



ASSUMPTES: PLA DE MILLORA URBANA PMU-1 RIERA D'ALFORJA
PROPIETAT: MERCADONA SA
REDACTORS: QUIM GINESTA / NARCIS REVERENDO (ARQUITECTES)
MAGIN BOSCH SCP (ADVOCATS)

INFORME

01. HISTÒRIC:

- 2.004 / 10 / 18 Presentació del Pla de Millora Urbana PMU-1.
- 2.004 / 11 / 29 Comunicació de la Comissió d'Urbanisme de l'Ajuntament a la propietat.
En aquest informe s'enumeren les correccions que s'han de realitzar del PMU-1 segons l'arquitecte municipal.
- 2.005 / 01 / 31 Comunicació de la Comissió d'Urbanisme de l'Ajuntament a la Propietat.
En aquest informe s'enumeren les correccions que s'han de realitzar al PMU-1 segons informe de l'enginyer municipal.
- 2.005 / 02 / 02 Informe jurídic de l'TAG i Secretari de l'Ajuntament on es proposa denegar l'aprovació inicial del PMU-1 per defectes no esmenables que impliquen un incompliment de la normativa del PGOU pel que fa a alineacions i manca de documentació perceptiva.
- 2.005 / 02 / 04 La Junta de Govern Local acorda: DENEGAR l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana PMU-1 i notificar als interessats.
- 2.008 / 08 / 10 La Junta de Govern Local acorda l'execució de la "Sentència dictada per el Tribunal Superior de Catalunya en relació al PMU-1 del PGOU de 1993":
Recurso número 126 / 2.005, Sentencia nº 198 de 5-03-08.
- 2.009 / 11 / 09 Aprovació Inicial del PMU-1 L'ALFORJA.

La propietat no va continuar al tràmit.

En data 01/06/2018 ANTONI MAGIN SIMON en representació de MERCADONA SA presenta PLA DE MILLORA URBANA DEL PMU-1 L'ALFORJA

RESUM DE LA SENTENCIA

- 2.005 / 02 / 04 Denegació de l'aprovació inicial del PMU-1 del PGOU del 1993.
- 2.008 / 03 / 05 Sentència del recurs contenciós administratiu contra la denegació.
Suspensió de l'aprovació fins a la rectificació dels defectes.



02. PLANEJAMENT VIGENT

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM 21).**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament el Poum de Cambrils en data 1/12/2005.

Aprovació del Text Refós 2/02/2006.

Publicació al DOGC 4588 de 8/03/2006

- **Pla Territorial del Camp de Tarragona (PTCT)**

Aprobat definitivament en data 12 de gener de 2010.

- **Delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC)**

Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

03. DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

Segons l'article 66 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, els plans parcials urbanístics així com els plans de millora urbana han d'incorporar la següent documentació:

- a. Memòria i estudis complementaris
- b. Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si s'escau, de detall de la urbanització.
- c. Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d. Avaluació econòmica i financera, que ha de contenir informe de viabilitat i informe de sostenibilitat econòmica.
- e. Pressupost d'obres i serveis
- f. Pla d'etapes
- g. Divisió polygonal si s'escau.
- h. Justificació del compliment del planejament urbanístic sobre mobilitat sostenible.
- i. Documentació ambiental
- j. Adequació al programa d'actuació urbanística si s'escau.

La documentació presentada incorpora els documents descrits a l'article 66 del TRLLU.

04. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA

L'àmbit del Pla de Millora Urbana s'ubica delimitat al sud per l'antiga Carretera Nacional 340 (actualment Nova Augusta), a ponent per la Riera d'Alforja a llevant per sol urbà consolidat amb el carrer Camí de la Creu i al nord amb el carrer Pere Moretó.

El POUM va preveure desenvolupar l'àmbit mitjançant un Pla de Millora Urbana que proposava un creixement residencial ordenat orientativament en forma d'illes tancades amb espai destinat a parc urbà entre les dues illes d'habitages.



Preveu un sostre d'activitats econòmiques quantificat en un 10% del total i un 80 % de sostre residencial com a màxim.

La previsió del planificador era continuar el creixement residencial compartit amb l'ús comercial a la planta baixa dels edificis d'habitatge.

Aquest planejament no va arribar a prosperar tot i que ja estava indicat així en Pla General d'Ordenació de l'any 1993 ja que la massificació del sostre residencial permès obligava a generar blocs d'habitatges amb poc atractiu i poc adequat a les necessitats i normatives actuals.

Finalment Solvia va ser propietària del sòl i després de diverses converses per intentar desenvolupar un planejament amb sostre residencial on es proposava una modificació per augmentar el número de pantes de l'àmbit va decidir vendre el sòl a Mercadona SA.

En aquests últims anys de crisi hem pogut observar el creixement de les cadenes de supermercats amb noves implantacions. Aquestes implantacions sempre s'han ubicat en sòl del municipi de Vinyols i Els Arcs però dins de l'àrea d'influència de la població de Cambrils.

Mercadona és la única cadena de supermercat que no ha modificat la seva ubicació i finalment decideix ubicar-se en el PMU-1 amb una implantació més adequada a la situació actual i proposa el desenvolupament urbanístic on destina tot el sostre a activitats econòmiques i renuncia al sostre residencial.

Es proposa agrupar el sostre en una sola illa amb destí comercial i es situa la zona verda, de cessió gratuïta i obligatòria degudament urbanitzada, frontalment a la Riera d'Alforja separada de la illa comercial per un vial.

El desenvolupament urbanístic de l'àmbit finalitzarà la urbanització viària de la transformació de l'antiga CN-340 a llevant del pont de la Riera d'Alforja sempre i quan l'Ajuntament executi la part de la vorera sud.

El planejament proposat no esgota sostre i alçades permeses en el planejament general.

Cal tenir en compte que la supressió del sostre residencial **elimina la obligatorietat de la reserva de sòl residencial per la construcció d'habitatge protegit.**

Indicar que malauradament existeixi la pèrdua de sòl per la construcció d'habitatge protegit en la zona del Barri de La Bobila es va aprovar una modificació puntual del planejament general per reservar tres solars i destinar-los a la construcció d'habitatge protegit.

Això suposa un increment de sostre protegit no previst en el POUM.

Tot i l'entorn econòmic de crisi que ens ha acompanyat no s'ha materialitzat la construcció dels habitatges protegits.

05. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT (poum)

Segons la documentació aportada:

Superfície registral:	12.558,89 m2
Superfície de cadastre	8.506,00 m2
Superfície topogràfica	10.164,58 m2



El Pla de Millora urbana modifica la situació de l'aprofitament indicada en el POUM. Entenem que el planejament permet la modificació de la zonificació orientativa del POUM.

La **Riera d'Alforja** és defineix com **un dels eixos principals** de la ciutat i ambdós costat es situen equipaments (Centre Direccional, Biblioteca.....) i zones verdes (Parc del Pinaret, Parc del Pescador.....). Per l'exposat anteriorment **es considera positiu la col.locació de l'espai destinat a sistema d'espais lliures paral.lel a la Riera.**

A mes a mes agrupa l'espai qualificat de zona en una sola illa, separada de l'espai verd per un vial destinat a aparcament.

Aquest vial cal que tingui la configuració de vial i que indiqui l'espai diferenciat pel pas de vianants.

Es recull l'exigència de la temporalització del desenvolupament del PMU. Atés que el Pla de Millora Urbana suprimeix l'ús residencial i amb aquest l'obligatorietat de construcció d'habitatge protegit **introdueix l'obligatorietat d'iniciar les obres d'urbanització en el període d'un any un cop s'hagin aprovat definitivament els instruments de planejament i gestió urbanística així com temporalitzar la seva finalització en un període de dos anys des de la data indicada.**

06. NORMATIVA URBANÍSTICA

En la normativa urbanística cal drà corregir el següent:

S'ha modificat en la fitxa del planejament el tipus d'ordenació i es reflecteix que és és l'alineació a vial i dins d'aquesta la clau 2 nomemncatura de la clau i indica que serà clau **2MER** i els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici es regulen d'acord amb els articles **83 a 105** de les Normes urbanístiques del POUM i les modificacions que en cada moment es produeixin. Així com els paràmetres fixats a l'article 163 per l'edificació tancada, i a l'article 165 per l'edificació oberta.

Els usos son els inclosos en la zona 2 a excepció del residencial:

- Hotel·ler
- Residència especial
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari – Assistencial
- Socio – cultural
- Recreatiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament



- Activitats i Industrial 1era i Zona categoria i situació segona
 - Public administratiu
- No s'admetran cap altres tipus d'ús no relacionat en la llista precedent.

S'ha modificat la zonificació del número de plantes i alçada màxima:

- La zona de **planta baixa** s'ha ampliat a **10 m respecte a l'aliniació del carrer Pere Moreto i al Camí de la Creu** i i conté la zona anteriorment ocupada per la zona verda.

L'alçada de la planta baixa s'ha reduït a **5.50m**.

- La zona d'alçada de planta **baixa i planta pis s'ha reduït i té una alçada màxima de 7.50m**

Aquestes alçades s'han comparat amb les del projecte que va obtenir autorització municipal i que s'ubica al barri de Vilafortuny.

L'alçada reguladora màxima es regula segons l'article 100.

S'ha introduït la següent normativa de definició i elements arquitectònica de cobertes i façanes:

La tipologia arquitectònica i utilització de materials haurà d'apatar-se a l'entorn per la qual cosa:

- La coberta serà verda preferiblement ajardinada.
- La façana haurà d'utilitzar materials adients a l'entorn i de contrasta adequat envelliment.

Atés que és una zona de creuament entre dues vies principals del municipi, enfrontat en l'espai destinat a equipaments on s'ubica l'espai del Moli de les Tres Eres l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no corresponguin a l'arquitectura de la zona.

07. URBANITZACIÓ

Cladrà completar la definició de la urbanització en un projecte d'urbanització on s'especificaran els elements d'urbanització que en l'actual projecte manquen de definició.

S'ha observat l'existència d'una estació transformadora ubicada en el fontal de la Nova Augusta, indicar que les estacions transformadores son elements que hauran d'estar subjectes als mateixos paràmetres que l'edificació i que hauran d'integrar-se en l'edificació.



Si no es així hauran d'estar ubicats en sol qualificat de serveis tècnics.

Cal adjuntar els informes de Serveis i obres públiques que són aspectes que caldrà tenir en compte

08. CONCLUSIONS

S'informa FAVORABLEMENT l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana **PMU-1 L'ALFORJA** propietat de **MERCADONA SA** atés que:

Comunicar els informes de Serveis i Obres Públiques per que incloguin l'exposat al projecte d'urbanització d'obres complementàries.

Cambrils, 2 de novembre de 2018

**CPISR-1 C Elena
Pijoan Ferrando**

Firmado digitalmente por CPISR-1 C Elena Pijoan Ferrando
Número de reconocimiento (DN): c=ES,
ou=Ajuntament de Cambrils, ou=Vegeu https://www.
aoc.cat/CATCent/Regulacio, ou=Ajuntament de
Cambrils, cn=Pijoan Ferrando, givenName=Elena,
serialNumber=3986054Z, cn=CPISR-1 C Elena Pijoan
Ferrando
Fecha: 2018.11.02 13:34:18 +01'00'

Elena Pijoan Ferrando
Arquitecte municipal

Urbanisme / Àrea tècnica / elena Pijoan / planejament derivat / plans de millora urbanam /
PMU-1 / Aprovació inicial