

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 1
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MONTFERRI**

**SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
I AJUST DE LÍMITS DEL SUD-3 “LA PLANETA”**

**AJUNTAMENT DE MONTFERRI
PROMOTOR**

AGOST 2015

**PAU JANSÀ I OLIVÉ
LLORENÇ VÍCTOR ROFES I ANGUERA
ARQUITECTES**

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. Promotor de la modificació
- 1.2. Antecedents
- 1.3. Objecte i justificació de la modificació
- 1.4. Àmbit de la modificació
- 1.5. Proposta de modificació
- 1.6. Agenda i avaluació econòmica i financera
- 1.7. Informe mediambiental
- 1.8. Informe de mobilitat
- 1.9. Sistema general d'espais lliures públics
- 1.10. Gestió
- 1.10. Memòria social

2. REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

4. PLÀNOLS:

1. Situació i emplaçament. E:1/2000
2. Planejament vigent POUM. Qualificació del sòl. E:1/2000
3. Planejament vigent POUM. Qualificació del sòl. E:1/1000
4. Topogràfic. E:1/1000
5. Planejament proposat. Qualificació del sòl. E:1/2000
6. Planejament proposat. Qualificació del sòl. E:1/1000
7. Superposició proposta i ortofotoplà. E:1/1000
8. Superposició proposta i topogràfic. E:1/1000

1. MEMÒRIA

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor de la present modificació puntual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montferri, en endavant POUM, és l'Ajuntament de Montferri, amb CIF P4309000J, amb domicili al carrer Major, número 35, 43812, de Montferri, a la comarca de l'Alt Camp.

1.2 ANTECEDENTS

El POUM de Montferri va ésser aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 08 de novembre de 2007, i publicat en el DOGC número 5084 de 05 de març de 2008, als efectes de la seva executivitat.

Les finques afectades per la present modificació son les situades dins del àmbit del sòl urbanitzable delimitat del municipi: el SUD-1, el SUD-2 i el SUD-3.

1.3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Un dels objectius d'aquesta modificació és traspasar la reserva del sòl que cal destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública del SUD-3 als SUD-1 i SUD-2. i modificar els límits del SUD-3, en ares d'aconseguir, amb èxit, el seu desenvolupament urbanístic.

Es pel que els objectius d'aquesta modificació son:

PRIMER: Traslladar la reserva del sòl que correspon al 30% del sostre residencial de nova creació que cal destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública del sector SUD-3.(Article 57.3 de la Llei 3-2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel DL 1-2010 del 3 d'agost) al SUD-1 i SUD-2. Com a conseqüència d'això es redueix l'edificabilitat al SUD-3.

SEGON: Modificar els límits del SUD-3 "La Planeta".

Tot això es justifica:

PRIMER: perquè cal traslladar l'habitatge de protecció pública als sectors de desenvolupament amb major vinculació al nucli urbà, on és molt més raonable que el desenvolupament residencial pugui ser en edificacions de tipologia pluri-familiar.

SEGON: modificant els límits del SUD-3 “La Planeta”, en unes zones concretes, s’aconsegueix:

1. Preveure una futura connexió de l’àmbit amb un futur vial de circumval·lació del poble per la part sud.
2. Aconseguir les dimensions necessàries per fer edificables les parcel·les situades a llevant de l’àmbit.
3. Treure de l’àmbit les parcel·les en terreny de pendents massa pronunciades i per tant difícils edificar.

El interès públic de la modificació puntual es justifica a partir:

1. La necessitat de fer viable el desenvolupament del SUD-3, que es troba en situació de irregularitat urbanística, amb habitatges en ús que no disposen dels serveis necessaris i no han efectuat les cessions corresponents.
2. La connexió de la zona de “la Planeta” amb el nucli urbà.
3. La reducció de la densitat edificatòria en l’àmbit del SUD-3 per tal d’adequar els metres de sostre a la tipologia definida pel SUD-3, aconseguint així un mol menor impacte paisatgístic sobre uns terrenys propers a les zones forestals.
4. L’augment de superfície de la parcel·la destinada a equipament per tal poder encabir una futura escola.

1.4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L’àmbit de la modificació puntual es correspon amb la totalitat del Sòl Urbanitzable Delimitat previst al POUM de Montferri consistent en el SUD-1, el SUD-2 i el SUD-3.

Aquesta modificació deixa inalterat l’àmbit del dos primers i s’ajusta el del SUD-3. En aquest sentit s’afecten sòls rústecs limítrofs al SUD-3 que es classifiquen com a SUD i es desclassifica part d’algunes finques del mateix àmbit de gestió.

Les superfícies de l’àmbit son:

	POUM
SUD-1	41.329m ²
SUD-2	42.331m ²
SUD-3	55.213m ²

Per la present documentació es treballarà amb les dades de la planimetria del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Montferri (POUM), i en el sector SUD-3 es disposa d’un aixecament topogràfic recent.

1.5 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Per aconseguir els objectius previstos en els apartats anteriors la present modificació puntual d del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montferri proposa:

1. Traspasar 3.630 m² de sostre del SUD-3 als SUD-1 i SUD-2, que es destinaran a habitatge de protecció pública, que resulten de:

Sòl àmbit del SUD-3 segons el POUM	55.213,00 m ²
Sostre del SUD-3 segons POUM	13.803,25 m ²
Sostre residencial implantat actualment	1.704,00 m ²
Sostre destinat a HPP, (30% de sostre que es qualifica d'ús residencial de nova implantació, 30% de 12.099,25 m ²)	3.629,68 m ²

2. Modificar els límits del SUD-3 per:

Preveure una futura connexió de l'àmbit amb un futur vial de circumval·lació del poble per la part sud, això suposa la inclusió la resta d'una finca de 507m² que ja estava parcialment inclosa en l'àmbit

Aconseguir les dimensions necessàries per fer edificables les parcel·les situades a llevant de l'àmbit. Actualment aquestes finques tenen un 50% de la superfície dintre del SUD-3 i l'altra meitat en sol rústic donant lloc a finques rústiques que no compleixen la unitat mínima d'aprofitament. Per altra banda, un cop efectuades les cessions corresponents les parcel·les resultants d'aquestes finques no serien edificables per no complir la superfície mínima de parcel·la que es preveu.

Treure de l'àmbit les zones de pendents massa pronunciades, difícils d'edificar.

Incloure terrenys de la zona de ponent de l'àmbit per tal d'adaptar el límit de l'àmbit a la realitat topogràfica actual. Amb això es regularitza substancialment aquesta zona de l'àmbit i s'obté una parcel·la d'equipaments suficientment gran i regular per encabir un futur equipament educatiu.

Per tot això la superfície del SUD-3 passa dels 55.213,00 m² que li assigna el POUM als 62.342,53 m².

Amb el traspàs del sostre destinat a habitatge de protecció pública als SUD-1 i SUD-2 i l'augment de superfície de l'àmbit suposa:

Una reducció de l'edificabilitat bruta màxima del sector que era de 0,25 m²/m² a 0,22 m²/m²