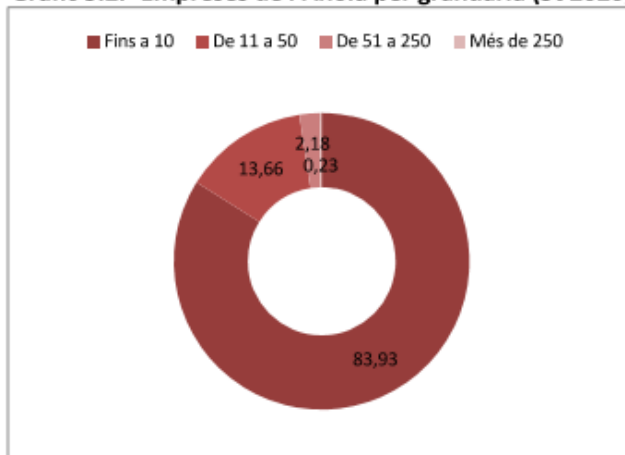


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INSS (Diputació de Barcelona)

Font: informe econòmic anual - Anoia (2020)

Si les analitzem en funció de la grandària, el 3r trimestre de l'any 2020 les empreses de l'Anoia eren bàsicament empreses petites (fins a 10 treballadors), en total 2.538 empreses. Hi havia 413 empreses de 11 a 50 treballadors, 66 empreses d'entre 51 i 250 treballadors i 7 empreses de més de 250 treballadors.

Gràfic 5.2.- Empreses de l'Anoia per grandària (3t 2020)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INSS (Diputació de Barcelona)

Font: informe econòmic anual - Anoia (2020)

## 6. Conveniència i oportunitat

Vista la problemàtica on aquestes finques són no edificables.

Vist que hi ha una finca edificada des de fa anys.

Vist que l'ajuntament és titular de la parcel·la ubicada al carrer Trull 1

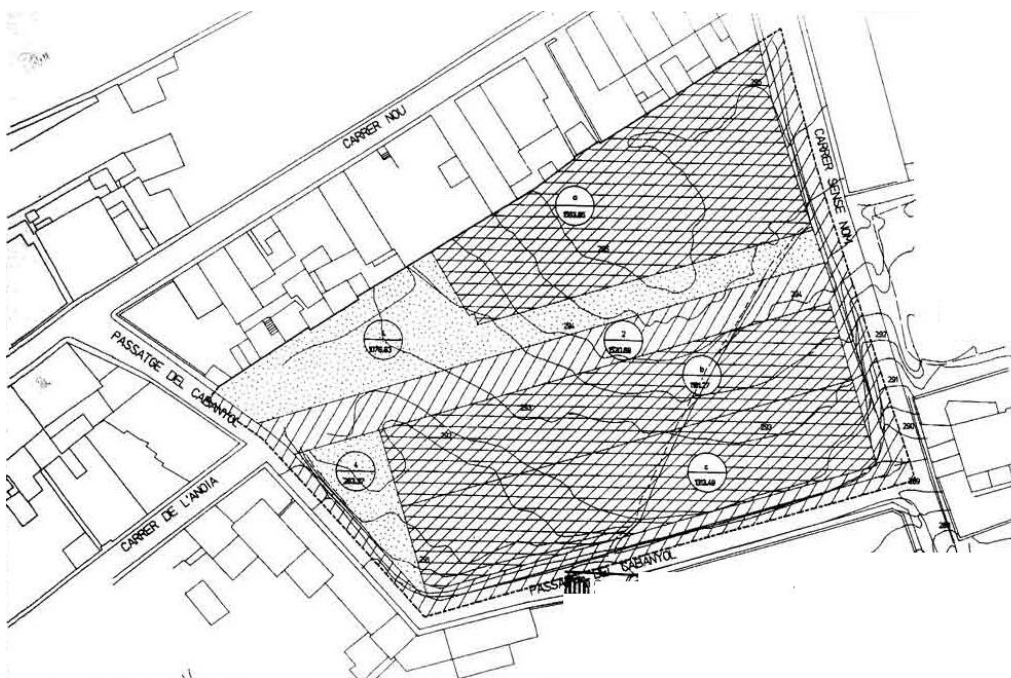
Tal i com ja recullen les Normes subsidiàries de Planejament, exactament en el capítol I apartat 4 on esmenta la possibilitat de la modificació del planejament. La modificació haurà de justificar-se adequadament i referir-se a aspectes puntuals del planejament.

Així doncs, és considera convenient modificar les Normes Subsidiàries del municipi de Vallbona d'Anoia per a ajustar la zona verda definida en el Pla Especial de la UA-II Pla del Trull per a convertir-ho en sistema viari i d'aquesta forma complir amb la condició de solar.

Així mateix es reubica la superfície de zona verda en part a la pròpia zona del Pla del Trull i en part en una finca en el centre del municipi.

## 7. Antecedents

El problema de que aquesta zona edificable de sòl urbà no tingui condició de solar degut que no tenen accés des del sistema viari fa que l'ajuntament ho vulgui resoldre.



Tot i que l'any 1999 es va edificar un habitatge en aquesta part de l'àmbit durant aquests 23 anys no s'ha pogut desenvolupar i per tant s'ha de buscar una solució.

## **8. Àmbit d'aplicació**

L'àmbit territorial de la modificació puntual és tot el municipi de Vallbona d'Anoia.

La modificació afecta a dues finques.

La pròpia finca de zona verda que es disminueix en la seva superfície i una nova finca que es requalifiquen a sistema de zona verda.

Aquesta finca és la parcel·la de propietat de l'Ajuntament ubicada al carrer Raval, 3 anomenada Cal Pitxeró i amb referència cadastral 2174022CF9927S0001FG .

## **9. Planejament vigent**

Planejament territorial.

El Pla Territorial parcial de les Comarques Centrals aprovat definitivament el 16 de setembre de 2008, ordena els territoris de les comarques centrals de Catalunya, entre les quals es troba la comarca de l'Anoia, on es situa el municipi de Vallbona d'Anoia. Per aquest àmbit, el Pla estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructura de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

La present modificació del planejament urbanístic vigent no augmenta l'extensió en el conjunt del sòl urbà i per tant, no cal justificar l'adaptació concreta a les determinacions del Pla territorial.

Planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent són les normes subsidiàries de planejament van ser aprovades en data 30/06/1989 i publicades en data 08/11/1989. En el capítol I apartat 4 esmenta la possibilitat de la modificació del planejament.

Amb posterioritat s'han produït 6 Modificacions puntuals de les Normes subsidiàries de Vallbona d'Anoia.

Així mateix en data 25/01/2006 s'aprova el text refós de les NNSS publicat en data 14/06/2006.

L'àmbit objecte de la modificació és l'àmbit del Pla Especial de la UA-II Pla del Trull aprovat en data 27/07/1994 i publicat en data 14/12/1994.

---

## **10. Tramitació, determinacions i documentació**

El planejament urbanístic és susceptible de modificació i s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, sempre que no comporti l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts.

D'acord amb lo establert a l'article 96 del TRLU, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant el procediment serà l'establert a l'article 85 del TRLU. No obstant això, el reglament estableix a l'article 117 l'exempció que no seran obligatòries les actuacions preparatòries d'aprovació i publicació del procés de participació ciutadana ni de subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament urbanístic a les tramitacions de modificacions de planejament urbanístic.

En darrer terme, l'article 118 del RLU concreta les determinacions i la documentació requerida a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic. Les determinacions seran les adequades a llur finalitat específic i en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació gràfica i escrita, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

Pel que fa a la documentació que integrarà la modificació de planejament serà l'adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

## **11. Marc Legal**

Les referències a la legislació urbanística i sectorial que es fa a la present Modificació puntual de normes subsidiàries s'han d'entendre referides a la normativa vigent o als preceptes que en un futur la puguin substituir i que es detallen a continuació:

- Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.  
Pla Territorial de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial de Catalunya.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions derivades de les següents lleis:
  - Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
  - Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
  - Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
  - Llei 16/2015, de 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.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana (TRLSTRU).

## **12. Participació ciutadana**

L'Ajuntament de Vallbona d'Anoia per garantir i fomentar el dret d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en el processos urbanístics de planejament, impulsarà un cop s'acordi l'aprovació inicial del document urbanístic la convocatòria d'informació pública durant el temps i amb la forma que determina l'article 85 del TRLU i l'article 23 del RLU.

---

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **13. MODIFICACIÓ 1. MODIFICACIÓ ZONA VERDA CARRER DEL TRULL**

#### **13.1. Normativa vigent**

Actualment el planejament vigent són les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallbona d'Anoia i el Pla Especial de la UA-II Pla del Trull.

La present modificació es base amb els següents **objectius**:

- a) Reordenar la superfície de zona verda de la UA-II Per tal que els solars de la part nord del carrer del Trull tinguin la condició de solar seguint l'article 29 del TRLUC.
- b) Reubicar la superfície afectada en part dins de l'àmbit de la UA-II i en part en una parcel·la dins el propi sòl urbà.
- c) Ajustar i definir les claus urbanístiques segons les NNSS.

#### **13.2. Justificació de la solució adoptada**

Atès que les finques ubicades al nord del carrer del Trull, exactament els números parells. En aquesta zona hi ha 11 solars dels quals 1 es troba edificat, des de 1999, i els altres 10 es troben sense edificar.

Atès que l'article 29 del TRLUC esmenta

*Article 29. Concepte de solar*

*Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:*

**a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.**

*b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.*

*c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.*

*d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*

L'article 27.1 del TRLUC defineix:

*Article 27. Serveis urbanístics bàsics*

**1. Són serveis urbanístics bàsics:**

**a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.**

*b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.*

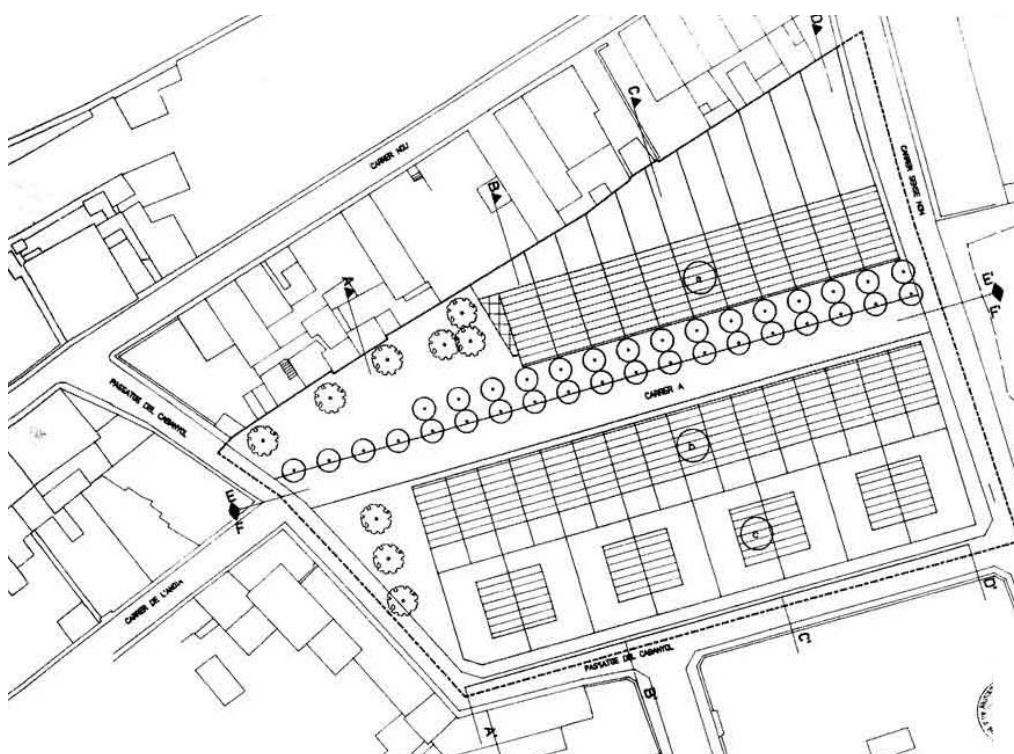
*c) El subministrament d'energia elèctrica.*

**2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica.**

Com podem veure a la fotografia aèria el carrer del Trull es troba pavimentat en tota la seva longitud.



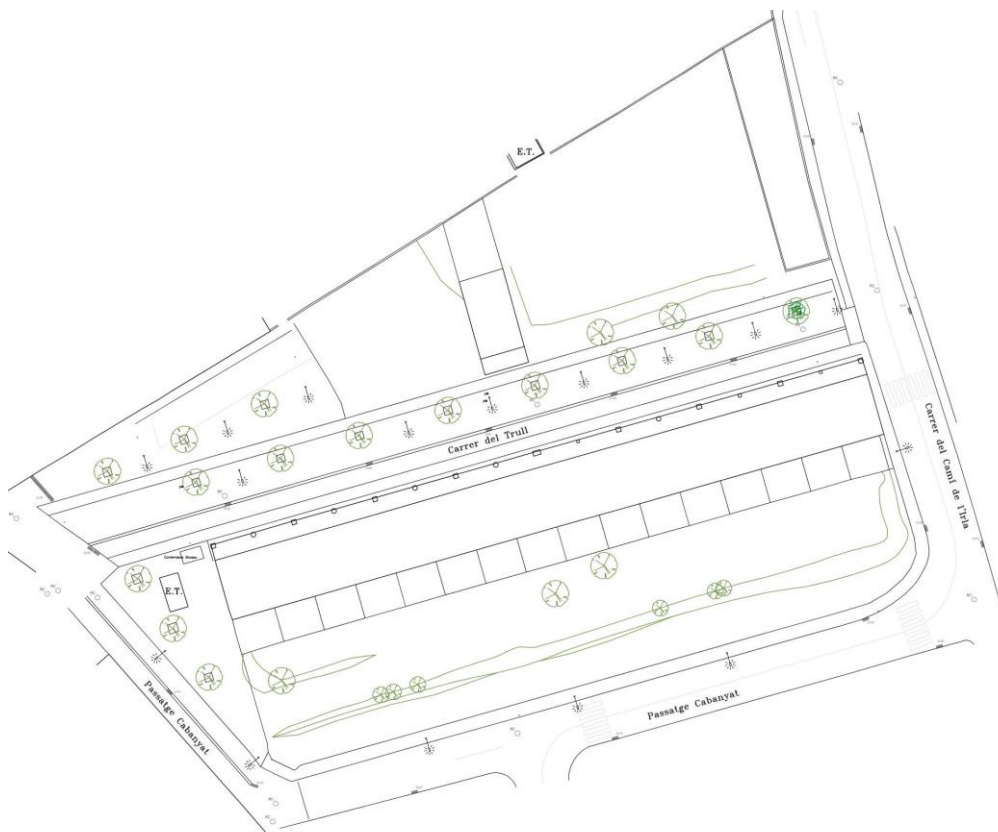
Fotografia aèria



Plànol proposta PE

El plànol d'ordenació del Pla Especial defineix aquesta zona verda amb una superfície de 1.340 m<sup>2</sup>.

Una vegada fet l'aixecament topogràfic de la realitat i valorada la superfície de zona verda real és de 1.188,42 m<sup>2</sup>.



Plànol topogràfic

Tenim una diferència entre el Pla Especial i la realitat de 151,58 m2.

Tot i així s'ha pres com a superfície de treball els 1.340 m2.



Plànol estat inicial amb topografia

L'operació és ajustar la zona verda del carrer del Trull per poder donar condició de solar als habitatges del carrer del Trull i també a les finques amb accés des del carrer Nou i amb accés des de la plaça del carrer Trull.



Espai que es converteix en sistema viari

La superfície de zona verda que queda al carrer del Trull dins el Pla Especial de la UA-II és de 612,52 m<sup>2</sup> i 235,80 m<sup>2</sup> essent un total de 848,32 m<sup>2</sup> i havent de reubicar una superfície de 491,68 m<sup>2</sup>.

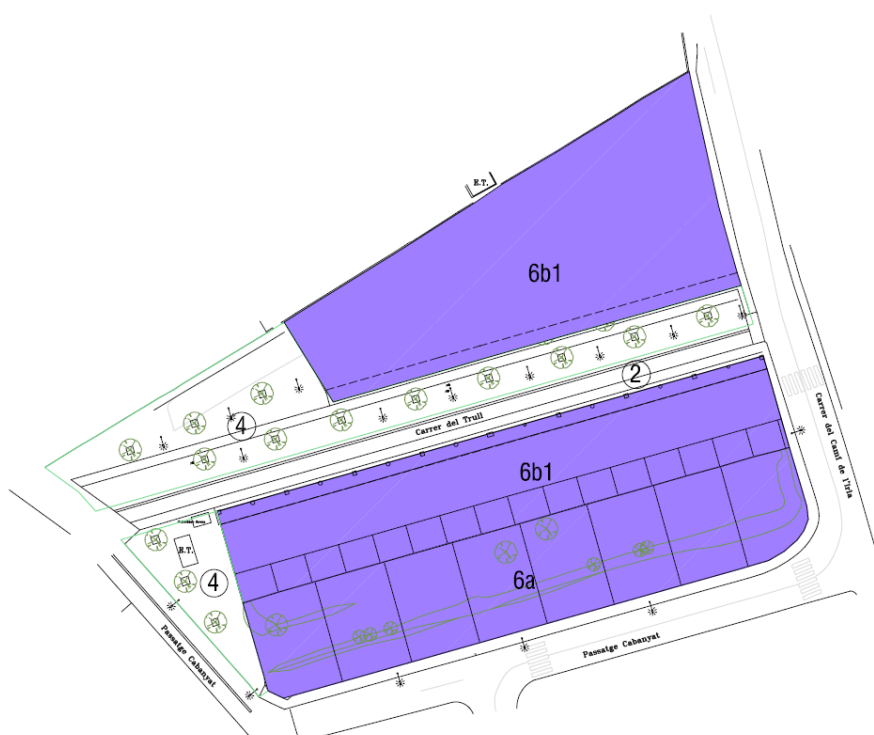
Es reubica la zona verda fora de l'àmbit, ja que en aquest no hi ha espai. S'ha optat veient la impossibilitat de reubicar-ho dins el propi sector en un solar en sòl urbà amb clau urbanística 8 verd privat protegit.

La finca que és propietat de l'ajuntament amb una superfície de 502 m<sup>2</sup> té en el seu interior un gran jardí o espai lliure amb arbres. La voluntat de l'Ajuntament de Vallbona d'Anoia és dotar aquest espai d'un parc o espai verd dins el nucli urbà. S'aprofita aquesta modificació per a requalificar part de la finca de clau 8 a clau 4 zones verdes: parcs i jardins.

La zona verda obtinguda després d'aquesta operació té una superfície de 1348,32 m<sup>2</sup> superior en 8,32 m<sup>2</sup> a l'existent abans de la modificació. I superior en 159,90 m<sup>2</sup> a la zona verda real amb aixecament topogràfic.

Cal esmentar que les zones edificables privades anomenades a, b i c queden amb les següents superfícies:

- a) Segons el PE tenia una superfície de 1.583,85 m<sup>2</sup> en l'aixemacemnt plànimètric de l'any 1997 té una superfície de 1.522,66 m<sup>2</sup> i actualment i resta amb una superfície de 1.527,36 m<sup>2</sup>. Aquesta zona no es modifica. Les superfície són les reals després de l'aixecament topogràfic actualitzat. Aquesta zona té clau urbanística 6b1.
- b) Segons el PE tenia una superfície de 1.181,27 m<sup>2</sup>, en l'aixemacemnt plànimètric de l'any 1997 té una superfície de 1.184,40 m<sup>2</sup> i actualment resta amb una superfície de 1.190,64 m<sup>2</sup>. Aquesta zona no es modifica. Les superfície són les reals després de l'aixecament topogràfic actualitzat. Aquesta zona té clau urbanística 6b1.
- c) Segons el PE tenia una superfície de 1313,49 m<sup>2</sup> en l'aixemacemnt plànimètric de l'any 1997 té una superfície de 1.305,08 m<sup>2</sup> i actualment i resta amb una superfície de 1.291,83 m<sup>2</sup>. Aquesta zona no es modifica. Les superfície són les reals després de l'aixecament topogràfic actualitzat. Aquesta zona té clau urbanística 6a.



Distribució de les zones d'ús privat.

Cal esmentar que l'ajuntament després d'aquesta operació segueix tenint les 3 parcel·les provinent de la cessió pel desenvolupament del Pla Especial. Aquestes es troben dins d'aquesta fila de parcel·les que no tenen condició de solar i ara amb la modificació tindran condició de solar i per tant seran edificables.

Aquestes parcel·les es troben ubicades al costat oest de la parcel·la edificada.

Les referències cadastrals són:

- 2474029CF9927S0001UG
- 2474028CF9927S0001ZG
- 2474027CF9927S0001SG

La modificació no modifica cap articulat del planejament ni del pla especial. Únicament redistribueix la zona verda existent i amplia la superfície de vial al carrer del Trull amb una superfície de 840,63 m2.

El sistema viari es regula per la clau urbanística 2 de xarxa viària i aparcaments. La Clau 2 es defineix a l'article 69 de les NNSS

#### 69. CLAU NÚM. 2 XARXA VIÀRIA I APARCAMENTS PÚBLICS

a) DEFINICIÓ

b)

1. La xarxa viària bàsica comprèn els espais i instal·lacions reservats pel sistema viari, de caràcter fonamental, per mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.
2. La xarxa viària secundària té per missió principal donar accés rodat a l'edificació i enllaçar amb les vies bàsiques.
3. La xarxa viària peatonal comprèn aquells carrers, passatges o escales de caràcter públic preservats bàsicament pel tràfic de vianants.
4. Els aparcaments públics: comprenen els espais reservats per l'estacionament de vehicles.
5. Es defineix també, l'àrea de protecció de comunicacions.

c) RÈGIM DEL SÒL

1. Per la xarxa viària bàsica serà el que correspongui segons la legislació vigent i el tipus de vida.
2. Les xarxes viàries secundàries i peatonal es componen de vies amb alineacions i rasants, assenyalades per les presents N.S.P. o en el desenvolupament de les mateixes, pels Plans Especials o Parcialis o Estudis de Detall que, en endavant s'aprovin.
3. Aparcaments: Les zones destinades a aparcaments públics s'executaran per mitjà del corresponent Projecte d'Urbanització que complementarà les instal·lacions necessàries pel seu ús.
4. Les àrees de protecció no són edificables, però en tant que siguin de propietat privada, acumulen edificabilitat a la resta de la parcel·la.

El sistema de zones verdes es regula per la clau urbanística 4 de zones verdes: parcs i jardins definit a l'article 71 de les NNSS.

71. CLAU NÚM. 4 SISTEMA DE ZONES VERDES: PARCS I JARDINS URBANS

A) DEFINICIÓ I ÚS

1. Són espais lliures destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indistintament destinats al descans, esplai, joc o pràctica de l'esport.
2. Són sempre d'ús públic, i, per llur funció són:

- a) Usos permesos: Recreatiu
- b) Usos compatibles: Esportiu, socio-cultural i comercial limitat a kioscos.
- c) Usos prohibits: Tota la resta no s'admetran, en cap cas, usos provisionals.

3. Els terrenys reservats com a sistema d'espais lliures són:

- a) Els grafats als plànols corresponents.
- b) Els que les Normes indiquin per Unitats d'Actuació Plans Especials o Parcials, encara que no estiguin grafats.

Els terrenys són ja propietat municipal, o s'obtingran per cesio gratuïta i lliure de càrregues quan correspongui a cessions que correspon efectuar als propietaris del sòl, d'acord amb la legalitat vigent i les determinacions de les presents N.S.P.; en cas contrari seran obtinguts per expropiació.

B) REGIM DEL SOL

1. urbà, incloent entre els darrers els possibles kioscos, amb ocupació inferior al 1% ó 20 m<sup>2</sup> (la major de les dues), i alçària màxima de 4,5m.
2. S'admetran instal.lacions esportives, fins una ocupació màxima del 25% i alçària màxima de 7,5m, amb una sola planta, excepte indicació contrària als plànols d'ordenació.
3. S'admetran instal.lacions socio-culturals fins a una ocupació màxima del 10% i alçària màxima de 7,5m, equivalents a planta baixa i un pis.
4. Els kioscos i les instal.lacions esportives i socio-culturals podran ser objecte de concessió administrativa.

El redactat de la zona edificable clau 6 punt a i b1 es troba definit en l'article 73 de les NNSS. Tot i així aquesta modificació no modifica ni el Pla Especial ni les NNSS. En aquest cas la clau 6b1 s'admet únicament l'habitatge unifamiliar com es defineix a l'article 15, 16 i 17 del Pla Especial.

#### CAP. IV. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

73. Edificació contínua unifamiliar (clau 6a). Plurifamiliar alineada al carrer (clau 6b1), Plurifamiliar no alineada al carrer (clau 6b2) i especial.

##### A) DEFINICIÓ

###### 1. Definició

Correspon a la majoria del sòl urbà desenvolupat, que ha adoptat com a tipus el de les edificacions entre mitgeres, sigui en illa amb pati interior, sigui en filera de cases.

###### 2. Usos

Per raó de llur funció són:

###### a) Admesos.

Habitatge unifamiliar (clau 6a) i unifamiliar i plurifamiliar (clau 6b1, 6b3 i 6b3), hoteler, públic-administratiu, socio-cultural, religiós, comercial i oficines.

###### b) Compatibles.

-Sanitari-assistencial: Limitat a dispensaris i consultoris.

-Docent: Limitat a guarderies i ensenyament preescolar.

-Recreatiu: En planta baixa i fins a 200m<sup>2</sup>.

-Industrial: En les condicions que es determinen en l'apartat corresponent d'aquestes Normes.

-Garatges oberts al públic.

###### c) Prohibits

Tota la resta dels definits en l'article 45, 4º.

d) No s'admetran en cap cas usos provisionals.

##### B) TIPUS D'ORDENACIÓ

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua o en filera entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions de vial d'edificació existents o les que estan establertes;

les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les construccions auxiliars.

Als plànols normatius poden fixar-se reculades obligatòries de l'edificació, especificant si l'espai reculat serà edificable en planta baixa o no.

### C) CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Alineació d'edificació i fondària edificable, queden fixades al plànol N-4, que les assenjala per a cada cas, així com les reculades o retranqueix

- a) Les zones 6a 6b1 i 6b3 s'alinearan segons el vial, donant façana directament als carrers i les façanes de la zona a6b2 estan reculades del carrer tal com assenjala el plànol.
- b) En la zona 6ª, la fondària edificable és l'existent, en les zones 6b1 i 6b2 la fondària edificable té valor concret encara que és variable, segons l'illa. Aquets valors estan indicats per cada illa en el plànol N-4.
- c) En la zona 6b3 la fondària edificable és de 20m tal com s'indica al plànol N-4 però, l'edificació sols podrà ocupar el 70% en planta, d'aquesta àrea, limitada per l'alineació a vial i la fondària edificable.

2. Alçada edificable i número de plantes

Per a les zones 6a, 6b1 i 6b2 es fixa en 11m l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes en baixa + 2 pisos. Per a la zona 6b3 l'alçada reguladora màxima és de 7m i el nombre de plantes és planta baixa + 1 pis.

- a) En la zona 6a, si l'illa té una profunditat igual o menor a 26m, la part posterior de les parcel·les podrà ésser ocupable en planta baixa en un 100%. Però si la profunditat és major a 26, només es podrà ocupar en planta baixa la franja de 8m

alineada al carrer posterior. Els soterranis comptabilitzaran per l'edificació.

- b) En la zona 6b1m si l'illa té una profunditat igual o menor a 24m es podrà ocupar en planta baixa el 100% de l'illa. Però si la profunditat és major de 24m només es podrà ocupar el 70% en planta baixa, que estarà obligatòriament alineada al carrer posterior si existeix.
- c) En la zona 6b2 la part davantera que dona al carrer podrà ser ocupada en planta baixa en un 100%.
- d) Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisòtan i entressol, i la construcció d'àtics. S'autoritza però, l'utilització de tot l'espai interior de les cobertes, autoritzant-se altells però no constituint-se en habitatge separat.

### 3. Cossos i elements volats

- a) Balcons i vols oberts, amb vol no superior al 10% de l'ample del carrer, amb un màxim de 1,20 metres, sempre a partir del primer pis, a ambdues façanes i separant-se de mitgeres una distància igual al vol, amb un mínim de 50 cm. No computen com a superfície de sostre edificable.
- b) Tribunes i vols tancats, en les mateixes condicions, i amb ocupació màxima d'un terç de la superfície de façana. Computen com a superfície de sostre edificable.
- c) Els cossos i elements volats estan prohibits per sota dels 4m d'alçada sobre el nivell de la voravia. En aquest espai no s'admeten més que els resalts que, no ocupant més d'un 10% del llarg de la façana, sobresurtin com a màxim el menor dels següents valors.

- 8cm
  - el 10% de l'ample de la voravia
-

El Pla Especial definia 3 zones al seu article 11.

**Art. 11.- ZONES:**

Es defineixen les següents zones:

**Zona a) Residencial Unifamiliar I (unifamiliar arrenclerada PB+2)**

**Zona b) Residencial Unifamiliar II (unifamiliar arrenclerada PB+2)**

**Zona c) Residencial unifamiliar III (unifamiliar aparellada i/o aïllada P. Baixa Semi-soterrani alineada al Passatge del Cabanyol i dues plantes pis, reculades 3,5 metres de l'alineació del Passatge del Cabanyol)**

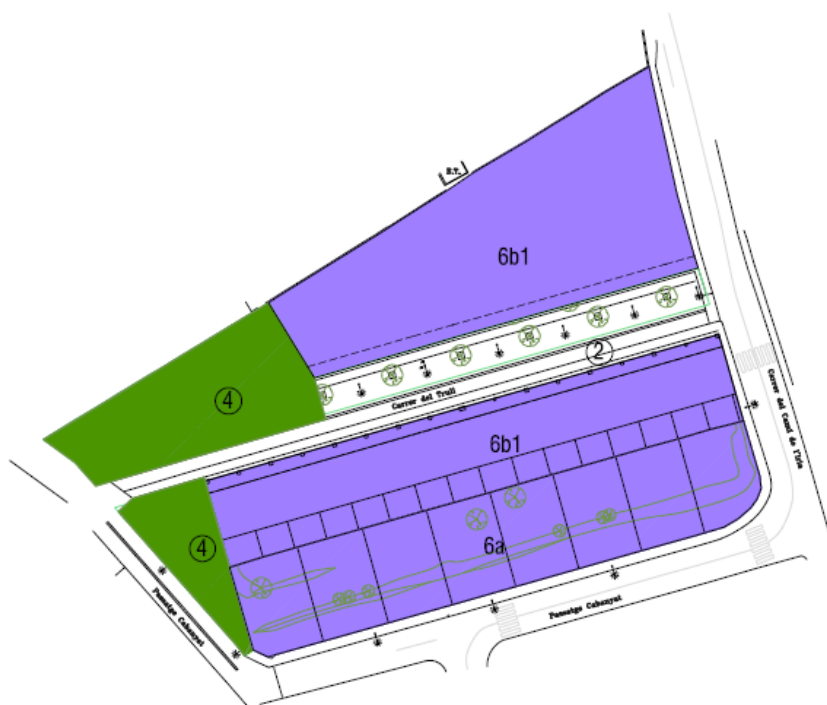
En aquestes zones queda definit l'ús h'habitatge unifamiliar.

### 13.3. Planejament modificat

El planejament modificat s'ordena amb dos nous plànols O01 i O02 on es pot veure la redistribució de les zones verdes i l'ampliació del sistema viari.

També es comprova la disminució de la zona privada.

Atès que les finques ubicades al nord del carrer del Trull, exactament els números parells. En aquesta zona hi ha 11 solars dels quals 1 es troba edificat, des de 1999, i els altres 10 es troben sense edificar.



Plànol ordenació sector carrer del Trull



Plànol ordenació sector cal Pitxeró

## **INFORME AMBIENTAL**

D'acord amb l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Donat que la present Modificació Puntual no té repercussions ambientals doncs requalifica unes zones verdes dins el propi sòl urbà, així no és necessari desenvolupar l'informe ambiental.

Altrament l'article 70 del RLU determina el contingut mínim d'aquest informe en el casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental. Els supòsits d'avaluació ambiental estratègica de les modificacions de planejament urbanístic es regula a la Disposició Addicional Vuitena de la llei 16/2015 que estableix les regles d'aplicació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes. En aquesta Disposició addicional s'estableix que les modificacions de planejaments urbanístic que només es refereixen a sòl urbà i que no constitueixin una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.



## **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

El present informe justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (Article 59.3.d) del TRLU).

### Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En el present cas no és un valor a considerar atès que la modificació proposa reorganitzar unes zones verdes. La part existent de viari i zones verdes l'ajuntament ja en fa el manteniment i treball. La zona verda de Cal Pitxeró ja és propietat de l'Ajuntament qui ja fa el manteniment i treball ordinari.

Certament, la parcel·la que es requalifica de sòl privat a zona verda serà l'únic increment de manteniment dins l'ajuntament. Atenent-se a la superfície aquesta no fa variar els recursos ordinaris destinats a tal fi dins el pressupost municipal.

Podem concloure que la modificació no té cap influència en l'estudi general financer ni en l'economia de l'ajuntament.



## **AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

### **Agenda**

La vigència de la present Modificació puntual serà immediata un cop aprovada definitivament i publicada en el DOGC.

### **Avaluació econòmica i financera**

L'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Les previsions de cost de la promoció de l'edifici d'acord amb la mutació de qualificació que es determina en aquest document tenen en compte les despeses d'honoraris tècnics i altres complementaris i segons la tipologia d'intervenció que es descriu a l'agenda d'aquesta memòria.



## ***ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.***

Les modificacions dels plans urbanístics també han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi i amb els contingut mínims que determina la legislació sobre mobilitat. (Article 118.4 i 71 del RLU).

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic mitjançant la inclusió de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el plans d'ordenació urbanística municipal. Aquest estudis es concreten per tal d'esdevenir operatius al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

A l'article 3 d'aquest decret determina l'àmbit d'aplicació per a incloure l'estudi de mobilitat generada com a document independent en els instrument d'ordenació urbanística. D'acord amb aquest article no ens trobem dins de l'àmbit d'aplicació doncs no es tracta d'una modificació de planejament urbanístic general que comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni que tingui per objectiu la implantació de noves activitats.

L'àmbit de la modificació és una reorganització de la zona verda i és un reajust dels plànols d'ordenació i que no suposarà un increment significatiu de la mobilitat generada.

El present document de modificació puntual de les NNSS de planejament no requereix d'un estudi independent d'avaluació de la mobilitat generada atès que no es troba dins dels supòsits fixats per la legislació sobre mobilitat.



## **NORMATIVA**

### **Article 1. Objecte i àmbit**

Es modifiquen les Normes subsidiàries dins l'àmbit de municipi de Vallbona d'Anoia, afecten a tot el municipi. Concretament, l'àmbit de les modificacions és el següent:

- Reorganitzar el sistema de zona verda (art. 71 NNSS) a la zona del carrer del Trull per a reubicar-hi una ampliació del sistema viari (art. 69 NNSS) i requalificació d'una parcel·la al carrer Raval 3.

### **Article 2. Àmbit temporal**

Aquesta Modificació puntual entra en vigor l'endemà de que sigui publicada l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

### **Article 3. Conveniència i oportunitat.**

D'acord amb el concepte de solar segons la normativa urbanística vigent es modifica o reubica la zona verda existent per a transformar-ho en sistema viari per tal que les finques a la part nord del carrer del Trull obtinguin la condició de solar.

### **Article 4. Normativa d'aplicació**

Per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes normes urbanístiques o sigui de dubtosa interpretació, s'ha d'entendre d'acord amb el que determinin les Normes Subsidiàries de Vallbona d'Anoia.

### **Article 5. Contingut**

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Vallbona d'Anoia es formalitza mitjançant els següents documents:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA  
Modificació 1
3. INFORME AMBIENTAL
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
6. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.
7. NORMATIVA
8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

***Article 6. Normes particulars. Determinacions de la modificació de les NNSS***

No es modifica cap articular vigent.

S'afegeixen 2 plànols d'ordenació on es determina la reubicació de la zona verda:

- O01
- O02

## **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

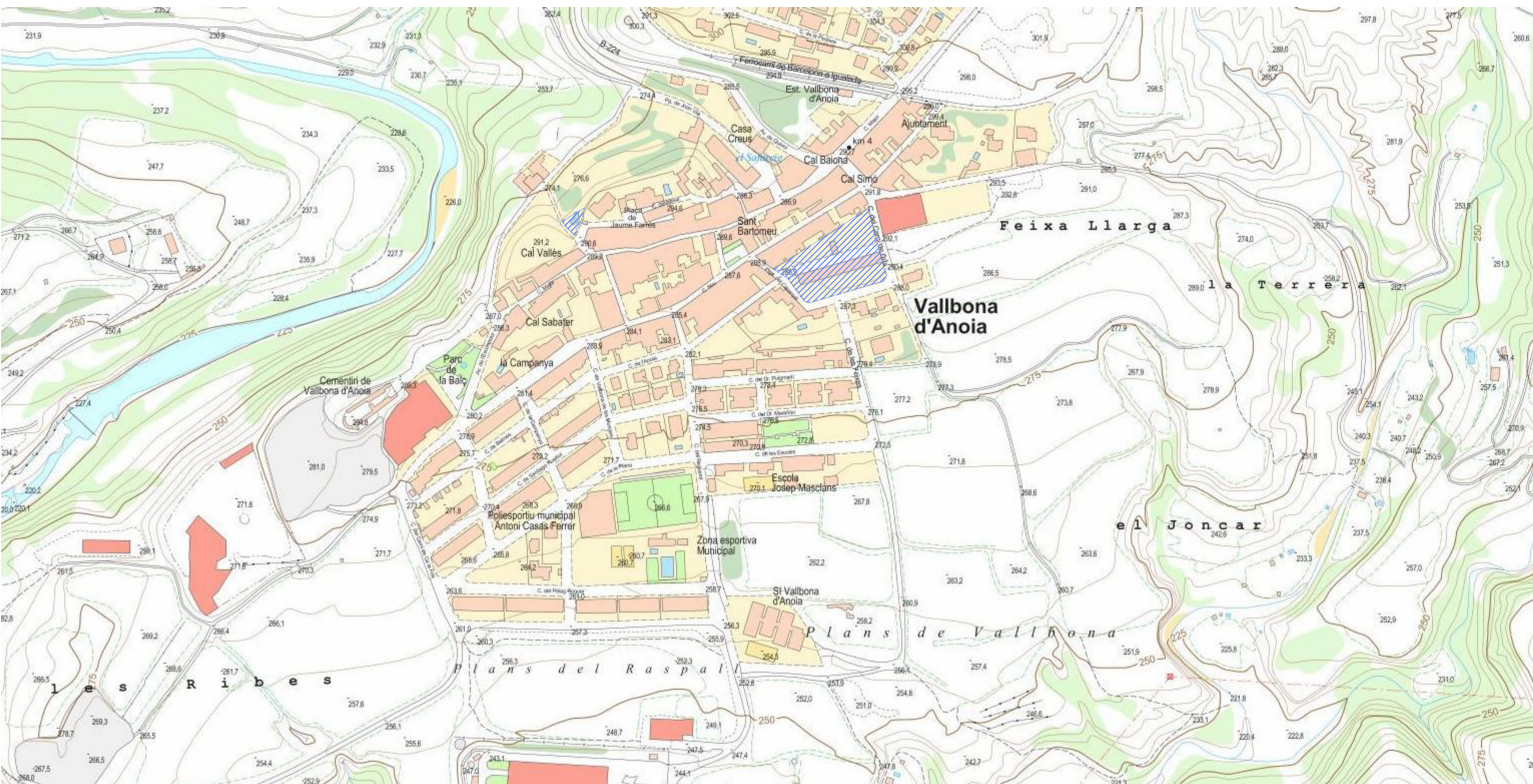
### **Plànols d'informació**

- I01 Marc territorial
- I02 Municipi
- I03 Informació. Àmbit inicial Pla especial
- I04 Informació. Plànol ordenació Pla Especial. Planejament vigent
- I05 Informació. Plànol proposta Pla Especial. Planejament vigent
- I06 Informació. Plànol ordenació NNSS sector Cal Pitxeró. Planejament vigent
- I07 Informació. Topogràfic
- I08 Informació. Estat inicial

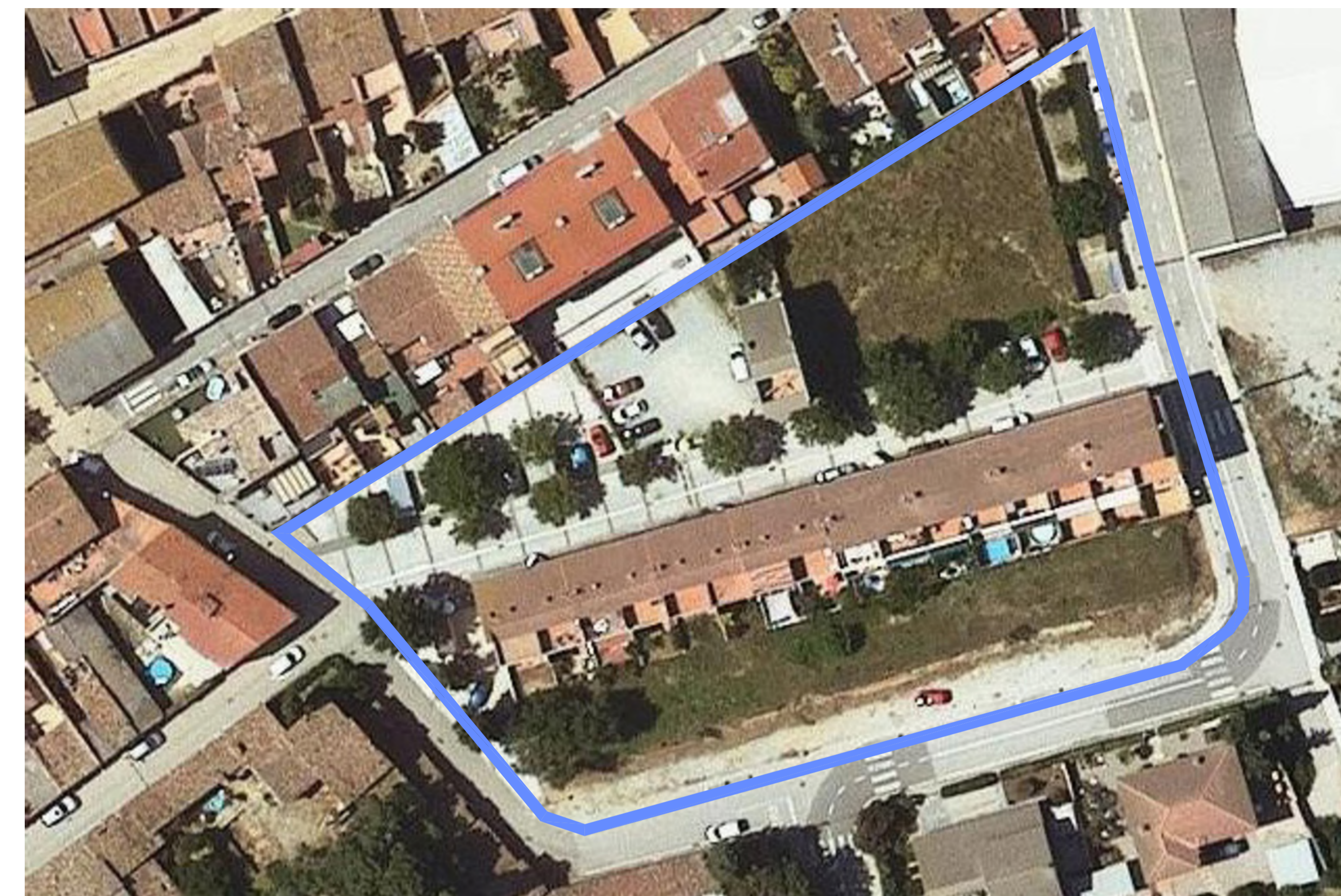
### **Plànols d'ordenació**

- O01 Ordenació. Carrer Trull
- O02 Ordenació. Carrer Raval





SITUACIÓ



SITUACIÓ



FOTOGRAFIA AÈRIA

LLEGENDA

 ÀMBIT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

MARC TERRITORIAL

NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

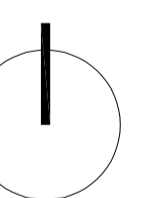
 **Migdia 27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat



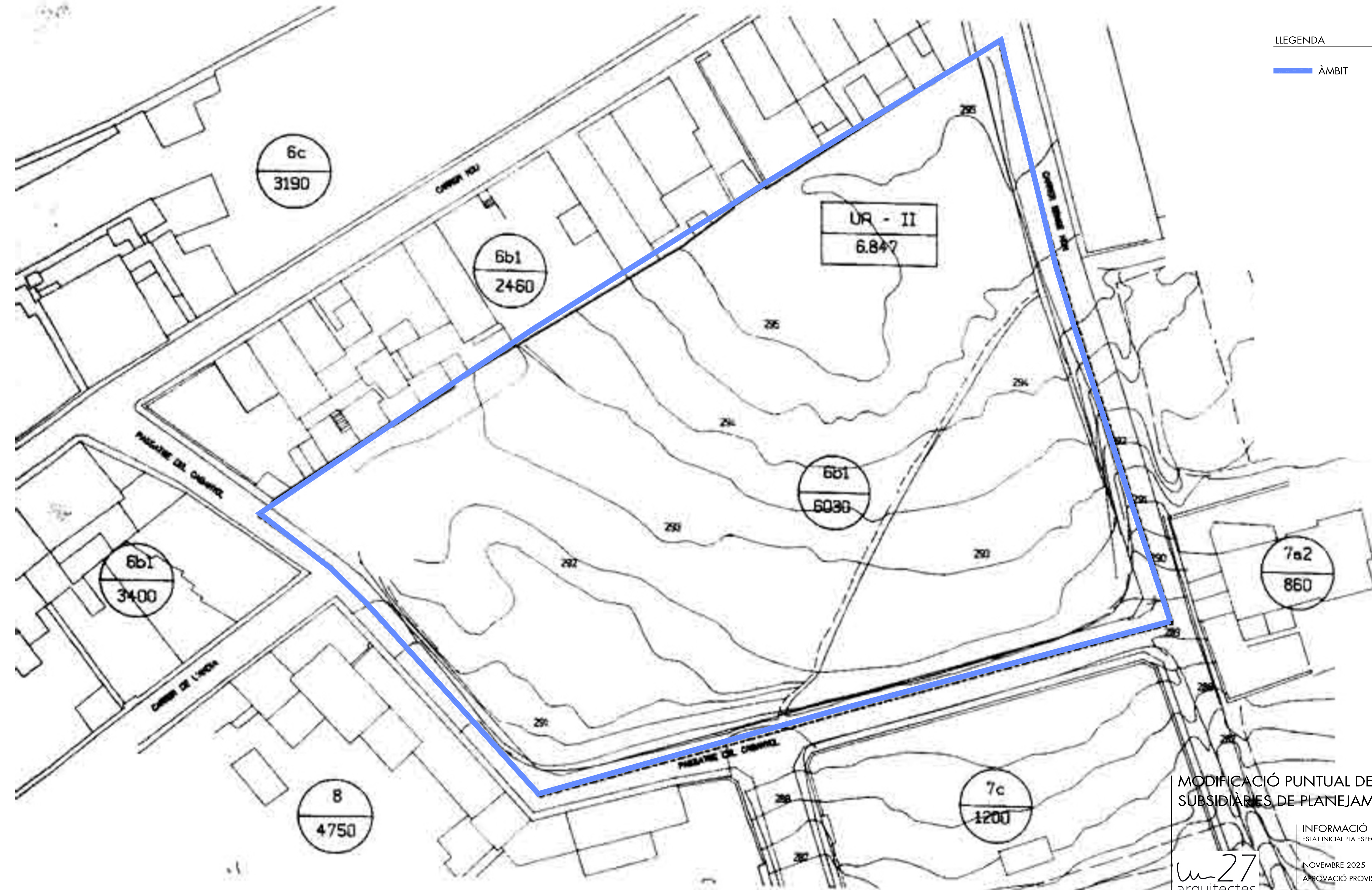
PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA





LLEGENDA

— ÀMBIT



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

INFORMACIÓ  
ESTAT INICIAL PLA ESPECIAL

NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

**m27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

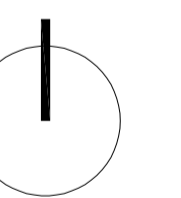
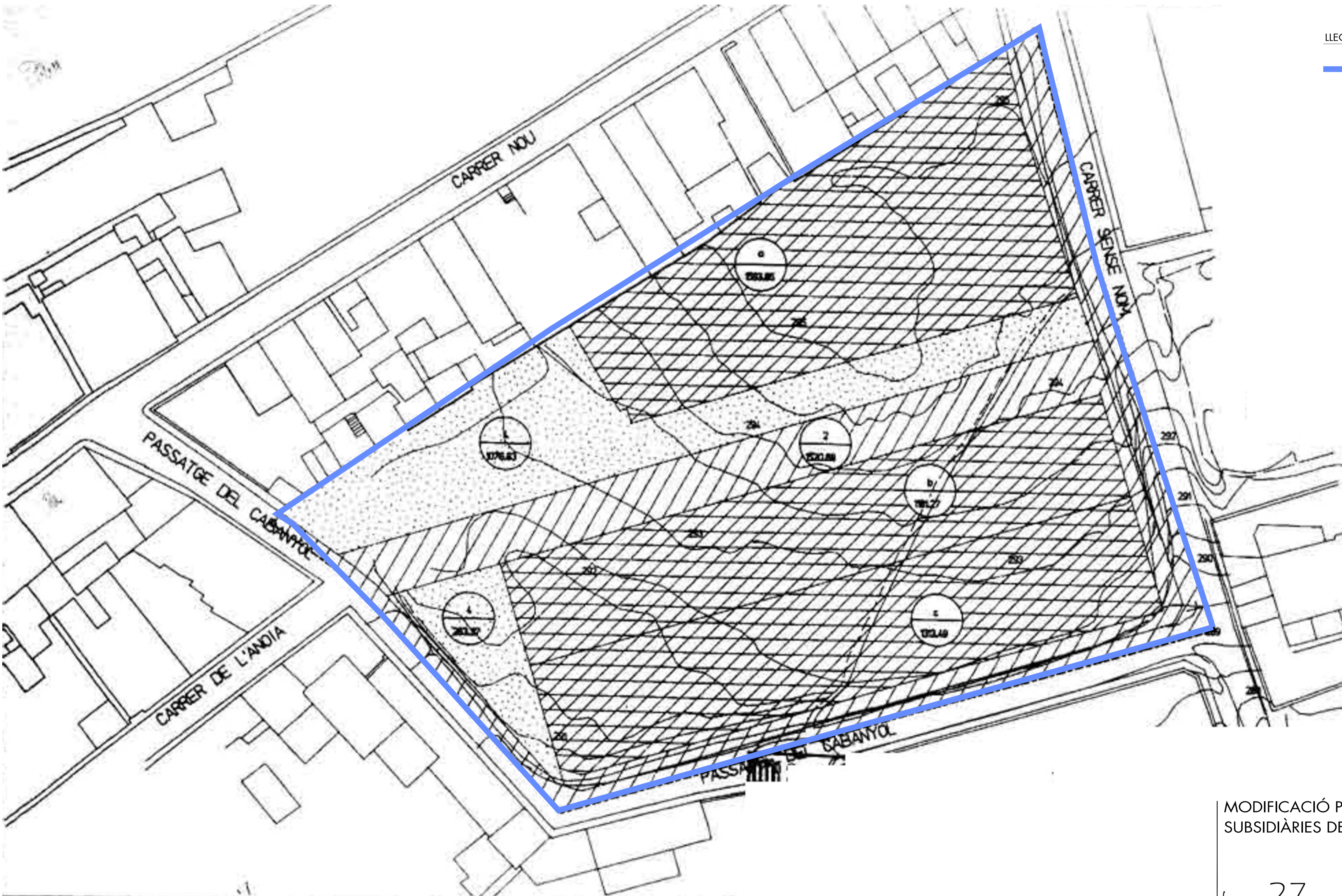
Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA



LEGENDA

— ÀMBIT



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

**m27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

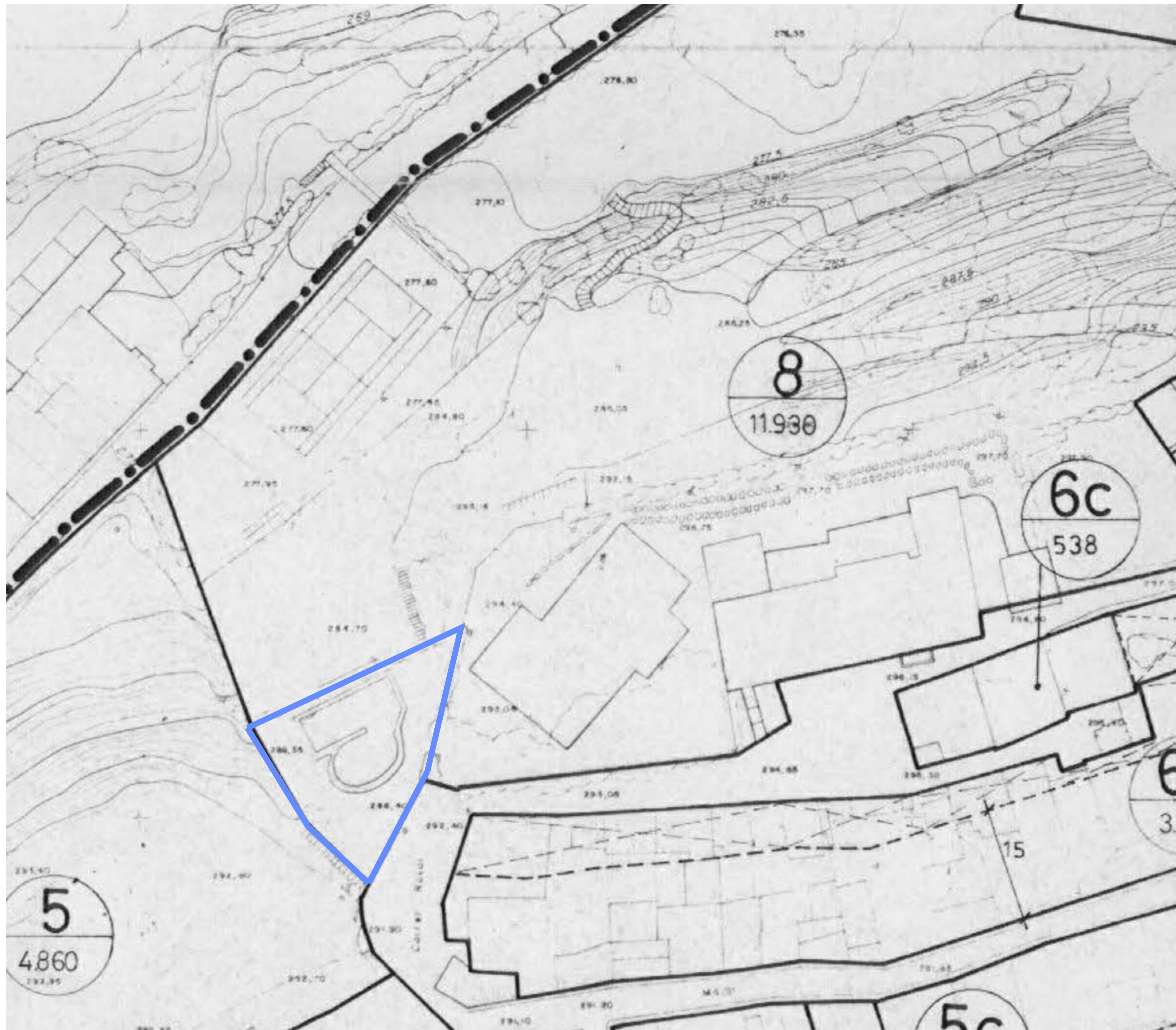
Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

INFORMACIÓ  
PLÀNOL ORDENACIÓ PLA ESPECIAL

NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

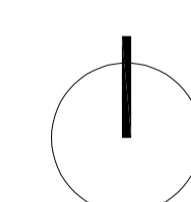






LEGENDA

— ÀMBIT



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

*m* 27  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

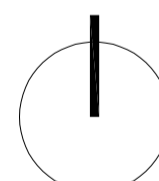
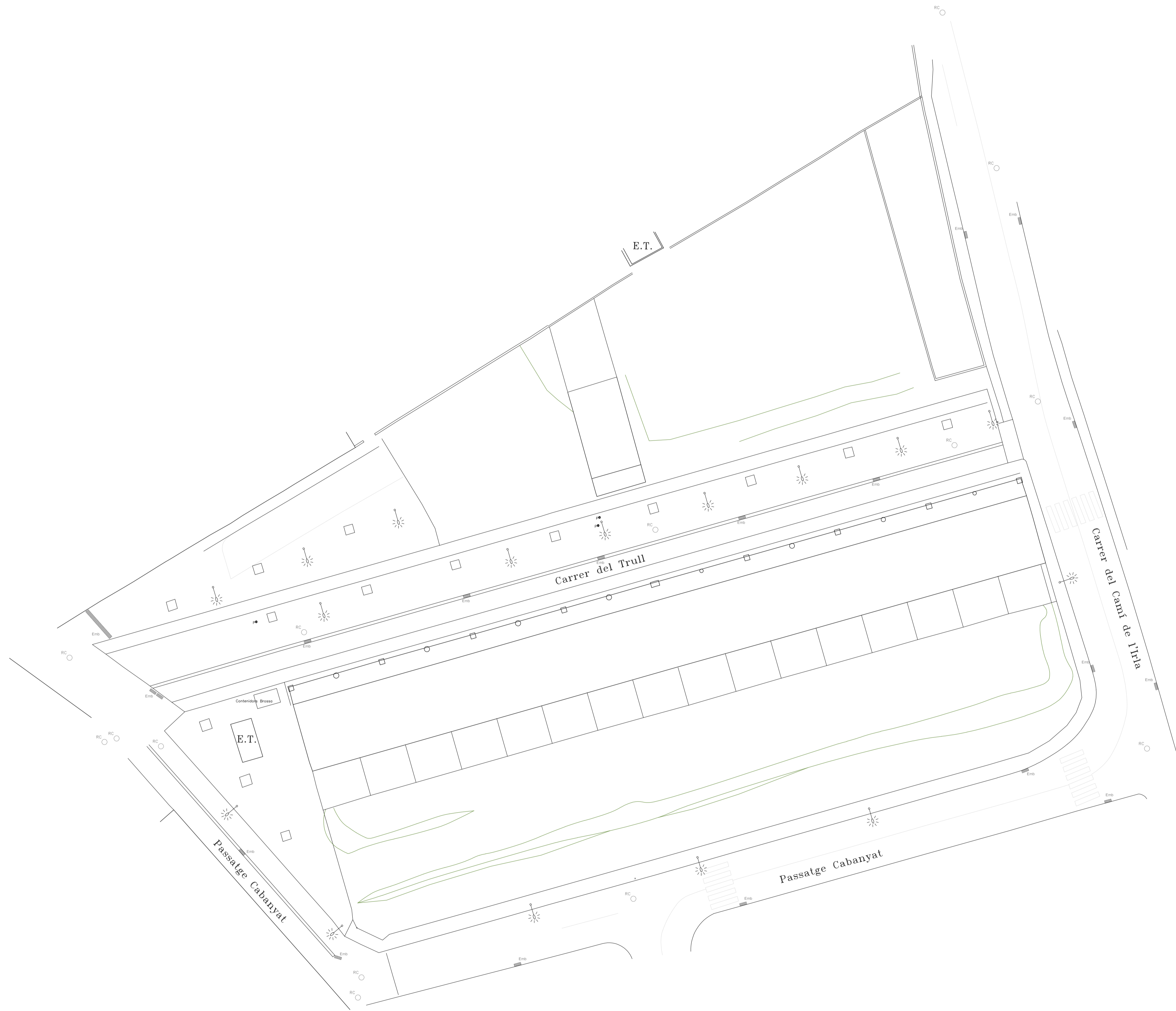
Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

MODIFICACIÓ  
ÀMBIT CAL PITXERÓ. NNSS

NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA





**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT**

**m27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

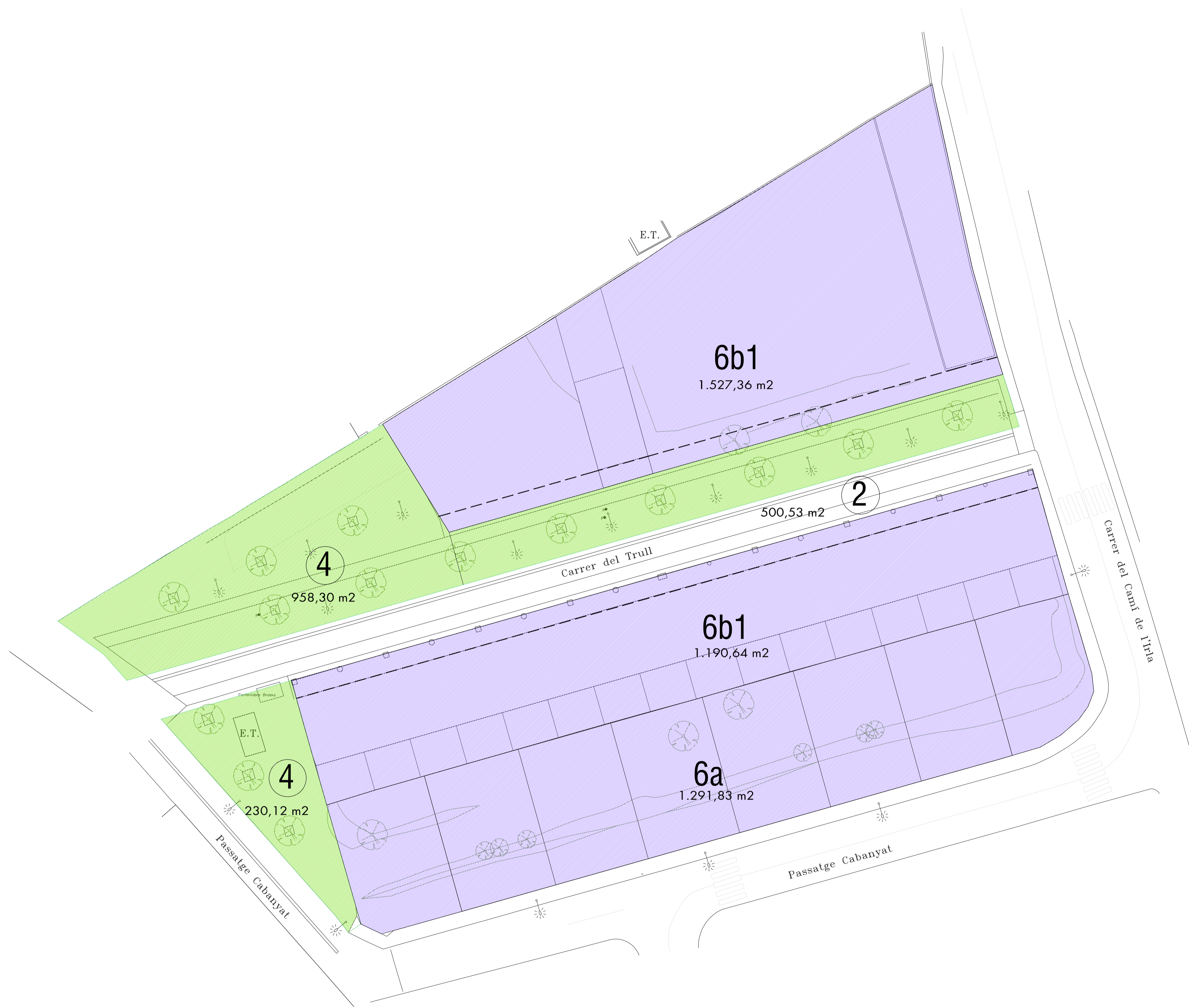
**INFORMACIÓ**  
TOPOGRÀFIC  
  
NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

**PROMOTOR**  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA



LLEGENDA

- ZONA EDIFICABLE ⑥
- ZONA VERDA 1.188,42m2 (1340m2 segons PE) ④
- VIARI ②



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

**m27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

INFORMACIÓ  
ESTAT INICIAL  
NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA

LLEGENDA

- ZONA EDIFICABLE ⑥
- ZONA VERDA 612,52 m<sup>2</sup> / 235,80 m<sup>2</sup> ④
- ZONA VERDA 502,00 m<sup>2</sup> ④
- TOTAL 1350,32 m<sup>2</sup>
- VIARI ②



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

**m27**  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

ORDENACIÓ  
CARRER TRULL  
NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

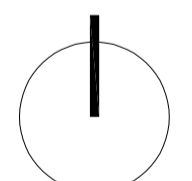


001



LLEGENDA

- ZONA EDIFICABLE ⑥
- ZONA VERDA 454,54 m2 / 399,24 m2 ④  
 ZONA VERDA 502,00 m2 ④  
 TOTAL 1355,78 m2
- VIARI ②



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES  
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

*m* 27  
arquitectes

JORDI GALTÉS ROVIRA  
arquitecte  
col·legiat 49436-4

Migdia 27 primer 2a  
08720 Vilafranca del Penedès  
M 686 540 753 | jgr@coac.cat

ORDENACIÓ  
CARRER RAVAL

NOVEMBRE 2025  
APROVACIÓ PROVISIONAL

PROMOTOR  
AJUNTAMENT DE VALLBONA D'ANOIA



002