



**NÚM.:** 36/2025  
**ÒRGAN:** Junta de Govern Local  
**SESSIÓ:** Ordinària  
**DATA:** 17 d'octubre de 2025  
**HORA:** 13:34  
**DOCUMENT:** Acta

A la Sala de reunions de la quarta Planta de l'Edifici El Viver, a 17 d'octubre de 2025, es reuneix la Junta de Govern Local en primera convocatòria.

### ASSISTENTS:

Xavier Garcia Albiol	Alcalde
Cristina Agüera Gago	1a. Tinent d'Alcaldia
Daniel Gracia Álvarez	2n. Tinent d'Alcaldia
Rosa del Amo Hernández	3a Tinent d'Alcaldia
Sònia Egea Pérez	4a. Tinent d'Alcaldia
Eva Guillén Rodríguez	5a. Tinent d'Alcaldia
Víctor Siles Marc	Secretari General

Excusen la seva absència:

Lourdes Juez Berge	Viceinterventora
--------------------	------------------

### ASSISTENTS COM A OBSERVADORS:

D'acord amb la resolució de 20 de juny de 2023, no ha assistit cap observador/a, amb veu però sense vot.

### ORDRE DEL DIA

---

1. Aprovar l'acta número 35 corresponent a la sessió ordinària del dia 10 d'octubre de 2025.

### I. COMPETÈNCIES DELEGADES PER L'ALCALDE

#### Àmbit de Territori i Sostenibilitat

2. Departament Jurídic i Administració General de Govern i Territori. Expedient: 2025/24922D:

Aprovació inicial de l'Estudi de detall a l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial de Canyet de Badalona.



### Proposicions urgents

### Precs i preguntes

## DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

### 1. Aprovar l'acta número 35 corresponent a la sessió ordinària del dia 10 d'octubre de 2025.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'acta número 35 corresponent a la sessió ordinària del dia 10 d'octubre de 2025, la qual s'aprova per unanimitat.

## I. COMPETÈNCIES DELEGADES PER L'ALCALDE

### Àmbit de Territori i Sostenibilitat

### 2. Departament Jurídic i Administració General de Govern i Territori Expedient: 2025/24922D :

#### Aprovació inicial de l'Estudi de detall a l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial de Canyet de Badalona.

Respecte de la procedència de l'aprovació inicial de la modificació de l'Estudi de detall a l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial de Canyet de Badalona.

#### I.- ANTECEDENTS

Primer.- L'expedient TAO 2025/24922D, referència adicional 3/C1-25, que es tramita pel departament de Planejament urbanístic conté la següent documentació:

- 1) Instància presentada per L. V. C. s i R. V. G., en nom i representació de la societat Property Domain, S.L.
- 2) Exemplar del projecte de Modificació de l'Estudi de Detall esmenat que conté:
  - a) Memòria informativa
  - b) Descripció de la proposta
  - c) Normativa
  - d) Plànols d'informació i d'ordenació urbanística.
- 3) Informe tècnic emès pel cap del servei d'Ordenació del Territori, de data 17 de setembre de 2025.



Segon.- Proposta presentada

L'objectiu de la proposta presentada és ajustar la volumetria i redefinir les cotes de referència de la planta baixa i els punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de les edificacions de les parcel·les UZ I, UZ II, UZ III i UZ V, del Polígon C del Pla Parcial de Canyet de Badalona, amb l'objectiu de millorar-ne la integració paisatgística amb l'entorn urbà de Canyet, plantejant una volumetria de les edificacions més coherent amb la realitat topogràfica.

Tercer.- L'àmbit de la Modificació de l'Estudi de Detall coincideix amb l'àmbit del sector C del Pla Parcial d'ordenació del Canyet, aprovat definitivament el 28 d'abril de 1999. La superfície total és de 40.777,00 m<sup>2</sup>.

Quart.- D'acord amb l'informe tècnic emès, en data 17 de setembre de 2025, pel cap del servei d'Ordenació del Territori, la present proposta de planejament derivat consisteix en:

Per a les parcel·les UZ-I, UZ-II i UZ-III, modificar l'Estudi de Detall vigent que preveu edificacions plurifamiliars estàndard de caràcter marcadament urbà, amb façana lineal al carrer i voladissos verticals a la franja de separació, per edificacions que trenquin la verticalitat de les façanes, especialment mitjançant terrasses esglaonades enjardinades, utilitzant una gamma cromàtica integrada al paisatge i configurant un veritable sòcol verd per a la masia de Can Ferrater. A més, l'aparcament col·lectiu projectat en planta soterrani comporta un important moviment de terres i un desnivell posterior superior als tres metres respecte a la rasant natural del terreny. La proposta planteja destinar part de la superfície edificable a aparcament en planta baixa dins de cada habitatge, evitant així el gran moviment de terres per construir un soterrani col·lectiu i adaptant millor les rasants del projecte a la topografia existent.

Per a la parcel·la UZ-V, l'Estudi de Detall actual preveu dues edificacions, la primera, amb doble façana (16 m), alineada al nou carrer paral·lel a la riera de Canyet, ocupant pràcticament tota la seva façana i la segona, paral·lela a la carretera BV-5011. Entre ambdues edificacions es genera una zona comunitària en forma d'embut, amb un punt crític on la separació entre edificacions és de només 4,10 m (i en alguns punts 1,50 m entre pati i façana). Aquesta configuració fa que diversos habitatges orientats a la zona comunitària quedin pràcticament sense insolació directa, atesa la seva orientació Nord-Nord-est. La façana de l'edificació principal, de gairebé 100 m de longitud, es projecta sobre el carrer nou, que mitjançant una zona verda connecta amb la riera de Canyet. Aquesta franja verda, que inicialment té uns 40 m d'amplada, es redueix a només 6 m en el tram final, la qual cosa planteja dubtes sobre la idoneïtat d'una façana contínua en un entorn de caràcter rural, per tant, un esponjament mitjançant zones lliures dins la parcel·la podria oferir una millor transició amb la riera. Segons la normativa, aquesta parcel·la disposa d'un sostre edificable de 4.231,34 m<sup>2</sup> per a una densitat màxima de 24 habitatges. Això equival a una superfície màxima construïda de 176,30 m<sup>2</sup> per habitatge. Si s'afegeix l'aparcament soterrani (aprox. 70 m<sup>2</sup>), la superfície total per habitatge podria arribar als 250 m<sup>2</sup>, fet que podria desajustar la relació preu/mercat. Dels tres nivells, PB+2, es passa a quatre nivells, PB+2+soterrani. A part de la possible necessitat de fer un ascensor per habitatge, la superfície total construïda seria de 176,30 m<sup>2</sup>, més 70 m<sup>2</sup> d'aparcament, fet que suposaria un total de 250 m<sup>2</sup> construïts per habitatge unifamiliar en filera, la qual cosa, probablement, trencaria l'equilibri preu/habitatge. Si una part dels 176,30 m<sup>2</sup> es destinessin a aparcament localitzat en cada habitatge, es restabliria l'esmentat equilibri i facilitaria la seva adquisició per un ventall més ampli de la població. Per aconseguir això és necessari que tots els habitatges disposin d'un accés individual per a vehicles en planta baixa,



opció que no preveu l'actual Estudi de Detall. Aquesta darrera mesura permetria no haver de fer un gran buidat de terres per fer un aparcament soterrat, adaptant al màxim les rasants del projecte a les cotes topogràfiques. Les façanes principals orientades al Sud han de trencar el parament vertical creant terrasses esglaonades i enjardinades, per millorar la integració visual i ambiental del conjunt.

Cinquè.- Vist l'informe jurídic emès en data 22 de setembre de 2025 pel departament Jurídic i d'Administració General de l'Àrea d'Urbanisme, el qual ha estat conformat pel Secretari General d'acord amb l'article 3.4 del Reial decret 128/2018 de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, en data 13 d'octubre de 2025.

## II. FONAMENTS JURÍDICS

Normativa aplicable, consistent principalment en:

Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP).

Llei 26/2010 de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJPAC).

Reial decret legislatiu 781/1986 de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (TRRL).

Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (LMRLC).

Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana (TRLRHLU).

Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

Decret 305/2006 del 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

## III.- L'EXPEDIENT D'APROVACIÓ DEL PLANEJAMENT. ASPECTES DE TRAMITACIÓ.

3.1.- Es formula per iniciativa privada de la societat PROPERTY DOMAIN, S.L., i es tramita per aquesta corporació municipal a l'empara de la Disposició Transitòria Onzena, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, modificat per Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC), que transcrita en la seva literalitat diu així: *"Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica"*.



3.2.- En aquest sentit, l'actuació urbanística projectada es troba regulada a l'article 26 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, (refosa urbanística catalana), normativa anterior d'aplicació, en concordança amb el que disposa la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, d'aplicació en virtut de la Disposició Transitòria Onzena del TRLUC, segons el qual:

*«1. Els Estudis de Detall podran formular-se quan siguin precisos per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en els plans Generals per al sòl urbà i en els plans parcials.*

*2. El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:*

*a) L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o*

*b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.*

*3. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi.*

*En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.*

*4. També podran formular-se Estudis de Detall quan siguin precisos per completar el senyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.*

*5. Els Estudis de Detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2».*

A l'expedient administratiu TAO 2025/24922D, tramitat pel departament de Planejament Urbanístic, hi consten les determinacions establertes a l'article 15, de les Normes Urbanístiques del PGM:

1- Memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i oportunitat de l'actuació urbanística projectada.

En aquest sentit, la modificació proposada per a les parcel·les UZ-I, UZ-II i UZ-III té per objectiu trencar la verticalitat de les façanes, especialment mitjançant terrasses esglaonades enjardinades, utilitzant una gamma cromàtica integrada al paisatge i configurant un veritable sòcol verd per a la masia de Can Ferrater, així com destinar part de la superfície edificable a aparcament en planta baixa dins de cada habitatge, evitant així el gran moviment de terres per construir un soterrani col·lectiu i adaptant millor les rasants del projecte a la topografia existent.

A la parcel·la UZ-V, la proposta planteja destinar part de la superfície edificable a aparcament en planta baixa dins de cada habitatge, evitant així el gran moviment de terres per construir un soterrani col·lectiu i adaptant millor les rasants del projecte a la topografia existent i que les façanes principals orientades al sud trenquin el parament vertical amb terrasses esglaonades i enjardinades, per millorar la integració visual i ambiental del conjunt.

2- Plànols d'informació i d'ordenació de l'àmbit objecte d'aquest instrument d'ordenació urbanístic a escala adequada.

Examinat l'expedient de referència hi consta la documentació adequada a la naturalesa i finalitat del pla proposat.



3.3.- L'article 85.5 del TRLUC estableix que simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes, si n'hi ha, afectats per raó de llurs competències sectorials. En aquest sentit, simultàniament al tràmit d'informació pública de l'estudi de detall es sol·licitarà informe als següents organismes afectats per raó de llurs competències sectorials:

- 1.- Diputació de Barcelona  
Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat
- 2.- Generalitat de Catalunya  
Departament de Cultura

3.4.- L'article 179 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en relació amb l'article 3.3.d).7è, del Reial decret 128/2018, de 16 de març, que regula el règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació nacional, cal prèviament l'informe jurídic preceptiu del secretari general de l'Ajuntament.

3.5.- Per altra banda, el cap del servei d'Ordenació del territori informa que la proposta no suposa cap despesa per aquest Consistori, per la qual cosa, tal com ha informat la Intervenció municipal en altres expedients, la proposta incorporada a l'expedient no es troba subjecte a fiscalització, sinó que es trobaria sotmesa a control financer en cas que tingués una repercussió econòmica - financera. S'aprecia que no hi ha tal repercussió i, per tant, en virtut de la consulta resposta per la IGAE en data 8 de maig de 2019, Intervenció no ha d'emetre informe, ja que no es tracta de cap matèria econòmica - financera de les previstes a l'article 4.1.b.5ª del Reial decret 128/2018.

3.6.- Així mateix, el cap del servei d'Ordenació del territori informa que la proposta no es referix a cap dels supòsits de l'article 73.2 del TRLUC, en conseqüència, no procedeix la suspensió de llicències.

#### IV.- VIGÈNCIA I MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

La vigència del planejament urbanístic és indefinida. No obstant això, aquest es pot revisar o modificar. D'acord amb l'article 97 del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Les figures de planejament urbanístic es poden modificar, subjectant-se a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

#### V.- COMPETÈNCIA PER APROVAR INICIALMENT LA PROPOSTA

L'òrgan municipal que té atribuïda la competència per a l'adopció de l'acord d'aprovació inicial dels instruments de planejament que desenvolupen el planejament general és l'alcalde, en virtut de les facultats atribuïdes a l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en concordança amb l'article 53.1.s) del DL 2/2003, de 28 d'abril (TRLMLRC). Tanmateix, aquesta competència ha estat delegada en favor de la Junta de Govern Local, mitjançant resolució de l'alcalde, de data 21 de juny de 2023.

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, la Junta de Govern Local **ACORDA:**



**PRIMER.-** Aprovar inicialment la modificació de l'Estudi de detall per l'ordenació de volums, alineacions i rasants a l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial de Canyet de Badalona, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament, en data 3 de novembre de 2006, actuació urbanística promoguda per iniciativa privada a l'empara de la Disposició Transitòria Onzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

**SEGON.-** Disposar l'obertura del termini d'informació pública i de consulta a les administracions públiques afectades i a les persones interessades de l'instrument d'ordenació urbanística durant el termini d'un mes, que s'haurà de convocar mitjançant edictes que caldrà inserir al Butlletí Oficial de la Província, al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona ([www.badalona.cat](http://www.badalona.cat)) i pel que fa a la premsa periòdica, en un dels diaris de més divulgació de la Comarca. Durant el període d'informació pública podran formular-se les al·legacions que s'escaiguin.

**TERCER.-** Notificar aquest acord als propietaris compresos en l'àmbit d'aquest instrument d'ordenació urbanística.

**QUART.-** Contra l'aprovació inicial de la proposta de planejament derivat, atès que és un acte administratiu de tràmit que no decideix directament o indirectament el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap mena de recurs.

#### **Votació:**

La proposta precedent es aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 6

#### **Proposicions urgents**

No es presenta cap proposició urgent.

#### **Precs i preguntes**

No es presenta cap prec ni cap pregunta.

#### **Final**

La Presidència dona per acabada la sessió a les tretze hores i trenta-sis minuts, de la qual com a secretari dono fe.

Signatures:

CRIPTOLIB\_CF\_Firma secretario

CRIPTOLIB\_CF\_Firma

**DILIGÈNCIA.-** Per fer constar que aquesta acta ha estat aprovada en la Junta de Govern Local de 24 d'octubre de 2025.