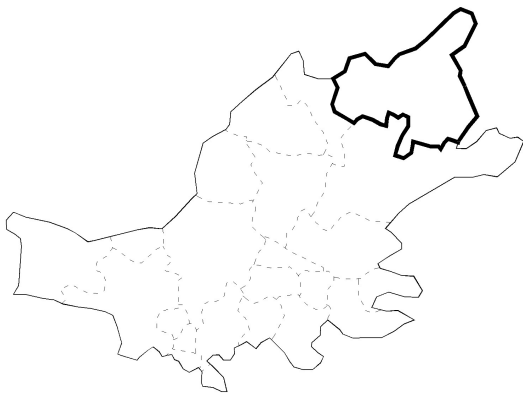


AVENÇ DE PLANEJAMENT MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE QUEROL

- Reducció de l'àmbit del Pla de Millora Urbana nº 7 Ranxos de Bonany
- Nova zona en sol no urbanitzable.



QUEROL (ALT CAMP)

ARQUITECTE
Jordi Alsina Rull
Serveis tècnics del Consell Comarcal de l'Alt Camp



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

INDEX

1.	INTRODUCCIÓ	2
1.1.	OBJECTE	2
1.2.	AGENTS	2
1.3.	REDACTOR	2
1.4.	MARC NORMATIU I TRAMITACIÓ	2
1.5.	CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	3
2.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
2.1.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.....	3
2.2.	ANTECEDENTS	3
2.3.	PLANEJAMENT VIGENT	4
2.3.1.	Normes subsidiàries.....	4
3.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	4
3.1.	DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	4
3.2.	Objecte de la proposta	4
3.3.	Modificacions en les normes urbanístiques.....	5
3.4.	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	7
2.3.4.	Marc legal i justificació de les modificacions	7
2.3.5.	Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència	7
4.	INFORME AMBIENTAL.....	7
5.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL PLA.....	8
5.1.	AGENDA I DESENVOLUPAMENT DEL PLA	8
5.2.	AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	8
6.	NORMATIVA MODIFICADA.....	8



AVANÇ DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE QUEROL

1. INTRODUCCIÓ

1.1. OBJECTE

L'objecte de la modificació puntual del Pla d'ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Querol té dues actuacions:

1. Reduir l'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU) número 7 Ranxos de Bonany.
2. Regular amb una nova zona en sol no urbanitzable, les construccions que amb la reducció quedarien fora amb la noma delimitació del PMU 7.

La reducció implica una reducció del sol urbà no consolidat classificat en el POUM i una ampliació del sol no urbanitzable.

Aquest sol no urbanitzable es regula en dos sentits:

Un amb una nova clau que reguli els habitatges existents que restaran en sol no urbanitzable i la resta de parcel·les que passaran a esta qualificades amb la mateixa zona 25b com l'entorn on es troben .

1.2. AGENTS

El promotor és l'Ajuntament de Querol. Amb domicili a la Plaça de Sant Sebastià, núm. 2 Querol 43.

1.3. REDACTOR

El document per a la modificació puntual ha estat redactat per:

Jordi Alsina Rull, arquitecte, col·legiat 22.299-2 del CoAC, actuant com a tècnic municipal de l'ajuntament de Querol.

1.4. MARC NORMATIU I TRAMITACIÓ

Aquest document es redacta d'acord amb les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme i de la legislació urbanística vigent, entre d'altres:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel DL 1/2010 (TRLU)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística



La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic està regulada pel articles 96 a 100 del TRLU,

L'article 96 diu que se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament.

L'article 97 regula la justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic.

L'article 99 regula les modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos i detalla alguns dels continguts que ha de tenir el document.

L'article 100, regula la modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

Donat el tipus de modificació, aquesta no suposa cap increment de sostre edificable, ni de densitat d'ús residencial per contra suposa un reducció d'aquests paràmetres. Tampoc afecta sistemes ni requereix un increment de reserves urbanístiques.

1.5. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

No es pretén la introducció de canvis fonamentals en el POUM de Querol.

Es pretén reduir l'àmbit del PNU 7 Ranxos de Bonany per deixar en sol urbanitzable la resta del àmbit i regular amb una zona nova les construccions existents que restaran a partir d'ara en sol no urbanitzable.

Aquesta nova zona implica la creació d'una ordenança específica per regular l'impacte paisatgístic de les construccions existents tot facilitant les ampliacions possibles d'una manera regulada.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació proposa la reducció de l'àmbit del PMU 7 Ranxos de Bonany, passant dels actuals 1.066.216,65 m² a 55.840,32m²

La resta de l'àmbit es classificarà com sòl no urbanitzable i qualificarà amb una nova zona dins del propi sòl no urbanitzable

2.2. ANTECEDENTS

L'actual àmbit del Pla Millora Urbana 7 Ranxos de Bonany procedeix de l'antiga urbanització Ranxos de Bonany que els anys 60 -70 juntament amb la resta d'urbanitzacions de Can Llenas, Mas Bermell i Mas Gassons.

Aquestes urbanitzacions van ésser concebudes com a urbanitzacions de segona residència i models de creixement expansius en ciutat jardí de molt baixa densitat. Amb la experiència d'aquests últims 30 anys i la nova legislació han esdevingut obsolets pel malbaratament del sòl, la baixa eficiència de les infraestructures, les grans despeses de manteniment i la nul·la cohesió social.

Després de l'aprovació del POUM vigent i depenent dels graus de desenvolupament, la majoria es van transformar en Plans de Millora Urbana i alguna Polígon d'Actuació Urbanística. Altres es van classificar de sol urbanitzable i es van delimitar els Plans



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

Parcials corresponents. Finalment, les menys consolidades en edificacions van acabar classificades com a sol no urbanitzable.

El PMU 7 Ranxos de Bonany té un estructura parcel·laria amb parcel·les molt grans d'uns 2000 a 3000 m², exceptuant les que es situen prop de la carretera sota el restaurant Mas Pla també dins de l'àmbit del pla i que tenen superfícies al voltant dels 1000m². El grau d'edificació es força desigual, mentre les que estan aprop de la carretera tenen en general un grau força alt, altres parts mes allunyades tenen un grau d'edificacions molt mes baix.

Les dimensions de les parcel·les força grans provoca dos fets a tenir en compte i que poden ser un factor en la no execució i desenvolupament del pla. Uns seria la gran extensió de carrers a urbanitzar amb els costos que això implica i l'altre els pocs propietaris que hi ha si es comparen amb les altres urbanitzacions del terme i per tant les quotes a liquidar són molt més altres en relació les altres urbanitzacions.

Les conseqüències d'això es que després de 13 anys el Pla encara no s'ha desenvolupat i no hi ha indicis que això passi en temps, de fet no hi ha ni la junta de compensació constituïda.

2.3. PLANEJAMENT VIGENT

2.3.1. Normes subsidiàries

- El planejament vigent és Pla d'ordenació urbanística municipal de Querol, aprovat definitivament en data 27 de juny de 2013 i publicat en data 02 de desembre de 2013, i modificacions posteriors del POUM.

2.3.2. Pla territorial parcial del Camp de Tarragona

- Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 i publicat al DOGC de 3 de febrer de 2010.

2.3.3. Catàleg del paisatge del Camp de Tarragona

- Catàleg del Paisatge del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 19 de maig de 2010 per resolució del conseller de Política territorial i Obres Públiques i publicat al DOGC de 15 de juny de 2010.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La modificació proposa:

1. La reducció de l'àmbit del PMU 7 Ranxos de Bonany limitant-lo a la zona de la carretera sota el restaurant i la zona més propera.
2. Classificar com sòl no urbanitzable la zona exclosa per la reducció de l'àmbit amb la clau 25b Sòls de protecció especial del P.T.P.C.T. i connectors locals.
3. Finalment, crear una nova zona en sòl no urbanitzable amb una ordenança clara i unívoca sobre l'ordenació de les construccions existents que restaran en sol no urbanitzable. Aquesta clau s'anomena 22a Disseminats Ranxos de Bonany

3.2. Objecte de la proposta



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

La reducció del àmbit del PMU 7 Ranxos de Bonany passant dels actuals 1.066.216,65 m² a 53.041,65m²

Regular la resta de l'àmbit classificat com sol no urbanitzable creant una nova zona 22a per tal d'ordenar els habitatges i les construccions auxiliars existents deixant la resta com no edificables.

Aquesta nova zona permetrà que els habitatges pugin créixer i ampliar-se fins a un màxim de superfície on les construccions auxiliars també computen, amb la finalitat que també es controli l'impacte paisatgístic de les construccions esmentades.

Des de l'ajuntament s'ha fet un estudi quantificant les construccions existents com a suport per la creació dels paràmetres urbanístics de la zona.

3.3. Modificacions en les normes urbanístiques

Es modifiquen l'article 116. Polígons d'actuació, plans especials urbanístics i de millora urbana en el punt 2 i la fitxa o apartat del PMU7 Ranxos de Bonany adequant les superfícies a la reducció esmentada de la següent manera :

PMU-7 "Ranxos de Bonany"

Descripció:

Comprèn parcialment els terrenys de sòl urbà no consolidat de l'anomenada Urbanització de Ranxos de Bonany, implantada a finals dels anys 60.

La superfície del sector es de 1.066.216,65 m² . 55.840,32m²

Objectius:

Regularitzar i millorar la urbanització a l'empara de la Llei 3/2009; revisant l'ordenació del sector, minimitzant l'ocupació de sòl, alliberant sòl de l'edificació i urbanització, concentrant les edificacions, incorporant nous usos, activitats i tipologies edificatòries que garantitzint models d'implantació territorial sostenibles mediambientalment, viables econòmicament i que evitin la segregació social, permetent la viabilitat de la gestió urbanística, l'execució de les obres d'urbanització i el posterior manteniment per la Corporació a quotes raonables que no hipotequin els pressupostos municipals.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

No es modifica

2. Ordenació de l'edificació:

No es modifica

3. Usos:

- *Principals:*

Habitatge.

- *Compatibles:*

El PMU incorporarà zones destinades a nous usos i activitats i/o s'ampliaran els permisos actualment facilitant una mixticitat que fomenti el desenvolupament econòmic i social.



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,12m² sostre/m² de sòl.

El sostre edificable màxim és de 127.946,00 m² 6.700,84 m², distribuïts de la següent forma.

Residencial lliure: 115.151,40 m² 6.700,84 m²

Activitat econòmica: 12.794,60 m²

Residencial HPO: 0,00 m²

Residencial HPC: 0,00 m²

5. Densitat:

2,46 hab/Ha.

El nombre màxim d'habitatges és de 262 14 habitatges dels quals:

Residencial lliure: 262 14

Residencial HPO: 0

Residencial HPC: 0

6. Cessions:

- *Sistemes locals:*

Xarxa viària: 53.310,83 m² 2.792,02 m². (5,00%)

Espais lliures 53.310,83 m² 2.792,02 m². (5,00%)

Equipaments: 31.986,50 m² 1.675,21 m². (3,00%)

Caldrà reservar una ràtio mínima de 5m²sòl/habitant per a equipaments esportius que s'ubicaran preferentment en les zones que ja en disposin d'infraestructures existents d'aquest tipus.

Sòl corresponent als serveis tècnics i ambientals necessaris.

- ☐ *Zones:*

No es modifica

Condicions de gestió:

No es modifica

Pla d'etapes:

No es modifica

Condicions mediambientals i d'urbanització:

No es modifica

Es crea una zona clau 22a en sol no urbanitzable i per a tal es modifica l'article 131 del POUM i es crea un nou article 132 bis

Article 131. Definició:



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

El sòl lliure de protecció territorial realitza una funció ambiental que es incompatible amb els usos propis del sòl urbanitzable, i manté una ordenació del territori preservant els sistemes de vida tradicionals de les àrees rurals.

S'inclouen dins d'aquesta categoria els sols agrícoles de valor del municipi (codi 21) i el sol Disseminat Ranxos de Bonany (codi 22a)

NOTA: En **vermell** els paràmetres antics modificats i en **blau** els nous paràmetres.

3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

2.3.4. Marc legal i justificació de les modificacions

El contingut d'aquest document compleix amb el previst al TRLU.

El contingut d'aquesta modificació no està definida en cap del supòsits descrits en l'article 97.2, que faria que es tingues de fer una valoració negativa, a l'efecte del que estableix, l'article 97.1, per tant es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

2.3.5. Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència

Segons l'article 97.1 del TRLU, 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.

Com s'ha dit, la modificació es redacta per la necessitat, l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa ve justificada per tal de donar sortida a la problemàtica de les antigues urbanitzacions en la dificultat de la seva gestió per uns costos d'urbanització força alts.

Es compleix amb les recomanacions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona en que demana la reducció de les urbanitzacions de la zona de Querol.

D'altra banda les edificacions com habitatges i les construccions auxiliar necessiten ser regulades un cop passin a estar en sol no urbanitzable de manera a la vegada que es respon a les necessitats dels propietaris també es controli l'impacte ambiental i paisatgístic que pugin tenir sobre l'entorn.

4. INFORME AMBIENTAL

L'article 59.1.f del TRLU diu que entre la documentació que ha d'acompanyar la modificació del les normes Subsidiàries, hi ha de figurar un informe ambiental. També l'article 6, de la llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, diu que els instruments de planejament urbanístic estan entre els Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits.

La Directiva comunitària 2000/24/CE del Parlament europeu i del Consell, relativa a l'avaluació del efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, s'estableix el contingut d'aquests informes. Efectivament, una de les previsions que ha de contenir és la descripció dels impactes més significatius, com ara efectes



secundaris pel medi ambient, una descripció de les mesures de prevenció, minimització i compensació dels efectes negatius.

Ara bé, aquesta modificació que es vol dur a terme, la reducció l'àmbit del Pla de Millora Urbana i del sol urbà no consolidat passant bona part a sol no urbanitzable implica la reducció del sostre edificable i per tant millorar l'impacte ambiental i paisatgístic negatiu de la urbanització. Per tant, el que es modifica entenem que no produeix cap alteració sobre la naturalesa i no entra en contradicció en els paràmetres d'avaluació ambiental quan es va redactar el POUM vigent, i com a conseqüència entenem que no cal procedir a una avaluació ambiental nova.

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL PLA

5.1. AGENDA I DESENVOLUPAMENT DEL PLA

L'article 99.a del TRLU que regula les modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos establerts anteriorment, diu que les modificacions han d'incloure la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Es tracta d'una modificació que té per objectiu actualitzar els paràmetres i usos i regularitzar-los d'una part de sol urbà no consolidat que passa a ser sol no urbanitzable.

5.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA

Aquesta modificació no comporta cap variació en les despeses i ingressos de l'Ajuntament de Querol i en tant que no té cap impacte en aquest sentit, es sostenible per la hisenda pública, tal com ho ha estat fins ara.

És per aquest motiu que, entenem, no és necessària la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica de l'àmbit.

6. NORMATIVA MODIFICADA

Els Articles 116 resta amb el següent redactat:

CAPÍTOL III: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS I PLANS DE MILLORA URBANA....

Article 116. Polígons d'actuació, plans especials urbanístics i de millora urbana

1. Aquest POUM determina els següents polígons d'actuació urbanística, plans especials urbanístics i plans de millora urbana.

a) Polígons d'actuació urbanística:

- PAU - 1 Suprimir, passa a ésser el PMU-10
- PAU - 2 Suprimir, passa a ésser el PMU-11
- PAU - 3 "Mas Bermell"



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

b) Plans especials urbanístics:

- No es delimiten.

c) Plans de millora urbana:

- PMU - 1 "El Castell"
- PMU - 2 Suprimir.
- PMU - 3 "Santa Maria"
- PMU - 4 Suprimir
- PMU - 5 Suprimir
- PMU - 6 "Can Llenes"
- PMU - 7 "Ranxos de Bonany"
- PMU - 8 "Mas Gassons"
- PMU - 9 Suprimir, passa a ésser el PAU-3
- PMU-10 "L'Era"
- PMU-11 "L'Escola"

2. A les pàgines següents hi figuren detallades les determinacions per a cadascun d'ells

...

PMU-7 "Ranxos de Bonany"

Descripció:

Comprèn parcialment els terrenys de sòl urbà no consolidat de l'anomenada Urbanització de Ranxos de Bonany, implantada a finals dels anys 60.

La superfície del sector és de 55.840,32m².

Objectius:

Regularitzar i millorar la urbanització a l'empara de la Llei 3/2009; revisant l'ordenació del sector, minimitzant l'ocupació de sòl, alliberant sòl de l'edificació i urbanització, concentrant les edificacions, incorporant nous usos, activitats i tipologies edificatòries que garantissin models d'implantació territorial sostenibles mediambientalment, viables econòmicament i que evitin la segregació social, permetent la viabilitat de la gestió urbanística, l'execució de les obres d'urbanització i el posterior manteniment per la Corporació a quotes raonables que no hipotequin els pressupostos municipals.

Condicions d'ordenació:

1. Ordenació general:

S'alliberaran de l'edificació les zones inundables i les de pendent superior al 20%, que no hagin estat edificades, concentrant l'edificació en les zones més planeres reduint la urbanització. Aquestes zones es podran qualificar com a sistema d'espais lliures o com a zones privades de lleure i esbarjo on no es permès cap tipus d'edificació i s'urbanitzaran amb criteris de conservació de la biodiversitat, permeabilitat i connectivitat ecològica i prevenció de riscos.



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

Es determinaran les afeccions i servituds de les infraestructures existents, sobre els terrenys, establint les condicions i limitacions adients.

La ubicació i urbanització del sistema urbanístic d'espais lliures es farà amb criteris de recorregut paisatgístic, facilitant la mobilitat a peu i el desenvolupament d'activitats d'oci i esportives en el lleure.

La ubicació del sistema d'equipaments i la de les noves àrees destinades a activitat econòmica respondrà a criteris d'accessibilitat i polaritat dins del continu edificat abastant més d'un sector, si s'escau.

El PMU incorporarà una proposta raonada de subdivisió poligonal per a l'execució de l'obra urbanitzadora.

Previ a l'ordenació del sector caldrà realitzar un estudi i regularització de les fonts d'abastament d'aigua.

La ordenació urbanística de l'àmbit, els criteris d'edificació i d'enjardinament dels jardins públics i privats s'adequaran a criteris de prevenció del risc d'incendi d'acord amb estudis corresponents previs.

En el disseny de la urbanització (localització d'espais lliures, pas de vials i línies de serveis, etc.) i de l'interior de les parcel·les privades es prioritzarà la protecció dels torrent de Cal Joan de la Costa i la Rasa de Cal Pilot.

Els espais lliures es mantindran preferentment en el seu estat natural, a nivell de vegetació, es reduirà al màxim les necessitats de tala d'arbres i les plantacions en zones verdes es realitzaran amb espècies pròpies dels alzinars, carrascars o pineda mediterrània, segons criteris Annex 6.

2. Ordenació de l'edificació:

Es diversificarà l'ordenació incorporant noves tipologies edificatòries i/o ampliant la intensitat de les existents.

Els paràmetres d'edificació respondran a criteris mediambientals, paisatgístics i d'estalvi de recursos, fomentant l'ús d'energies renovables i la minimització dels residus.

La normativa d'edificació vetllarà per la conservació i manteniment de les antigues masies i cases rurals que resten incloses a l'àmbit.

3. Usos:

- *Principals:*

Habitatge.

- *Compatibles:*

El PMU incorporarà zones destinades a nous usos i activitats i/o s'ampliaran els permisos actualment facilitant una mixicitat que fomenti el desenvolupament econòmic i social.

4. Aprofitament urbanístic:

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,12m2 sostre/m2 de sòl.

El sostre edificable màxim és de 6.700,84 m2, distribuïts de la següent forma.

Residencial lliure: 6.700,84 m2



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

Residencial HPO: 0,00 m2

Residencial HPC: 0,00 m2

5. Densitat:

2,46 hab/Ha.

El nombre màxim d'habitatges és de 14 habitatges dels quals:

Residencial lliure: 14

Residencial HPO: 0

Residencial HPC: 0

6. Cessions:

- *Sistemes locals:*

Xarxa viària: 2.792,02 m2. (5,00%)

Espais lliures 2.792,02 m2. (5,00%)

Equipaments: 1.675,21 m2. (3,00%)

Caldrà reservar una ràtio mínima de 5m2sòl/habitant per a equipaments esportius que s'ubicaran preferentment en les zones que ja en disposin d'infraestructures existents d'aquest tipus.

Sòl corresponent als serveis tècnics i ambientals necessaris.

- *Zones:*

Sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que pot ésser substituït per l'equivalent del seu valor econòmic i que la Corporació podrà destinar total o parcialment a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins de l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar serveis a aquest àmbit.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El sector participarà proporcionalment en el pagament de les despeses d'implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins de l'àmbit d'actuació i/o del cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar serveis a aquest àmbit.

Per a tal fi, els promotors podran subscriure acords voluntaris de col·laboració amb les administracions competents mitjançant Convenis. Resten vinculats al sector les infraestructures, instal·lacions i serveis existents situats fora de l'àmbit.

Pla d'etapes:

L'agenda del POUM regula i determina el programa temporal per l'inici de la tramitació, urbanització i edificació del sector.

Es recomana la divisió del sector en polígons per a l'execució de les obres d'urbanització.



Consell comarcal Alt Camp



Ajuntament de Querol

Condicions mediambientals i d'urbanització:

L'ordenació i obres d'urbanització es realitzaran preferentment d'acord a les determinacions relacionades a l'Annex 4: Condicions mediambientals i d'urbanització, d'aquestes Normes.

El projecte d'urbanització contemplarà les obres externes al sector que incideixin en els serveis urbanístics i siguin necessaris per al seu correcte funcionament.

ABASTAMENT D'AIGUA

Abans de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, el sector disposarà de Concessió administrativa inscrita al Registre d'aigües o informe favorable sobre la viabilitat de la Concessió emès pel Departament de Concessions de l'ACA.

SANEJAMENT

El sector haurà de preveure i sufragar en principi una solució autònoma de depuració, i serà en la tramitació del projecte d'urbanització quan l'ACA establirà en base a l'estat de saturació del sistema, les previsions del PSARU i la valoració d'altres alternatives si és possible la connexió a la xarxa pública.

INCENDIS

El sector es farà càrrec d'inscriure al Registre de la Propietat servitud sobre els terrenys perimetrals fora de l'àmbit corresponents a la franja de protecció contra incendis, per garantir el manteniment de les condicions que determina el Decret 123/2005..

10. Respecte del camí o via pública d'accés a la finca, les construccions s'hauran de disposar a una distància mínima de 10 m de l'eix del vial. Quan s'accedeixi des d'una carretera, l'anterior distància serà de 25 m des de l'aresta de la calçada.

La separació de l'edificació als límits de la finca serà igual o superior a l'alçada de la mateixa amb un mínim de 3 m.

11. El règim de distàncies a poblacions i zones protegides serà l'establert al planejament urbanístic municipal i altres disposicions que siguin aplicables.

12. La ubicació de les granges haurà d'estar d'acord amb les normes que es determinen en l'ordre de 7 d'abril de 1994 (DOGC núm. 1885 de 18/04/94) i el Real Decret de 20 de febrer de 1979 (BOE núm. 95 de 20/02/79).

...



Es crea una zona clau 22a en sol no urbanitzable DISSEMINATS RANXOS DE BONANY i s'incorpora al capítol II

CAPÍTOL II: SÒLS DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Article 131. Definició:

El sòl lliure de protecció territorial realitza una funció ambiental que es incompatible amb els usos propis del sòl urbanitzable, i manté una ordenació del territori preservant els sistemes de vida tradicionals de les àrees rurals.

S'inclouen dins d'aquesta categoria els sols agrícoles de valor del municipi (codi 21) i el sol Disseminat Ranxos de Bonany (codi 22a)

Article 132 bis Disseminat Ranxos de Bonany (codi 22a):

Definició

S'inclouen aquells terrenys que formaven part del Pla de Millora Urbana (PMU) nº 7 Ranxos de Bonany i que han passat a sol no urbanitzable i contenen aquelles edificacions existents abans de l'aprovació de la present modificació.

Els paràmetres urbanístics són els següents

TIPUS D'ORDENACIÓ:	Zona 22 Disseminat Ranxos de Bonany
SUPERFÍCIE PARCEL·LA:	Les existents
EDIFICABILITAT MÀXIMA:	275m2 Incloent les construccions auxiliars
OCUPACIÓ MÀXIMA:	40,00%
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA:	4,00 m
NOMBRE DE PLANTES:	PB
NOMBRE D'HABITATGES:	1 habitatge per parcel·la
SEPARACIÓ A FAÇANA I LLINDARS:	6,00 M A VIALS
	3,00 M A
	VEÏNS
	4,00 M ENTRE EDIFICIS
COBERTA	PLANA: TRANSITABLE O NO.
	INCLINADA: AMB PENDENT MÀXIM 35%.
SOTA COBERTA (GOLFA)	S'ADMET ÚNICAMENT PER USOS COMPLEMENTARIS diferents a L'HABITATGE.
SOTERRANI	
TANQUES	A VIAL; 2,00 M MÀXIM, FINS 1,00 M PODEN SER OPAQUES I LA RESTA CALADES.
	A VEÏNS; 2,00 M MÀXIM CALADES
ESPAI LLIURE PARCEL·LA	L'ESPAI LLIURE ES MANTINDRÀ ENJARDINAT.
	L'ESPAI LLIURE INTERIOR ES PODRÀ PAVIMENTAR COM A MÀXIM EN UN 30% EXCLOSA LA SUPERFÍCIE OCUPADA PER L'EDIFICACIÓ



EDIFICACIONS AUXILIAR	- COBERTS: L'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DELS COBERTS COMPTABILITZEN A EFECTES DE LA TOTAL PERMESA. LA SEVA GEOMETRIA EN PLANTA ES PODRÀ INSCRIURE 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 30 M2 . ES COL·LOCARAN A LA MEITAT POSTERIOR DE LA PARCEL·LA no podran ocupar l'espai de separació a veïns excepte si el veí ja compta amb un cobert que s'haurà d'adossar a aquest. L'ALÇADA MÀXIMA SERÀ DE 2,80 M CORRESPONENT A PB. LA COBERTA SERÀ PLANA NO TRANSITABLE O INCLINADA AMB PENDENT MÀXIM DEL 25% I SENSE QUE EL CARENER SUPERI ELS 3,00 M D'ALÇADA EN EL PUNT MÉS ALT. - BARBACOES: SEGONS ART 40 CONSTRUCCIONS AUXILIARS DELCAPÍTOL IV: SISTEMA D'ORDENACIO DE L'EDIFICACIO AÏLLADA DE L'ANNEX 1: ORDENANÇA REGULADORA DE L'EDIFICACIÓ. - 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.
ARBRAT	ES PLANTARÀ A 3,00 M DE SEPARACIÓ A TERMENALS COM A MÍNIM PREFERENTMENT SEGONS L'ANNEX 7.
ÚSOS ADEMÉSOS:	HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (PRINCIPAL), GARATGE LLIGAT A L'HABITATGE, COMERCIAL LLIGAT A ACTIVITAT AGRÍCOLA I RAMADERA (VENDA DE PRODUCTES)
USOS NO ADMESOS:	LA RESTA SEGONS EL POUM.

Querol, maig de 2026

Jordi Alsina Rull
Arquitecte de l'ajuntament de Querol