

Un considerable augment de la superfície de sòl que s'haurà de cedir a l'Ajuntament per ser destinat a zones verdes i equipaments així com la corresponent cessió d'aprofitament.

Les superfícies de l'àmbit del SUD-3 (PP-3) son:

SUD-3	POUM	MP d POUM
ÀMBIT	55.213,00	62.342,53
ZV 10%	5.521,30	6.234,25
EQ 5%	2.760,65	3.117,13

1.6 AGENDA I AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA (art. 59.1.e LUC).

En la redacció d'aquest apartat de la modificació puntual s'han agafat els valors i criteris del POUM modificant únicament els valors objecte del present document i esmenant algunes errades detectades.

AGENDA.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es desenvolupa per mitjà de Polígons d'Actuació Urbanística, Plans Especials de Millora Urbana i Plans Parcial:

- Polígons d'Actuació Urbanística: PAU-1, PAU-PAU-3
- Plans Especials: PEMU-1
- Sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat: PP-1, PP-2 i PP-3

Per tal de garantir un creixement coherent del municipi s'estableix que els sectors de sòl urbanitzable PP-1 i PP-2 no es podran desenvolupar fins l'acabament dels polígons proposats en sòl urbà PAU-1 i PAU-2. S'exclou el PAU-3 per no contenir sòl de cessió ni vials.

AVALUACIÓ ECONOMICA I FINANCERA

Generalitats

Les noves determinacions de la modificació puntual són d'aplicació al sòl urbanitzable del terme municipal. Tanmateix, la modificació proposada no suposa canvis substancials en l'estudi econòmic financer del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent.

S'han calculat les despeses d'urbanització dels diferents àmbits de planejament contemplats en el Pla d'Ordenació Urbanística municipal.

Càlcul de l'execució de la urbanització

S'han considerat dos preus bàsics:

Cost de la urbanització: vials	100,00 €/m2
Cost de la urbanització : parcs i jardins	33,00 €/m2

Despeses d'execució de la urbanització.

sector	percentage %	superfície m2	cost €/m2	preu total €
PAU-1		3.540		
Parcs i jardins	0,00%	0	33	0,00
Vialitat	40,08%	1.419	100	141.900,00
PAU-2		6.178		
Parcs i jardins	0,00%	0	33	0,00
Vialitat	38,01%	2.348	100	234.800,00
PAU-3		1.272		
Parcs i jardins	0,00%	0	33	0,00
Vialitat	0,00%	0	100	0,00
total sòl urbà		10.990		376.700,00
PP-1		47.671		
Parcs i jardins	10,00%	4.767	33	157.314,30
Vialitat	16,00%	7.627	100	762.736,00
PP-2		42.331		
Parcs i jardins	10,00%	4.233	33	139.692,30
Vialitat	16,00%	6.773	100	677.296,00
PP3		62.343		
Parcs i jardins	10,00%	6.234	33	205.731,90
Vialitat	14,00%	8.834	100	883.400,00
total sòl urbanitzable delimitat		152.345		2.826.170,50
TOTAL				3.202.870,50

Amb aquests càlculs es desprèn que la modificació puntual no fa que variïn les despeses d'urbanització de cap dels sectors amb l'excepció de PP3 que tot i augmentar en superfície manté la previsió de vialitat que feia el POUM i incrementa els costos destinats a l'acondicionament de parcs i jardins que seran més grans.

Per tant, com a resultat d'aquesta modificació puntual no s'augmenta en cap moment la repercussió del cost d'urbanització per m2 de sòl. Per tant no es compromet la viabilitat de la gestió dels SUDs.

1.7 INFORME MEDIAMBIENTAL (art. 59.1.f LUC)

La proposta de la modificació no té incidència mediambiental, per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'Informe Ambiental. La Modificació Puntual tampoc és objecte d'Avaluació Ambiental per no trobar-se en cap dels supòsits que senyalen els articles 6, 8, 14.4 i la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, segons la Disposició Transitòria Sisena de la LUC.

1.8 INFORME DE MOBILITAT (art. 59.3.c LUC)

La modificació proposada té uns efectes mínims sobre la mobilitat al àmbit afectat per el que no es considera necessària la redacció de l'Informe de Mobilitat. Tampoc afecta la previsió de places d'aparcament. No obstant, es fa l'avaluació de la mobilitat.

Avaluació de la mobilitat generada

sectors			viatges	viatges/dia
PAU-1	sostre residencial	3.642 m2 st	10	364
		11viv	7	77
			Total	364
PAU-2	sostre residencial	8.285 m2 st	10	829
		50viv	7	350
			Total	829
PAU-3	sostre residencial	1.272 m2 st	10	127
		3 viv	7	21
			Total	127
PP-1	equipaments	953 m2 st	20	191
	espais lliures	4.767 m2 sòl	20	238
	sostre residencial	19.068 m2 st	10	1.907
		143 viv	7	1.001
	sostre industrial	4.767 m2 st	5	238
		Total	2.574	
PP-2	equipaments	847 m2 st	20	169
	espais lliures	4.233 m2 sòl	20	212
	sostre residencial	16.932 m2 st	10	1.693
		127 viv	7	889
	sostre industrial	4.233 m2 st	5	212
		Total	2.286	
PP-3	equipaments	690 m2 st	20	138
	espais lliures	6.234 m2 sòl	20	311
	sostre residencial	13.715 m2 st	10	1.371
		49 viv	7	343
		Total	1.820	

1.9 SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES PÚBLICS

SISTEMA GENERAL D'ESPais LLIURES PÚBLICS					
	superfície àmbit m2	edif m2/m2	sostre residencial m2	Zv propos- ta m2	Zv norma- tiva m2
SU CONSOLIDAT					
Montferri, nucli					
CLAU AU	20.996		38.548		
CLAU EU	1.991		3.060		
CLAU CF	1.956		8.345		
CLAU CJ	18.059	0,70	12.641		
total Montferri nucli			62.593	2.314	12.519
PEMU l'Alzineta					
CLAU CJ	138.518	0,35	48.481	21.010	9.696
Vilardida					
CLAU AU	2.255		4.510	0	
Zona ermita			0	5.120	
TOTAL SU consolidat			115.585	28.444	23.117
SU NO CONSOLIDAT					
PAU-1 CLAU CF	1.868		3.642		
PAU-2 CLAU CF	2.432		4.101		
PAU-2 CLAU EU	1.398		4.194		
PAU-3 CLAU CJ	1.272	0,70	890		
TOTAL SU no consolidat			12.827	0	2.565
SÒL URBANITZABLE					
PP-1	47.671	0,40	19.068	4.767	3.814
industrial		0,10			
PP-2	42.331	0,40	16.932	4.233	3.386
industrial		0,10			
PP-3	62.343	0,22	13.715	6.234	6.234
TOTAL SUD			49.715	15.234	13.434
TOTAL				43.678	39.116

Per a l'estimació s'han comptabilitzat els percentatges mínims de cessió i l'edificabilitat màxima per a cada sector.

1.10 GESTIÓ

Quadre de sòl subjecte a diferents tipus de gestió

SECTOR	Superfície m2	Edificabilitat m2/m2	Sostre edificable m2	Densitat màxima hab/Ha	Nombre màxim d'habitatges	Nombre estimat d'habitants
Sòl Urbà no consolidat						
PAU-1	3.540		3.642		11	33
PAU-2	6.178		8.285		50	150
PAU-3	1.272	0,70	890		3	9
TOTAL SU no cons	3.540		12.817		64	192
Sòl Urbanitzable Delimitat						
PP-1 residencial	47.671	0,40	19.068	30,0	143	429
PP-2 residencial	42.331	0,40	16.932	30,0	127	381
PP-3	62.343	0,22	13.715	8,0	49	147
TOTAL SUD	152.345		49.715		319	957
TOTAL residencial	155.885		62.532		383	1.149
Sòl Urbanitzable Delimitat						
PP-1 industrial	47.671	0,10	4.767			
PP-2 industrial	42.331	0,10	4.233			
TOTAL industrial			9.000			

es comptabilitza una mitja de 3 habitants per llar.

Així doncs la present Modificació puntual del POUM permetrà un creixement de 64 habitatges en Sòl Urbà i de 319 habitatges en Sòl Urbanitzable Delimitat amb un total de 383 habitatges amb el seu desenvolupament complet. Això suposa una reducció 17 habitatges.

1.11 MEMÒRIA SOCIAL

En la redacció d'aquest apartat de la modificació puntual s'han agafat els valors i criteris del POUM modificant únicament els valors objecte del present document i esmenant algunes errades detectades.

Objectius de producció d'habitatge protegit:

El nombre d'habitants, l'estructura social de la població i els condicionants del mercat immobiliari fan que la necessitat de producció d'habitatge protegit no arribi a assolir el grau d'importància d'altres indrets més propers a grans ciutats. Malgrat això i atès el potencial de creixement del municipi, l'evolució del mercat immobiliari i el desenvolupament urbanístic plantejat es considera suficient la reserva de sòl establertes la Llei d'urbanisme i les seves modificacions sense necessitat d'establir altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.