



PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ I
CANVI DE MODALITAT
DEL POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-2
DE LA MP PGM EN L'ENCREUAMENT DE L'AVDA. PRESIDENT
COMPANYS I EL C/ FRANCESC LAYRET

Gener 2025



ÍNDEX

A. MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Objecte del projecte
3. iniciativa del projecte
4. Marc legal
5. Descripció de l'àmbit
6. Estructura de la propietat
7. Planejament vigent
8. Proposta de modificació de la delimitació del PA-2
9. Proposta i justificació del canvi de sistema del PA-2
10. Pla d'etapes

B. PLÀNOLS



A. MEMÒRIA

1. Antecedents

Per acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 de juliol de 2005 (DOGC 11.10.2005), es va aprovar definitivament la Modificació de PGM en l'encreuament de l'avinguda President Companys i el carrer Francesc Layret. Mitjançant aquesta figura de planejament, queda delimitat el polígon d'actuació PA-2 que inclou les finques situades al carrer Francesc Layret, 189, 191, 193 i 195. L'esmentat polígon té fixat com a sistema d'execució el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i s'estableix un pla d'etapes ajustat a dos anys a partir de la publicació del planejament al DOGC.

Transcorregut en escriu el termini atorgat pel planejament per a l'execució del PA-2, per part dels titulars de les finques incloses dins l'àmbit no s'ha presentat cap proposta de reparcel·lació.

Vist l'anterior i que l'afectació d'una d'aquestes finques sobre la vialitat existent és significativa, en data 21 de gener de 2025 el Regidor de Territori ordena incoar d'ofici l'inici de l'expedient de modificació de la delimitació i canvi de sistema de gestió del polígon d'actuació PA-2 del la Modificació de PGM en l'encreuament de l'avinguda President Companys el carrer Francesc Layret.

2. Objecte del projecte

L'objecte del present projecte és la modificació dels límits del polígon PA-2 i el canvi de l'actual sistema de gestió de reparcel·lació al d'expropiació, ja que el sistema d'actuació per reparcel·lació previst pel planejament vigent és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

3. Iniciativa del projecte

La iniciativa de redactar i tramitar el Projecte de modificació de la delimitació poligonal i canvi de sistema de gestió del PA-2 és de l'Ajuntament de Badalona en condició d'administració actuant.

4. Marc legal

El present Projecte de modificació de la delimitació poligonal es redacta seguint les determinacions dels articles 117, 118 i 119 de la Llei 3/2012, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost; l'article 129 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Concretament, la tramitació de la modificació dels límits d'un polígon d'actuació es realitza d'acord amb allò que preveu l'article 119.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i l'article 125 apartat 1' del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei

Per altra banda, la tramitació del canvi de sistema es realitza d'acord amb allò que preveu l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i l'article 129, apartats 1r i 2n, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del TRLU, pertoca a l'Administració urbanística actuant, en aquesta cas l'Ajuntament de Badalona, l'aprovació inicial i definitiva del document.

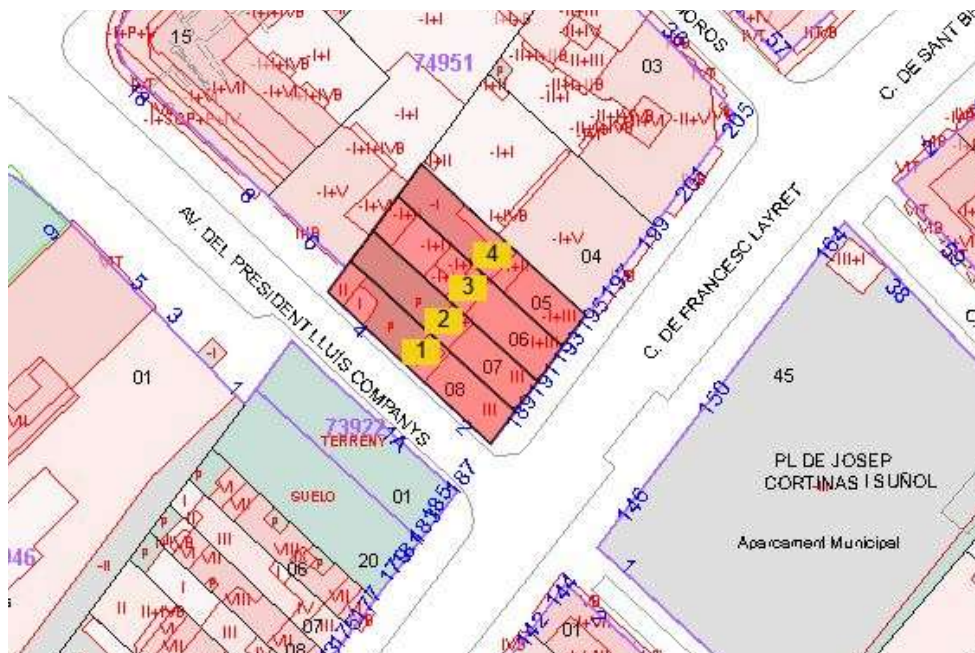
Així mateix, d'acord amb l'article 129, apartats 1r i 2n del RLU, l'Administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins del sistema d'actuació prèviament establerts, fins i tot quan l'hagi establert un pla urbanístic, a través del procediment de tramitació previst a l'article 119 de la Llei d'urbanisme, tramitació aplicable als diferents instruments de gestió urbanística regulats en el TRLU, i entre els quals s'inclou, precisament, la modificació del sistema o modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics (art. 119.1.d).

5. Descripció de l'àmbit

El polígon d'actuació PA-2 vigent delimitats en la Modificació de PGM en l'encreuament de l'avinguda President Companys i el carrer Francesc Layret, aprovat definitivament el 8 de juliol de 2005 (DOGC 11.10.2005), està situat al barri del Centre del terme municipal de Badalona.

El PA-2 està delimitat pel sud-est amb el carrer Francesc Layret; pel nord-est amb la finca situada al carrer Francesc Layret núm. 197; pel nord-oest amb la finca de l'avda. President Lluís Companys núm. 6 i pel sud-oest amb l'avda. President Lluís Companys.

Inclou quatre finques situades al carrer Francesc Layret núm. 189, 191, 193 i 195, amb una superfície cadastral total de 601 m² i un sostre construït existent de 1.220 m². La finalitat del polígon és l'ampliació de l'avinguda President Lluís Companys mitjançant la cessió i urbanització del sòl qualificat de sistema viari.



Les quatre finques que conformen el polígon d'actuació estan edificades per construccions de PB+2 i daten totes elles de principis del s. XX. Al c/ Francesc Layret, 189 hi ha una edificació destinada a ús d'habitatge però no hi consta ningú empadronat; al c/ Francesc Layret, 191 hi ha dos habitatges i un comerç a la planta baixa on s'hi desenvolupa una activitat de barberia; el c/ Francesc Layret, 193 està destinat a ús d'habitatge amb un local comercial amb una activitat de fruiteria; finalment, al carrer Francesc Layret també consten haibatges a les plantes pis i un bar a la planta baixa.



Segons les dades obrants al Padró municipal, actualment dins l'àmbit del polígon hi ha 4 habitatges amb residents en tres de les quatre finques. A Francesc Layret, 191 hi ha dos habitatges i a Francesc Layret, 193 i 195 n'hi ha un a cada una.

6. Estructura de la propietat

Les dades obrants en el cadastre d'urbana són les següents:

Carrer Francesc Layret, 189

Ref. cadastral UTM: 7495108DF3879E
Superfície sòl: 150 m²
Superfície construïda: 246 m²
Any construcció: 1930
Ús: Residencial

Carrer Francesc Layret, 191

Ref. cadastral UTM: 7495107DF3879E0001UI
Superfície sòl: 50% 142 m²



Superfície construïda: 93 m²
Any construcció: 1900
Ús: Comerç en PB

Ref. cadastral UTM: 7495107DF3879E0002IO
Superfície sòl: 50% 142 m²
Superfície construïda: 114 m²
Any construcció: 1900, reformat el 1993
Ús: Residencial en 1^r i 2ⁿ pis

Carrer Francesc Layret, 193

Ref. cadastral UTM: 7495106DF3879E0001ZI
Superfície sòl: 161 m²
Superfície construïda: 532 m²
Any construcció: 1930, reformat el 1957
Ús: Residencial

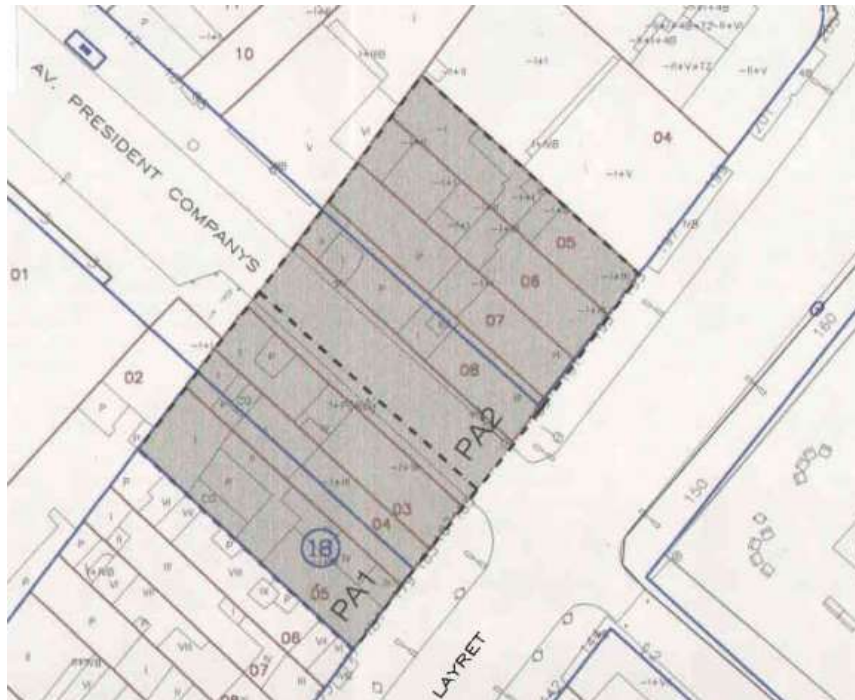
Carrer Francesc Layret, 195

Ref. cadastral UTM: 7495105DF3879E0001SI
Superfície sòl: 148 m²
Superfície construïda: 356 m²
Any construcció: 1930
Ús: Residencial

7. Planejament vigent

El planejament vigent és la Modificació de PGM en l'encreuament de l'avinguda President Lluís Companys amb el carrer Francesc Layret, aprovat definitivament el 8 de juliol de 2005 (DOGC 11.10.2005). Té com a objectiu aconseguir l'obertura completa de l'avinguda President Companys i determinar les condicions d'edificació adequades per aquest emplaçament. Defineix dos polígons d'actuació, el PA-1 ja està desenvolupat i el PA-2 és l'objecte del present projecte amb els següents paràmetres:

Sòl públic	sistema viar, clau 5	299 m ²
Sòl amb aprofitament	Zona densificació urbana semi-intensiva, clau 13b	477 m ²
Sostre potencial	2.185 m ² st	
Sistema actuació	Reparcel·lació per compensació	
Pla etapes	2 anys des l'aprovació del Pla	



8. Proposta de modificació de la delimitació del polígon d'actuació PA-2

El present Projecte proposa modificar l'actual límit del polígon d'actuació PA-2 excloent les finques situades al carrer Francesc Layret, 191, 193 i 195, actualment qualificades de zona de densificació urbana semi-intensiva, clau 13b, i que malgrat no esgoten el sostre edificable que els permet el planejament vigent, no es troben ni en situació de fora d'ordenació ni de volum disconforme.

L'actual polígon d'actuació urbanística es transforma en una actuació aïllada que inclou únicament la finca situada al carrer Francesc Layret, 189, afectada pràcticament en la seva totalitat de sistema viari i que es troba en condició de fora d'ordenació. El sistema de gestió per a la seva transformació serà el d'expropiació.

Així doncs, la seva definició numèrica la que s'especifica en el quadre següent:

ESTAT ACTUAL PA-2		PROPOSTA AA-1	
Superfície total (m²)	776,00	Superfície total (m²)	150,00
Clau 5	299,00	Clau 5	124,50
Clau 13b	477,00	Clau 13b	25,50
Sostre edificable (m²st)	7.090,00	Sostre edificable (m²st)	127,50
Finques afectades:	(m²)	Finques afectades:	(m²)
c/ Francesc Layret, 189	150,00	c/ Francesc Layret, 189	150,00
c/ Francesc Layret, 191	142,00		
c/ Francesc Layret, 193	161,00		
c/ Francesc Layret, 195	148,00%		

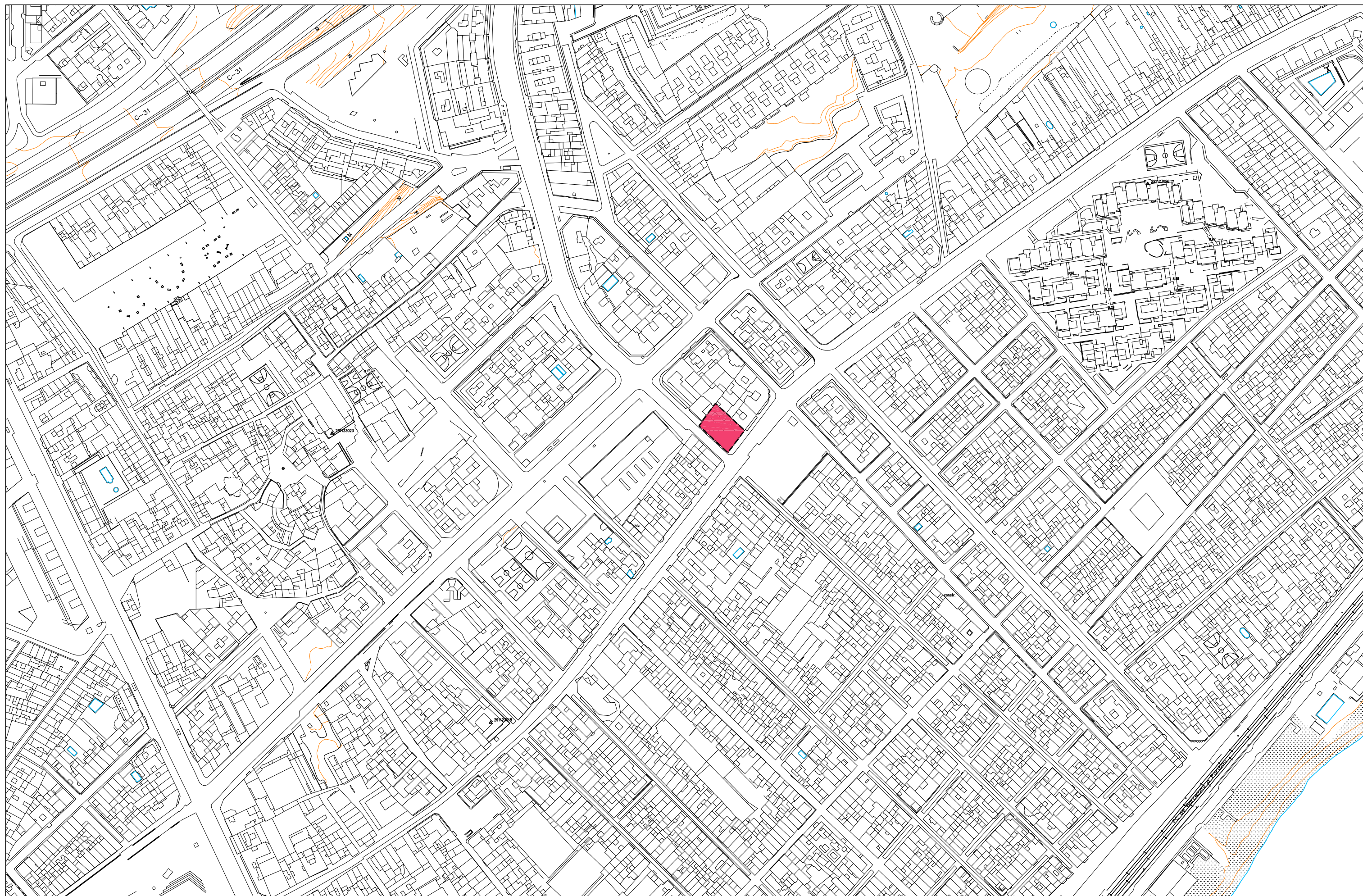


10. Pla d'etapes

S'estableix un termini de 3 anys per a executar l'expropiació de la finca inclosa dins la AA-1.

Arquitecta del
Departament de Gestió Urbanística

Conforme:
El cap del Servei
d'Ordenació del Territori



ESCALA 1/2500



Ajuntament de Badalona

Àrea de Territori, Habitatge, Esports i Salut
Gestió Urbanística

PROJECTE MODIFICACIÓ I CANVI DE MODALITAT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
U-1 i U-2 DEL PE PER A L'AGRUPACIÓ D'EMPRESES A L'ANTIGA FÀBRICA PIHER I ENTORN

2024/52056F



EMPLAÇAMENT
GENER 2025

01



