



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Text Refós Acord CTUCT 08/02/2023



Ajuntament de l'Esplugu de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'Ajuntament de l'Esplugu de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



ÍNDEX

1. MEMÒRIA.

1.1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.

- 1.1.1. Antecedents i motivació.
- 1.1.2. Iniciativa i objecte.
- 1.1.3. Marc jurídic.
- 1.1.4. Justificació de la modificació.
- 1.1.5. Àmbit de la modificació i quantificació de les determinacions.
- 1.1.6. Documentació.

1.2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA.

- 1.2.1. Document compresiu.
- 1.2.2. Programa de Participació Ciutadana.
- 1.2.3. Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius dels articles 3 i 9 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- 1.2.4. Mesures adaptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.
- 1.2.5. Àmbits de suspensió de llicències.
- 1.2.6. Tramitació i participació ciutadana.
- 1.2.7. Acord Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 8 de febrer de 2023.

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 2.1. Situació respecte al planejament vigent. Escala: 1/2.000 (DIN-A3)
- 2.2. Qualificació del sòl vigent i proposada. Escala: 1/500 (DIN-A3)
- 2.3. Plànol O.3.1a QUALIFICACIÓ DEL SÒL. Zonificació del sòl urbà i urbanitzable del POUM. Escala: 1/2.000 (DIN-A1)

3. NORMATIVA.

4. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL.

7. MEMÒRIA SOCIAL.



Ajuntament de l'Esplug de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Esplug de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



1. MEMÒRIA

1.1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.

1.1.1. Antecedents i motivació.

ANTECEDENTS

El Pla d'ordenació urbanística municipal (en endavant POUM) del terme municipal de l'Espluga de Francolí van ésser aprovat definitivament en data 27/02/2018 supeditada la seva publicació i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que va obtenir l'acord de conformitat en data 20/09/2018 per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona i que ha estat publicat al DOGC núm. 7778 de data 02/01/2019

Des de la seva aprovació fins avui, s'han aprovat les modificacions puntuals següents:

- Modificació puntual 1 del POUM de l'Espluga de Francolí al sistema d'equipaments. Seguretat i defensa (codi EQ7)
(AD 02/10/2020 Publicada al DOGC núm. 8295 del 15/12/2020)

MOTIVACIÓ

Des de l'executivitat del POUM s'han detectat algunes errades en la redacció del document que afecten als àmbits de l'antiga Bòbila Francolina i del Casal que dificulten el normal desenvolupament de l'edificació i que cal corregir.

1.1.2. Iniciativa i objecte.

INICIATIVA

La present modificació puntual del POUM de l'Espluga de Francolí es redacta a iniciativa de l'Ajuntament, per tant la iniciativa és pública.

OBJECTE

La modificació puntual té per objecte esmenar als plànols del POUM una errada gràfica a la zona de l'antiga Bòbila Francolina, zona industrial aïllat (codi 7) i una errada escrita a les Normes del POUM a la subzona de cases unifamiliars aïllades (codi 5a1)



1.1.3. Marc jurídic.

La Modificació puntual del POUM de l'Espluga de Francolí s'emmarca en les previsions del:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. Modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i d'altres.

1.1.4. Descripció i justificació de les modificacions

ZONA DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA



Situació de l'antiga Bòbila Francolina, al nucli de l'Espluga de Francolí

Al nord-oest del nucli de l'Espluga de Francolí es troba l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina. Es tractava d'una zona industrial (antiga clau 7e, de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Espluga de Francolí) regulada per l'article 187, que establia que la zona no podia augmentar ni el sostre ni el volum edificat existent, en cas d'enderrocament i/o remodelació del conjunt d'edificis que havien esdevingut obsolets.

La zona va ser desenvolupada mitjançant un Estudi de Detall aprovat definitivament per la Corporació en data 27/06/1991, amb assabentat amb condicions de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona en Resolució 263/1991 de data 04/09/1991

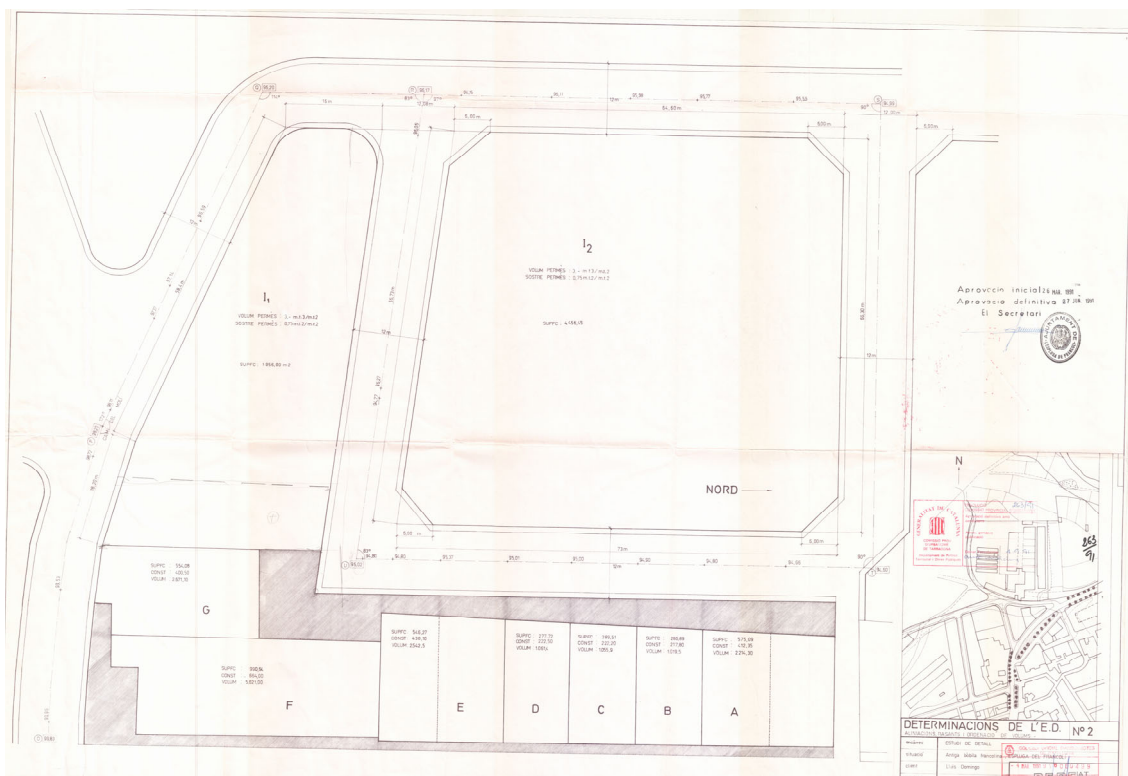


Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

L'Estudi determinava el sostre i volum existent, el que s'enderrocava i el que es podia tornar a edificar a cada solar i incorporava un vial nou per poder atendre les noves necessitats de l'àmbit.

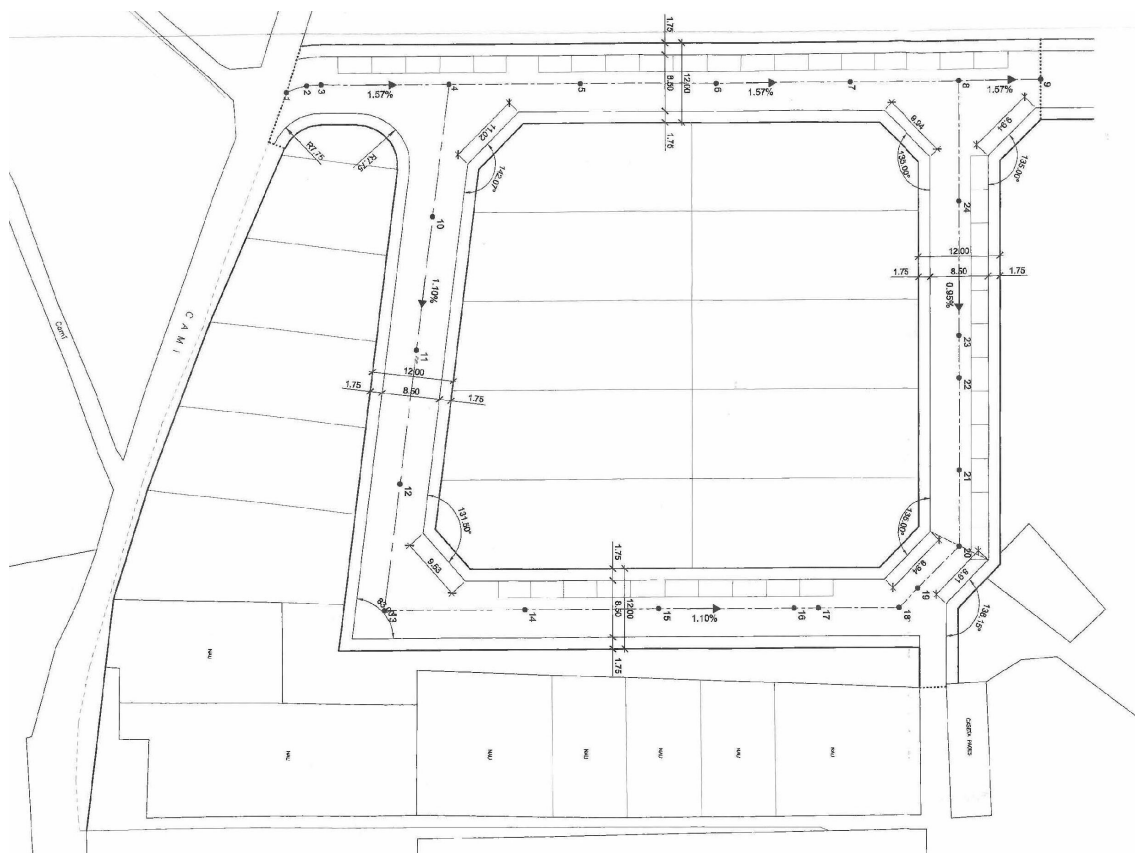
Es van diferenciar dues zones: la primera on es rehabilitaven les edificacions existents corresponent a les parcel·les A, B, C, D, E, F i G i la segona on s'enderrocaven totes i restaven lliures per a la nova edificació corresponent a les parcel·les I₁ i I₂.



Plànol 2. Alineacions, rasants i ordenació de volums, de l'Estudi de Detall que desenvolupava les NSP de l'Espluga de Francolí

Posteriorment la Corporació va aprovar el projecte d'urbanització que desenvolupava l'ED i es varen executar les obres que van ser recepcionades finalment en data 10/10/2005.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de l'Espluga de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C9A1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



Plànol del projecte d'urbanització que desenvolupava l'Estudi de Detall

Una vegada urbanitzat l'àmbit la Corporació va autoritzar llicències de segregació i d'edificació en base a l'ordenació i als paràmetres d'edificació de l'Estudi de Detall i urbanització executada.

En concret i per a la parcel·la (I₁) es va aprovar un projecte d'edificació l'any 2005, que és la protagonista d'aquesta modificació, en tant que és la que ha fet aflorar l'errada del POUM.

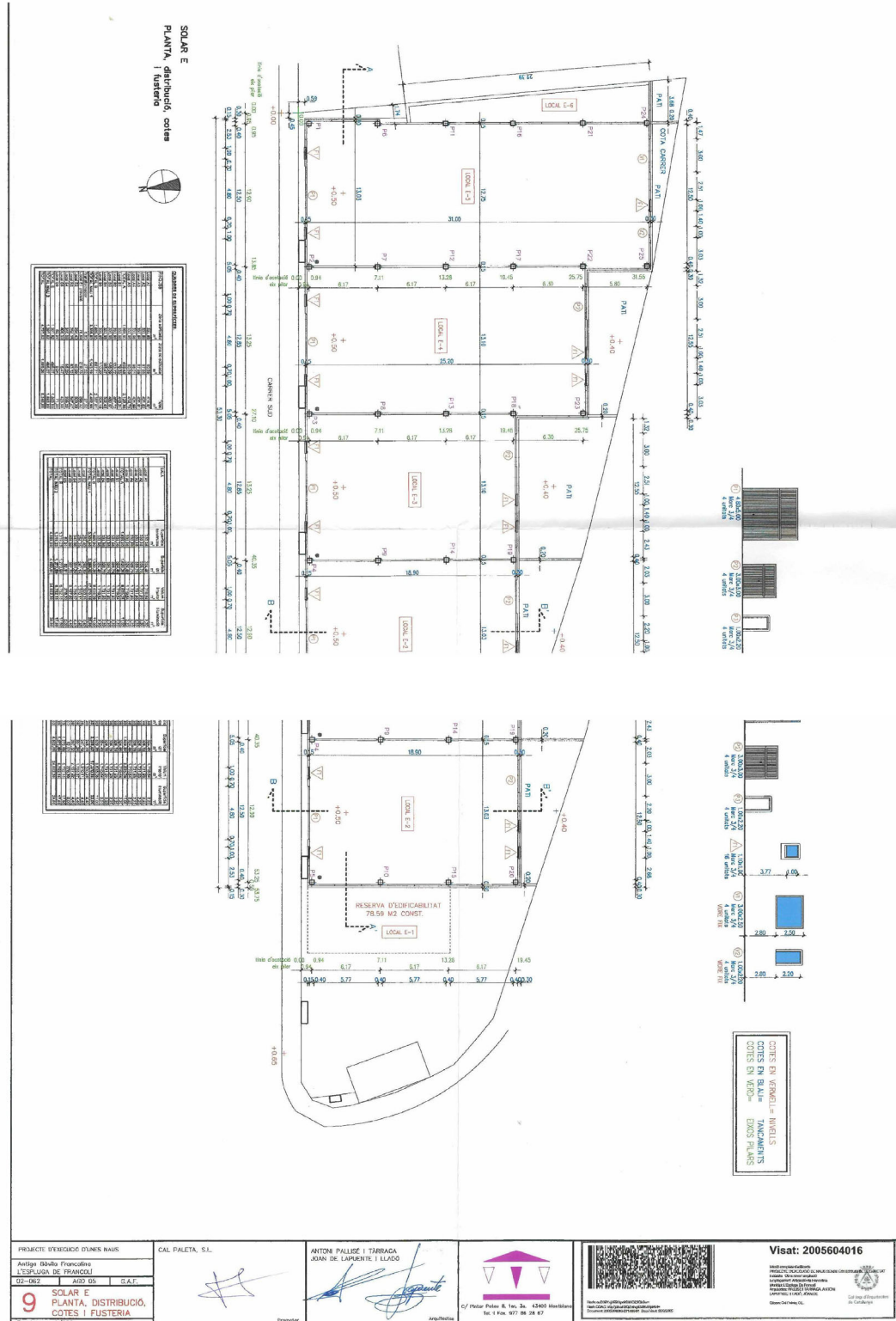
El projecte d'edificació d'aquesta parcel·la (I₁), preveu la construcció de 4 naus anomenades Local E-2, E-3, E-4 i E-5, així com també una reserva d'edificació per al Local E-1 de 78,59m² d'una futura nau, amb la que s'esgotaria el sostre màxim edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres de l'ED.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de l'Espluga de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97CB9A1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



Projecte d'edificació de les 4 naus amb la reserva d'edificabilitat pel futur Local E-1, aprovat per la Corporació.



En l'actualitat l'àmbit es troba gairebé consolidat per la edificació, es van construir les naus del projecte durant l'any 2006 corresponents als volums dels Locals E-5, E-4 i E-3, el volum del Local E-2 s'ha construït parcialment i continua pendent de llicència la petita reserva per a la construcció del Local E-1.



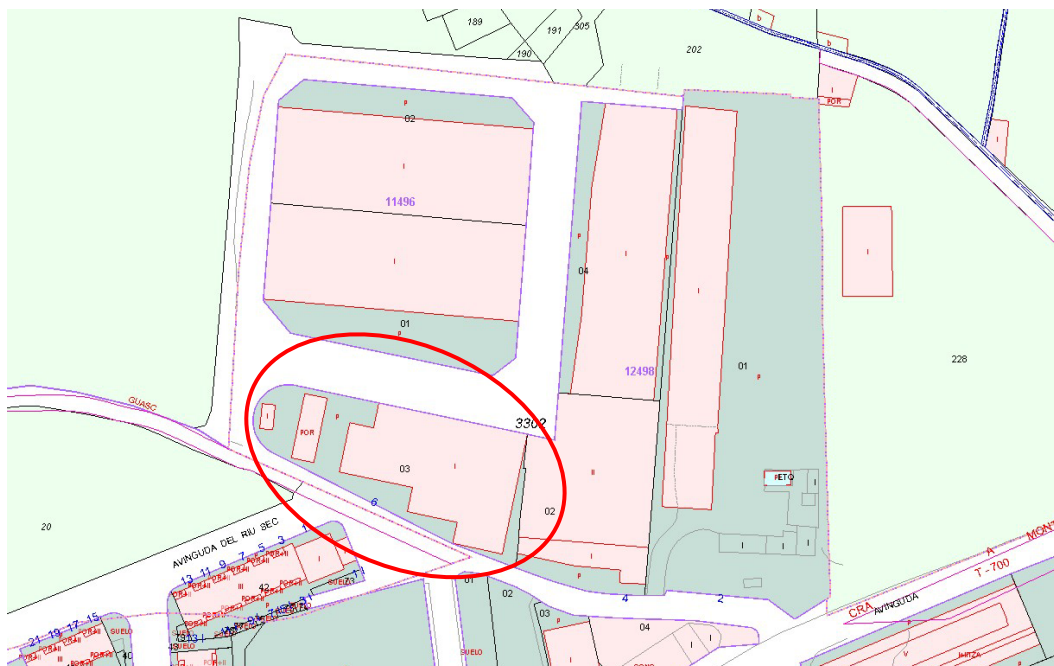
Ortofoto de l'estat actual

Pel que fa al cadastre la parcel.la (I₁) té la referència 1249803CF4814G0002DO i com es pot comprovar recull les construccions realment executades a excepció d'un porxo situat a l'extrem oest de la parcel.la corresponent a un establiment de rentat de cotxes que ha estat desmuntat recentment per cessament de l'activitat i el petit volum final d'una estació transformadora.



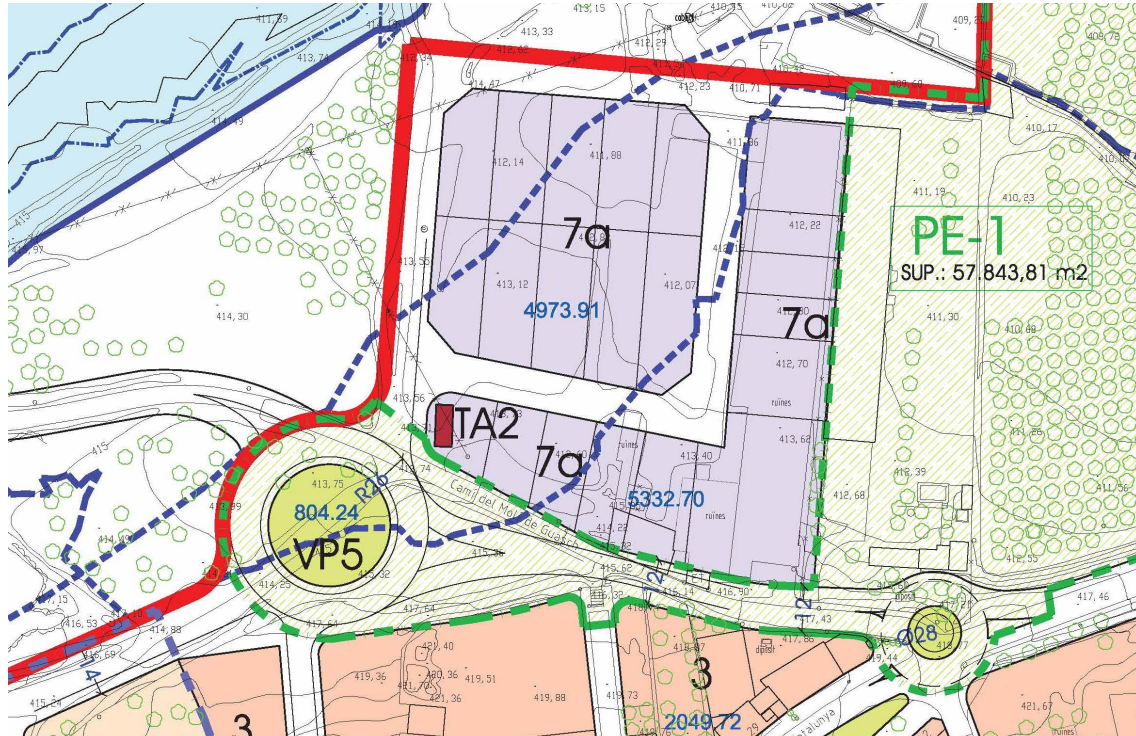
Ajuntament de l'Esplugu de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL



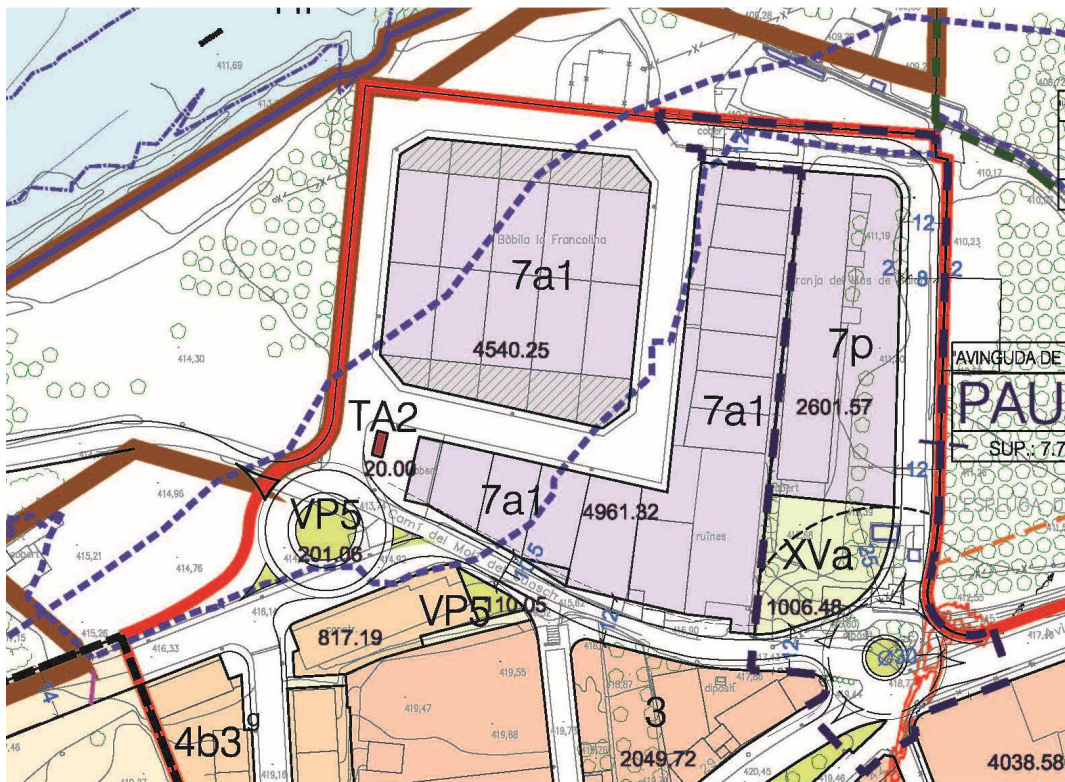
Plànol del Cadastre. El porxo (POR) correspon a una instal·lació de rentat de cotxes recentment desmuntada.

Pel que fa a la totalitat de l'àmbit de l'antiga bòbila, i en concret per a la parcel·la (I₁) el POUM va recollir en el document aprovat inicialment una ordenació molt similar a la de l'Estudi de Detall, i va incorporar una estació transformadora de mides i ubicació tal i com es reflectia a la cartografia base.



Plànol de zonificació de la versió del POUM aprovat inicialment.

Tanmateix, bé per la substitució de la cartografia base, bé per interpretació i/o transcripció errònia del plànol i/o del realment edificat, (es desconeix la raó), el cert és que, en el document aprovat definitivament una part del solar i edificacions existents situats al sud i oest de la parcel·la (I₁) van quedar afectats per la alineació del camí Molí de Guasch, qualificats com a sistema viari.



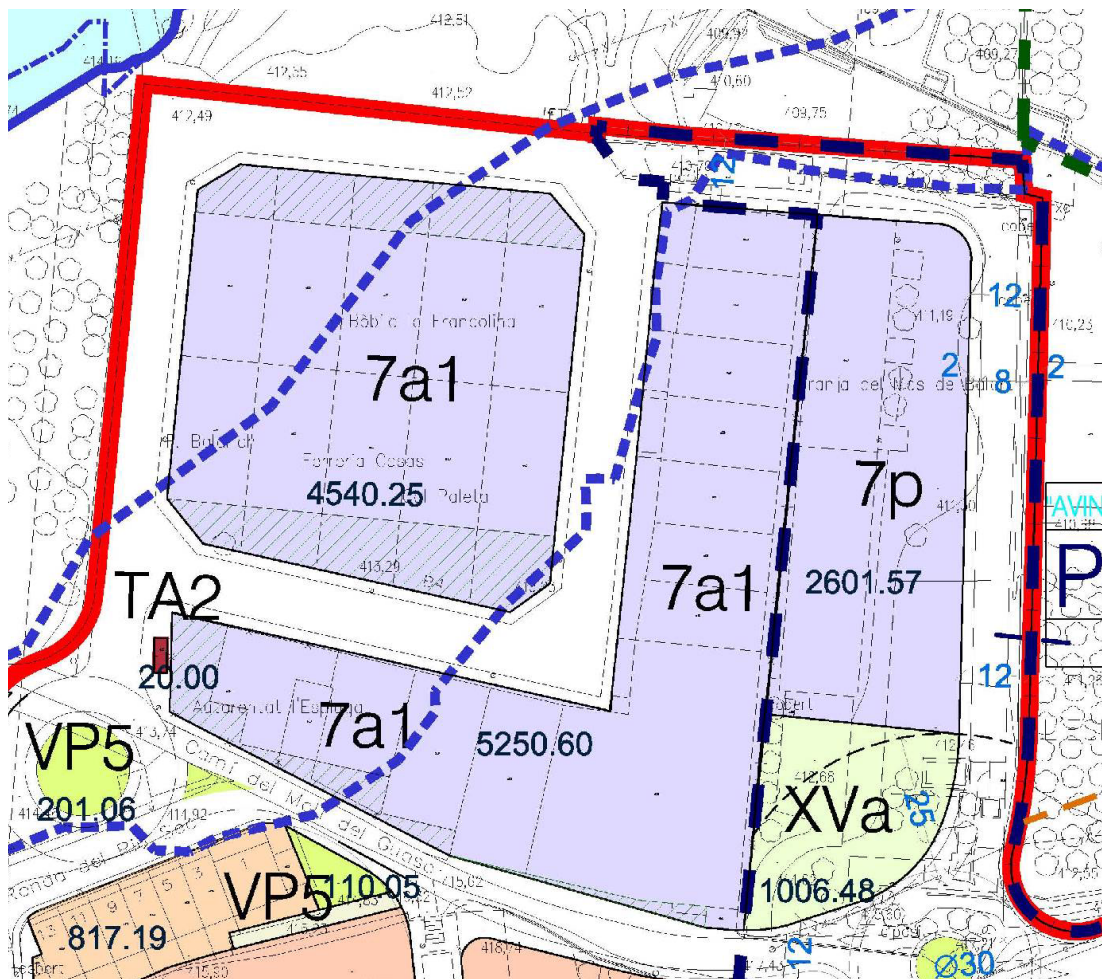
Plànol de zonificació de la versió del POUM aprovat definitivament i vigent.

Per tant, la present Modificació proposa adequar les alineacions de l'illa amb façana al camí Molí d'en Guasch a la realitat existent en concordança amb l'Estudi de Detall aprovat definitivament per la Corporació, al projecte d'urbanització i als projectes de segregació i edificació autoritzats posteriorment en base al primer i que el POUM va recollir de forma diferent.

La superfície total inicial la peça qualificada de zona industrial (codi 7a1) de l'illa segons determina el plànol de POUM vigent és de 4.961,32m² i la resultant una vegada corregida l'alineació és de 5.250,60m².

Per tant la superfície destinada a zona industrial (codi 7a1) que no s'havia qualificat és de 289,28m².

Així també, en concordança amb els criteris del POUM, es grafia, mitjançant ratllat inclinat de color verd, la zona lliure d'edificació que caldrà mantenir, i que coincideix amb l'espai lliure d'edificació del projecte aprovat per la Corporació que esgota el sostre edificable del solar incloent la reserva d'edificació abans esmentada.

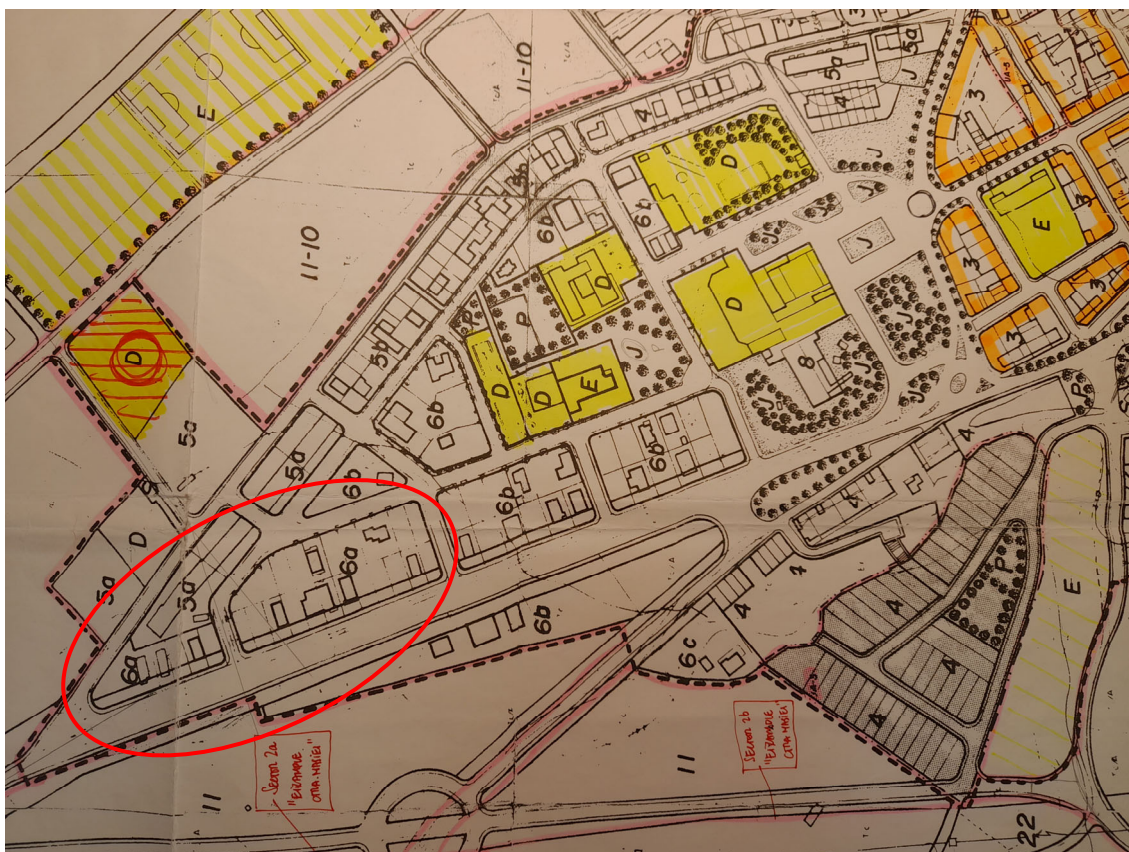


Plànol de zonificació proposat per la present Modificació.



ZONA DEL CASAL

Les antigues Normes Subsidiàries de Planejament (en endavant NSP) del municipi de l'Espluga de Francolí, determinaven per a dues illes situades a sud-est del nucli amb façana a la carretera de Poblet, la qualificació de zona residencial oberta unifamiliar (clau 6a).



Plànol de les NSP de l'Espluga de Francolí.

Aquesta zona estava regulada per l'article 158 de la normativa de les NSP, que permetia l'edificació de cases adossades, per a la zona (clau 6)



Ajuntament de l'Esplugas de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Art. 158. Zona d'ordenació residencial oberta unifamiliar (clau 6).

1. Definició:

Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de la 2ª residència i que el planejament pretén mantenir.

2. Sistema d'ordenació:

S'aplica el sistema d'ordenació de l'edificació aïllada i en el seu cas (clau 6d) el de volumetria específica. Es permet l'edificació aparellada en nombre màxim de dues sense reducció de superfície mínima de parcel·la ni augment del nombre d'habitatges. Es distingeixen, en base a les característiques edificatòries quatre subzones:

- subzona intensitat -1- (clau 6a).
- subzona intensitat -2- (clau 6b).
- subzona intensitat -3- (clau 6c).
- subzona (clau 6d).

3. Condicions d'edificació per les subzones d'intensitat, 1, 2 i 3 (claus 6a, 6b i 6c):



Extracte de la Normativa de les NSP de l'Esplugas de Francolí.

I en concret per a la subzona (clau 6a) també la reducció de la façana de 12 a 10 metres en cas d'aparellades.



Ajuntament de l'Esplug de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'Ajuntament de l'Esplug de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97CBA1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

Subzones	Parcel·la mínima (m ²)	Ocupació màxima.	Alçada màxima (m)	Nombre de plantes	Façana parcel·la (m)	Vial (m)	Fons (m)	Laterals (m)	Separació entre edificis (m)	Edificacions auxiliars (ocupació)	Edificabilitat m ² /m ² s.
a	250	35%	6 *	Pb + 1PP *	12 **	6	3	2	4	5%	0'70
b	*** 375	35%	6 * ****	Pb + 1PP *	12	*** 7	4	3	6	5%	0'70
c	600	30%	7	Pb + 1PP	16	7	4	4	8	5%	0'60

* opcionalment es permet la construcció d'un àtic que no ocupi més del 50% de la planta general de l'edifici, d'alçada no superior a 3 m., i reculats 3 m., de la façana principal.

** en el supòsit de cases aparellades 10 m.

*** s'exceptuen aquelles parcel·les existents que no ho compleixi en l'actualitat sempre que estiguin reflectides als plànols.

**** a l'urbanització Carreras l'alçada màxima serà de 7 m., les distàncies a vial 4 m., i no s'admet la construcció d'àtics.



- 6a i 6b. - "CASAL VRO"

Façana sud - 7,00 m.

" " nord - 4,00 m.

" " est-est - 3,00 m.

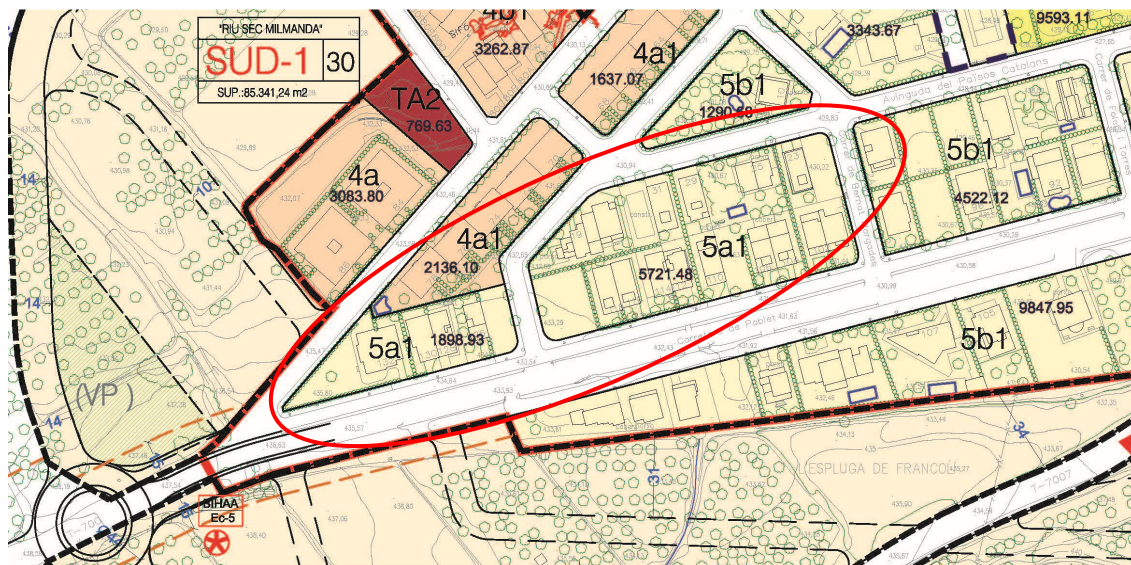
Extracte de la Normativa de les NSP de l'Esplug de Francolí.

Aquesta subzona (clau 6a) es correspon en l'actualitat amb la subzona de cases aïllades (codi 5a1) on la normativa del POUM no admet les edificacions aparellades.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL



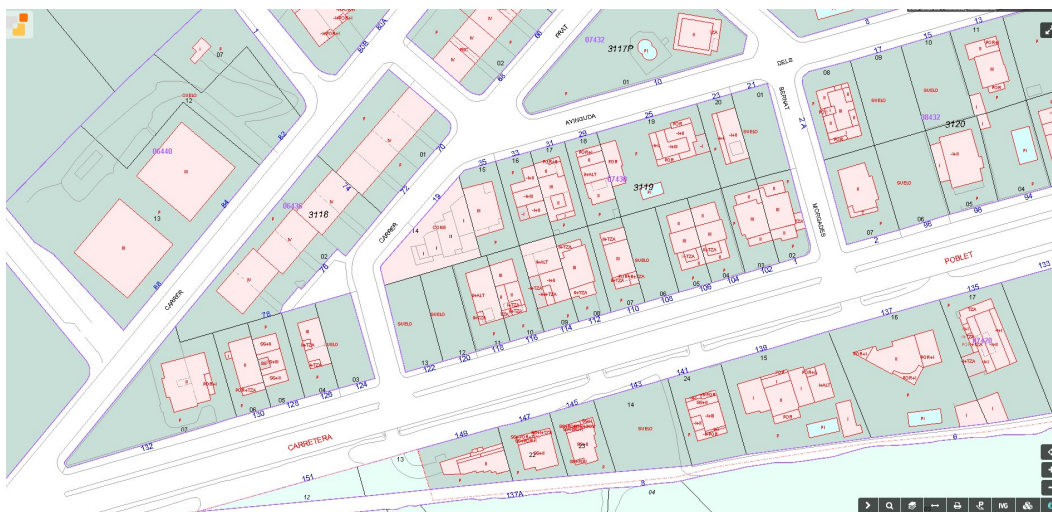
Plànol de zonificació del POUM vigent

Aquesta zona es troba en l'actualitat gairebé consolidada per l'edificació, i els solars que resten per edificar tenen la mitgera del veí a l'espera del seu aparellament.



Ortofoto de l'estat actual.

Aquest fet, provoca que els pocs solars que resten per edificar sigui molt difícilment encaixar l'edificabilitat permesa amb l'agreuja de deixar vistes les mitgeres veïnes.



Plànol del Cadastre. Veure com les parcel·les lliures tenen la mitgera veïna a l'espera d'edificació.

Per tant, pel que fa a aquesta zona del Casal, la present Modificació proposa incorporar a l'article 121 de la normativa que regula la zona de cases unifamiliars aïllades (codi 5a1) del POUM, la possibilitat de construir edificis adossats en les mateixes condicions tal i com ja permetien les anteriors NSP en base a les quals es van autoritzar nombroses edificacions que ara resten en mitgera pendents de l'edificació veïna i que el POUM ara no permet, per oblit.

Per finalitzar, es revisa el compliment de les determinacions que estableix la legislació vigent en relació al tipus de modificació prevista.

Article 96 del TRLU;

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

- En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.
- Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, es subjecten al procediment que estableix l'article 98 i en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s'entén denegada la modificació.
- Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

La modificació proposada se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, és a dir, el pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 97 del TRLU;



Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Quan comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legal.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Tal i com s'ha explicat als apartats anteriors la present Modificació raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Així també en quant als supòsits de valoració negativa que estableix l'apartat 2, cal manifestar que, la modificació no comporta increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global



dels usos anteriorment previstos, en tant que són esmenes d'errades en la revisió del planejament que no va determinar de forma correcta la realitat i el planejament vigent.

Tampoc es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge.

L'ordenació de la modificació és plenament coherent amb el model d'ordenació del planejament i no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible ni tampoc no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

Pel que fa a l'apartat 2bis, la modificació proposada projecta adequadament l'interès públic en tant que no afecta a espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.

És per tot el que s'ha detallat que l'actuació gaudeix dels atributs d'oportunitat i conveniència vers l'interès públic i social del municipi.

1.1.5. Àmbit de la modificació i quantificació de les determinacions.

ÀMBIT

Zona de la Bòbila Francolina

L'àmbit afectat per la modificació correspon al solars detallats situats al carrer Molí d'en Guasch.

Zona del Casal (codi 5a1)

L'àmbit afectat per la modificació correspon al solars detallats situats amb façana a la Carretera de Poblet.

QUANTIFICACIÓ

Zona de la Bòbila Francolina

La present Modificació puntual no altera ni la classificació ni la qualificació del sòl, en el sentit que corregeix únicament una errada de dibuix que afecta a 289,28m² en la delimitació de l'illa, que ja havia estat ordenada mitjançant Estudi de Detall, desenvolupada per projecte d'urbanització i edificada amb les corresponents llicències d'obres.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Codi	SEGONS POUM	PROPOSTA MP	DIFERÈNCIA
			SÒL (m2)	SÒL (m2)	SÒL (m2)
URBÀ	Sistema viari	XV	289,28	0,00	-289,29
	Zona industrial	7a1	4.961,32	5.250,60	289,29
TOTAL			5.250,60	5.250,60	0,00

Zona Casal (codi 5a1)

La present Modificació puntual no altera ni la classificació i ni la qualificació del sòl.

1.1.6. Documentació.

El present projecte es desenvolupa en els següents documents:

1. Memòria.
2. Documentació gràfica.
3. Normes.
4. Catàleg.
5. Agenda i Avaluació econòmica i financera.
6. Documentació mediambiental.
7. Memòria Social.

L'Espluga de Francolí, a la data de la signatura electrònica.

L'arquitecte;

Ricardo Saúl Sánchez Obaya

Núm. de Col·legiat: 25816/4



1.2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA.

1.2.1. Document comprensiu.

Atès la senzillesa de la modificació no es considera necessària la redacció de l'esmentat document.

1.2.2. Programa de Participació Ciutadana.

L'Ajuntament de l'Espluga de Francolí de forma potestativa, podrà aprovar i publicar el programa de participació ciutadana que consideri adient en la formulació i tramitació del present document en els termes que estableix l'article 22 de RLU.

1.2.3. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius dels articles 3 i 9 del T.R.L.U.

L'actuació proposada en la present Modificació Puntual del POUM de l'Espluga de Francolí no afecta l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible ni les directrius dels articles 3 i 9 del TRLU, per tant no es considera necessària la justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius dels articles 3 i 9, que preveu l'article 59.3 b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

1.2.4. Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.

L'actuació proposada en la present Modificació Puntual no altera la mobilitat de les àrees de modificació, per tant no es considera necessària la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que preveu l'article 59.3 c) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

1.2.5. Àmbits de suspensió de llicències.

ÀMBITS

Els àmbits de suspensió de procediments i llicències que haurà d'acordar la Corporació en compliment del que estableix l'apartat 2 de l'article 73 del Text refós de



la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) són els determinats al Plànol d'informació.

ABAST

D'acord el que estableix l'article 73.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la suspensió abastará la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en les zones delimitades.

Tanmateix i d'acord el que estableix l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006, de 18 de juliol), mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 (actual 73.2) de la Llei d'urbanisme, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

TERMINI

El termini serà d'un any des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

1.2.6. Tramitació i participació ciutadana.

El Ple de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí en sessió ordinària 3/2022 de data 31 de març de 2022 va aprovar inicialment la Modificació puntual 2 del POUM de l'Espluga de Francolí per a l'esmena d'errades als àmbits de l'antiga Bòbila Francolina i del Casal.

Un cop sotmès a informació pública, pel període d'un mes, mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOPT de 27 d'abril de 2022 (CVE núm. 2022-03106), al DOGC, de 29 d'abril de 2022 (núm. 8657), al setmanari Nova Conca de 29 d'abril de 2022, d'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i també, a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Així mateix, consta comunicació de l'aprovació inicial als municipis contigus al terme municipal de l'Espluga de Francolí.

En sessió de Consell plenari de 29 de setembre de 2022 el document es va aprovar provisionalment.

Durant el tràmit d'informació pública, no s'han rebut al·legacions segons el certificat emès pel secretari de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí de 20 d'agost de 2022.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

L'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe favorable en data 23 de gener de 2023.

1.2.7. Acord Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona de sessió de 8 de febrer de 2023.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

CU: 6
Expedient:2022 / 079194 / T

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 8 de febrer de 2023, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 2 per a l'esmena d'errades als àmbits de l'antiga Bòbila francolina i del Casal, de L'Espluga de Francolí, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

Modificació puntual del POUM per esmenar una errada gràfica als plànols del POUM a la zona de l'antiga Bòbila Francolina i el canvi de redactat de les Normes en relació a les cases unifamiliars aïllades de la zona del Casal.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Descripció de l'àmbit

La modificació puntual afecta a dos àmbits del municipi de l'Espluga de Francolí. El primer àmbit es situa a l'antiga Bòbila Francolina, al nord-est del nucli. Concretament, afecta el solar i les edificacions existents situades al sud i oest de l'antiga Bòbila. El segon àmbit afecta les parcel·les buides de dues illes a la zona del Casal.

Descripció succinta de la proposta

La modificació puntual del POUM ha estat promoguda per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí i redactada per el tècnic Ricardo Saúl Sánchez Obaya en data febrer de 2022. L'expedient inclou la Modificació puntual 2 del POUM de l'Espluga de Francolí per a l'esmena d'errades als àmbits de l'antiga Bòbila Francolina i del Casal.

La present MP del POUM pretén esmenar una errada gràfica als plànols del POUM a la zona de l'antiga Bòbila Francolina, zona industrial aïllat (codi 7) i una errada escrita a les Normes del POUM a la subzona de cases unifamiliars aïllades (codi 5a1).

En relació a l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina, part del solar i edificacions existents situats al sud i oest de l'àmbit estan afectades per la alineació del camí Molí de Guasch, qualificades com a sistema viari. Segons consta en el document, aquest àmbit es va desenvolupar mitjançant un Estudi de Detall aprovat definitivament per l'Ajuntament en data 27/06/1991, amb assabentat amb condicions de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona en Resolució 263/1991 de data 04/09/1991. Posteriorment l'Ajuntament va aprovar el projecte d'urbanització que desenvolupava l'Estudi de Detall i es van executar les obres que van ser recepcionades en data 10 d'octubre de 2005. Aquest mateix any es

1

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'Ajuntament de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del següent enllaç: <https://sede.gencat.cat/portal/verificador> amb el CVE 97C9A1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc original signat per:
Natàlia Hidalgo García
09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
10/02/2023 11:43:56

Pàgina 1 de 6

va aprovar un projecte d'edificació que preveia la construcció de 4 naus, anomenades, Local E-2, E-3, E-4 i E-5, així com també una reserva d'edificació per al Local E-1 de 78,59m² d'una futura nau, amb la que s'esgotaria el sostre màxim edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres de l'ED.

Durant l'any 2006 es va construir els locals E-3, E-4 i E-5, el local E-2 es va construir parcialment i el local E-1 va quedar pendent d'edificar.

En el moment de redactar el POUM, bé per la substitució de la cartografia base, bé per interpretació i/o transcripció errònia del plànol i/o del realment edificat, el POUM va recollir erròniament l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina i una part del solar i edificacions existents de la parcel·la (I1) van quedar afectats per la alineació del camí Molí de Guasch, qualificats com a sistema viari.

Aquesta interpretació errònia és la que actualment dificulta la consolidació de l'àmbit i impedeix acabar de construir les naus que proposava el projecte d'edificació aprovat l'any 2005.

Per tal d'esmenar aquest error, la present MP proposa adequar les alineacions de l'illa amb façana al camí Molí d'en Guasch a la realitat existent i a l'estudi de detall. Segons el plànol de POUM vigent, la superfície total inicial de la peça qualificada de zona industrial (codi 7a1) de l'illa és de 4.961,32 m² i la resultant una vegada corregida l'alineació és de 5.250,60 m². Per tant la superfície destinada a zona industrial (codi 7a1) que no s'havia qualificat és de 289,28 m².

Qualificació del sòl	Codi	SEGONS POUM	PROPOSTA MP	DIFERÈNCIA
Sistema viari	XV	289,28 m ²	0,0 m ²	- 289,28 m ²
Zona industrial	7a1	4961,32 m ²	5250,60 m ²	289,28 m ²
TOTAL		5250,60 m ²	5250,60 m ²	0,0 m ²

En relació a l'àmbit de la zona del Casal, les anteriors Normes subsidiàries de planejament del municipi de l'Espluga de Francolí, qualificaven dues illes de la zona com a residencial oberta unifamiliar (clau 6a), permetent la construcció de cases adossades. Aquesta subzona (clau 6a) es correspon en l'actualitat amb la subzona de cases aïllades (codi 5a1) on la normativa del POUM no admet les edificacions aparellades. Actualment la zona està gairebé consolidada per l'edificació i els solars que resten per edificar tenen la mitgera del veí a l'espera del seu aparellament, fet que la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats deixarien vistes les mitgeres veïnes.

En aquest sentit, la present MP proposa incorporar a l'article 121 de la normativa que regula la zona de cases unifamiliars aïllades (codi 5a1) del POUM, la possibilitat de construir edificis adossats en les mateixes condicions tal i com ja permetien les anteriors NSP.



Planejament vigent

Planejament territorial

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5559, de 3 de febrer de 2010.

El PTPCT classifica l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina i la zona del Casal dins del sistema d'assentaments amb una tipologia de teixits de nuclis històrics i les seves extensions.

Planejament urbanístic

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Espluga de Francolí. Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 27 de febrer de 2018, acord de conformitat del text refós de data 20 de setembre de 2018, i publicat, a efectes d'executivitat, en el DOGC núm. 7778 de 2 de gener de 2019.

El planejament municipal classifica l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina com a sòl urbà i qualificat amb la clau *7a1 - Industrial Aïllat: diversos establiments. De nova creació. parcel·la mín. 200 m2*. L'àmbit de la zona el Casal està classificat com sòl urbà i qualificat amb la clau *5a1 - Cases unifamiliars aïllades: parcel·la de 250 a 375 m2. Casal*.

Tramitació municipal

Pel que fa a la tramitació, l'expedient va ser aprovat inicialment en sessió de 31 de març de 2022. Un cop sotmès a informació pública, pel període d'un mes, mitjançant edictes de convocatòria d'aquesta, publicats al BOPT de 27 d'abril de 2022 (CVE núm. 2022-03106), al DOGC, de 29 d'abril de 2022 (núm. 8657), al setmanari Nova Conca de 29 d'abril de 2022, d'acord amb l'article 23 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i també, a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 8.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En sessió de Consell plenari de 29 de setembre de 2022 el document es va aprovar provisionalment.

Així mateix, consta comunicació de l'aprovació inicial als municipis contigus al terme municipal de l'Espluga de Francolí.

Al·legacions

Durant el tràmit d'informació pública, no s'han rebut al·legacions segons el certificat emès pel secretari de l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí de 20 d'agost de 2022.

Informes

- Agència Catalana de l'Aigua de data 23 de gener de 2023 emet informe favorable.



Doc. original signat per:
Natàlia Hidalgo García
09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
10/02/2023 11:43:56

Pàgina 3 de 6

Normativa

La modificació afecta l'article 121 - *Cases unifamiliars aïllades (codi 5)* del POUM de l'Espuga de Francolí. La modificació també suposa modificar el plànol O.3.1a d'ordenació i qualificació del sòl urbà del POUM.

Valoració de l'expedient

Valoració territorial

La proposta és compatible amb el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, atès que no afecta les determinacions del Pla en relació amb el sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments, ni el sistema d'infraestructures de mobilitat i transport.

Valoració urbanística

Des del punt de vista de la justificació de l'interès públic de la modificació, es considera que queda justificada per la necessitat de corregir dues errades en el planejament que dificulten la consolidació de l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina i la zona del Casal.

En relació a l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina, la memòria de la modificació incorpora els plànols de l'estudi de detall aprovat l'any 1991 i el projecte d'urbanització executat i finalitzat l'any 2005 on s'indica la situació de les naus i les alineacions i rasants respecte els vials.

El document de text refós per a l'aprovació definitiva del POUM l'any 2018 no va refondre correctament l'estudi de detall i projecte d'urbanització i no va plasmar amb fidelitat la realitat existent, especialment, pel que fa a les alineacions de l'illa amb el C/ del Molí de Guasc.

Tractant-se doncs d'un error d'interpretació, la finalitat del document que ara ens ocupa és la de corregir l'errada tot representant la realitat actual en els plànols d'ordenació.

En relació a l'àmbit de la zona del Casal, es considera que la proposta per incorporar a l'article 121 de la normativa, que regula la zona de cases unifamiliars aïllades, la possibilitat de construir edificis adossats tal i com ja permetien les anteriors NSP, no suposa un canvi substancial de la imatge de la zona donat que la majoria dels habitatges existents són aparellats.

Aquesta proposta permetrà optimitzar l'aprofitament de les parcel·les i facilitar la consolidació de l'àmbit i, en aquest sentit, es considera coherent amb el model d'ordenació del POUM.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del següent enllaç: <https://sede.gencat.cat/verificador> amb el CVE 97C9A1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc. original signat per:
Natàlia Hidalgo García
09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
10/02/2023 11:43:56

Pàgina 4 de 6

En els àmbit afectats per la present modificació puntual no es proposa un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global en tant que es tracta d'esmenar dues errades comeses en la revisió del planejament, les quals van ser fruit d'una transcripció errònia del planejament vigent.

Tot i la valoració positiva de la proposta, per coherència amb el POUM, cal que la documentació incorpori el plànol O.3.1a d'ordenació i qualificació del sòl urbà modificat segons els canvis realitzats a l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina. Caldrà també aportar la normativa modificada en format pdf i en format de tractament de textos en català i en castellà.

Fonaments de dret

Vist l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats que s'hi detallen.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre), el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i el Reglament de protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig;

Acord

Vista la proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 2 per a l'esmena d'errades als àmbits de l'antiga Bòbila francolina i del Casal, de L'Espluga de Francolí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la prescripció següent:

1.1 Cal incorporar el plànol O.3.1a d'ordenació i qualificació del sòl urbà modificat segons els canvis realitzats a l'àmbit de l'antiga Bòbila Francolina.



Doc original signat per:
Natàlia Hidalgo García
09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
10/02/2023 11:43:56

Pàgina 5 de 6

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Indicar a l'Ajuntament que la documentació en format digital que s'ha de presentar als efectes de l'aprovació definitiva, ha d'incloure una carpeta, anomenada *Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya*, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla, en compliment de l'ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Natàlia Hidalgo Garcia
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme del Camp de Tarragona

Signat electrònicament

6

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del [portal de verificació de la Seu Electrònica de l'Ens](https://www.gencat.cat/portal/verificador) amb el CVE 97C9A1F88C8C496F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc. original signat per:
Natàlia Hidalgo Garcia
09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al [web csv.gencat.cat](https://web.csv.gencat.cat) fins al 10/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



Data creació còpia:
10/02/2023 11:43:56

Pàgina 6 de 6



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

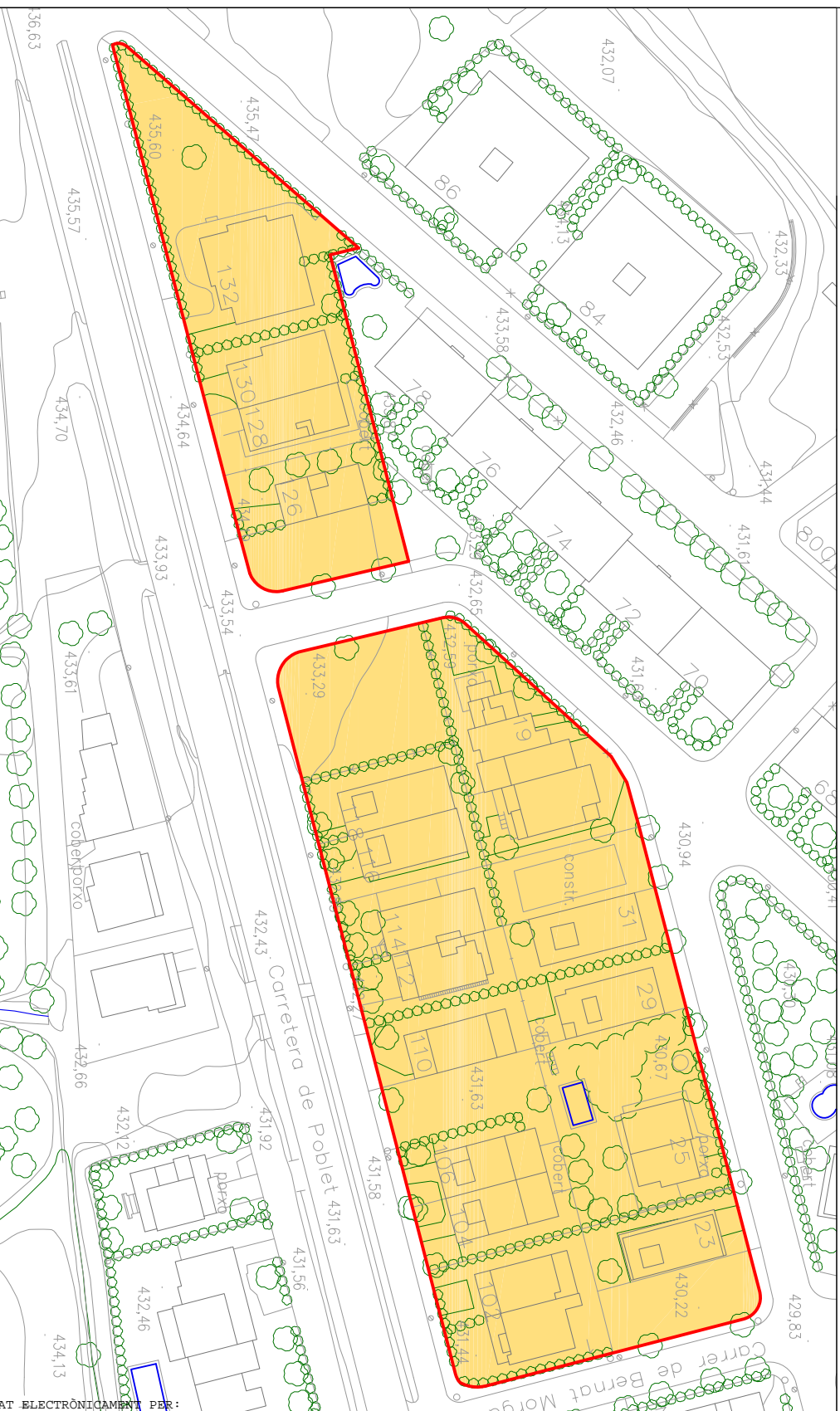
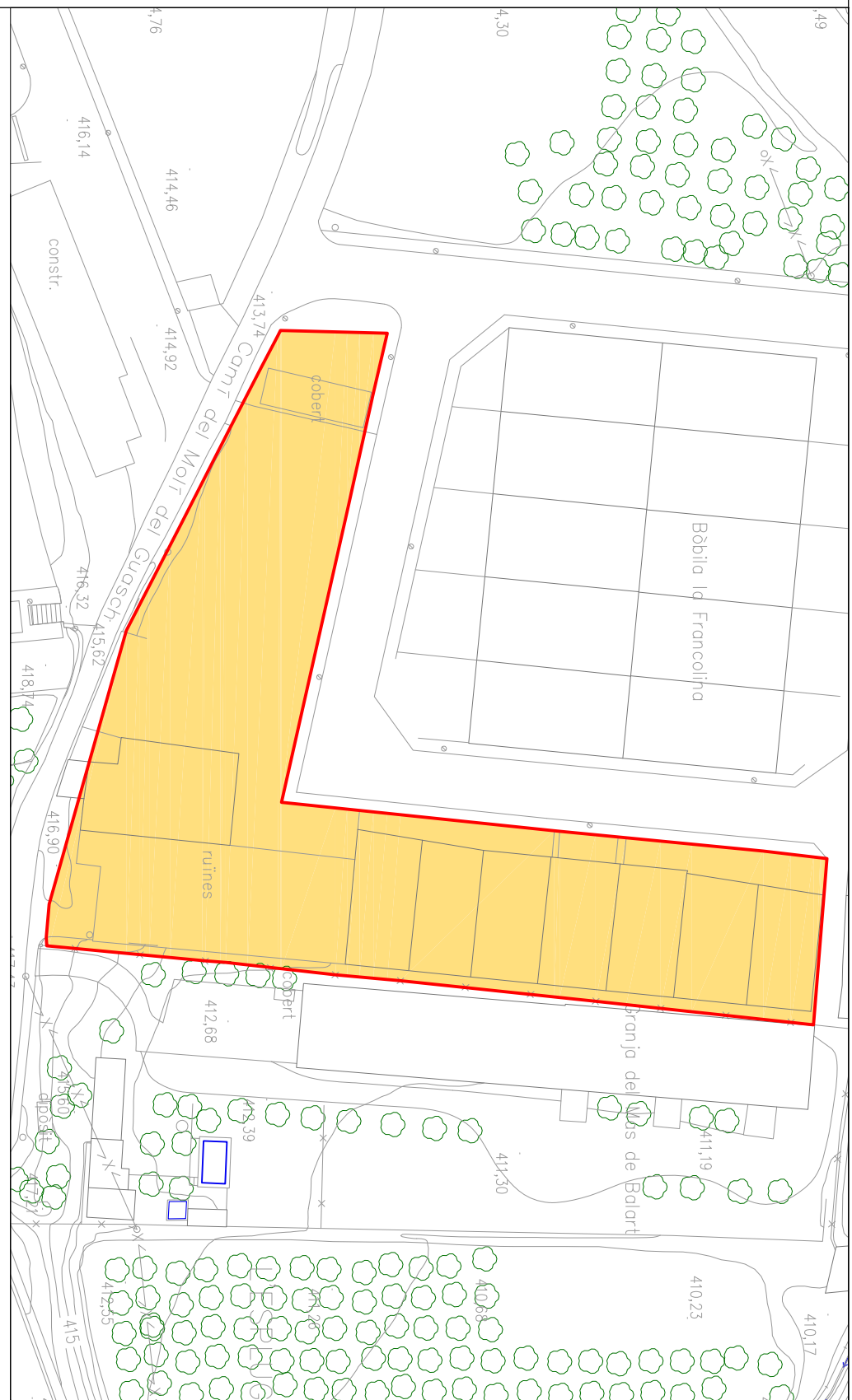
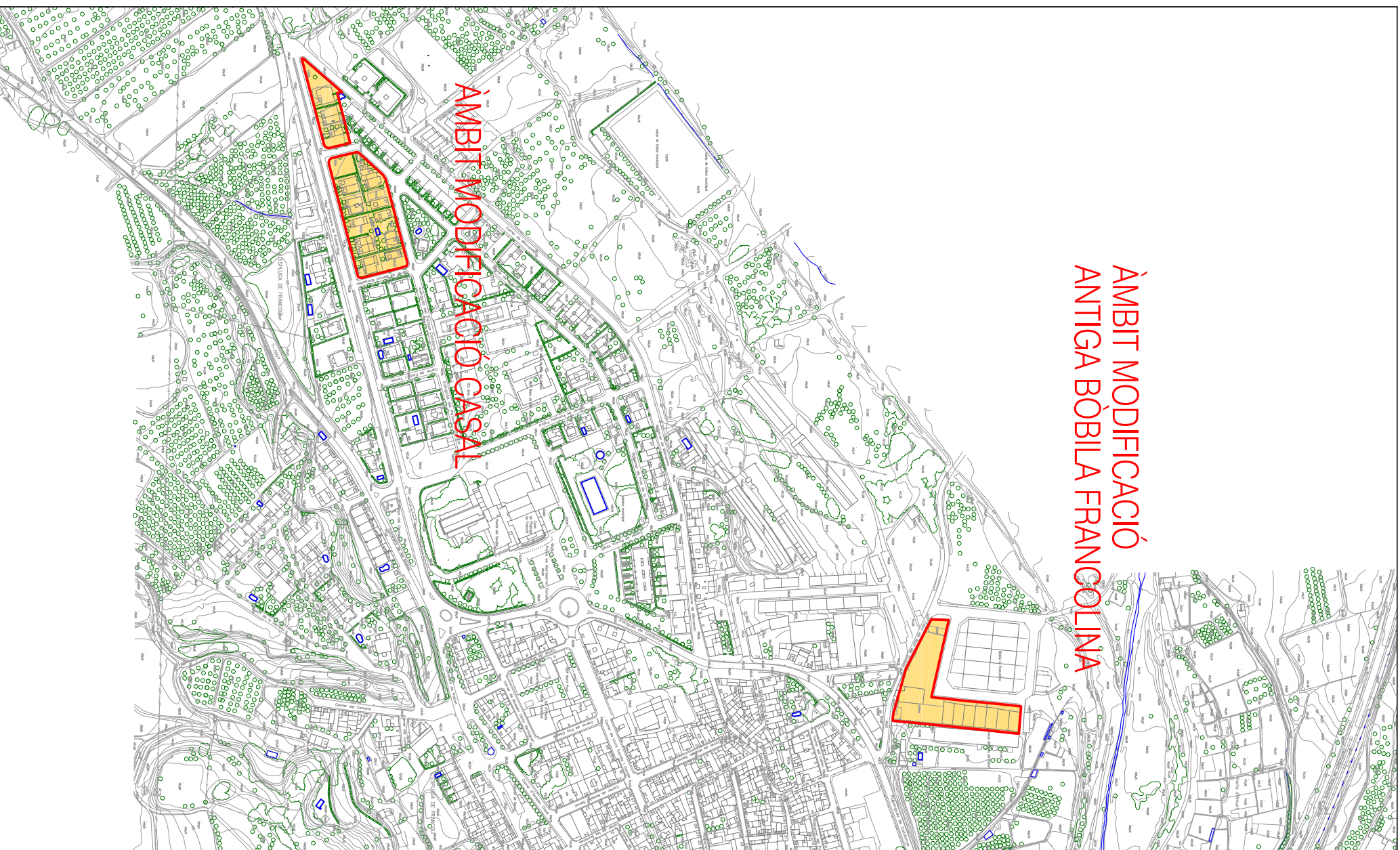
MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

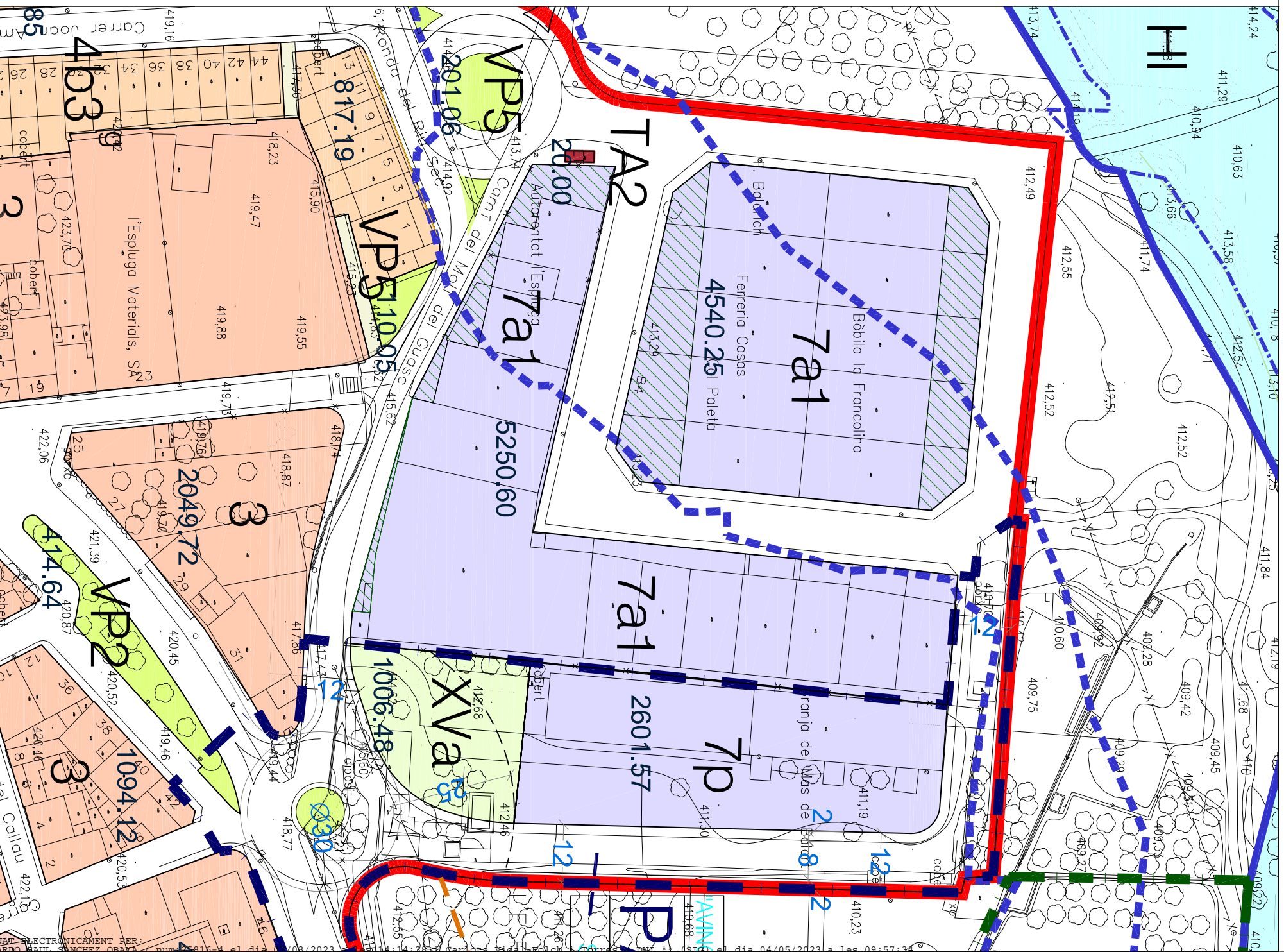
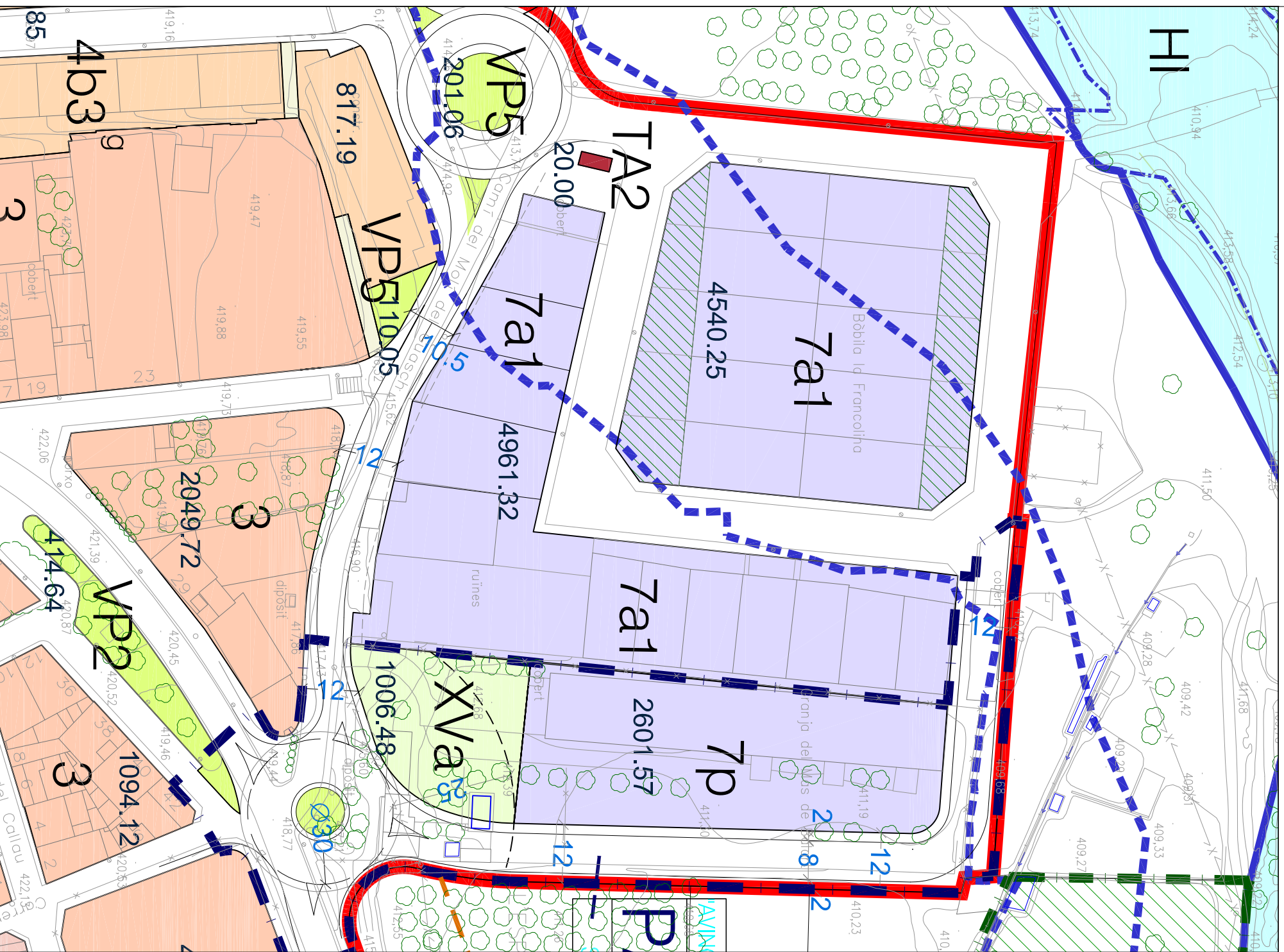
1. Situació i àmbits afectats per la Modificació. Zona Antiga Bòbila Francolina i Casal. Escala 1/5.000 i 1/1.000 (DIN-A3)
2. Planejament vigent i esmenat. (Zona Antiga Bòbila Francolina) Escala 1/1.000 (DIN-A3)
3. Plànol O.3.1a QUALIFICACIÓ DEL SÒL. Zonificació del sòl urbà i urbanitzable del POUM. Escala: 1/2.000 (DIN-A1)

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37

ÀMBIT MODIFICACIÓ ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA



	AJUNTAMENT DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ	PROPIETARI/PROMOTOR	AJUNTAMENT DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PLAÇA DE LA VILA 1 CIF: 4305500C	TÍTOL DEL PROJECTE	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMEINA DEFRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL	SITUACIÓ	CAMI MOLL DEN GUASCH CARRETERA DE POBLET 43000 L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ		AUTOR DEL PROJECTE	RICARDO SAUL SANCHEZ OBAYA ARQUITECTE C/IBER 15, 52014, BILBAO, BIZKAIA, ELS PAÏsos BÀSICS		NOM DEL PLANOL	SITUACIÓ I ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ ZONA ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA	NOM FITXER	21-22	DATA	GENER 2022
--	--	----------------------------	--	---------------------------	---	-----------------	--	--	---------------------------	--	--	-----------------------	--	-------------------	-------	-------------	------------



	AJUNTAMENT DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ	PROPIETARI/PROMOTOR	AJUNTAMENT DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PLAÇA DE LA VILA 1 CIF: 43055000C 43440 L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ	TÍTOL DEL PROJECTE	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLAN DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMEINA DEFRADÉS ALS AMBIS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL	SITUACIÓ	CAMI MOLL D'EN GUASCH CARRETERA DE POBLET 43000 L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ		AUTOR DEL PROJECTE	RICARDO SAUL SANCHEZ OBAYA ARQUITECTE C/IBERIA, 52, 43000 TARRAGONA TEL: 977 41 11 11 WWW.RSTP.CAT		NOM DEL PLANOL	PLANEJAMENT VIGENT I ESMENAT ZONA ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA Els límits de cada parcel·la s'han establert mitjançant el sistema de coordenades UTM i el datum de referència de l'any 1984.	NÚM. EXP.	21-22	DATA	GENYER 2022
--	--	----------------------------	--	---------------------------	--	-----------------	---	--	---------------------------	--	--	-----------------------	--	------------------	-------	-------------	-------------



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

3. NORMATIVA.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'Ajuntament de l'Espluga de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



3.1. Article 121 de la normativa vigent.

ZONA DEL CASAL

Article 121. Cases unifamiliars aïllades (codi 5):

1. Definició:

Ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars aïllades en una parcel·la amb jardí. Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de la habitatge unifamiliar aïllat envoltat d'espais lliures privats generalment enjardinats i que el planejament pretén mantenir.

En base de les característiques de parcel·lació i edificatòries podem distingir les següents zones:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

Compta amb dues subzones amb paràmetres diferents corresponents als desenvolupaments de les urbanitzacions Casal (codi 5a1) i Carreres (5a2).

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

Compta amb dues subzones amb paràmetres diferents corresponents als desenvolupaments de les urbanitzacions Casal (codi 5b1) i Carreres (5b2).

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

d) Volumetria segons planejament (codi 5p)

Comprèn les edificacions unifamiliars aïllades amb tipologies unitàries o pendents d'execució i que han estat creades per desenvolupament de planejament amb regulació específica.

2. Condicions de parcel·lació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Superfície mínima:* 250 m².
- *Façana mínima:* 12,00 m.

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

- *Superfície mínima:* 375 m².
- *Façana mínima:* 12,00 m.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

- *Superfície mínima:* 800 m².
- *Façana mínima:* 20,00 m.



d) Volumetria segons planejament (codi 5p)

Les condicions de parcel·lació seran les que fixi el planejament aprovat.

3. Condicions d'edificació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Tipus d'ordenació:*
Edificació aïllada.
- *Densitat màxima d'habitatges:*
1hab/parcel·la.
- *Edificabilitat màxima:*
0,70m²st/m²s.
- *Ocupació màxima:*
35% de la parcel·la.
- *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*
 - Subzona (codi 5a1): 6,50m.+ 3,00 m. per a PB+PP+ATIC (reulat 3,00m de la façana principal i superfície inferior al 50% de la màxima planta inferior)
 - Subzona (codi 5a2): 6,50m. per PB+PP
- *Coberta:*
 - Plana: Transitable o no.
 - Inclinada: Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.
- *Sota coberta:*
S'admet únicament a la subzona 5a2.
- *Cossos sortints:*
S'admeten els cossos sortints.
Vol màxim del ràfec 80 cm.
- *Elements sortints:*
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
- *Separacions mínimes:*
 - Subzona (codi 5a1):
7,00m a sud.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

4,00m a nord.
3,00m a est i oest.
4,00m entre edificis.

- Subzona (codi 5a2):
6,00m a vial.
3,00m a fons parcel·la.
2,00m a laterals.
4,00m entre edificis.

- **Soterrani:**

Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.

- **Tanques divisòries:**

- A vial; 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
- A veïns; 2,00m màxim, opaques o calades.

- **Espai lliure parcel·la:**

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.

L'espai lliure es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

Coberts:

- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
- L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

- **Tipus d'ordenació:**



Edificació aïllada.

- **Densitat màxima d'habitatges:**
1hab/parcel·la.
- **Edificabilitat màxima:**
0,70m²st/m²s.
- **Ocupació màxima:**
35% de la parcel·la.
- **Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:**
 - **Subzona (codi 5b1):** 6,50m.+ 3,00 m. per a PB+PP+ATIC (reclutat 3,00m de la façana principal i superfície inferior al 50% de la màxima planta inferior).
 - **Subzona (codi 5b2):** 7,00m. per PB+PP
- **Coberta:**
 - **Plana:** Transitable o no.
 - **Inclinada:** Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.
- **Sota coberta:**
S'admet únicament a la subzona 5b2.
- **Cossos sortints:**
S'admeten els cossos sortints.
Vol màxim del ràfec 60 cm.
- **Elements sortints:**
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
- **Separacions mínimes:**
 - **Subzona (codi 5b1):**
7,00m a sud.
4,00m a nord.
3,00m a est i oest.
6,00m entre edificis.
 - **Subzona (codi 5b2):**
4,00m a vial.
4,00m a fons parcel·la.
3,00m a laterals.
6,00m entre edificis.



▪ **Soterrani:**

Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.

▪ **Tanques divisòries:**

- A via: 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
- A veïns: 2,00m màxim, opaques o calades.

▪ **Espai lliure parcel·la:**

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.

L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

Coberts:

- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
- L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

▪ **Tipus d'ordenació:**

Edificació aïllada.

▪ **Densitat màxima d'habitatges:**

1hab/parcel·la.

▪ **Edificabilitat màxima:**

0,60m²st/m²s.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

- **Ocupació màxima:**
30% de la parcel·la.
 - **Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:**
 - 7,00m. per PB+PP
 - **Coberta:**
 - Plana: Transitible o no.
 - Inclinada: Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.
 - **Sota coberta:**
S'admet.
 - **Cossos sortints:**
S'admeten els cossos sortints.
 - **Elements sortints:**
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
 - **Separacions mínimes:**
 - 7,00m a vial.
 - 4,00m a fons parcel·la.
 - 4,00m a laterals.
 - 8,00m entre edificis.
 - **Soterrani:**
Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.
 - **Tanques divisòries:**
 - A vial: 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns: 2,00m màxim, opaques o calades.
 - **Espai lliure parcel·la:**
L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat segons Annex 7.
L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.
Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.
- Coberts:**
- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
 - L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la



Ajuntament de l'Esplugas de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.

- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

d) Volumetria segons planejament (codi 5p)

Les condicions d'edificació seran les que determini el planejament aprovat. Per tot allò no regulat s'aplicaran les del codi 5c.

4. Condicions d'ús:

▪ *Usos principals:*

Habitatge unifamiliar, residència, establiments d'allotjament turístic, comercial, restauració, administratiu, oficines i serveis, socio-cultural, educatiu i sanitari-assistencial

▪ *Usos compatibles:*

Garatge i serveis tècnics.

La proporció d'ús compatible serà del 25% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.



3.2. Article 121 de la normativa corregida.

Es detallen en blau, les modificacions incorporades.

Article 121. Cases unifamiliars aïllades (codi 5):

1. Definició:

Ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars aïllades en una parcel·la amb jardí. Comprèn els sectors de sòl urbà que han estat objecte d'operacions de parcel·lació característiques de la habitatge unifamiliar aïllat envoltat d'espais lliures privats generalment enjardinats i que el planejament pretén mantenir.

En base de les característiques de parcel·lació i edificatòries podem distingir les següents zones:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

Compta amb dues subzones amb paràmetres diferents corresponents als desenvolupaments de les urbanitzacions Casal (codi 5a1) i Carreres (5a2).

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

Compta amb dues subzones amb paràmetres diferents corresponents als desenvolupaments de les urbanitzacions Casal (codi 5b1) i Carreres (5b2).

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

d) Volumetria segons planejament (codi 5p)

Comprèn les edificacions unifamiliars aïllades amb tipologies unitàries o pendents d'execució i que han estat creades per desenvolupament de planejament amb regulació específica.

2. Condicions de parcel·lació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Superfície mínima:* 250 m².
- *Façana mínima:* 12,00 m. (10,00 m en cas de cases aparellades)

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

- *Superfície mínima:* 375 m².
- *Façana mínima:* 12,00 m.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

- *Superfície mínima:* 800 m².
- *Façana mínima:* 20,00 m.

d) Volumetria segons planejament (codi 5p)



Les condicions de parcel·lació seran les que fixi el planejament aprovat.

3. Condicions d'edificació:

a) Zona intensitat alta (codi 5a).

- *Tipus d'ordenació:*
Edificació aïllada. A la subzona (codi 5a1) es permet l'edificació aparellada en nombre màxim de dos.
- *Densitat màxima d'habitatges:*
1hab/parcel·la.
- *Edificabilitat màxima:*
0,70m²st/m²s.
- *Ocupació màxima:*
35% de la parcel·la.
- *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:*
 - Subzona (codi 5a1): 6,50m.+ 3,00 m. per a PB+PP+ATIC (reulat 3,00m de la façana principal i superfície inferior al 50% de la màxima planta inferior)
 - Subzona (codi 5a2): 6,50m. per PB+PP
- *Coberta:*
 - Plana: Transitable o no.
 - Inclinada: Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.
- *Sota coberta:*
S'admet únicament a la subzona 5a2.
- *Cossos sortints:*
S'admeten els cossos sortints.
Vol màxim del ràfec 80 cm.
- *Elements sortints:*
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
- *Separacions mínimes:*
 - Subzona (codi 5a1):
7,00m a sud.



4,00m a nord.
3,00m a est i oest.
4,00m entre edificis.

- Subzona (codi 5a2):
6,00m a vial.
3,00m a fons parcel·la.
2,00m a laterals.
4,00m entre edificis.

- **Soterrani:**

Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.

- **Tanques divisòries:**

- A vial; 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
- A veïns; 2,00m màxim, opaques o calades.

- **Espai lliure parcel·la:**

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.

L'espai lliure es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

Coberts:

- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
- L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

b) Zona intensitat mitja (codi 5b).

- **Tipus d'ordenació:**



Edificació aïllada.

- **Densitat màxima d'habitatges:**

1hab/parcel·la.

- **Edificabilitat màxima:**

0,70m²st/m²s.

- **Ocupació màxima:**

35% de la parcel·la.

- **Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:**

- **Subzona (codi 5b1):** 6,50m.+ 3,00 m. per a PB+PP+ATIC (reclutat 3,00m de la façana principal i superfície inferior al 50% de la màxima planta inferior).
- **Subzona (codi 5b2):** 7,00m. per PB+PP

- **Coberta:**

- **Plana:** Transitable o no.
- **Inclinada:** Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.

- **Sota coberta:**

S'admet únicament a la subzona 5b2.

- **Cossos sortints:**

S'admeten els cossos sortints.
Vol màxim del ràfec 60 cm.

- **Elements sortints:**

En les mateixes condicions que els cossos sortints.

- **Separacions mínimes:**

- **Subzona (codi 5b1):**
7,00m a sud.
4,00m a nord.
3,00m a est i oest.
6,00m entre edificis.
- **Subzona (codi 5b2):**
4,00m a vial.
4,00m a fons parcel·la.
3,00m a laterals.
6,00m entre edificis.



▪ **Soterrani:**

Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.

▪ **Tanques divisòries:**

- A viaj; 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
- A veïns; 2,00m màxim, opaques o calades.

▪ **Espai lliure parcel·la:**

L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat.

L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.

Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.

Coberts:

- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
- L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.
- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

c) Zona intensitat baixa (codi 5c).

▪ **Tipus d'ordenació:**

Edificació aïllada.

▪ **Densitat màxima d'habitatges:**

1hab/parcel·la.

▪ **Edificabilitat màxima:**

0,60m²st/m²s.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POU M DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

- **Ocupació màxima:**
30% de la parcel·la.
 - **Alçada reguladora màxima i nombre de plantes:**
 - 7,00m. per PB+PP
 - **Coberta:**
 - Plana: Transitible o no.
 - Inclinada: Amb pendent màxim 35%. Les línies d'arrancada es situaran a les façanes.
 - **Sota coberta:**
S'admet.
 - **Cossos sortints:**
S'admeten els cossos sortints.
 - **Elements sortints:**
En les mateixes condicions que els cossos sortints.
 - **Separacions mínimes:**
 - 7,00m a vial.
 - 4,00m a fons parcel·la.
 - 4,00m a laterals.
 - 8,00m entre edificis.
 - **Soterrani:**
Podrà ocupar la totalitat del gàlib edificable en planta baixa.
 - **Tanques divisòries:**
 - A vial: 2,00m màxim, fins 1,00m poden ser opaques i la resta calades.
 - A veïns: 2,00m màxim, opaques o calades.
 - **Espai lliure parcel·la:**
L'espai lliure es mantindrà preferentment enjardinat segons Annex 7.
L'espai lliure interior es podrà pavimentar com a màxim en un 50% exclosa la superfície ocupada per l'edificació.
Podran ubicar-se edificacions auxiliars pròpies de jardí.
- Coberts:**
- S'ubicaran dins l'ocupació permesa per la clau i fora dels límits que determinin les separacions o profunditats mínimes.
 - L'edificabilitat dels coberts comptabilitzen a efectes de la total permesa i la



Ajuntament de l'Esplugas de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

seva geometria en planta serà inscriptible en un rectangle els costats del qual tinguin una relació màxima de 1:2.

- L'ocupació màxima dels coberts serà de 5% fins un màxim de 30m² i comptarà a efectes de la total permesa.
- L'alçada màxima serà de 2,80m corresponent a PB.
- La coberta serà plana no transitable o inclinada amb pendent màxim del 30% i sense que el carener superi els 3,00m d'alçada en el punt més alt.

Barbacoes:

- Es poden ubicar on bé adossades a l'edificació principal amb sortida de fums integrada a l'habitatge i per sobre de la coberta, o bé de manera aïllada dins l'espai no ocupat per l'edificació principal; ubicant en ambdós casos la barbacoa dins el gàlib d'ocupació màxima de l'edificació principal i fora dels límits que determinen les separacions mínimes.

Piscines:

- Es poden ubicar a qualsevol punt de la parcel·la sempre i quan es deixi una separació de 1,00 m. a termenals i 3,00 m. a carrer. L'entorn transitable junt a termenals no es podrà elevar.

d) Volumetria segons planejament (codi 5p)

Les condicions d'edificació seran les que determini el planejament aprovat. Per tot allò no regulat s'aplicaran les del codi 5c.

4. Condicions d'ús:

▪ *Usos principals:*

Habitatge unifamiliar, residència, establiments d'allotjament turístic, comercial, restauració, administratiu, oficines i serveis, socio-cultural, educatiu i sanitari-assistencial

▪ *Usos compatibles:*

Garatge i serveis tècnics.

La proporció d'ús compatible serà del 25% com a màxim, per incrementar aquest percentatge caldrà redactar un pla especial que el justifiqui.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

4. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR.

El POUM de l'Espluga de Francolí inclou el Catàleg de béns a protegir que determina l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tanmateix la modificació proposada no altera les condicions de protecció dels béns individuals inclosos.



Ajuntament de l'Esplugas de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

L'actuació proposada per la present Modificació Puntual no altera ni la programació temporal ni l'econòmica i financera del POUM, per tant no es considera necessària la redacció de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera que preveu l'article 59.1 e) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de Francolí. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 97C2A1F88C8C49F9C7C9BCF3640CB5A i data d'emissió 30/05/2025 a les 13:16:37



Ajuntament de l'Esplug de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

6. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL.

L'actuació proposada per la present Modificació Puntual no altera les condicions ambientals de les àrees de modificació, per tant no es considera necessària la redacció de l'informe ambiental que preveu l'article 59.1 f) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.



Ajuntament de l'Espluga de Francolí
(Conca de Barberà)

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2 DEL POUM DE L'ESPLUGA DE FRANCOLÍ PER A L'ESMENA D'ERRADES ALS ÀMBITS DE L'ANTIGA BÒBILA FRANCOLINA I DEL CASAL

7. MEMÒRIA SOCIAL.

L'actuació proposada per la present Modificació Puntual no altera la dotació d'habitatges prevista pel POUM, per tant no es considera necessària la redacció de la Memòria social que preveu l'article 59.1 h) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.