



AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Jordi Garduex Pascual (1 de 1)
REGIDOR
Data Signatura: 01/06/2022
HASH: e6f32355eadaeb11b7245a5c084cab5d0

AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Edicte d'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana per a la definició volumètrica de l'edificació de les finques a l'illa delimitada per l'Avinguda de Girona, carrer de Pere el Gran, Via del Ferrocarril i Passatge del Magraner, al terme municipal de les Franqueses del Vallès

El Ple de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, en sessió celebrada el dia 26 de maig de 2022, ha adoptat els següents acords:

Primer.- APROVAR definitivament el Pla de millora urbana per a la definició volumètrica de l'edificació de les finques a l'illa delimitada per l'Avinguda de Girona, carrer de Pere el Gran, Via del Ferrocarril i Passatge del Magraner, al terme municipal de les Franqueses del Vallès.

Segon.- TRAMETRE a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona la documentació administrativa i tècnica completa, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de conformitat amb el que disposa l'article 88 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Tercer.- DISPOSAR la publicació dels presents acords, juntament amb les normes urbanístiques del Pla de millora urbana per a la definició volumètrica de l'edificació de les finques a l'illa delimitada per l'Avinguda de Girona, carrer de Pere el Gran, Via del Ferrocarril i Passatge del Magraner, al terme municipal de les Franqueses del Vallès als efectes d'executivitat i obligatorietat del planejament.

Quart.- NOTIFICAR aquests acords a les persones que figurin com a interessades en l'expedient.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentada modificació.



Codi Validació: A76YNULK66QZKZ7TG3KZD7N | Verificació: <https://lesfranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6

Annex

Normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana per a la definició volumètrica de l'edificació de les finques a l'illa delimitada per l'Avinguda de Girona, carrer de Pere el Gran, Via del Ferrocarril i Passatge del Magraner, al terme municipal de les Franqueses del Vallès

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Plan de Mejora Urbana de las fincas resultantes 1 y 2 del proyecto de reparcelación de la UA-1, en el solar situado entre la Avenida Girona, las calles Pere el Gran y Vía Ferrocarril y el pasaje peatonal Pont del Mafraner, de Les Franqueses del Vallès, según queda delimitado en todos los planos que lo integran y acompañan.

Artículo 2. Marco legal de referencia

Estas ordenanzas se desarrollan dentro del ámbito definido en el apartado anterior y el Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación de les Franqueses del Vallès, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona con fecha de 18 de junio de 2009.

En todo caso, y para todo aquello que no sea expresamente regulado en las presentes normas urbanísticas o sea de dudosa interpretación, será de aplicación lo que determine la normativa del mencionado Plan General de Ordenación.

Artículo 3. Definición de conceptos

Siempre y cuando no queden expresamente definidos en las presentes normas urbanísticas, los conceptos que aquí se emplean serán de aplicación los definidos en las Ordenanzas y Normas urbanísticas del propio Plan General de Ordenación y, por tanto, no será admitida ninguna otra interpretación.

Capítulo 2. Normas particulares

Artículo 4. Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de manzana cerrada con alineación a vial en las fachadas a Av. Girona y la calle Pere el Gran, y de gálibo máximo en el resto de manzana, con los parámetros reguladores definidos en los siguientes artículos:

Artículo 5. Perímetro edificatorio

El perímetro de la edificación será el señalado en el plano O-01. y vendrá determinado por las alineaciones a vial del solar en cuestión: al oeste con la Av. Girona, al norte con la calle Pere el Gran,

El resto de alineaciones, al este con la calle Vía Ferrocarril y al sur con el pasaje peatonal Pont del Mafraner, será libre y deberá de inscribirse dentro del gálibo definido en el plano O-01.



Codi Validació: A76YNULK66QZKZ77TG3KZD7N | Verificació: <https://lesfranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 6



AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Artículo 6. Ocupación de la parcela

La ocupación máxima de parcela para la edificación será de 1.280 m², equivalente al 50 % de la superficie de la parcela.

Artículo 7. Gálibo y Alineaciones

La alineación de la edificación coincide con la de vial en las fachadas que dan a la Av. Girona y la calle Pere el Gran.

En cuanto al resto de alineaciones, se define un gálibo con una separación mínima de 18,85 m respecto al límite del pasaje Pont de Mafraner y un gálibo que es coincidente con la calle Vía Ferrocarril.

Por lo que respecta al patio de manzana, se mantendrá en cualquier caso una distancia mínima de 11,00m entre fachadas opuestas del cuerpo de edificación con frente a la calle Pere el Gran. Excepción hecha en el encuentro con la medianera del vecino, que se podrá reducir para adaptarse a la misma en los primeros 5 metros. Así mismo, la distancia entre el cuerpo de edificación con frente a la calle Vía Ferrocarril y la edificación existente será como mínimo de 20 metros. Todo ello según lo determinado en el plano O-01 Ordenación de la edificación.

Artículo 8. Número de plantas

El número de plantas de la edificación queda reflejado en el plano O-01, y será de PB+3 en todo el desarrollo con fachada a la calle Pere el Gran y su continuación de crujía más estrecha con frente a la Av. Del Ferrocarril, y de PB+4 en el resto de la edificación, definido por el volumen con fachada a Avenida Girona. Se permite la ocupación en PB del interior de manzana.

Artículo 9. Altura reguladora máxima

La altura reguladora máxima será de 15,00 m en las partes de edificios señaladas como de PB+3 y de 18,50 m en las señaladas de PB+4, reflejado en el plano O-02.

La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso de azotea o cubierta plana.

Artículo 10. Techo edificable máximo

El techo máximo edificable es de 4.670 m². No computarán de cara al techo edificable las plantas sótano en caso de existir, ni los cuartos de instalaciones, recintos de maquinaria de ascensores y almacenes situados en la planta cubierta de cualquiera de los cuerpos de la edificación.



Codi Validació: A76YNULK66QZKZ7TG3KZD7N | Verificació: <https://lesfranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6

Artículo 11. Planta baja

La altura mínima de la planta baja sobre la acera será de 3,20 m.

La planta baja es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m por encima y 0,60 m por debajo del punto con mayor cota del solar, localizado en la confluencia de las calles Pere el Gran y Vía Ferrocarril, referido al plano topográfico I-03.

La cota de pavimento de la planta baja podrá ser única para todo el edificio.

Artículo 12. Planta sótano

1- Las plantas sótano son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aberturas a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.

2- El patio de manzana es totalmente edificable en planta sótano.

3- La altura libre mínima de las plantas sótano será de 2,25 metros.

4- Las plantas sótano solo podrán dedicarse a aparcamiento, servicios e instalaciones técnicas del edificio y similares. Se admitirán, por tanto, los usos de servicios de lavandería, cocina y almacenes ligados a la actividad de residencia geriátrica, así como áreas del personal como vestuarios, comedores y similares solo en el primer sótano.

5- El patio interior de suelo privado situado entre el volumen edificable previsto en el presente PMU y los límites con el pasaje del Pont del Mafraner, lindante con el equipamiento público, y las calles Girona y la prolongación de la calle Vía del ferrocarril será edificable en planta sótano respetando las condiciones de edificación de los patios de manzana de la zona que le es de aplicación y para uso de aparcamiento, instalaciones técnicas del edificio o similares de acuerdo con los artículos 51, 160.1 y los que allí se refiriesen específicamente de las Normas del Plan General.

Artículo 13. Planta piso

Son todas las plantas de la edificación que estén por encima de la planta baja. La altura libre de las plantas

piso, de suelo a techo, no será nunca inferior a 3,00 metros.

Artículo 14. Cubierta

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán los elementos señalados en la regulación general de los parámetros como cuartos de instalaciones, recintos de maquinaria de ascensores y almacenes.

Artículo 15. Planta bajocubierta.

Se permite la construcción de una planta bajocubierta de acuerdo con el modelo siguiente, cuando la cubierta del edificio sea inclinada con una pendiente del 30%.

La distancia 0,90 será aplicada desde la parte superior del forjado del último piso hasta el encuentro de la

parte superior del forjado de cubierta con el plano de fachada. En este caso, el suelo del primer forjado o el pavimento de la planta bajocubierta, se desarrollará al mismo nivel. Únicamente será habitable el tercio central.

Este volumen de la planta bajocubierta se desarrollará por encima de la altura del último forjado del edificio, tanto si es igual o inferior a la altura reguladora.



Codi Validació: A76YNULK66QZKZ77TG3KZD7N | Verificació: <https://esitranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 6



AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

Artículo 16. Medianeras

Todas las medianeras que estén al descubierto tendrán el tratamiento de fachada. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o de otras causas pudieran quedar medianeras al descubierto se deberán acabar con materiales de fachada.

Artículo 17. Vuelo máximo.

Los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,00 m medidos desde la rasante de la calle. El vuelo máximo, medido perpendicularmente en el plano de fachada de cualquier punto, no podrá exceder de la quinta parte del ancho de vial. Si aplicando esta regla resultase un vuelo superior a 1,20 m, se aplicará esta medida como vuelo máximo. En todo caso se retirará 60 cm respecto del plano vertical que pasa por el lado exterior de la acera. Si la edificación hace frente a vías o tramos de diferente ancho, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de ancho correspondiente a la vía o tramo de vía que retranquea, con el límite máximo de 1,20 m.

Los cuerpos salientes no podrán sobrepasar un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y que forma con ésta un ángulo de 45°.

No se admiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados en viales cuyo ancho sea inferior a 20 m o en los edificios con fachada de longitud inferior a 7m.

Artículo 18. Vuelo máximo de elementos salientes abiertos al espacio libre de manzana.

En el espacio libre de interior de manzana no se permiten cuerpos salientes.

Artículo 19. Uso

Se admiten los siguientes usos:

- Sanitario
- Asistencial

Artículo 20. Previsión mínima de plazas de aparcamiento obligatorias.

Dotaciones sanitarias y asistenciales: Una plaza por cada 6 camas o fracción de este módulo.

Artículo 21. Verde privado

Los espacios libres de la parcela serán ajardinados y se ordenarán con arbolado y jardinería en al menos el 50% de la superficie, de manera que no podrán pavimentarse con materiales impermeables más del 50%.

En el patio interior de manzana se procurará incluir la vegetación, aunque podrá pavimentarse en su totalidad.



Codi Validació: A76YNULK66QZKZ7TG3KZD7N | Verificació: <https://lesfranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 6

Artículo 22. Cerramientos de parcela

La altura máxima de los cerramientos opacos será de 1,5 m en el espacio libre interior de manzana.

Los cerramientos haciendo frente a la vía pública o a espacios libres públicos tendrán que ser acabados como fachadas.

Les Franqueses del Vallès, document signat electrònicament al marge.



Codi Validació: A76YNJL K66QZKZ7TG3KZD7N | Verificació: <https://lesfranqueses.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 6