

**MODIFICACIÓ PUNTUAL**  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS  
AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA DEL CARRER CELLECS  
AMB LA CARRETERA DE CÀNOVES

PROPIETARIS

---

**JOAN MAINOU i PONT**  
**MERCÈ GIL i VALLDENEU**

---

LES FRANQUESES DEL VALLÈS, NOVENBRE DEL 2003

VICENÇ OLIVERAS i ESTAPÉ, arquitecte. TEL: 93 879 44 33/ FAX: 93 879 26 00  
Carrer Marià Maspons 4, 4<sup>rt</sup> 2<sup>o</sup>08400 GRANOLLERS (BCN) e-mail: [v.oliveras-arq.@coac.es](mailto:v.oliveras-arq.@coac.es)

## MODIFICACIÓ PUNTUAL

DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS  
EN EL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA DEL CARRER CÈLLECS AMB LA  
CARRETERA DE CÀNOVES  
PROPIETAT DELS SRS. JOAN MAINOU I MERCÈ GIL.

### 1. Necessitat de la modificació puntual.

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació municipal que es planteja té per objecte retornar el planejament urbanístic aplicable a la situació immediatament anterior a la revisió del Pla General recentment aprovada, per les raons que s'expliciten seguidament:

#### 1.1. La pròpia casa familiar existent.

La casa existent, de la que s'acompanya documentació fotogràfica, és el resultat de les obres de reforma i ampliació d'una antiga casa anomenada "Cal Padre" enretirada de la carretera de Cànoves, la preceptiva llicència d'obres de la qual es va obtenir prèvia aprovació de l'Estudi de Detall corresponent, del que s'adjunta còpia, que justificava abastament el compliment del Planejament aplicable aleshores (any 1986) sense esgotar el volum edificable (2.574 m<sup>3</sup> enfront dels 3.150 m<sup>3</sup> que permetia el Pla General).

Aquest Estudi de Detall es va redactar atenent la condició prèvia fixada per l'Ajuntament per l'obtenció de la llicència d'obres. Va ser aprovat per l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i informat favorablement per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el 8 de Juliol de 1987 (Estudi de Detall per a l'Ordenació de volums i aliniacions dels solars números 24-26 de la Carretera de Cànoves BV-5151 de Les Franqueses del Vallès).

No sembla justificat retornar a la situació urbanística anterior tractant-se d'una edificació relativament nova, construïda després de passar per el procés que s'acaba d'esmentar, i deixar fora d'ordenació i/o disconforme amb el planejament urbanístic.

1.2. L'estricta adaptació tipològica de la casa i dels paràmetres edificatoris al que determinen el Pla General anterior i l'actual sense raó urbanística suficient per alterar les aliniacions de façana a la carretera de Cànoves a les que es varen ajustar les obres al seu dia a partir de l'antiga casa de "Cal Padre" que es va reformar i ampliar en base a la corresponent llicència d'obres, prèvia redacció de l'Estudi de Detall repetidament esmentat.

1.3. La millora urbanística evident que representa per l'entroncament del carrer Cellecs amb la Carretera de Cànoves el fet de mantenir, com demana l'actual aliniació de la casa enretirada de la Carretera, en relació al que representaria una nova edificació que es pogués plantejar seguint les determinacions del Pla General actual.

1.4. Evitar la contradicció i el greuge que representa el fet que una casa consolidada via rehabilitació, reforma i ampliació d'un habitatge anterior tradicional quedés fora l'ordenació via Pla General actual, quan es varen fer

els tràmits urbanístics de l'Estudi de Detall respectiu esmentat i es varen obtenir les corresponents aprovacions i llicències.

## 2. Proposta de modificació.

La modificació que es proposa pretèn sense alterar els paràmetres urbanístics aplicables ( alçada de planta baixa més una planta pis i profunditat edificable de 14 m) retornar l'alineació de l'edificació a la pròpia façana de la casa existent tal com va resultar de l'aprovació del tant repetit Estudi de Detall, al seu dia, mantenint a partir d'aquesta alineació (la façana de la casa) la fondària edificable de 14 m.

Per tant, més que d'una modificació, es tracta de retornar el planejament urbanístic aplicable, a la situació immediatament anterior al Pla General actual, en el qual, tant la situació de la casa existent, com la de l'edificació potencial de la finca, quedaven perfectament definides via Pla General i Estudi de Detall aprovats.

## 3. Conclusió.

Amb la documentació escrita i gràfica que s'acompanya es pretèn no solament consolidar l'edificabilitat potencial de la finca i la pròpia casa existent, sense cap alteració, sinó també i al mateix temps, mantenir aquestes edificacions (l'actual i la potencial) amb una millor relació amb la Carretera de Cànoves i evitar que aquestes quedin injustament disconformes amb el Pla General recentment aprovat.

Les Franqueses del Vallès, novembre, 2003.

  
Vicenç Oliveras i Estapé, arquitecte.

# ANNEXES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL**  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS  
AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA DEL CARRER CELLECS  
AMB LA CARRETERA DE CÀNOVES

PROPIETARIS

---

**JOAN MAINOU i PONT**  
**MERCÈ GIL i VALLDENEU**

---

LES FRANQUESES DEL VALLÈS, NOVEMBRE DEL 2003

VICENÇ OLIVERAS i ESTAPÉ, arquitecte. TEL: 93 879 44 33/ FAX: 93 879 26 00  
Carrer Marià Maspons 4, 4<sup>rt</sup> 2<sup>o</sup>08400 GRANOLLERS (BCN) e-mail: [v.oliveras-arq@coac.es](mailto:v.oliveras-arq@coac.es)

# ANNEX 1

ESTUDI DE DETALL

PER A L'ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS NÚMS. 24-26 DE LA CARRETERA DE CÀNOVES  
BV-5151 A LES FRANQUESES DEL VALLÈS PROPIETAT DEL SR. JOAN MAINOU I PONT  
**EXPEDIENT ABRIL 1986**

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL**

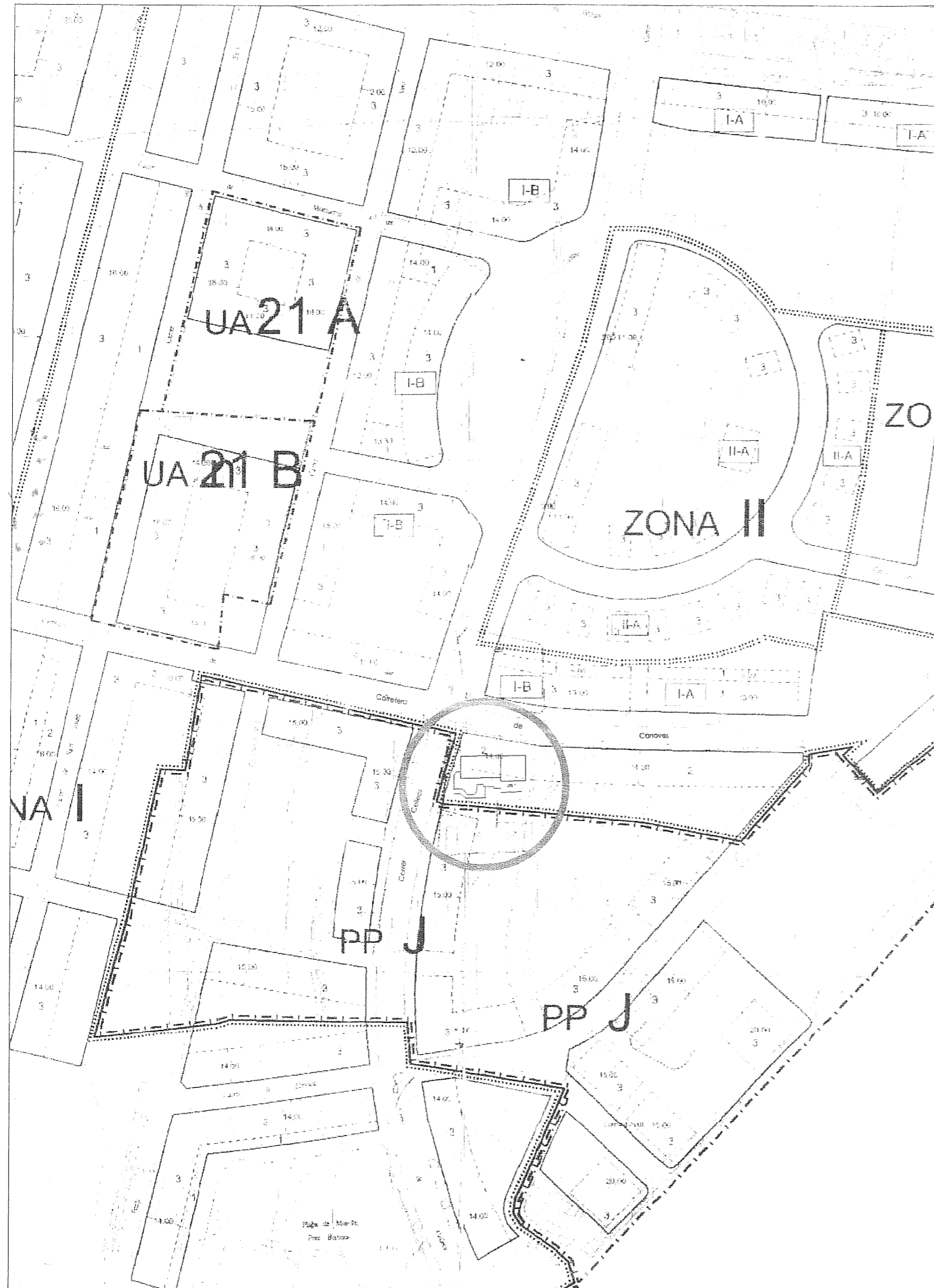
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS  
AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA DEL CARRER CELLECS  
AMB LA CARRETERA DE CÀNOVES

PROPIETARIS

---

**JOAN MAINOU i PONT**  
**MERCÈ GIL i VALLDENEU**

---



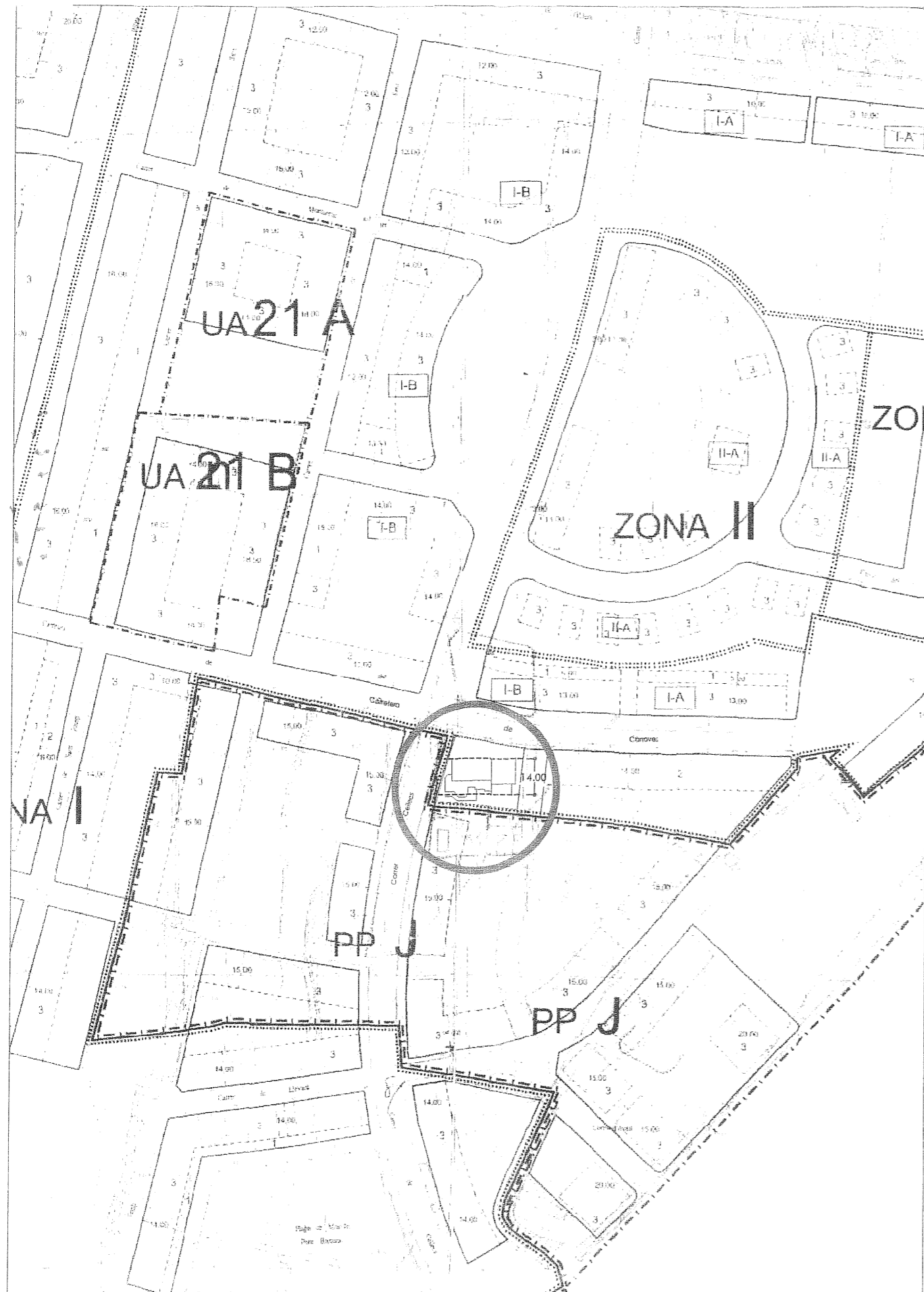
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL  
 DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA  
 DEL CARRER CELLECS AMB LA CTRA. DE CÀNOVES

PROPIETARIS  
**JOAN MAINOU I PONT**  
**MERCÈ GIL I VALLDENEU**  
 LES FRANQUESES DEL VALLÈS, NOVEMBRE DE 2.003

1

PLANEJAMENT APLICABLE SEGONS PGOM APROVAT  
 escala 1/2000





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL  
 DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA  
 DEL CARRER CELLECS AMB LA CTRA. DE CÀNOVES

PROPIETARIS  
 JOAN MAINOU I PONT  
 MERCÈ GIL I VALLDENEU  
 LES FRANQUESES DEL VALLÈS, NOVEMBRE DE 2003

2

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
 escala 1/2000

MODIFICACIÓ PUNTUAL e. 1/2000







ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIO DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS NUMS. 24-26 DE LA CARRETERA DE CÀNOVES BV-5151 A LES FRANQUESES DEL VALLES PROPIETAT DEL SR. JOAN MAYNOU I PONT.

---

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIO PROPOSADA.

1. Objecte de la proposta d'ordenació de volum i consideracions generals.

L'objecte de l'estudi de detall és l'ordenació del volum edificable a la finca esmentada en base als criteris que a continuació s'assenyalen:

(a) Adaptació estricta a la tipologia i paràmetres edificatoris que assenyalen el Pla General d'Ordenació Municipal de Les Franqueses del Vallès aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 5 de juny de 1984.

Aquest volum queda determinat per la profunditat edificable de 14 m. i l'alçada reguladora de planta baixa més una planta pis amb 7'50 m. amb edificació contínua a tot el llarg de la façana sobre la carretera de Cànoves. Atès que, en el procés de trànsit del Pla General, es va introduir el vial de 20 m. d'amplada que passa junt a la finca pel seu costat de Ponent, l'ordenació que es proposa respecta també el límit que aquest vial determina com alineació de façana de l'edifici projectat (façana Oest).

(b) Ordenació del volum edificable, al redós de l'habitatge existent (veure plànols d'estat actual de les edificacions núm. 2) situant-lo també al mateix lloc que ocupen les construccions adosades a la casa (coberts i magatzems existents).

2. Justificació de la solució adoptada en base a les determinacions del Pla General i en relació a les condicions pròpies de les edificacions existents i la seva relació amb l'entorn.

---

2.1. Adaptació al Pla General d'Ordenació Municipal.

El volum total projectat comprèn el volum actual de l'habitatge existent que es pretén reformar i ampliar d'acord al que assenyalen els plànols de proposta nùms. 3 i 4 a edificar en una 1a. fase i també el volum projectat com edifici adjacent a edificar en una segona fase.

Aquest volum total edificable en dues fases segons el projecte d'estudi de detall que ara es presenta és de 2.574 m<sup>2</sup>. inferior als 3.150 m<sup>2</sup>. edificables sobre aquesta finca d'acord als paràmetres edificatoris que per el sòl urbà fixa el Pla General en aquest punt.

Volum edificable segons el Pla General:

$$14'00 \times 7'50 \times 30 \text{ m.} = 3.150' - \text{m}^3.$$

Volum projectat a l'Estudi de Detall:

A la 1a. Fase:

Per a ús d'habitatge :

$$\text{Reforma } 81'50 \text{ m}^2. \text{ per planta } \times 6'5 \text{ m. d'alçada} = 530' - \text{m}^3.$$

$$\text{Ampliació } \left[ (2'5 \times 4) + (7'2 \times 2'4) + (17'7 \times 4'2) + \left( \frac{3'14 \times 2'2^2}{2} \right) \right] \times 3'25 = 219' - \text{m}^3.$$

Per a ús de garatge-magatzem :

$$\left[ (6'8 \times 5'5) + (4'3 \times 3'5) + (3 \times 4) \right] \times 3'25 = 209' - \text{m}^3.$$

A la 2<sup>a</sup>. Fase:

Per a altres utilitzacions compatibles amb el Pla General.

$$\text{A la planta baixa } 14 \times 13 \times 3'75 = 682' - \text{m}^3.$$

$$\text{A la planta primera } \left[ (14 \times 13) + (7 \times 9'6) \right] \times 3'75 = 934' - \text{m}^3.$$

---

$$\text{Volum edificable total 1a. i 2a. Fases segons Estudi de Detall} \dots \dots \dots = 2.574' - \text{m}^3.$$

Aquest volum edificable és inferior al que assenyalava el Pla General d'Ordenació Municipal.

2.2. Adaptació a les condicions pròpies del lloc i les edificacions existents.

L'ordenació de volums de l'estudi de detall es planteja prenent com a condicionant bàsic el manteniment de l'habitatge existent que es pretén reformar i ampliar d'acord als plànols de plantes alçats i seccions que es presenten.

Al mateix temps l'edificació adjacent que es proposa construir en una 2a. fase ocuparia també el lloc on es situen actualment els coberts i magatzems existents adosats a l'habitatge.

Amb aquesta ordenació plantejada en base a les determinacions urbanístiques del Pla General s'aconsegueix, ultra la rehabilitació i reutilització d'un conjunt edificat, una millora en la configuració de la cruïlla formada per la Carretera de Cànoves i el vial de 20 m. projectat al costat de ponent de la finca a l'obtenir una millor visibilitat i un més ampli dimensionat de l'espai lliure al redós de la cruïlla d'ambdues vies.

### 3. Conclusió.

Amb la documentació escrita i gràfica que s'acompanya a nivell d'estudi de detall - que es presenta a la consideració de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona es pretén obtenir la possibilitat d'edificar, prèvia presentació dels projectes corresponents i l'obtenció de les respectives llicències, cadascuna de les dues fases projectades: la primera per a la rehabilitació, reforma i ampliació de l'habitatge existent i del garatge-magatzem adjacent. La segona fase per completar el volum edificable a les plantes baixa i primera com a magatzem comercial, taller artesà o habitatges d'acord a la normativa aplicable.

Granollers, a 18 d'abril de 1986.



Vicens Oliveras i Estapé  
Arquitecte

## ANNEX 2

DOCUMENTACIÓ EN RELACIÓ A LA TRAMITACIÓ URBANÍSTICA

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL**

DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS  
AL SOLAR SITUAT A LA CANTONADA DEL CARRER CELLECS  
AMB LA CARRETERA DE CÀNOVES

PROPIETARIS

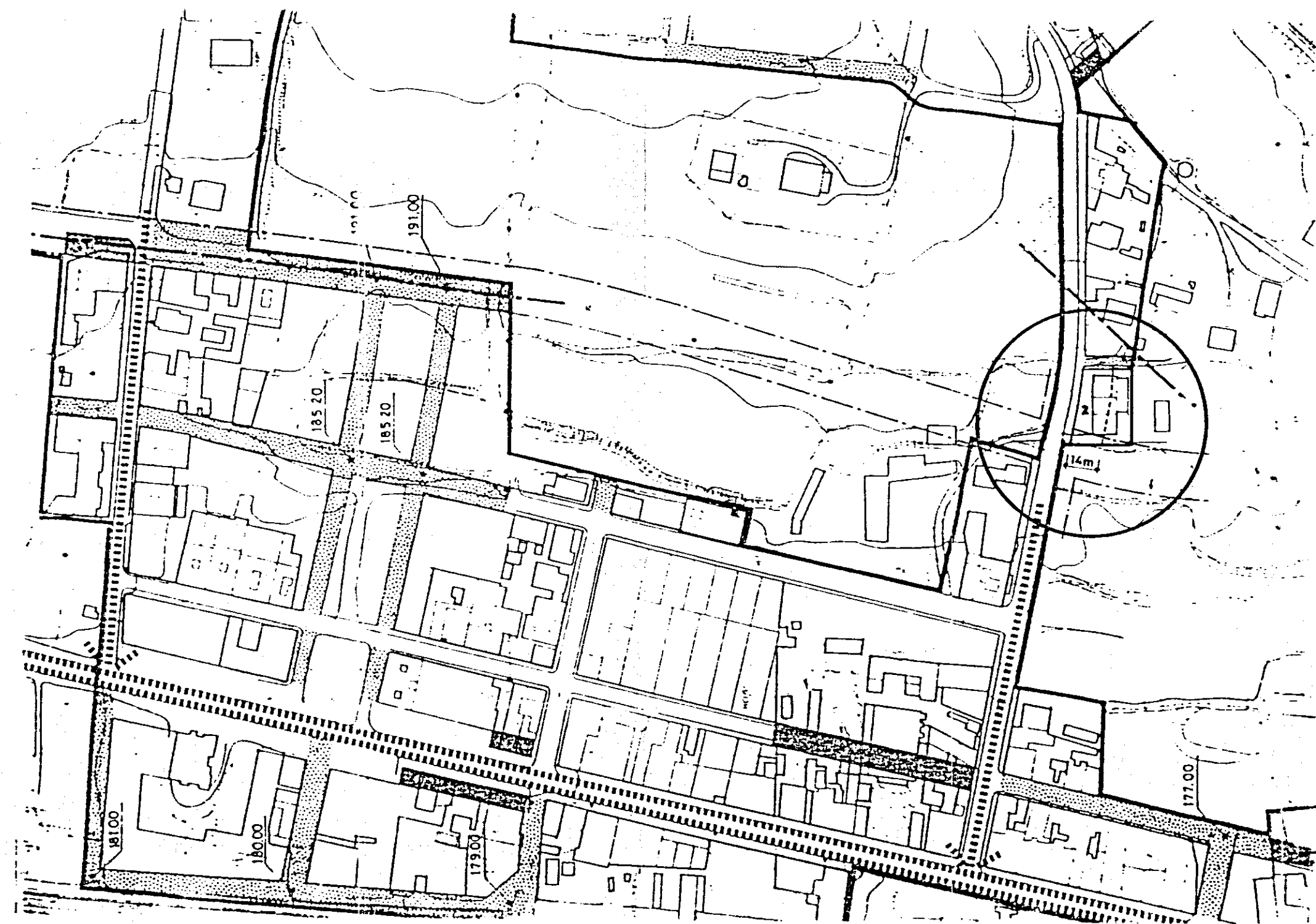
---

**JOAN MAINOU i PONT**  
**MERCÈ GIL i VALLDENEU**

---

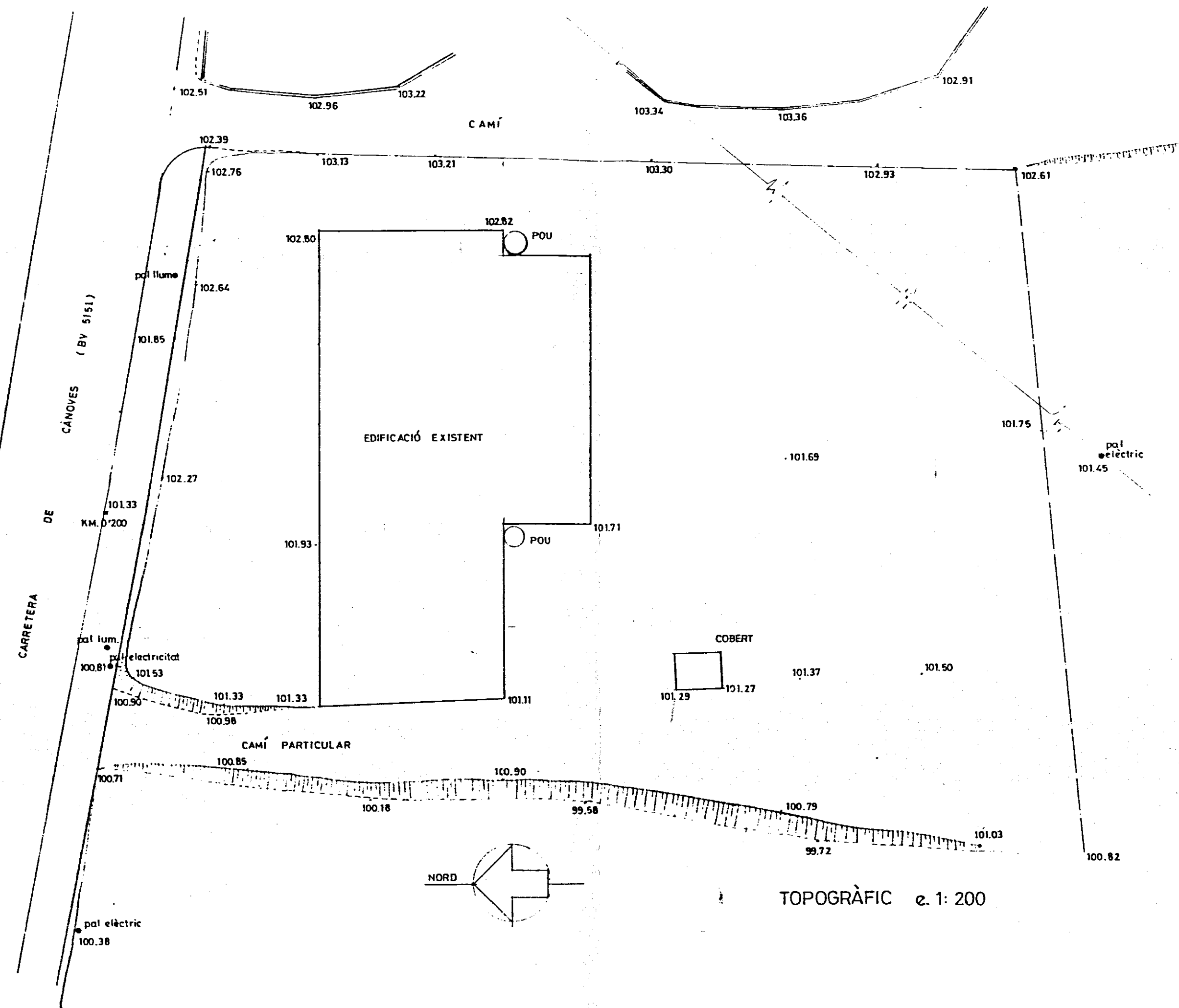
LES FRANQUESES DEL VALLÈS, NOVEMBRE DEL 2003

VICENÇ OLIVERAS i ESTAPÉ, arquitecte. TEL: 93 879 44 33/ FAX: 93 879 26 00  
Carrer Marià Maspons 4, 4<sup>1</sup> 2<sup>0</sup>8400 GRANOLLERS (BCN) e-mail: [v.oliveras-arq.@coac.es](mailto:v.oliveras-arq.@coac.es)



EMPLAÇAMENT I PLANEJAMENT APLICABLE  
escala 1:2.000

- PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS APROVAT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EL 5-6-1984
- SOL URBÀ
- ALçada REGULADORA MÀX. - PB+1P = 7'50 m.
- PROF. EDIFICABLE = 14,00 m.



COL·LECCIÓ D'ARQUITECTES  
DE BARCELONA  
17 JUL. 1986 86005290  
SEGELLAT (DECRET 12 DE JUNY DEL 1984) DEL 1931 ORDRE 2 DE MARÇ DEL 1940

ESTUDI DE DETALL

ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS  
NÚMS. 24-26 DE LA CTRA. DE CÀNOVES  
BV-5151 A LES FRANQUESES DEL VALLÈS PROPIETAT  
DEL SR. JOAN MAYNOU I PONT.

GRANOLLERS • ABRIL 1986

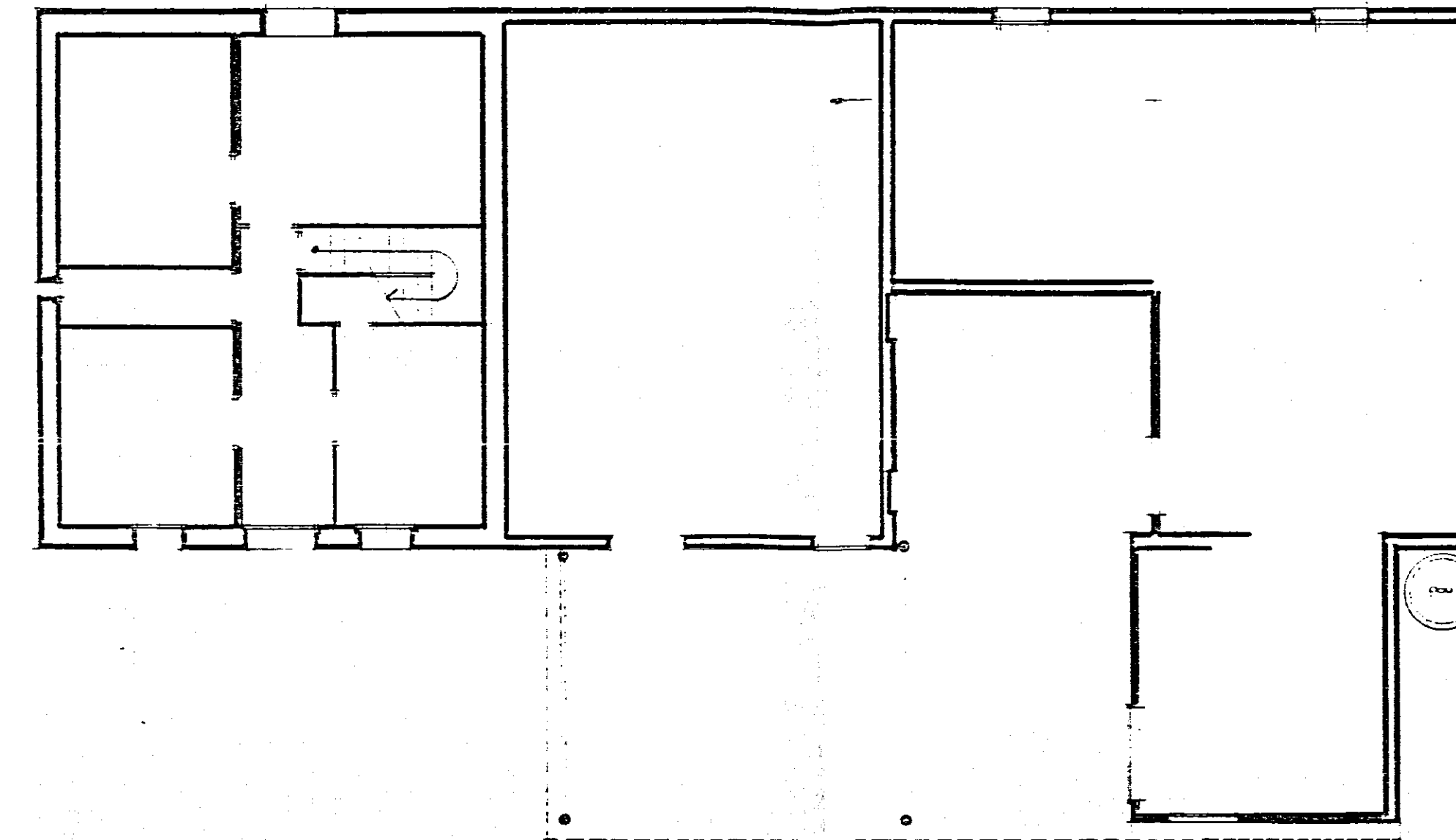
EL PROPIETARI:

L' ARQUITECTE:

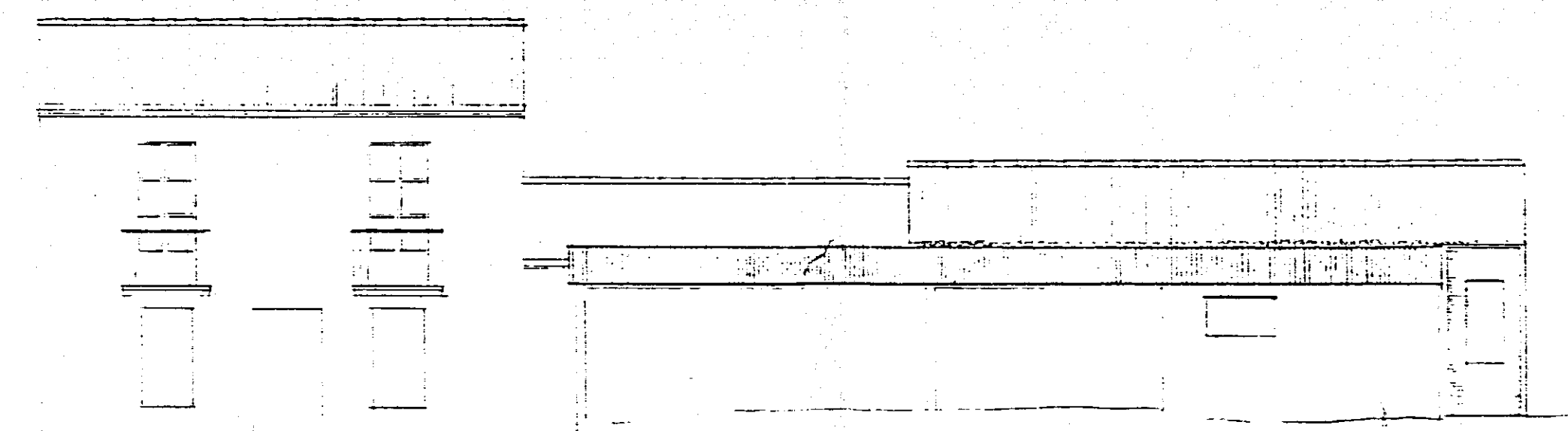
*Vicens Oliveras i Estapé*  
Vicens Oliveras i Estapé  
Arquitecte

1  
PLANEJAMENT APLICABLE  
EMPLAÇAMENT  
TOPOGRÀFIC

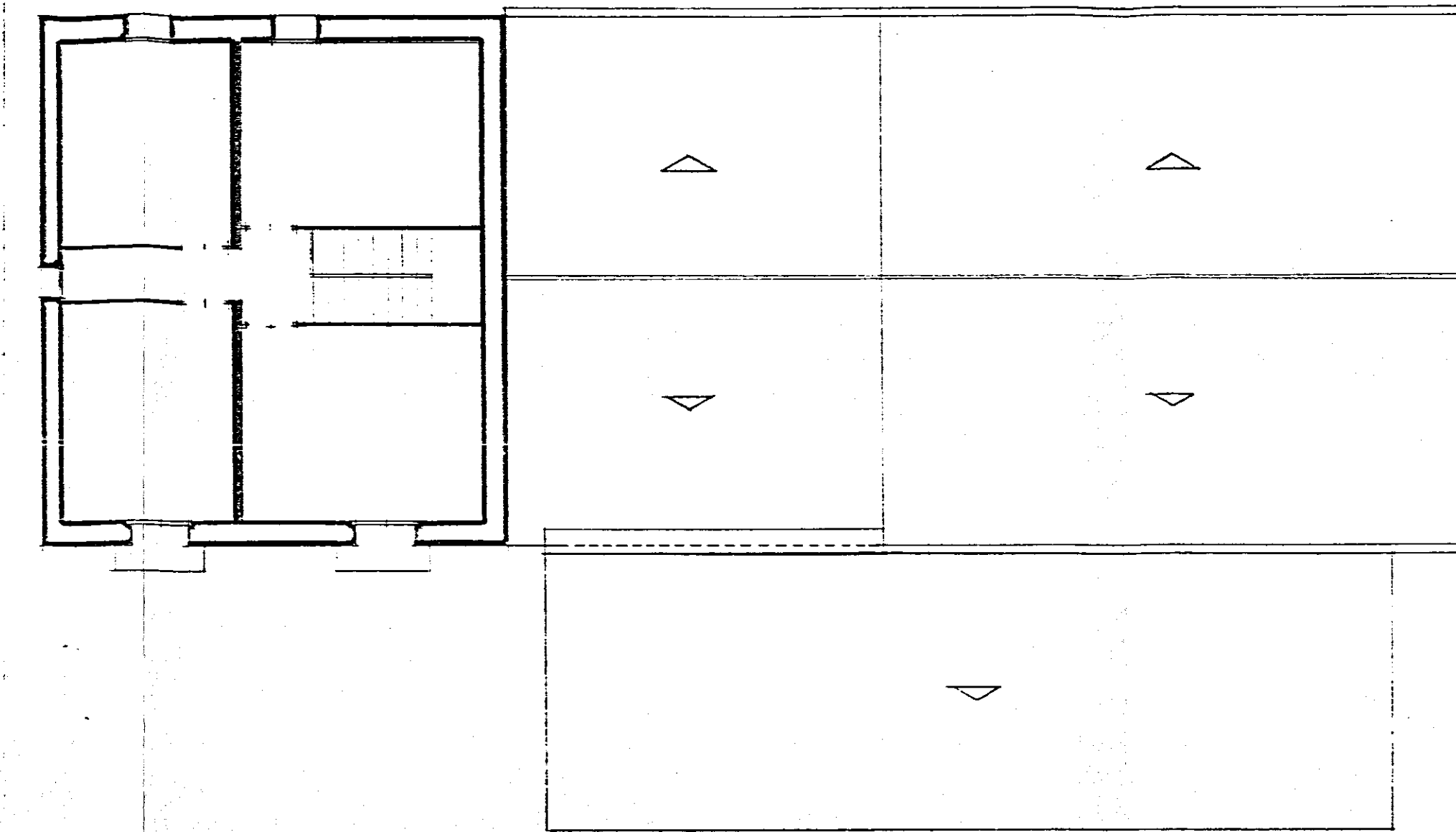
ESCALES 1:2.000 i 1:200



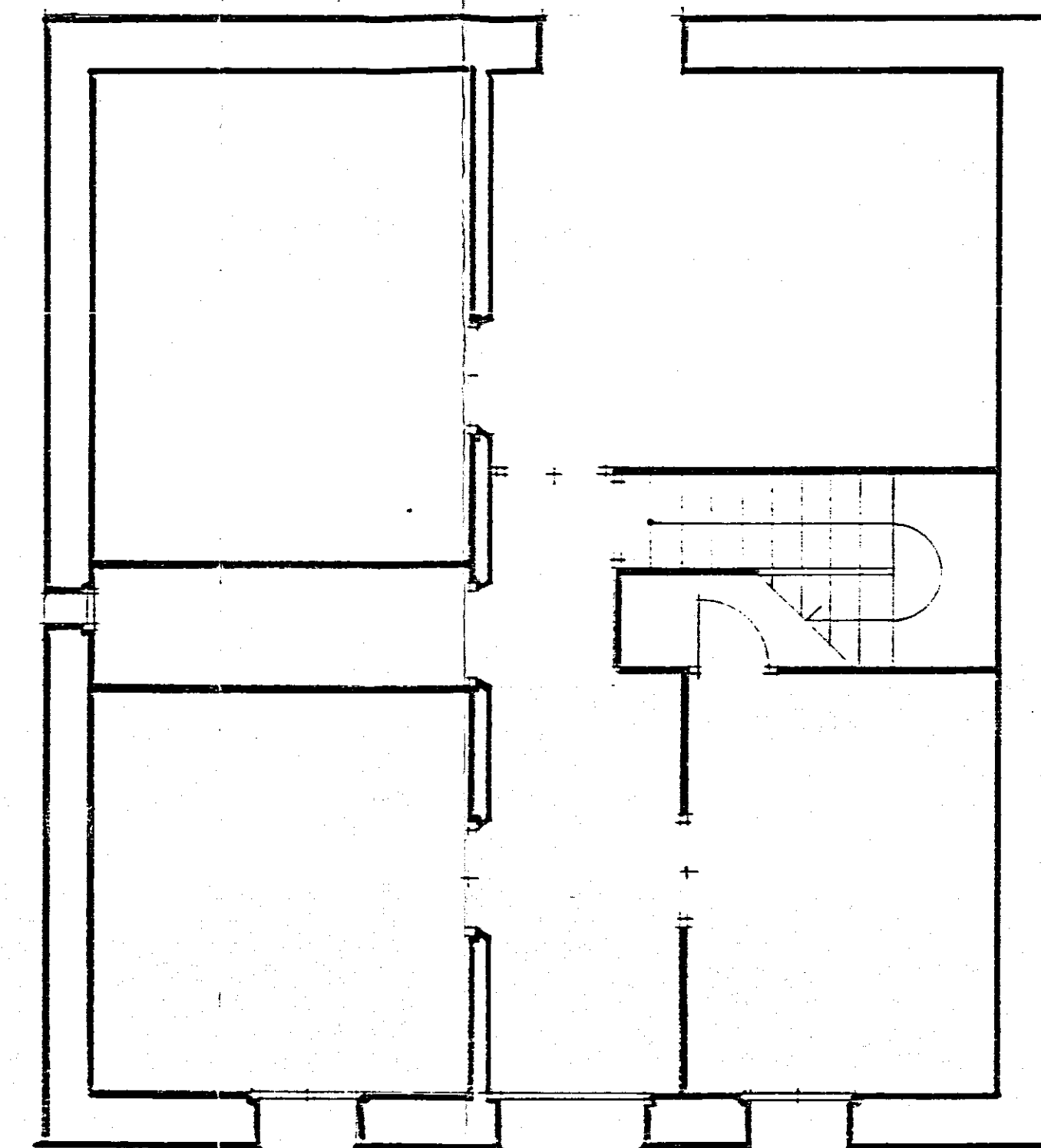
PLANTA BAIXA DE CONJUNT e.1:100  
(ESTAT ACTUAL)



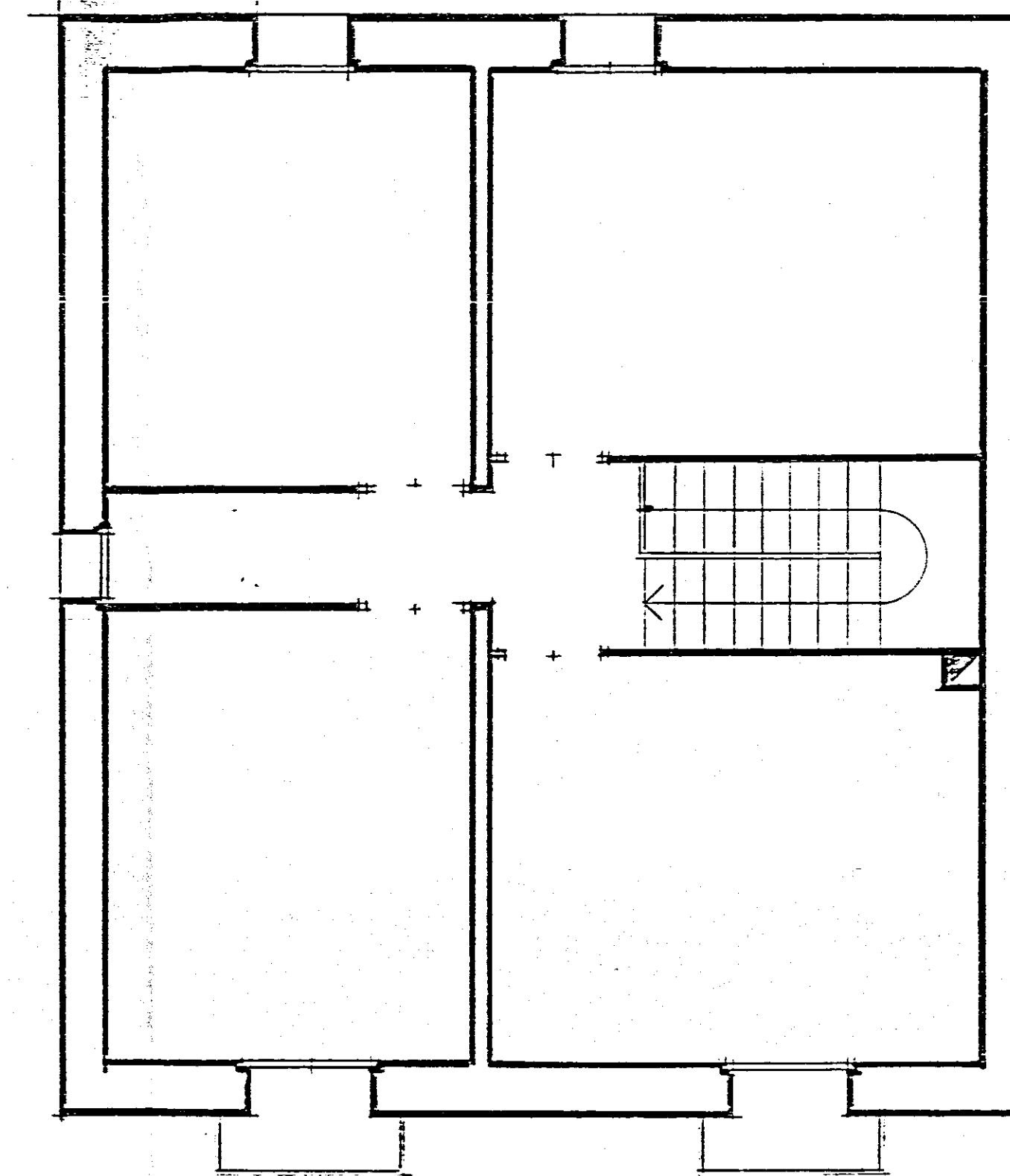
ALÇAT SUD



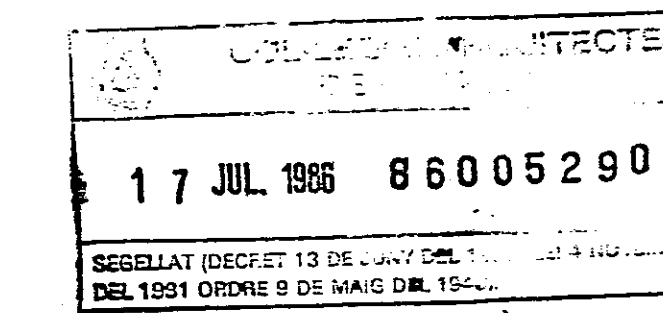
PLANTA PIS I COBERTA  
(ESTAT ACTUAL)



PLANTA BAIXA e.1:50  
(HABITATGE)



PLANTA PIS e.1:50  
(HABITATGE)



**ESTUDI DE DETALL**

ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS  
NÚMS. 24-26 DE LA CTRA. DE CÀNOVES  
BV-5151 A LES FRANQUESES DEL VALLÈS PROPIETAT  
DEL SR. JOAN MAYNOU I PONT.

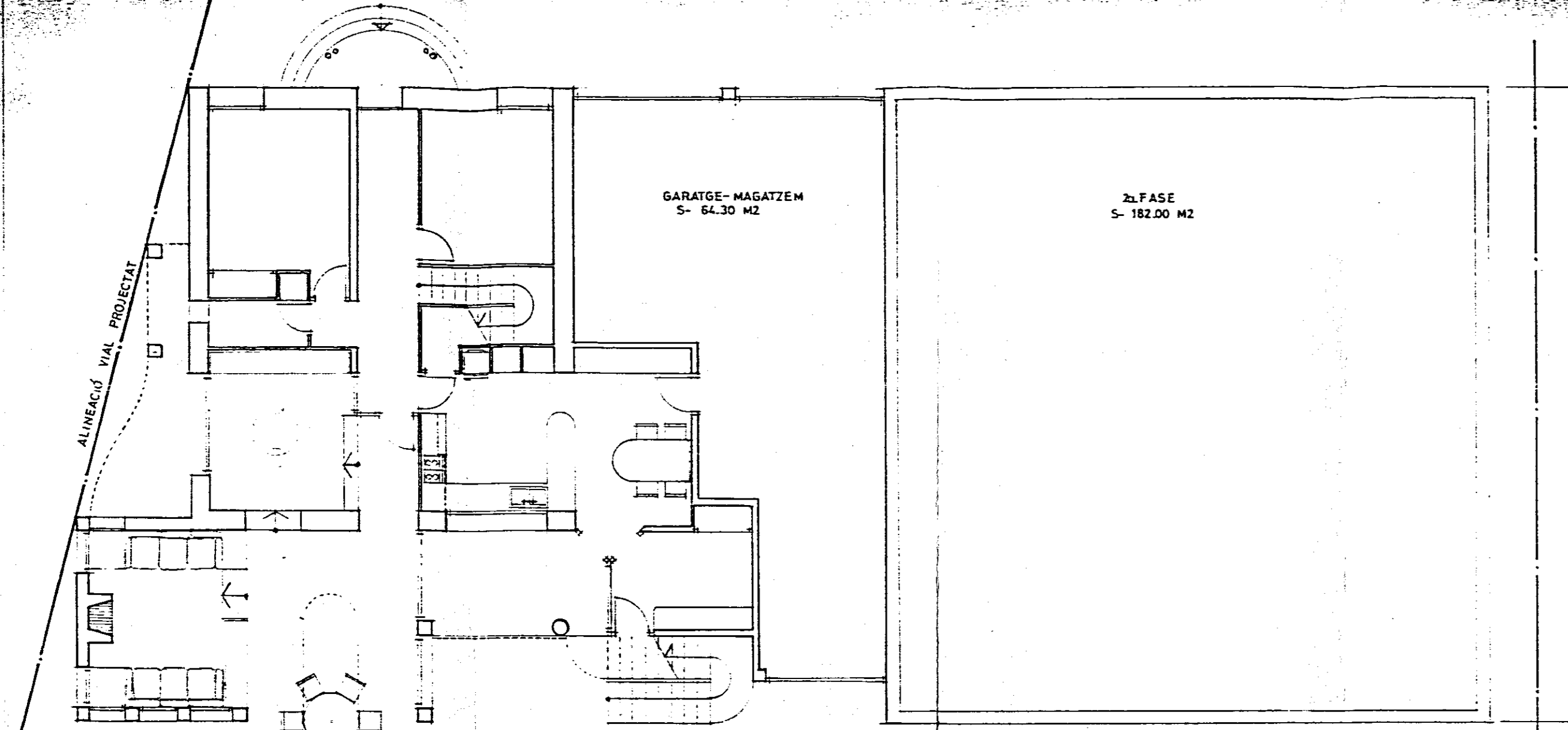
GRANOLLERS - ABRIL 1986

EL PROPIETARI:

L'ARQUITECTE:

Vicens Oliveras i Estapé  
Arquitecte

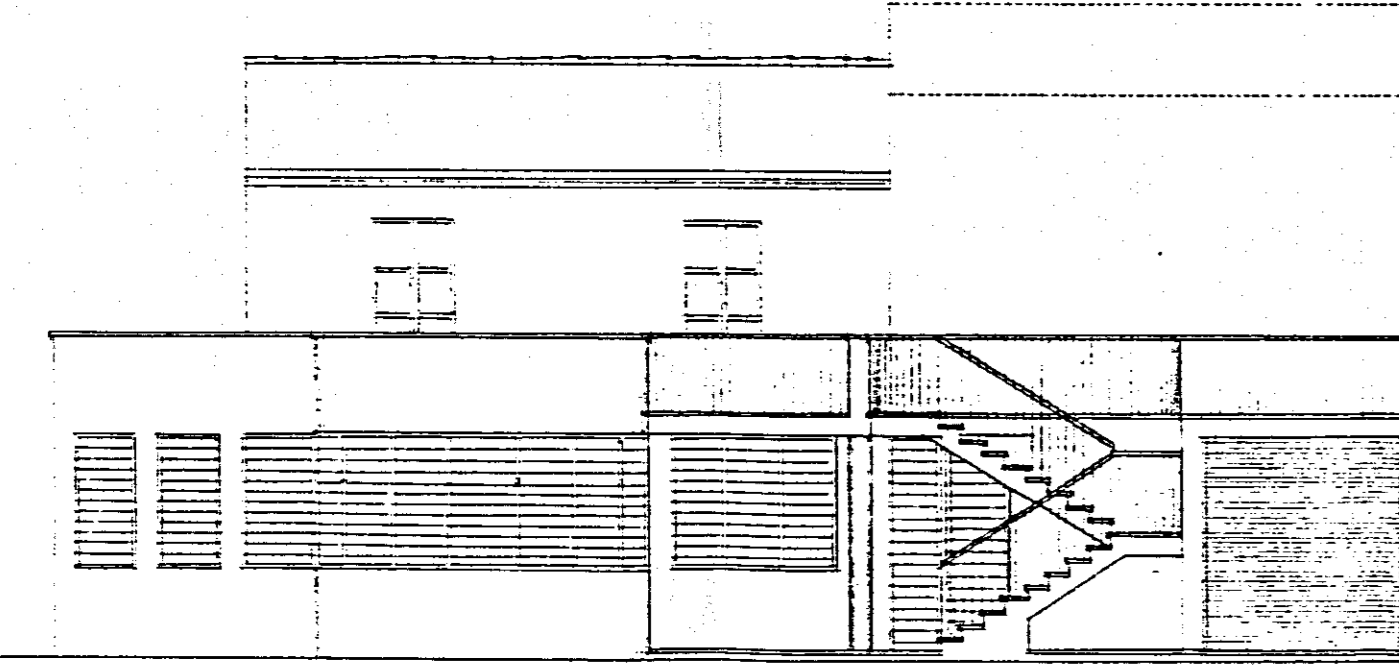
**2**  
INFORMACIÓ  
**PLANTES I ALCAT**  
ESTAT ACTUAL DE LES EDIFICACIONS  
ESCALES 1:100 ; 1:50



PLANTA BAIXA (PROPOSTA)

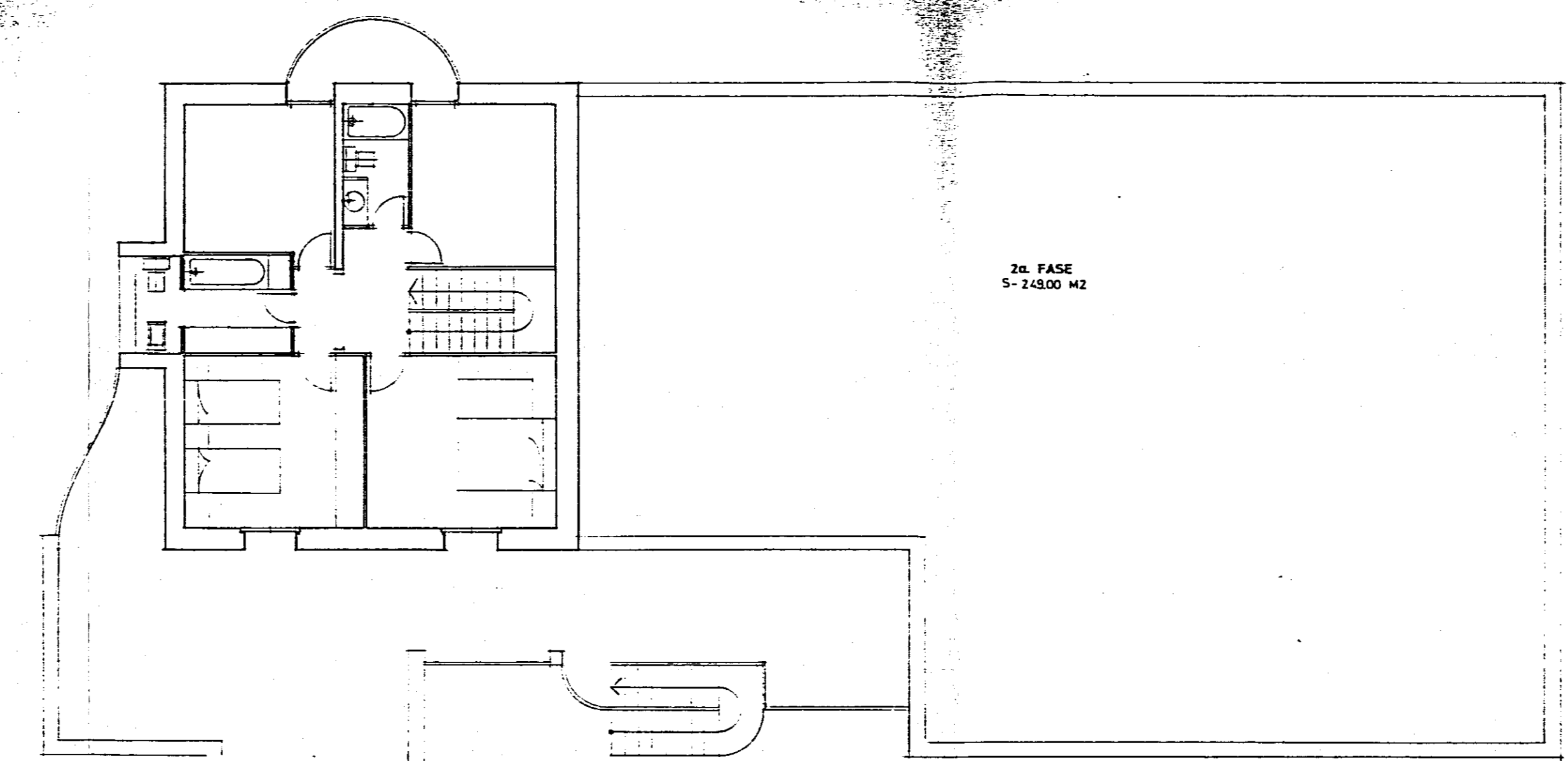
REFORMA HABITATGE.....81.50 M2  
 AMPLIACIÓ HABITATGE.....67.38 M2  
 GARATGE- MAGATZEM.....64.30 M2

14.00 m.



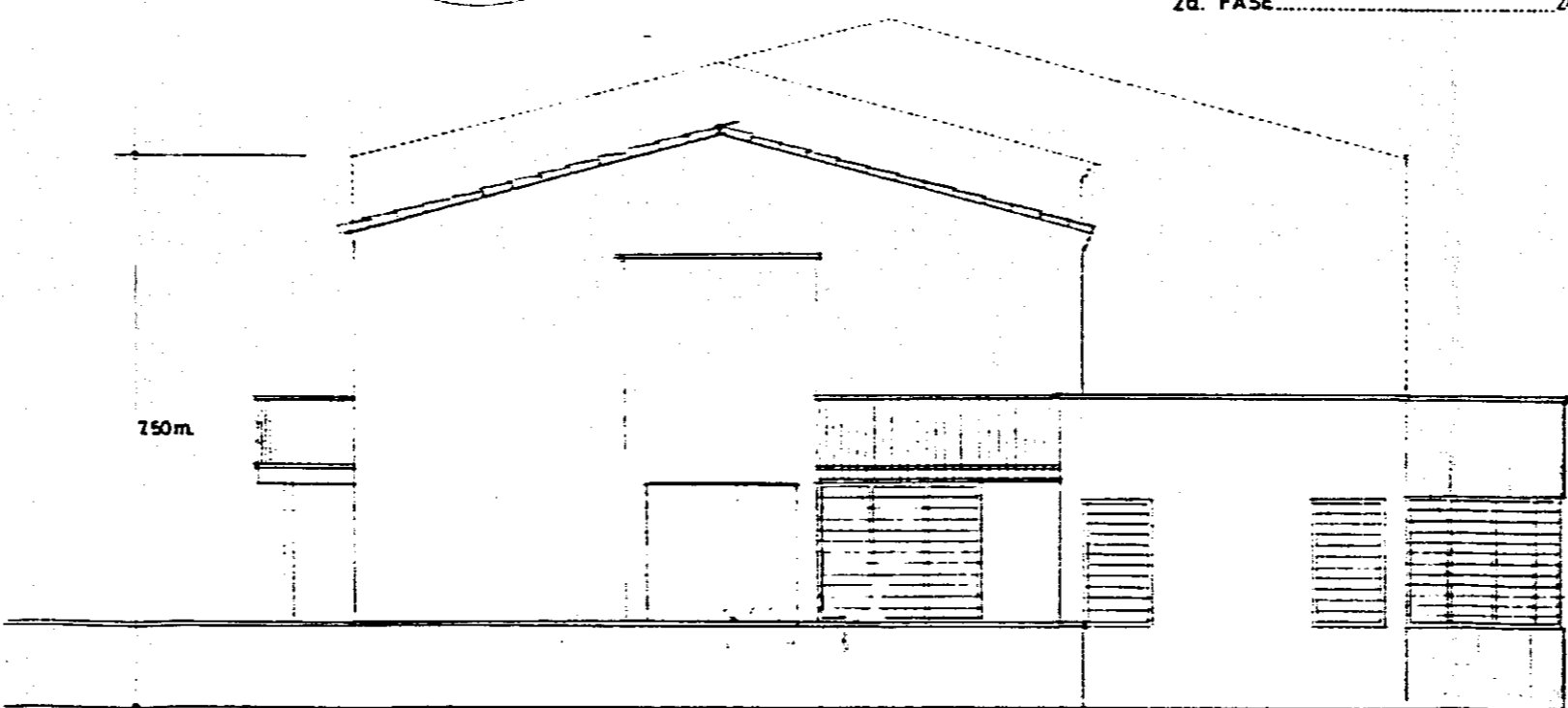
ALCAT SUD

7.50 m.



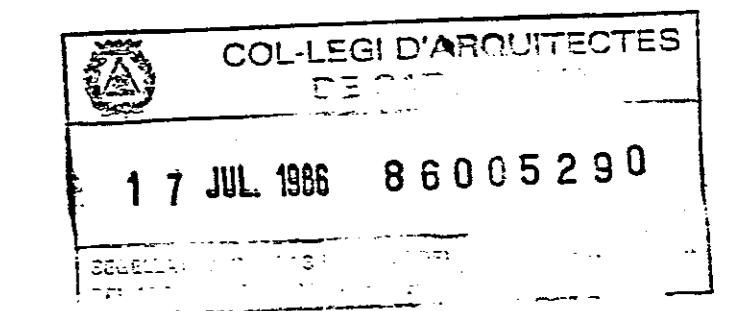
PLANTA PIS (PROPOSTA)

REFORMA HABITATGE.....81.50 M2  
 2a. FASE.....249.00 M2



ALCAT OEST ( A VIAL PROJECTAT)

7.50 m.



**ESTUDI DE DETALL**

ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS  
 NÚMS. 24-26 DE LA CTRA. DE CÀNOVES  
 BV 5151 A LES FRANQUESES DEL VALLÈS PROPIETAT  
 DEL SR. JOAN MAYNOU I PONT.

GRANOLLERS • ABRIL 1986

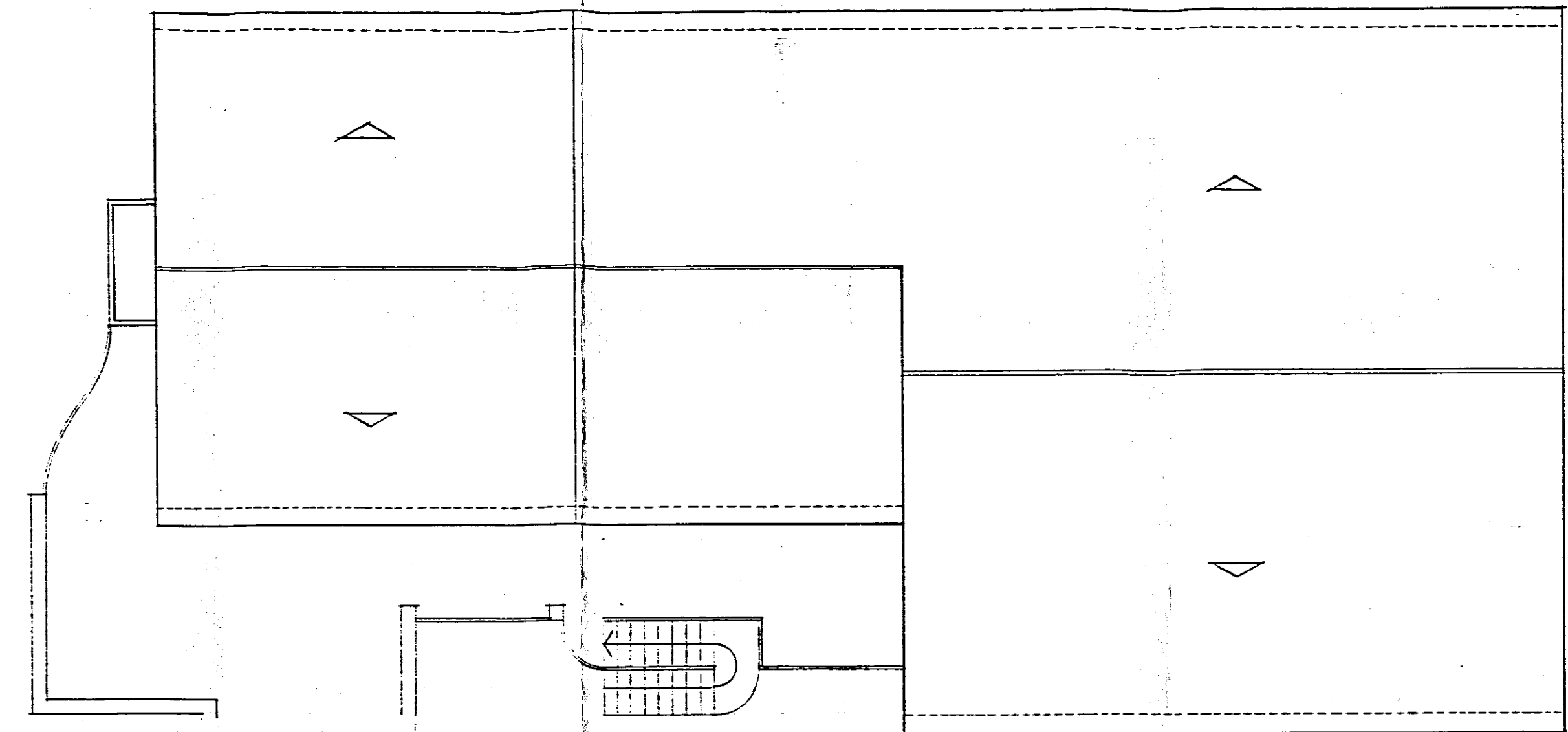
EL PROPIETARI:

L' ARQUITECTE:

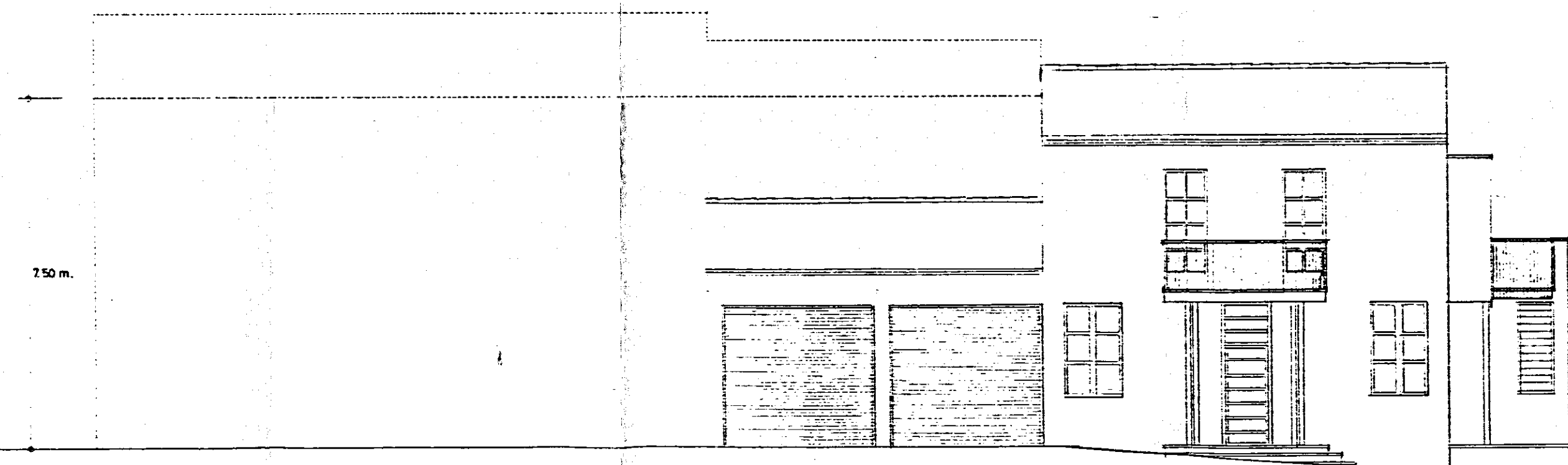
*Vicens Oliveras i Estapé*  
 Vicens Oliveras i Estapé  
 Arquitecte

**3**  
 PROPOSTA  
**PLANTES I ALÇATS**  
 ESCALA 1:100

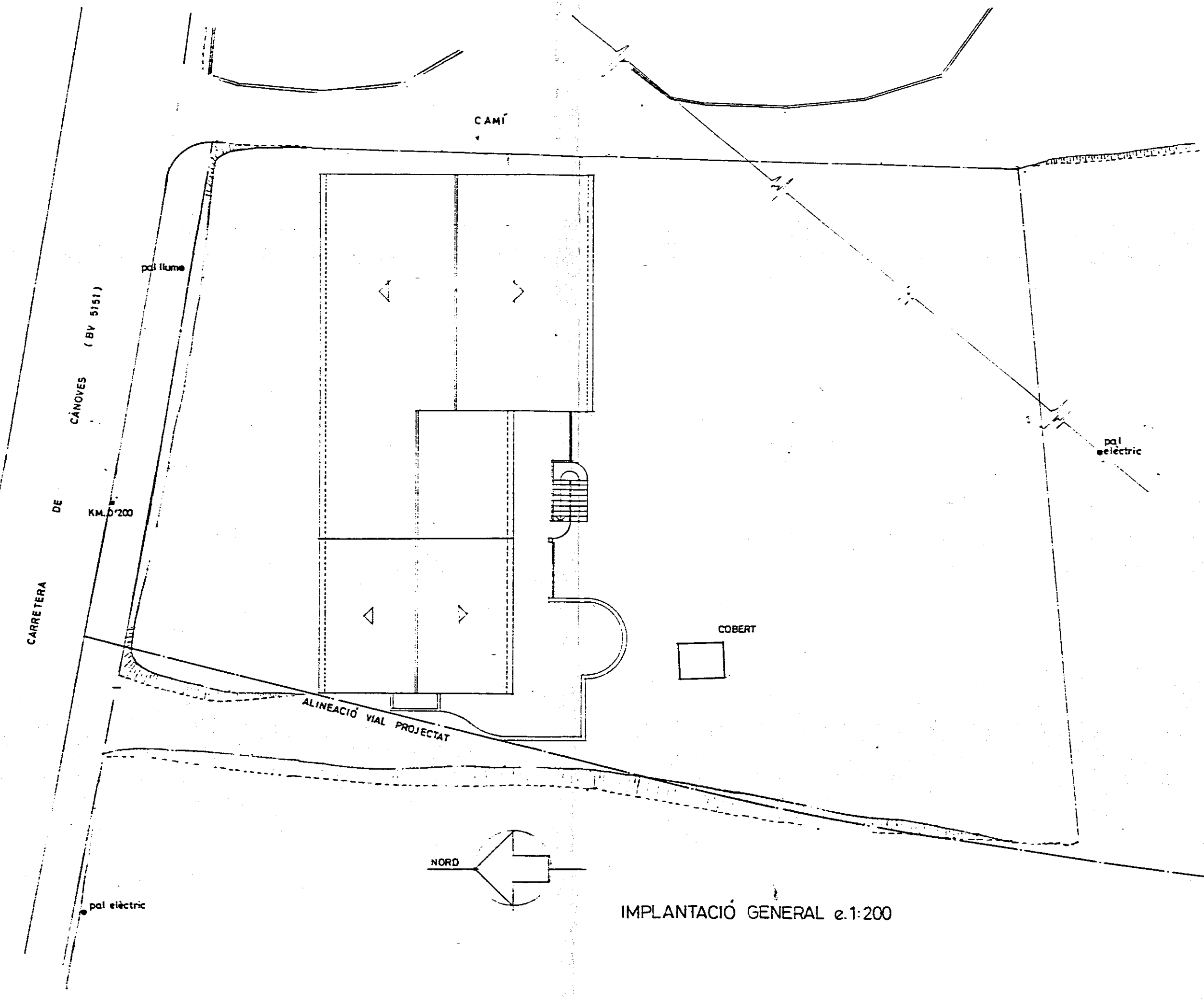




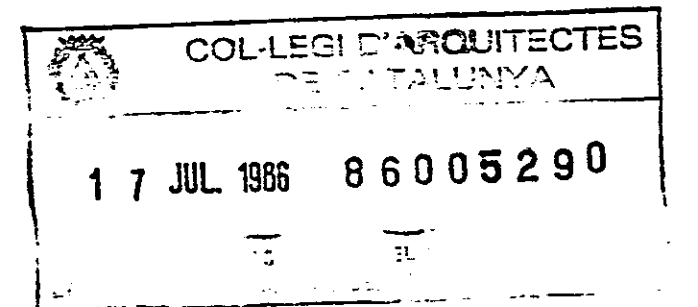
PLANTA COBERTA (PROPOSTA)



ALÇAT NORD (A CARRETERA DE CÀNOVES)



IMPLANTACIÓ GENERAL e.1:200



**ESTUDI DE DETALL**

ORDENACIÓ DEL VOLUM EDIFICABLE ALS SOLARS  
 NÚMS. 24-26 DE LA CTRA. DE CÀNOVES  
 BV-5151 A LES FRANQUESES DEL VALLÈS PROPIETAT  
 DEL SR. JOAN MAYNOU I PONT.

GRANOLLERS • ABRIL 1986

EL PROPIETARI:

L' ARQUITECTE:

*Vicens Oliveras i Estapé*  
 Vicens Oliveras i Estapé  
 Arquitecte

**P COBERTA I ALÇAT I  
 IMPLANTACIÓ GENERAL**

ESCALES 1:100 i 1:200



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política  
 Territorial i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme

08.12.87 009348

71

Sortida

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió celebrada el propassat dia 23 de setembre del 1987, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

Vist l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 8 de juliol del 1987 referent a l'Estudi de Detall per a l'Ordenació de volums i alineacions dels solars núms 24-26 de la Ctra. de Cànoves BU-5151, de Les Franqueses del Vallès, que es transcriu a continuació:

"La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió celebrada el propassat dia 8 de juliol de 1987 adoptà, entre d'altres, el següent acord:

Informar favorablement als efectes administratius interns que assenyala l'article 28 de la Llei del Sòl de l'Avanç de l'Estudi de Detall de l'Ordenació Volumètrica dels solars 24-26 de la carretera de Cànoves, de Les Franqueses del Vallès, promogut pel Sr. Joan Maynou i Pont i tramès per l'Ajuntament, amb l'observació que la justificació de l'ajust a les condicions d'aprofitament urbanístic del Pla General s'haurà de fer en termes de superfície de sostre i no de volum".

Vist l'expedient de l'Estudi de Detall per a l'Ordenació de volums i alineacions dels solars núms, 24-26 de la Ctra de Cànoves BU-5151, de Les Franqueses del Vallès, promogut i tramès per l'Ajuntament en data 27 d'agost del 1987;

Atès l'informe del Servei Territorial de Barcelona segons el qual s'han complert les prescripcions referides;

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

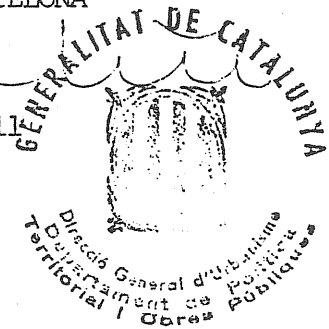
Donar-se per assabentada de l'acompliment de les prescripcions contingudes en l'esmentat acord de l'Estudi de Detall per a l'Ordenació de volums i alineacions dels solars núms, 24'26 de la Ctra de Cànoves BU-5151, de Les Franqueses del Vallès, i, en conseqüència, procedir a la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya als efectes de la seva immediata executivitat tal com disposa l'article 56 de la Llei del Sòl.



Contra l'anterior acord que no acaba la via administrativa, es pot interposar Recurs d'Alçada, davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini de quinze dies comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació, de conformitat amb el que disposa l'article 233 del Text Refós de la vigent Llei del Sòl, el Reial Decret 1385/1978, de 23 de juny i l'article 5.32 del Decret d'11 d'octubre del 1978.

Barcelona, 23 de setembre del 1987  
LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME  
DE BARCELONA

Blanca Feliu i Borrell



Sr. Joan Maynou i Pont



Ajuntament de les Franqueses del Vallès  
ABR. 1989  
Registre de Sortida n.º 1033

En la sessió del dia..... 30 de març de 1989..... l'Ajuntament  
prendre l'acord de concedir-li la LLICENCIA per a l'execució de les obres  
l'expedient Núm..... 38/89....., l'import del qual figura al marge

Aquesta quantitat la podrà fer efectiva en retirar la llicència a les Oficines Municipals, de la manera i amb les condicions que figuren al revers.

TOTAL DRETS per la LLICENCIA ..... 196.221 .....

Que visqueu molts anys.

Abonat al moment de demanar-la .....

Lès Franqueses del Vallès, 10 abril 1989

EL SECRETARI

RESTA LIQUIDAR ..... 196.221,- .....

*J. Bruguera Pastor*



*[Handwritten signature]*

Ajuntament de Les Franqueses  
EXERCICI DE 1989 Exp. n.º 38/89 Rebut n.º 41

DRETS SOBRE OBRES

Joan Maynou i Mercè Gil ha satisfet  
la quantitat de 196.221  
pessetes en concepte de drets sobre  
l'autorització d'obres a la finca del carrer Cr. Cauvès  
24-26 núm. aprovades el  
dia 30 de març, 1989, segons detall que  
consta al corresponent expedient i d'acord amb l'Ordenança fiscal  
vigent.

Data: 10. 8. 89  
El recaptador,  
*[Handwritten signature]*