



PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ I
CANVI DE MODALITAT
DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-1 I UA-2
DEL PE PER A L'AGRUPACIÓ D'EMPRESSES A
L'ANTIGA FÀBRICA PIHER I ENTORN

Ajuntament de Badalona
Barri: Canyadó
Gener 2025



ÍNDEX

A. MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Objecte del projecte
3. iniciativa del projecte
4. Marc legal
5. Descripció dels àmbits
6. Planejament vigent
7. Estructura de la propietat
8. Proposta de modificació de la delimitació dels polígons d'actuació U-1 i U-2
 - 8.1 Cessions pendents d'execució
9. Proposta i justificació del canvi de modalitat dels polígons d'actuació U-1 i U-2
 - 9.1 Promoció i tramitació
 - 9.2 Justificació
10. Pla d'etapes

B. PLÀNOLS



A. MEMÒRIA

1. Antecedents

Per acord de la Comissió de Govern de la Corporació Metropolitana de Barcelona de data 21 de novembre de 1985 es va aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior del sector de Canyadó, publicant-se al BOPB de data 18 de juliol de 1986. Mitjançant aquesta figura de planejament, quedava delimitat el polígon d'actuació UA-1 que incloïa les finques situades a la Riera Canyadó, 96 i carrer Corders, 20 i el polígon d'actuació UA-2. L'esmentat polígon tenia fixat com a sistema d'execució el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El Pla Especial de qualificació d'equipament de l'edifici de serveis complementaris de l'antiga Piher, aprovat definitivament el 17/03/1999 (DOGC 25/11/1999) modifica la UA-1 excloent del polígon d'actuació 868,50 m² corresponents a l'edifici de serveis de la Piher que alhora qualifica d'equipament comunitari, clau 7b i obligant a la cessió obligatòria de 654 m² qualificats de sistema viari.

La cessió obligatòria d'aquesta peça qualificada d'equipament i dels vials del lateral de l'autopista queda garantida mitjançant el Conveni Urbanístic per a l'ordenació, desenvolupament i execució del solar ocupat per l'antiga fàbrica Piher, signat el 23 de desembre de 1998 entre l'Ajuntament de Badalona i els titulars de la parcel·la, Edificaciones Avenida, SA. Així mateix, l'Ajuntament es compromet a la urbanització de l'entorn de la fàbrica i a la rehabilitació de l'edifici.

A data d'avui, la cessió de l'edifici de serveis no ha estat formalitzada en escriptura pública però la Sentència 173/2015 del Jutjat Contenciós administratiu 16 de Barcelona de 23 d'octubre de 2015, recaiguda en el recurs 297/2011, estableix que les facultats d'ús i possessió si que recauen sobre l'Ajuntament en tant que la propietat va autoritzar-li l'ocupació de l'edifici per a l'execució del Conveni pel que fa a les obres d'urbanització. Per tant, l'Ajuntament ostenta la possessió del bé d'acord amb el Conveni signat el 1999 però no és propietari registral del mateix.

Respecte a la urbanització de l'entorn de l'edifici de vestuaris de l'antiga fàbrica Piher, en data 12 de març de 1998 es va aprovar el projecte d'urbanització de la Riera Canyadó entre las B500 i la N-II (projecte de l'Àrea Metropolitana de Barcelona) realitzant-se les obres entre els anys 1998 i 2000. Així mateix, durant els anys 1999-2001 la Generalitat de Catalunya va realitzar les obres d'urbanització del lateral de l'A-19 (ara C-31) entre la Riera Canyadó i la carretera de Tiana. Per part de l'Ajuntament en data 20 de juliol de 2001 es va aprovar el projecte d'urbanització dels acabats del lateral C-31 entre Riera Canyadó i carretera de Tiana (exp. 121/P-026/01), licitant-se les obres (exp. 091/C-007/02) i executant-les entre els anys 2002-2003.

En data 31 de maig de 2003 es va aprovar definitivament el Projecte de reforma i consolidació de l'edifici de serveis de l'antiga Piher (exp. 378/P-056/03). Per part de l'Ajuntament es van licitar les obres (exp. 291/C-041/03) però no es van arribar a executar ja que no es disposava de la titularitat ni de la possessió de l'edifici, i en data 16 de maig de 2006 es va declarar la caducitat de l'expedient.

Paral·lelament, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 13 de febrer de 2002 (DOGC 2.05.2002), es va aprovar definitivament el Pla Especial per l'agrupació d'empreses a l'antiga fàbrica Piher i entorn, el qual divideix la UA-1 en dos polígons d'actuació, la UA-1 i la UA-2, limitant la



primera a una superfície de sòl de 4.258,50 m² incloent el 7b, i establint un nou límit entre ambdues parcel·les que no acaba de coincidir amb la realitat física de l'edificació.

Per altra banda, arrel de les resolucions judicials de 1996 i 2008 respecte els límits de propietat entre ambdós polígons d'actuació, el 16 de març de 2022, la Gerència Territorial del Cadastre va aprovar la rectificació cadastral corresponent a la parcel·la amb UTM 7801716DF3980A situada a la Riera Canyadó, 96 i la parcel·la veïna situada al carrer Corders, 20, amb UTM 7801717DF3980A.

En data 12 de juny de 2024 el titular de la finca situada a la Riera Canyadó, 96, JOSEL SLU i NN Renta, SA, mitjançant sol·licitud presentada al Departament de Gestió Urbanística han manifestat la voluntat de regularitzar les finques i resoldre el polígon d'actuació urbanística UA-1.

2. Objecte del projecte

L'objecte del present projecte és la modificació dels límits del polígon UA-1 i que afecta, també, els límits de la UA-2 per lliandar-hi i canviar l'actual sistema de gestió de cooperació a compensació bàsica.

Actualment els límits que estableix el planejament entre els polígons d'actuació UA-1 i UA-2 no segueixen l'alineació de la façana existent de l'edifici industrial. Aquests límits han estat fixats formalment mitjançant sentències judicials i aquest acte ha estat corregit i incorporat a la Gerència Territorial del Cadastre.

Atès que els titulars tenen la voluntat de desenvolupar el polígon d'actuació UA-1 i formalitzar la cessió tan de l'equipament de l'edifici de serveis com dels vials pendents i que la modalitat del sistema de gestió previst actualment és el de cooperació, es redacta aquest projecte de modificació de la delimitació i canvi de modalitat de gestió de les UA-1 i UA-2, per una banda per tal ajustar els límits de l'actual UA-1 establerts pel Pla Especial per l'agrupació d'empreses a l'antiga fàbrica Piher i entorn, aprovat definitivament el 13 de febrer de 2002 (DOGC 2.05.2002) a la realitat física de les edificacions existents i al Cadastre i per l'altra permetre la iniciativa privada en el desenvolupament dels polígons. d'acord amb l'article 119 del TRLUC.

3. Iniciativa del projecte

La iniciativa de redactar i tramitar el Projecte de modificació de la delimitació poligonal i canvi de modalitat de gestió de les UA-1 i UA-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; els articles 123 i 125 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.

5. Descripció dels àmbits

Els polígons d'actuació U-1 i U-2 vigents delimitats en el Pla Especial per a l'agrupació d'empreses de l'antiga fàbrica Piher i entorn, aprovat definitivament el 13/02/2002, (DOGC 2/05/2002) estan

situats al barri de Canyadó, al nord-est del terme municipal de Badalona, just per sota de l'autopista C-32.

La U-1 està delimitada per l'oest amb la Riera Canyadó, pel sud amb el carrer Corders, pel nord amb el carrer Occitània i pel seu costat est amb la U-2. Correspon en tots els seu límits a excepció del límit est, amb la finca cadastral 7801716DF3980A i adreça Riera Canyadó, 96. Té una superfície cadastral de 4.276 m² mentre que la superfície registral és de 4.701,50 m².

A la finca hi ha edificades tres construccions principals i aïllades entre si, una de forma rectangular i que actualment és un magatzem, de 6.390 m² de sostre segons dades cadastrals, i dues de dimensions més reduïdes, de formes hexagonals que corresponen als edificis dels vestidors i serveis complementaris de l'antiga fàbrica Piher i a l'estació transformadora, actualment incloses en el Pla Especial de protecció del patrimoni històric-artístic de Badalona.

La U-2 està delimitada per l'oest amb la U-1, pel nord amb el carrer Occitània, pel sud amb el carrer Corders i per l'Est amb la U-3. Correspon en tots els seu límits a excepció del límit oest, amb la finca cadastral 7801717DF3980A i adreça carrer Corders, 20. Té una superfície cadastral de 3.312 m², mentre que la superfície registral és de 3.300 m².

6. Planejament vigent

Al llarg dels anys, els diferents planejaments que han afectat l'antiga fàbrica Piher han modificat l'àmbit de desenvolupament urbanístic de la següent manera:

PERI Canyadó,

Aprovat definitivament el 21/11/85, (BOP 18/07/1985).

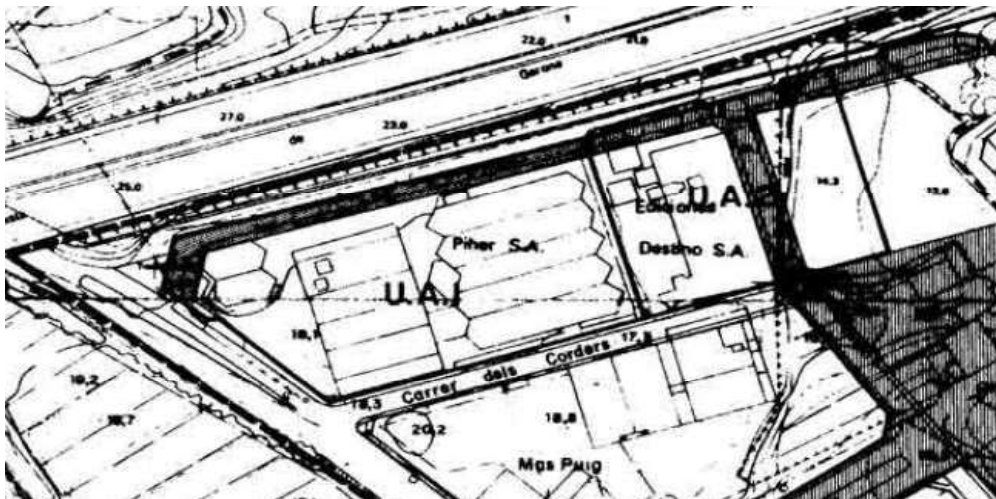
UA-1:

Superfície: 8.129m²

Límits: Inclou la parcel·la de la fàbrica Piher. Delimitada per l'autopista C-32, Riera Canyadó, carrer Corders i límits de la propietat de Destino.

Sistema de gestió: reparcel·lació per cooperació.

Objectiu: Cessió gratuïta i urbanització de 861 m² de sòl destinat a vialitat del lateral de l'autopista, actual carrer Occitània.



Pla Especial de qualificació d'equipament de l'edifici de serveis complementaris de l'antiga Piher,
Aprobat definitivament el 17/03/1999, (DOGC 21/06/1999).

La finalitat d'aquest planejament és la qualificació urbanística d'equipament, Clau 7b, de l'edifici de serveis complementaris de l'antiga Piher, situats a la cantonada del carrer Occitània i la Riera Canyadó i la seva exclusió de la UA-1.

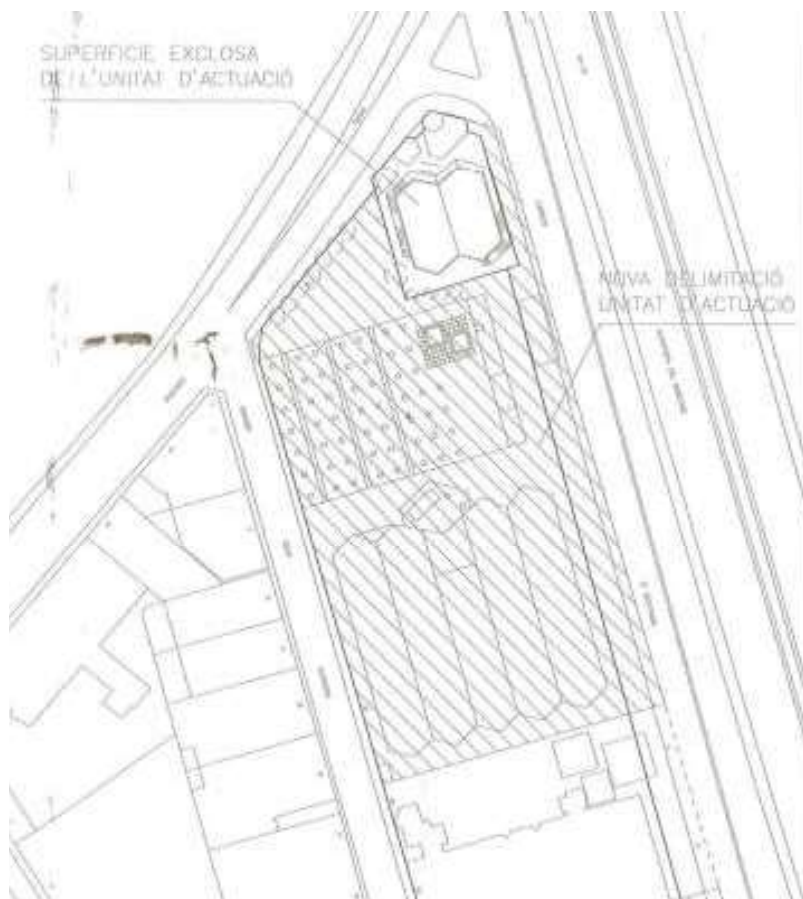
UA-1:

Superfície: 7.260,50 m²

Límits: Inclou la parcel·la de la fàbrica Piher excepte la nova clau 7b corresponent a l'edifici de serveis. Delimitada per l'autopista C-32, Riera Canyadó, carrer Corders i límits de la propietat de Destino.

Sistema de gestió: reparcel·lació per cooperació.

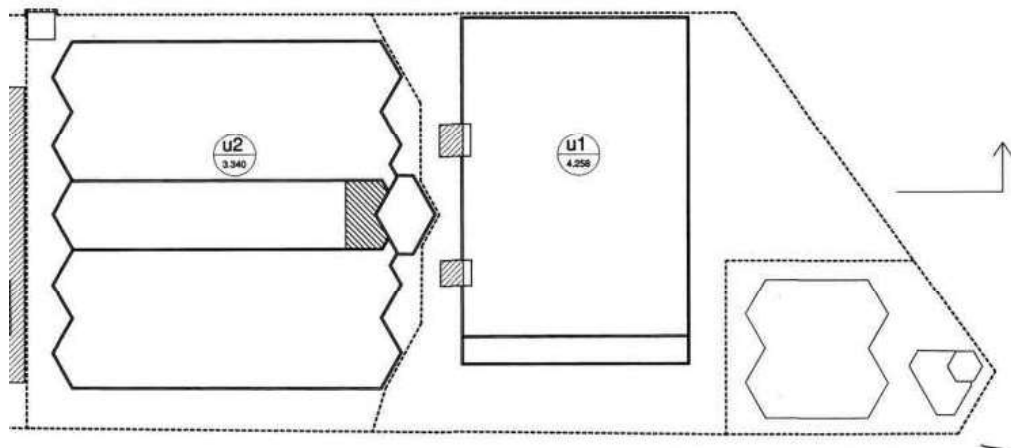
Objectiu: Cessió gratuïta i urbanització de 654 m² de sòl destinat a vialitat del lateral de l'autopista, actual carrer Occitània.



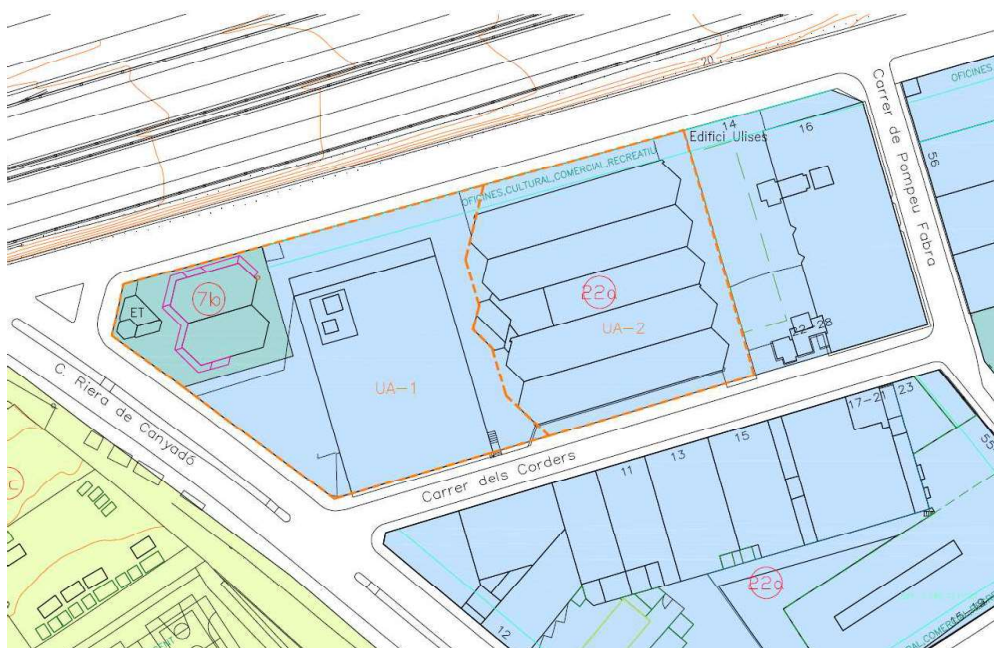
El planejament vigent és el Pla Especial per a l'agrupació d'empreses de l'antiga fàbrica Phier i entorn, aprovat definitivament el 13/02/2002, (DOGC 2/05/2002).

Aquest planejament subdivideix la vigent UA-1 en dues unitats d'actuació, la U-1 i la U-2, però no les fa coincidir amb les finques registrals i justifica la seva delimitació i desenvolupament de la següent manera:

«...Així es delimiten les unitats, coincidint les edificacions amb la titularitat de la propietat, excepte les Unitats 1 i 2, doncs per raó de les edificacions existents, s'estableix el límit a l'alineació de façana de l'edifici que ocupa la U-2, encara que part del terreny és de propietat d'Edificacions Avenida, SL i altres. I per l'equipament de la U-1. Cadascuna de les unitats d'actuació es gestiona independentment, no essent necessari compensacions entre elles, doncs l'aprofitament i càrregues queden desenvolupades als convenis urbanístics subscrits amb l'Ajuntament, com són les cessions de sòl i al cas de la U1, inclòs el sostre màxim edificable.»



La qualificació urbanística dels dos àmbits és la següent:

**U-1:**

Superfície: 4.258,50 m² (3.390 m² (22a) + 868,50 m² (7b))

Límits: Delimitada pel carrer Occitània, Riera Canyadó, carrer Corders i U-2.

Sistema de gestió: reparcel·lació per cooperació.

Objectius: Segons el PE, ja s'han realitzat les cessions dels sòls destinats a vialitat. Cal acabar de complir amb el Conveni signat el 23/12/1998.

U-2:

Superfície: 3.340 m² (22a)

Límits: Delimitada pel carrer Occitània, carrer Corders, U-3 i U-1.

Sistema de gestió: reparcel·lació per cooperació.

Objectius: Complir amb el Conveni signat el 23/03/1998, referent a la cessió dels sòls destinats a l'obertura del lateral de l'autopista.

7. Estructura de la propietat**U-1:**Dades segons Registre propietat.

Finca: Riera Canyadó, 96
Nº registre: Finca 7971 de Badalona 1.
Superfície sòl: 4.701,50 m²
Propietat: 5,50% NN Renta, SA, 94,50% Joselu, SLU

Dades cadastrals finca

Finca: Riera Canyadó, 96
Ref. cadastral UTM: 7801716DF3980A

Plaça Assemblea Catalunya, 9-11, 3^a pl. (Edf. El Viver)
Tel. 93 483 29 08



Superfície sòl: 4.276 m²
Superfície construïda: 7.614 m²
Any construcció: 1958
Ús: Industrial

U-2:

Dades segons Registre propietat.

Finca: Corders, 20
Nº registre: Finca 7917 de Badalona 1.
Superfície sòl: 3.300,00 m²
Propietat: 100,00% Distribuciones JB, SL

Dades cadastrals finca

Finca: Corders, 20
Ref. cadastral UTM: 7801717DF3980A
Superfície sòl: 3.312 m²
Superfície construïda: 6.714 m²
Any construcció: 1958
Ús: Industrial

8. Proposta de modificació de la delimitació dels polígons d'actuació U-1 i U-2

El present Projecte proposa modificar l'actual límit dels polígons d'actuació U-1 i U-2 ajustant-los a la Sentència del Jutjat de primera instància núm. 3 de Badalona de 10 de maig de 1996 i l'Auto de 21 de gener de 2008 els quals van determinar els límits i la superfície de la finca registral 7971 i van concretar els límits entre les propietats de la U-1 i U-2.

A més, a la vista de les referides resolucions judicials, la propietat de la finca 7971 va dur a terme el procediment de rectificació cadastral i el 16 de març de 2022, la Gerència Territorial del Cadastre va aprovar la rectificació cadastral corresponent a la parcel·la 7801716DF3980A .

Físicament, la nova delimitació entre polígons coincideix amb les façanes de les construccions existents. Urbanísticament, s'ajusta la superfície de cessió del sistema d'equipaments comunitaris, clau 7b, a l'establerta gràficament pel planejament vigent i no es modifica cap dels paràmetres urbanístics fixats pel planejament vigent.

Així doncs, la proposta de modificació dels límits és tan sols un ajust a la realitat física de les finques i també a la seva situació jurídica, registral i cadastral, essent la seva definició numèrica la que s'especifica en el quadre següent:



ESTAT ACTUAL U-1 i U-2

U-1	(m ²)
Superfície total	4.258,50
Clau 22 a	3.390,00
Clau 7b	868,50

Ocupació	54%
Edificabilitat	2,00 m2st/m2s
Edificabilitat agrupació empreses	1,60 m2st/m2s
Sostre edificable	7.090,00

U-2	
Superfície total	3.340,00
Clau 22 a	3.340,00

Ocupació	83,50%
Edificabilitat	2,00 m2st/m2s
Edificabilitat agrupació empreses	1,60 m2st/m2s
Sostre edificable	6.680,00

PROPOSTA U-1 i U-2

U-1	(m ²)
Superfície total	4.275,79
Clau 22 a	3.345,31
Clau 7b	921,84
Clau 5	8,64

Ocupació	54%
Edificabilitat	2,00 m2st/m2s
Edificabilitat	1,60 m2st/m2s
Sostre edificable	7.090,00

U-2	
Superfície total	3.312,00
Clau 22 a	3.312,00
Clau 5	52,60

Ocupació	83,50%
Edificabilitat	2,00 m2st/m2s
Edificabilitat agrupació empreses	1,60 m2st/m2s
Sostre edificable	6.680,00



8.1. Cessions pendents d'execució



D'acord amb el Conveni Urbanístic per a l'ordenació, desenvolupament i execució del solar ocupat per l'antiga fàbrica Piher, signat el 23 de desembre de 1998 entre l'Ajuntament de Badalona i els titulars de la parcel·la del polígon U-1, aquest tindrà l'obligació de cedir gratuïtament els sòls destinats a sistema viari i sistema d'equipament comunitari corresponent a l'edifici de serveis complementaris de l'antiga fàbrica Piher.

Part dels terrenys destinats a sistema viari situats al lateral de l'autopista ja van ser cedits anticipadament quan la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Badalona van urbanitzar el carrer Occitània l'any 2000.

Així doncs, segons la superfície real de la finca 7971 inscrita al Registre de la Propietat i el nou límit del polígon d'actuació, les cessions pendents de realitzar són les següents:

FINCA 7971	(m²)
Superfície registral	4.701,50
Superfície inclosa dins U-1	4.275,79
Cessió 7b*	921,84
Cessió 5*	8,64
Superfície fora U-1 pendent cessió vial	425,71

*A definir exactament mitjançant plànol d'alineacions

Pel que fa al polígon U-2, segons el Protocol d'Acords signat el 23 de març de 1998 entre l'Ajuntament de Badalona i el titular de la parcel·la del polígon U-2, aquest tindrà l'obligació de cedir gratuïtament els sòls destinats a sistema viari corresponents a l'obertura del lateral de l'autopista, els quals ja van ser cedits anticipadament quan la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Badalona van urbanitzar el carrer Occitània l'any 2000. Per tant, l'única cessió que quedarà pendent és una petita franja destinada a sistema viari provinent de l'ajust dels límits del polígon U-2 amb els límits de la finca registral 7917:

FINCA 7917	(m²)
Superfície registral	3.300,00
Superfície inclosa dins U-2	3.312,00
Cessió 5*	52,60

*A definir exactament mitjançant plànol d'alineacions

Per altra banda, atès que la finalitat dels polígons d'actuació és la cessió dels terrenys destinats a sistema viari per tal de permetre l'obertura del carrer Occitània, no correspon l'aplicació de l'obligació de la cessió del 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit, d'acord amb l'art. 40.2.b del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Això no eximeix, però, de l'obligació de la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament que estableix el Pla Especial Urbanístic d'ampliació d'usos dels sector industrial dels barris de Canyadó i el Manresà, aprovat definitivament per la CTUB el 18 de març de 2014 (DOGC 14.04.2014), en cas que el desenvolupament posterior de la parcel·la s'hi aculli.

9. Proposta i justificació del canvi de modalitat dels polígons d'actuació U-1 i U-2



Junt amb la modificació dels límits dels àmbits dels polígons d'actuació U-1 i U-2, l'altra objecte d'aquest instrument de gestió urbanística és el canvi de la modalitat a compensació bàsica per ambdós polígons, ja que el sistema d'actuació per reparcel·lació previst pel planejament vigent és el de cooperació.

9.1 Promoció i tramitació

La tramitació del canvi de modalitat es realitza d'acord amb allò que preveuen 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 els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, 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. Atès que el tràmit del canvi de modalitat i el de modificació dels límits poligonals són coincidents, ambdós es tramiten dins el mateix document i en un mateix acte.

Així mateix, d'acord amb l'article 129, apartats 1r i 3r 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).

La modalitat de cooperació pot ser substituïda per la de compensació bàsica quan així ho sol·licitin les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, prèviament constituïdes, a aquests efectes, en entitat urbanística col·laboradora provisional, excepte en el cas de propietari únic.

9.2 Justificació

Aquest canvi de modalitat del sistema d'actuació es justifica en el fet que tot l'entorn dels polígons d'actuació ja està consolidat i les finques edificades amb construccions existents de fa més de 50 anys. Només en queda pendent la correcta alineació a vial pel carrer Corders per tal que assoleixin la condició de solar.

En el cas del polígon U-1, també hi ha pendent la cessió de la porció de terreny destinada a equipament comunitari, però en aquest cas, ha estat la mateixa propietat la que en data 12 de juny de 2024, mitjançant sol·licitud presentada al Departament de Gestió Urbanística ha manifestat la voluntat de regularitzar les finques i resoldre el polígon d'actuació urbanística U-1, la qual cosa, garanteix el seu desenvolupament en breu.

Per tot l'exposat, es considera que es donen les circumstàncies i les condicions exigides en l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del TRLU, i en els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, del RLU, per procedir a la modificació de la modalitat, de cooperació a compensació bàsica, del sistema d'actuació per reparcel·lació previst en el planejament urbanístic vigent.



10. Pla d'etapes

Atès el temps transcorregut des de l'inici de vigència del Pla Especial per a l'agrupació d'empreses de l'antiga fàbrica Piher i entorn, aprovat definitivament el 13/02/2002, (DOGC 2/05/2002) sense que s'hagin desenvolupat els polígons d'actuació, s'actualitza el pla d'etapes i s'estableix un termini de 3 anys, transcorregut el qual, si no s'ha executat la gestió urbanística del polígon U-1, la modalitat del sistema d'actuació podrà tornar a esdevenir per cooperació.

Arquitecta del
Departament de Gestió Urbanística

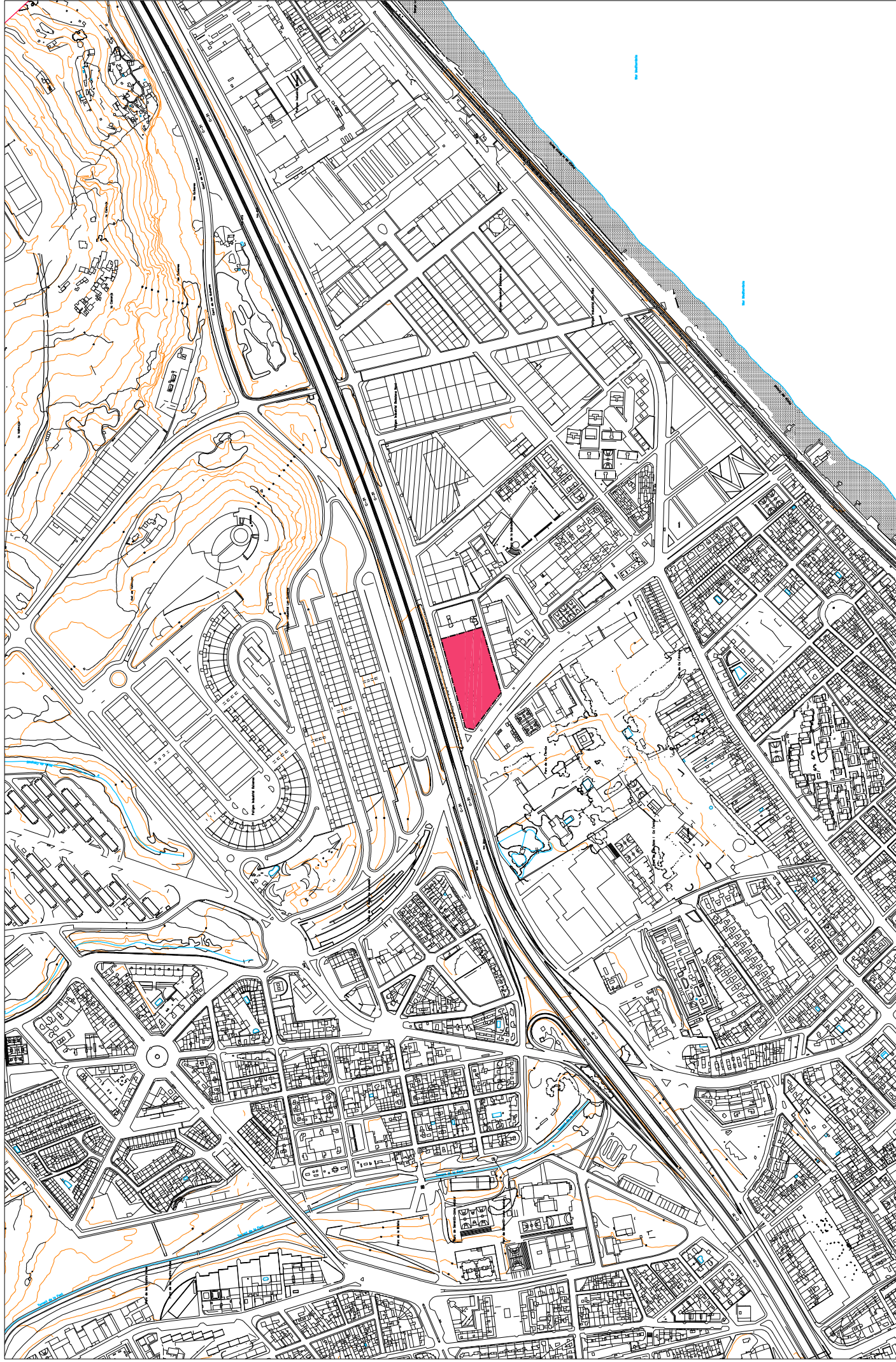
Conforme:
El cap del Servei
d'Ordenació del Territori

ELISENDA FONTOVA
GURI - DNI

Firmado digitalmente por
ELISENDA FONTOVA GURI -
(TCAT)
Fecha: 2025.11.14 14:26:02
+01'00'

RAFAEL ARGELICH
GIRONES - DNI

Firmado digitalmente por
RAFAEL ARGELICH GIRONES
-
(TCAT)
Fecha: 2025.11.17 11:22:06
+01'00'



ESCALA 1:5000

PROJECTE MODIFICACIÓ I CANVI DE MODALITAT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
U-11 U-2 DEL PE PER A L'AGRUPACIÓ D'EMPRESES A L'ANTIGA FÀBRICA PIPHER I ENTORN

2024/52054M



EMPLAÇAMENT
GENYER 2025



Ajuntament de Badalona
Àrea de Territori, Habitatge, Esports i Salut
Gestió Urbanística

Ajuntament de Badalona

Àrea de Territori, Habitatge, Esports i Salut

Gestió Urbanística

Ajuntament de Badalona



