

Atesa l'escassa complexitat del municipi el planejament urbanístic general no preveu com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

Quadre de reserva de sòl :

SECTOR	Sup. m2	Edificabilitat residencial m2/m2	Sostre màxim residencial m2	Densitat màxima hab/Ha	Nombre màxim d'hab.	Sostre habitatges de pro- tecció	Reserva %	Nombre habitatges de protec- ció
SUD								
PP-1	47.671	0,40	19.068	30	143	7.627	40,00%	76
PP-2	42.331	0,40	16.932	30	127	6.773	40,00%	68
PP-3	62.343	0,22	13.715	8	49	0	0,00%	0
TOTAL	152.345		49.716		319	14.400		144

Justificació de la reserva de sòl:

En sòl urbanitzable delimitat

Es planteja la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació del conjunt del sòl urbanitzable delimitat. S'augmenta així en un 50% la reserva que feia el POUM.

Distribució de l'habitatge assequible

La modificació puntual concreta les reserves d'habitatge assequible per sectors de planejament. Així es desplaça la reserva d'habitatge de protecció pública del SUD-3 als SUD-1 i SUD-2 situats a tocar del sòl urbà. Tot i amb això, la dimensió i ubicació del sectors on se situa l'habitatge de protecció pública fan que no suposi cap risc de concentració d'aquest tipus d'habitatge i per tan de la conseqüent segregació social.

La present modificació puntual suposa doncs la creació d'un total de 144 habitatges de protecció.

Actualment no hi ha al municipi demanda d'habitatge de protecció pública ja els preus de mercat de l'habitatge de rent lliure estan per sota dels de renta protegida, per aquest motiu no suposen cap problema les limitacions temporals que introdueix l'Agenda del POUM en el desenvolupament dels sectors per potenciar un creixement coherent del conjunt urbà.

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

(Consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres)

La redacció i tràmit d'una Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE LES FIGURES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. (art. 97 LUC)

La proposta de modificació queda suficientment raonada i justificada en la necessitat de la iniciativa, i en quan l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats. Veure apartat corresponent, 1.3.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Aquesta Modificació Puntual afecta la documentació gràfica vigent: als plànols O.05 PLÀNOL D'ORDENACIÓ, Zonificació del sòl urbà, E1:2000, i O.06 PLÀNOL D'ORDENACIÓ, Zonificació del sòl urbà, E1:1000, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montferri, en quan a les zones i sistemes.

I pel que fa a normativa els articles 79 i 80 del POUM, referents al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat quedarien:

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

ARTICLE 79.- Zona de desenvolupament residencial

1. Definició: Correspon al Pla Parcial PP-3 dels plànols d'ordenació
2. Edificabilitat bruta màxima: 0,22m²/m²
3. Densitat d'habitatges : 8 hab/Ha
4. Cessions mínimes obligatòries per a sistemes 10% per parcs i 5% equipaments
5. Us principal/usos complementaris: Residencial, equipaments, oficines, restauració,

SECCIÓ 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUD

ARTICLE 80.- Sectors

1. Els sectors de desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat que s'estableixen des d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els següents:

a. SUD-1- P.P. 1

- i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
- ii. ÀMBIT: El marcat al plànol, discontinu
- iii. SUPERFÍCIE: 41.329 m²
- iv. CONDICIONS ÚS: residencial- industrial
- v. DENSITAT D'HABITATGES: 30Hab/Ha,
- vi. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 124hab
- vii. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,40 m² /m² residencial
0.10 m²/m² industrial
- viii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Compensació bàsica.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 40% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

b. SUD-2- P.P. 2

- i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial.
- ii. ÀMBIT: El marcat al plànol, discontinu
- iii. SUPERFÍCIE: 42.331m²
- iv. CONDICIONS ÚS: residencial- industrial
- v. DENSITAT D'HABITATGES: 30Hab/Ha,
- vi. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 127 hab
- vii. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0,40 m² /m²
0.10 m²/m² industrial
- viii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Compensació bàsica.

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge.

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 40% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

c. SUD-3- PP-3

- i. Correspon a la zona de desenvolupament residencial La Planeta.
- ii. ÀMBIT: El marcat al plànol
- iii. SUPERFÍCIE: 62.342,53m²
- iv. CONDICIONS ÚS: residencial
- v. DENSITAT D'HABITATGES: 8Hab/Ha.
- vi. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 49 hab
- vii. EDIFICABILITAT BRUTA MÀXIMA: 0.22 m² /m².
- viii. CONDICIONS DE GESTIÓ: Compensació bàsica

Es reservarà l'espai per a contenidors de brossa i reciclatge.

Montferri, agost de 2015

Els arquitectes,

Pau Jansà i Olivé
Col·legiat 17321/5

Llorenç Victor Rofes i Anguera
Col·legiat 55.046/9

4. PLÀNOLS.