

MEMÒRIA



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CÀMPING A LA FINCA MAS GUINEU

Cubelles

OCTUBRE 2017

Promotor: **VILA GUINEU, S.L.**

Redactor: **SVC** arquitectes
SERRA-VIVES-CARTAGENA, ARQUITECTES

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 0. Antecedents i adequació a l'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat
- 1.1 Dades bàsiques
- 1.2 Situació i àmbit del Pla Especial
- 1.3 Objectius del Pla Especial
- 1.4 Legislació aplicable

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1 Encaix territorial
- 2.2 Planejament territorial. Planejament aplicable i tramitació del Pla Especial
- 2.3 Topografia, usos del sòl i edificacions existents
- 2.4 Estructura de la propietat
- 2.5 Xarxes
 - 2.5.1 Xarxes de serveis existents
 - 2.5.2 Connexions de serveis en alta

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 3.1 Descripció/Justificació de la proposta i adaptació a l'entorn
- 3.2 Quadres de Característiques
- 3.3 Coherència amb el planejament territorial i urbanístic
- 3.4 Pla d'Etapes
- 3.5 Estudi previ de xarxes de serveis

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

5. PLÀNOLS

6. ANNEXOS

- 6.1 Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- 6.2 Estudi d'impacte i integració paisatgística
- 6.3 Estudi de mobilitat generada
- 6.4 Estudi de connexions de serveis urbans i Estudi previ de xarxes de serveis interiors del Càmping
- 6.5 Estudi acústic
- 6.6 Estudi de viabilitat econòmica i financera
- 6.7 Fitxa del Catàleg de Patrimoni Cultural Català (BCIL)

1. MEMÒRIA

0. Antecedents i adequació a l'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat

El gener de 2017 la promoció va dipositar a l'Ajuntament de Cubelles l'Avanç de Pla Especial Urbanístic (PEU) per a la implantació d'un Càmping a la finca Mas Guineu, amb el propòsit que s'emetés el pertinent informe urbanístic i territorial a l'empara de la legislació vigent.

Aquest Avanç de Pla Especial contenia com Annexes, un Estudi de connexió amb les infraestructures preexistents, un Document Inicial Estratègic (DIE) i un Estudi de la mobilitat generada. El document de l'Avanç de PEU es desenvolupava amb el nivell propi d'un Avanç, és a dir, es tractava d'una primera aproximació al projecte d'ordenació del sòl i la instal·lació prevista.

Aquest document inicial va ser tramès per l'Ajuntament al Departament de Territori i Sostenibilitat (Direcció General de Territori i Urbanisme, Oficina Territorial d'Acció...) que va emetre informe el 12 de juny de 2017. La valoració de l'Avanç de PEU al planejament territorial vigent, al planejament urbanístic i a la legislació urbanística vigent, reconeix que la implantació del referit ús en la finca Mas Guineu és compatible amb les determinacions del planejament vigent i que el pla d'ordenació urbanístic de Cubelles (POUM) estableix unes limitacions específiques per aquest règim del sòl.

A més, l'ús de càmping en l'àmbit de zona rural (clau 18) es presenta en aquest Pla Especial Urbanístic.

Pel que fa a la regulació específica que estableix la normativa del POUM, el document que ara es presenta (PEU) per tal d'adequar-se al POUM, presenta una nova ordenació amb modificacions notables i major precisió en les seves determinacions.

Ras i curt:

1. L'ocupació màxima per a l'ús de càmping representa el 47,55 % de la totalitat de la finca, inclosos serveis generals d'ús comunitari i zones esportives i de manteniment, és a dir, una extensió inferior al 50% de l'àmbit del PEU.
2. L'activitat de càmping es divideix en 34 àrees d'acampada, que en cap cas superen els 5000 m².
3. L'alçada màxima de totes les edificacions serà de planta baixa amb gàlils establerts a la normativa.
4. S'incrementa la superfície d'espais lliures verds fins al 36% de la totalitat de la finca (118.266 m²) repartits entre les HIC al nord i en un sistema repartit en les transicions de les Àrees d'Acampada i franges en el perímetre de l'àmbit.
5. El nou projecte presenta una ordenació del sòl amb una nova disposició dels serveis generals d'ús comunitari (equipament central), per tal d'adaptar-se millor a la topografia actual i així mateix adequar-se al medi natural i preservar l'arbrat de gran part preexistent.
6. El PEU preveu un desenvolupament en tres etapes successives amb un total de 957 unitats d'acampada, amb un equilibri de 50% entre les destinades a albergs mòbils i a albergs fixes/semi-mòbils. Aquest equilibri es garanteix en cadascuna de les etapes. Es preveu un allotjament màxim per a 2.871 (3 per unitat d'acampada).

7. Els serveis generals d'ús comunitari (equipament central) es disposen a la part baixa de la finca en nova edificació, donada la impossibilitat d'adequar Mas Guineu al programa funcional requerit. La forma, posició i superfície de Mas Guineu són totalment inadequades per a les exigències funcionals d'aquest equipament central que, per altra banda, ha de ser adjacent a la gran piscina exterior.
8. Es reconeix el valor arquitectònic, catalogat de Mas Guineu (BCIL), i en normativa específica s'assigna nou ús a l'edificació i es delimiten gràficament els perímetres reguladors màxims dels cossos a catalogar i aquells altres susceptibles de reforma. D'aquesta edificació s'adjunta nou aixecament de l'estat actual.
9. L'estudi d'Avaluació de la mobilitat generada verifica la idoneïtat de l'accés al càmping des del sistema general de carreteres fins la nova implantació, que inclou nova rotonda de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Cubelles, en el ramal de sortida de la C-31.
10. L'adequació de la nova proposta de PEU als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible, implica el respecte total dels HIC i, conseqüentment, s'ha renunciat a l'acampada lliure en part d'aquestes zones, preservant-les en la seva integritat. Així mateix, el nou model d'ordenació i el detall de la normativa del PEU s'han elaborat amb el propòsit d'integrar les indicacions de l'informe de la OTAAA amb la lògica funcional i econòmica de la nova instal·lació.
11. Aquest PEU adjunta, entre altres annexes, la documentació pertinent per a l'Avaluació Ambiental, en coherència a les indicacions efectuades a la DIE.

1.1 Dades bàsiques

Iniciativa de la promoció

El promotor d'aquest Pla Especial Urbanístic (PEU) és Vila Guineu, S.L., amb N.I.F. B-66975681, amb domicili al c/ Puigterra de Baix, nº 5, pl. 1ra., 08241-Manresa (Barcelona).

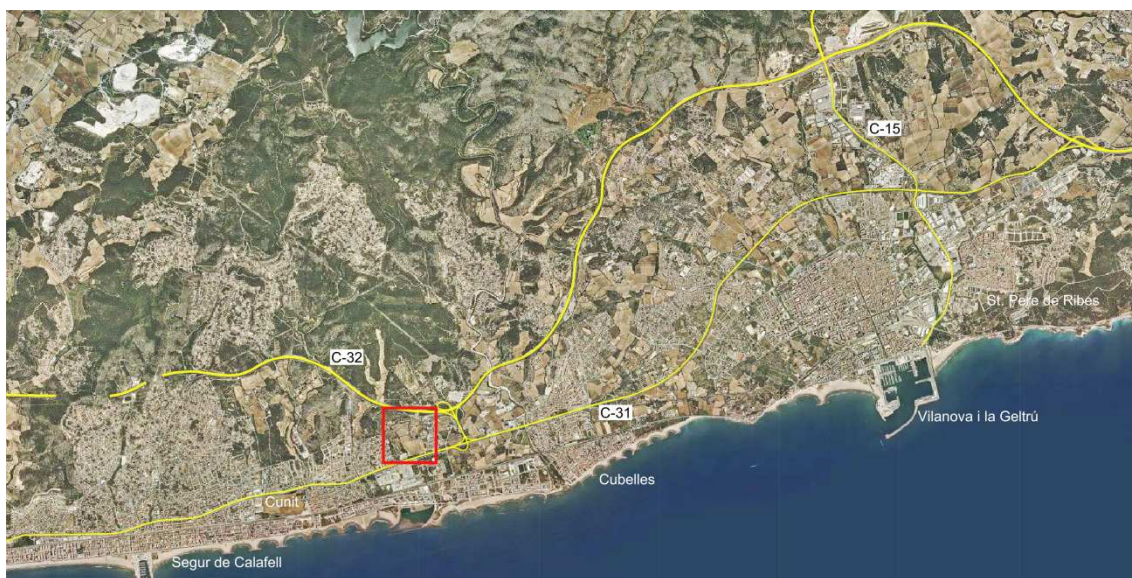
Autor del Pla Especial

El present document fou encarregat el 12-5-2016 a la societat professional Serra-Vives-Cartagena, Arqtes., S.L.P., inscrita al COAC, amb N.I.F. B-63.398.721 i amb domicili al c/ Teodora Lamadrid, nº 30, baixos, 08022-Barcelona.

1.2 Situació i àmbit del Pla Especial



L'àmbit i l'entorn urbà.



L'àmbit i l'entorn territorial. El Garraf.

L'àmbit del present document és la Finca Mas Guineu, molt pròxima al límit sud-oest del municipi de Cubelles, a la comarca del Garraf. Es tracta de l'últim terme municipal del litoral al sud de la província de Barcelona abans de la de Tarragona. Té una superfície aproximada de 325.070 m² i està ubicada entre el carrer de La Nostra Senyora d'Araceli al nord-est, al costat de l'autovia C-32; la carretera C-31 (carretera vella de Cubelles) al sud, al costat de l'autovia C-31; i dues zones ja ordenades i parcialment urbanitzades de baixa densitat a l'est (urbanització La Solana) i l'oest (urbanització La Gavina, figures 1 i 2).



El lloc es caracteritza per un mosaic agrari i forestal entre les cotes 50 i 7 m d'altitud. Les cotes més baixes són les més properes a la C-31. A partir de la cota 28 al nord-oest es veu influenciat pel sistema muntanyós del Garraf.

1.3 Objectius del Pla Especial

Analitzats els potencials i restriccions específics de la finca Mas Guineu que acrediten valors estratègics de posició per la transició de sòl agrari a sòl susceptible d'admetre l'ús de càmping, expressament definit així en el planejament urbanístic vigent, es verifica com un territori privilegiat per aquest ús pel que fa a la localització i topografia dins del context territorial i urbà de Cubelles. Àmbit clarament delimitat per dues urbanitzacions residencials de baixa densitat, situades en sòl urbà i molt properes a

i infraestructures viàries bàsiques (C-31 i autovia C-32). La implantació del càmping, conseqüentment, contribueix a la cohesió del conjunt de l'assentament urbà, a la diversitat funcional i no comporta un model de creixement dispers en el territori.

Els **objectius** en els que es basa la present proposta, dins el propòsit genèric d'aconseguir un nou paisatge adequat al nou ús de càmping d'alta qualitat que incorpori principis de desenvolupament sostenible i una correcta integració dels valors geomorfològics, mediambientals i de paisatge, són els següents:

- 1. Racionalitzar els usos de la finca, previstos en el planejament vigent, d'acord amb un model estructuralment eficient i adaptat a la seva matriu biofísica i a la capacitat de càrrega de Cubelles**

En aquest sentit, la proposta d'ordenació mantindrà l'estructura de camins i traces actuals que esdevenen estructura principal viària del càmping. La totalitat de la vialitat secundària d'accés a les unitats d'acampada s'executarà amb un tractament superficial drenat i permeable (tipus sauló).

No s'incrementarà l'escorrentiu i es facilitarà la retenció d'aigua de pluja, establint una xarxa separativa i un àmbit d'emmagatzematge a la part baixa entre la C-31 i l'antiga carretera de Cubelles.

S'evitarà l'alteració excessiva de la topografia, especialment en els caients de ponent de l'àmbit, preservant en el possible els murs de pedra seca.

El Pla d'Etapes establirà una implantació progressiva, de manera que l'artificialització es produeixi de manera gradual i compensada. En aquest sentit, la primera etapa compensarà l'edificació dels nous edificis per a serveis generals comunitaris, amb l'enderroc de les dues grans naus obsoletes i adjacents a les HIC, que representen una superfície de sostre gairebé equivalent. Així mateix, la primera etapa inclourà la delimitació de les HIC i el pertinent Pla de Gestió forestal.

El creixement de població estacional s'adequarà a la capacitat de càrrega del municipi. En relació a aquest criteri cal dir que el creixement en quatre etapes successives i que l'ocupació intensa només es produeix tres mesos a l'any i facilita la integració progressiva. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada verificarà aquest aspecte pel que fa a la mobilitat interna i externa.

La majoria d'albergs seran de tipus semi-mòbil, que assegurin un desplaçament ràpid i, si s'escau, la fàcil restitució de l'àmbit en cas de clausura de l'activitat.

La totalitat dels mòduls fixes i semi-mòbils es disposaran lleugerament aixecats del pla del sòl, per tal de minimitzar la superfície pavimentada reduint així el grau d'impermeabilització (superfície artificialitzada).

Es disposaran equipaments generals d'ús comunitari a les cotes baixes i a prop de l'accés i recepció, per tal de minorar la mobilitat interior i racionalitzar l'ús d'itineraris freqüents.

En cada etapa s'equilibrarà la proporció d'albergs fixos, semi-mòbils i mòbils, en relació a la seva extensió i en compliment de la legislació sectorial.

2. Integrar paisatgísticament l'actuació, atenent a la geomorfologia i als principals valors i trets paisatgístics que caracteritzen l'àmbit de la proposta

- D'acord amb aquest objectiu es realitzarà una ordenació heterogènia de les àrees d'acampada que s'orientaran segons la topografia amb superfícies diverses.

-Es minimitzarà la superfície màxima de les àrees d'acampada que es separaran mitjançant espais verds i itineraris per als campistes. En cap cas les Àrees d'Acampada superaran els 5000 m².

- Es soterraran les xarxes de serveis a les diferents unitats d'acampada i als serveis d'ús comunitari i higiènics.

- La superfície mínima de les unitats d'acampada serà de 100 m², per tal d'assegurar una separació entre albergs fixes, semi-mòbils i mòbils, que eviten les barreres visuals. Així mateix, en les unitats d'acampada previstes per albergs semi-mòbils i fixes, l'aparcament dels vehicles es farà mitjançant aparcaments segregats, per tal d'afavorir l'accés a la unitat d'acampada des d'itineraris peatonals i àrees verds.

- Les àrees d'acampada es disposaran de tal manera que integrin en l'ordenació general els elements paisatgístics de més valor de l'àmbit, l'arbrat de major qualitat i calibre i els murs de pedra seca perimetrals i l'interior de l'àmbit, sempre que no entrin amb conflicte funcional amb les unitats d'acampada.

Ens el sistema d'espais lliures que haurà de relligar tot el càmping es preservaran o replantaran algunes de les vinyes existents a manera de memòria del caràcter agrícola previ.

S'evitarà la uniformització del paisatge produint amb les espècies de nova plantació una coberta vegetal heterogènia.

- Els colors d'instal·lacions i albergs fixos i semi-mòbils seran el més naturals possible, en coherència amb l'entorn.

- Es minimitzarà l'impacte paisatgística de l'activitat des dels escassos punts d'observació.

- Es respectaran les determinacions del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic (BCIL), referents al Mas de Can Guineu i el seu entorn immediat.

3. Mantenir i potenciar l'estat naturalitzat de l'àmbit

- Preservar la superfície catalogada d'hàbitats d'interès comunitari al nord-oest de l'àmbit, evitant la seva ocupació i ús.

- Realitzar tasques de manteniment i millora en els terrenys catalogats amb l'hàbitat de caràcter prioritari, per tal d'assegurar la seva estabilitat ecològica, mitjançant desbrossades selectius del matoll mediterrani i la pineda de pins.

- Realitzar una distribució heterogènia i amb dimensió suficient dels espais lliures, per tal d'apropar el màxim possible els espais naturals i verds a les unitats d'acampada.

- Preservar els arbres de gran port i eliminar les espècies invasores.
- Plantejar un sistema d'espais verds amb espècies autòctones, arbustives i arbòries, que permetin realitzar uns àmbits de transició entre les diverses àrees d'acampada plantejades, evitant espècies exòtiques.
- S'establiran pautes de protecció per als espais verds i tots els elements de vegetació natural.
- S'establirà una superfície mínima d'espais enjardinats/naturals, que tindrà el caràcter vinculant en la documentació gràfica del Pla Especial.
- S'adoptaran les mesures de prevenció en front incendis forestals, previstes en la normativa sectorial vigent.

4. Minimitzar la contribució de la proposta sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle i reduir la vulnerabilitat front els impactes del canvi climàtic

- Implantar un model que minimitzi l'ús del vehicle privat, limitant el nombre de places d'aparcament i fomentant l'ús de modes de transport més sostenibles.
- Apropar els diferents usos dins l'àmbit, per tal de fomentar la mobilitat interna a peu o a bicicleta.
- Minimitzar l'emissió de gasos d'efecte hivernacle derivats del desenvolupament de l'activitat, atenent el compromís de reducció del 40% per l'any 2030, acordat per l'Ajuntament de Cubelles dins el Pacte d'Alcaldes i Alcaldesses per l'Energia Sostenible.
- Detallar el conjunt de mesures de mitigació de CO², entre les quals es destaca donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis i unitats d'acampada. Donar compliment al Reial Decret 1890/2008 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

5. Prevenir la contaminació acústica i assegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica definits en la legislació vigent

D'acord amb aquest objectiu:

- Es donarà compliment a una qualitat acústica que correspongui com a mínim a una zona de sensibilitat acústica moderada (B2).
- S'aportarà un estudi acústic que assegurï el compliment dels objectius de qualitat acústica a l'ambient exterior, d'acord amb les especificacions de l'annex de la Llei 16/2002.

6. Contribuir a la diversitat funcional del municipi

Aquest objectiu s'acompleix amb la qualificació del càmping que es proposa d'acord amb la legislació sectorial (vigent). De fet, es tractarà de l'únic càmping d'aquesta jerarquia en tota la costa de la província de Barcelona. Aquesta qualificació implicarà el compliment de totes les determinacions establertes en la legislació sectorial per a un càmping de "categoria de luxe". Ras i curt: major qualitat en la totalitat de Serveis Generals d'ús comunitari, les unitats d'acampada i tot tipus d'alberg fixe o semi-mòbil.

L'heterogeneïtat funcional del municipi contribuirà a consolidar el teixit urbà actual i a incorporar llocs de treball al teixit residencial.

7. Redactar una ordenació del sòl amb una quantitat d'unitats d'acampada que asseguri la viabilitat econòmica progressiva de la instal·lació, segons pla d'etapes successives

Aquest objectiu implica definir una quantitat d'unitats d'acampada suficients per a l'equilibri econòmic de l'operació i en coherència amb el nivell dels Serveis Generals d'ús comunitari que exigeix la "categoria de luxe".

S'aporta un estudi de viabilitat econòmica que fa explícit el dimensionament necessari del càmping.

1.4 Legislació aplicable

Són aplicables a aquest Pla Especial les determinacions de l'art. 47.6 e) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat als efectes que ens ocupen per la Llei 3/2012 de 22 de febrer), que preveuen, entre els usos i obres admeses en sòl no urbanitzable:

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

També ho és l'art. 86 bis i la Disposició Transitòria Vuitena del mateix Text Refós, en relació a la integració en el procediment d'elaboració dels plans de llur avaluació ambiental. I l'art. 19 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, en transposició de la Directiva 2001/42/CE del 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Així com l'art. 115 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), en relació al document d'abast i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables.

És igualment aplicable l'art. 46,1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014 de 13 de maig), que disposa:

És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents:

a) Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.

Pel que fa a protecció civil, és aplicable el Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Pel que fa a la regulació turística, és d'aplicació el Decret 159/2012, de 20 de novembre d'establiments d'allotjament turístic, que regula als següents articles, entre altres, l'establiment i activitat de càmping, en la categoria, entre d'altres de luxe, com el que està previst en aquest cas.

SECCIÓ III

Establiments de càmping

Article 38.- Definicions

Als efectes del que estableix l'article 46 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, s'entén per:

Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.

Albergs semi-mòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.

Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

Article 39.- Unitats d'acampada

1. Tota la superfície destinada a acampar ha d'estar dividida en unitats d'acampada, que és espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, semi-mòbil o fix. Cada unitat ha de tenir convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

2. Els establiments poden disposar d'unitats d'acampada que tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent al de la ubicació de l'alberg. En aquest cas, a la superfície que correspongui a la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, se li poden descomptar 15 m², i el lloc destinat a aparcament ha de portar el número de la unitat a què correspongui.

3. Es pot acceptar l'existència de zones d'acampada, dins els càmpings, en substitució d'algunes unitats en els establiments en què la topografia o la vegetació dificultin la divisió homogènia de les unitats d'acampada. Aquestes zones han d'estar senyalitzades amb lletres, han d'estar marcats els seus

límits, i s'ha de fer constar el nombre d'albergs mòbils que s'hi poden instal·lar d'acord amb els metres quadrats exigits per unitat, segons la categoria del càmping.

Article 40.- Albergs fixos i semi-mòbils

1. Els càmpings poden instal·lar albergs fixos, sempre explotats per la persona titular del càmping, i semi-mòbils, amb un màxim de sis places cadascun. Cadascun d'aquests albergs han d'estar situats dins d'una unitat d'acampada.

2. El nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semimòbils no pot ultrapassar el 50% del total. En cap cas els albergs fixos poden ultrapassar el 40% del total d'unitats d'acampada.

3. Els albergs fixos i semi-mòbils no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada.

4. El planejament urbanístic pot determinar la quantia i distribució del nombre d'unitats d'acampada per a albergs fixos o semi-mòbils, de manera que respecti la naturalesa rústica dels terrenys i es minimitzi l'impacte que provoca la seva implantació, tant en relació amb l'espai que ocupen com amb el volum, materials i cromatisme que puguin presentar.

Article 42.- Accessos

Sens perjudici del que puguin exigir altres normatives sectorials en aquest àmbit, especialment la relativa a prevenció d'incendis, l'entrada al càmping ha d'estar, sempre i en tot cas, en bones condicions i ha de tenir una amplada mínima de 5 metres en el cas d'haver-hi dos sentits de circulació, o de 3 metres si hi ha un únic sentit de circulació.

Tots els establiments han de disposar de vials interiors suficients en nombre, longitud i amplada per permetre la circulació de qualsevol element propi de l'activitat del càmping.

L'amplada dels vials principals no pot ser inferior a 3 metres quan es tracti de vials d'un únic sentit de circulació i a 5 metres quan es tracti de dos sentits de circulació, sens perjudici dels vials per a vianants que es cregui convenient disposar en funció dels serveis i de la morfologia del terreny.

Article 48.- Capacitat d'allotjament

A efectes del càlcul de la capacitat d'allotjament d'un càmping en places s'ha de multiplicar per tres el nombre total d'unitats d'acampada.

Article 49.- Categories

Els càmpings es classifiquen d'acord amb les seves edificacions, instal·lacions i serveis en les categories de "luxe", "primera", "segona" i "tercera", i els seus corresponents distintius "L" "1a", "2a" o "3a"; aquestes estan publicats al web del departament competent en matèria de turisme. Aquest indicatiu s'ha de

trobar situat de manera molt visible a l'accés del càmping i a l'entrada de la recepció.

Article 50.- Requisits tècnics mínims

Els requisits tècnics mínims consten a l'annex II.

ANNEX II

Requisits tècnics mínims dels establiments de càmping

Categoria de luxe

Aquests establiments han de reunir les següents condicions d'instal·lacions, serveis i personal:

1. La superfície mínima d'unitat d'acampada ha de ser de 90 m². A cada unitat d'acampada únicament s'hi pot instal·lar un alberg i les pertinences d'una unitat familiar o persona usuària sempre que siguin les pròpies del desenvolupament normal de l'activitat de càmping. En cas d'instal·lar-hi més d'un alberg mòbil, la persona usuària ha de signar una sol·licitud expressa en aquest sentit a la recepció de l'establiment.

També poden disposar d'unitats d'acampada d'una superfície mínima de 40 m², amb una capacitat màxima de dues persones proveïdes de tenda de tipus canadenc sense vehicle o amb moto. La quantitat màxima d'aquests tipus d'unitat d'acampada no pot ultrapassar en cap cas el 10% del total d'unitats d'acampada de l'establiment.

2. Recepció amb suficient espai destinat al públic, independitzada de qualsevol altra instal·lació.

3. Establiment de restauració.

4. Sala de reunió amb televisor.

5. Sala amb jocs de taula.

6. Sala de cures i de primers auxilis.

7. Supermercat o espai destinat a la venda de queviures. No és obligatori si a menys d'un quilòmetre del càmping hi ha aquesta oferta.

8. Serveis higiènics. Cada bloc destinat a serveis higiènics dels dos sexes ha de disposar d'un espai canviador de nadons.

9. Lavabos, un per cada sis unitats d'acampada que no disposin de lavabos a l'alberg, amb una separació mínima entre si de 50 cm i dotats amb aigua calenta contínuament.

10. Dutxes en cabines individuals de superfície mínima d'1,50 m², una per cada 10 unitats d'acampada que no disposin de dutxa a l'alberg i dotades amb aigua

- calenta contínuament. Hi ha d'haver un parament de separació entre el plat de la dutxa i el lloc de penjar la roba.*
- 11. Evacuatoris del tipus de tassa, un per cada set unitats d'acampada que no disposin d'evacuatori. En els serveis destinats als homes, el 20% dels evacuatoris poden ser del tipus urinari.*
 - 12. Accessoris: miralls damunt de tots els lavabos, prestatges als lavabos i dutxes, tovallolers als lavabos i penjadors als lavabos, dutxes i evacuatoris.*
 - 13. Endolls al costat de tots els lavabos.*
 - 14. Un safareig per cada 20 unitats d'acampada amb una separació mínima entre si de 50 cm, tots dotats amb aigua calenta contínuament, i prestatges per deixar-hi la roba. En el supòsit que s'instal·lin rentadores, poden ser de pagament i cadascuna pot substituir quatre safarejos.*
 - 15. Aigüeres, una per cada 20 unitats d'acampada destinades a alberg mòbil amb prestatges per deixar-hi els plats i altres estris.*
 - 16. Preses d'aigua potable, distribuïdes de tal forma que cap unitat d'acampada no es trobi a més de 35 metres d'una d'aquestes. Han d'estar pavimentades en un radi de dos metres i dotades del corresponent desguàs.*
 - 17. Endolls amb caixa de protecció a cadascuna de les unitats d'acampada.*
 - 18. Arbres per fer ombra en una superfície mínima del 50% de la zona destinada a acampada.*
 - 19. Parc infantil, amb aparells i instal·lacions i zona d'esplai, amb una superfície proporcional a la capacitat del càmping.*
 - 20. Piscines, una per a infants i una altra per a persones adultes, que reuneixin les condicions pròpies de les piscines d'ús públic, amb mobiliari necessari per al seu gaudi.*
 - 21. Pista de tennis de dimensions reglamentàries. Es pot dispensar-ne l'existència sempre que estigui compensada per un altre tipus d'instal·lació per a l'esplai (minigolf, bàsquet, etc.).*
 - 22. Servei telefònic suficient.*
 - 23. Servei de bugaderia i planxa.*
 - 24. Servei de rentatge de cotxes.*
 - 25. Servei de seguretat diürna i vigilància nocturna.*
 - 26. Servei de caixa forta.*

27. Servei de recollida i distribució diària de correspondència. Hi ha d'haver una bústia instal·lada a l'interior del càmping i s'ha de poder utilitzar en qualsevol moment.

28. Servei de premsa i Internet.

29. Recepcionistes per atendre ininterrompudament les persones usuàries des de les 8 hores fins a les 23 hores, que coneguin, a més del català i castellà, un mínim de dos idiomes estrangers.

30. Personal de neteja suficient d'acord amb l'extensió del càmping i el mecanisme utilitzat.

31. Guardes durant les 24 hores en nombre suficient.

32. Tot el personal ha de portar el corresponent distintiu que l'identifiqui davant de les persones usuàries.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Encaix territorial

Cubelles és un municipi de la província de Barcelona, en la comarca del Garraf, amb una població al voltant dels 14.500 habitants, al límit del Baix Penedès i una extensió de 13 km². Limita a l'est amb Vilanova i la Geltrú i a l'oest amb Cunit, al nord amb l'Alt Penedès i al sud-est amb el Mediterrani.

La costa és una zona de platja sorrenca i plana d'una amplada mitjana de 2,7 km i la resta del terme és accidentada pels darrers contraforts de la Serralada Litoral.

L'eix hidrogràfic principal és el riu de Foix, conegut també com a riera de Cubelles, la qual travessa el terme de N a S. Hi entra procedent del terme de Castellet i recorre un curs d'uns 6 km per dins el terme.

Travessen el sector meridional del terme, paral·leles a la línia de costa, la carretera C-31 de Barcelona al Vendrell i la línia de ferrocarril de Barcelona a Tarragona, que hi té estació i pel sector central, en la mateixa direcció, l'autopista C-32.

Al sector NE hi passa la carretera local de Vilanova i la Geltrú a Castellet, que es comunica amb Cubelles mitjançant un ramal.

L'agricultura és dedicada principalment al secà; hi predomina el conreu de la vinya (hom elabora cava) i dels cereals.

La indústria és diversificada. Destacà en un principi el sector energètic, amb una central tèrmica que inicià la seva producció el 1950, posteriorment (1979) es posà en funcionament la central tèrmica de Foix, que el 2010 reduí l'activitat al mínim, l'enderroc de la qual s'ha iniciat el setembre del 2017 i es preu acabar a mitjans del 2019.

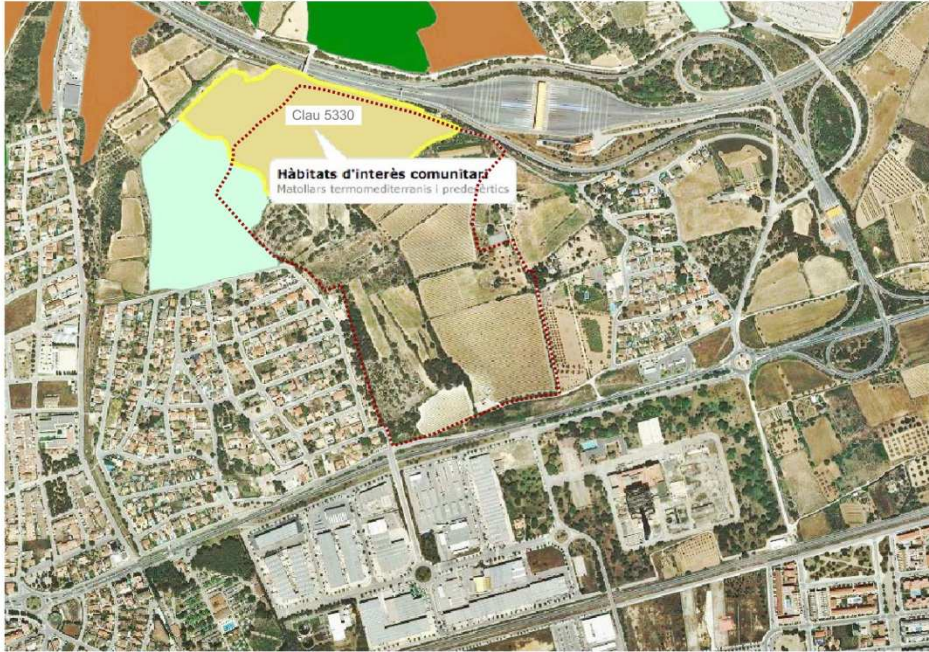
Amb tot, és el sector terciari el que ha esdevingut el principal centre d'ocupació de la població. Cubelles celebra mercat setmanal el divendres, i disposa d'un centre d'educació ambiental i una àrea d'esplai i d'observació del medi natural a la desembocadura del riu de Foix, a més de diverses instal·lacions esportives entre les quals destaca la zona poliesportiva municipal.

Les característiques de la vegetació varien segons la geologia. Les àrees baixes estan dedicades al cultiu de la vinya, encara que part s'ha abandonat. Les cotes altes trobem vegetació silvestre formant els HIC.

L'àmbit descrit està delimitat als plànols d'Informació d'aquest Pla Especial. L'Avaluació Ambiental detalla les característiques i valors del lloc.

2.2 Planejament territorial. Planejament aplicable i tramitació del Pla Especial

A les proximitats de la finca Mas Guineu no s'ha localitzat cap espai protegit. Apareixen, no obstant, dos hàbitats d'interès comunitari (HIC), un de matolls termo-mediterranis i pre-desèrtics i un altre de conservació prioritari. El primer HIC (codi 5330) són matolls d'alçada variable que no tenen problemes de conservació, encara que amb un cert risc de focs. El segon HIC (codi 6220) de prats i plantes protegibles estan amenaçats per l'avanç del pi blanc.



PLA TERRITORIAL



Més enllà del conjunt de plans aplicables i que ja senyala la memòria de la proposta de Pla Especial, és rellevant el previst a l'art. 210 i 211.3 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cubelles (aprovat definitivament en data 4 d'octubre de 2016 i publicat al DOGC de 17 de gener de 2017). Aquests articles disposen:

“Article 210. Desplegament del Pla general

1. Amb caràcter general, i amb vigència immediata, es defineixen les condicions de les edificacions i de les instal·lacions. Es tramitaran segons el que disposen els articles 48, 49 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme. També cal preveure la regulació establerta als articles 46 a 64 de Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

2. Per al desplegament de l'ús de càmping i de l'aparcament de caravanes, d'autocaravanes i de remolcs tenda caldrà la prèvia tramitació i aprovació d'un pla especial, l'àmbit del qual serà la totalitat de la finca en què es desplegui, la qual tindrà caràcter de finca indivisible, i així es farà constar en el Registre de la Propietat.

“Article 211. Regulació general

3. Les condicions d'edificació per a l'ús residencial mòbil són les següents:

a) Finca mínima: 5 ha (50.000 m²).

b) Ocupació màxima per a l'ús: 50%; el qual s'haurà de distribuir en espais no superiors a 5.000 m² de sòl cadascun. La resta se sistematitzarà amb arbrat, fonamentalment, i no podrà ser edificat ni ocupat en absolut per l'ús principal.

c) L'edificació es regirà per les seves normes específiques i només es podrà desplegar en planta baixa.

d) Les instal·lacions esportives i recreatives annexes a l'ús principal podran ocupar parcialment la zona no ocupable per l'ús residencial, i fins a un màxim del 20% d'aquesta. En el cas de necessitar una major superfície, aquesta s'obtindrà sobre la base de reduir l'espai destinat específicament a residencial mòbil. 4. La finca mínima registral segregable és de 4,50 ha. En cap cas, però, no es podran implantar usos en què la seva superfície no es correspongui amb la superfície mínima definida en aquestes Normes.”

En data 8 de juny de 2017, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, ha adoptat el següent Acord:

“-1 Emetre informe sobre l'Avanç del Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu, de Cubelles, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei

3/2012, de 22 de febrer, amb les observacions assenyalades a l'apartat 6 de valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla al plantejament urbanístic vigent i a la legislació urbanística vigent.

-2 Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

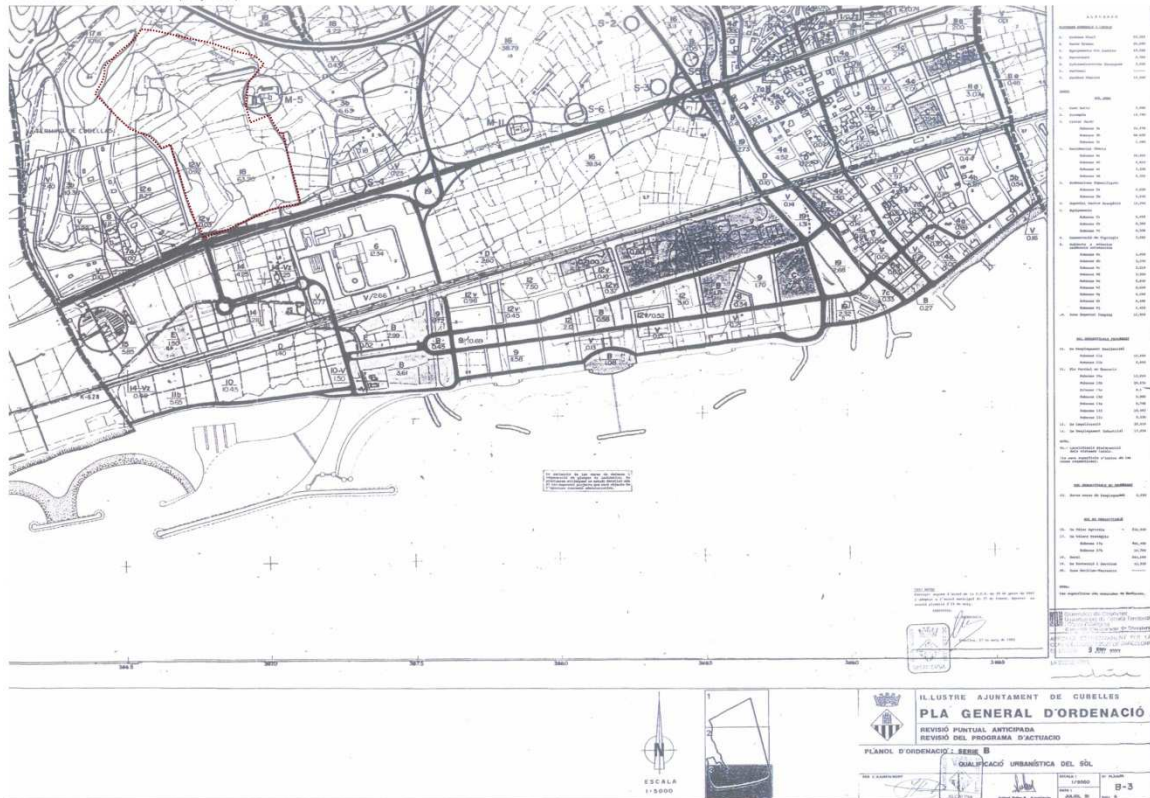
-3 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.”

Aquest informe, a l'epígraf 6, referent a la “Valoració de l'adequació del ‘Avanç del Pla al planejament urbanístic vigent i a la legislació urbanística vigent” conté les següents consideracions:

“Per tant, es constata en primer terme que l'ús de càmping està expressament admès pel planejament urbanístic vigent en l'àmbit proposat.

En segon terme, pel que fa a la regulació específica que estableix la normativa urbanística per a la implantació de l'activitat de càmping, cal tenir en compte que l'article 211.3 estableix les següents condicions d'edificació per a l'ús residencial mòbil:

- Finca mínima de 5ha.*
- Ocupació màxima per a l'ús: 50%, el qual s'haurà de distribuir en espais no superiors a 5.000 m² de sòl cadascun. La resta es sistematitzarà amb arbrat fonamentalment i no podrà ésser edificat ni ocupat en absolut per l'ús principal.*
- L'edificació es regirà per les seves normes específiques i solament es podrà desplegar en planta baixa.*
- Les instal·lacions esportives i recreatives annexes a l'ús principal podran ocupar parcialment la zona no ocupable per l'ús residencial i fins un màxim del 20% de la mateixa. En cas de necessitar una major superfície, aquesta s'obtindrà a base de reduir l'espai destinat específicament a residència mòbil.*



Pla General d'Ordenació de Cubelles.

A més, la finca està inclosa al catàleg de les construccions i/o conjunts arquitectònics d'especials interès, dels parcs naturals i de les àrees paisatgístiques, d'acord amb allò que disposa l'article 25 de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (Reial Decret 1346/1976). Això es deu al fet que Mas Guineu és una masia de més de 25 anys, envoltada d'una extensió considerable de terra pròpia que era explotada agrícolament.

De conformitat amb aquestes normes, qualsevol modificació sobre parcel·les de sòl rural no urbanitzable requerirà l'aprovació prèvia d'un Pla Especial Urbanístic. Els objectius que es persegueixen són el d'aconseguir una adequada inserció paisatgística, mantenir la permeabilitat territorial i limitar els efectes negatius sobre el medi ambient en general.

Finalment, la Llei de Costas 22/1988 de 28 de juliol, juntament amb les seves modificacions (Sentència del Tribunal Constitucional 149/1991, de 4 de juliol, i el Reial Decret 268/1995, de 24 de febrer i la Llei 53/2002, de 30 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i de l'ordre social), estableixen que l'àmbit es troba fora del domini marítim-terrestre. Per tant, l'àmbit d'estudi queda fora del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDU SC).

2.3 Topografia, usos del sòl i edificacions existents

El topògraf Javier Solera, amb domicili professional al c/ Gavà, nº 71-75, 08014-Barcelona, ha aixecat per encàrrec de la promoció un plànol topogràfic amb detall de les característiques del relleu i la totalitat de les edificacions i elements vegetals i murs de pedra seca preexistents. El plànol P.I.4 explicita aquesta informació.



Topogràfic.

L'àmbit té una topografia heterogènia. Des de la cota +6 fins a la cota +20 puja amb un pendent molt suau per la banda ponent fins a la mateixa Masia de Can Guineu. Des de la cota +20 fins al llinard nord el pendent s'enfila amb gradients superiors al 5%. El punt més alt és a la cota +50 a tocar del carrer Ntra. Sra. d'Araceli i el viaducte que travessa la C-32.

Cal fer notar que les feixes allargassades a ponent sense conrear avui dia cauen fins al camí central amb salts de 1,5 m aproximadament. La topografia amb major pendent coincideix amb els àmbits d'interès comunitari a la part alta de la finca.

Pel que fa als usos del sòl, part dels terrenys es mantenen conreats i estan dedicats a la vinya. Camps de ceps alineats, limitats per espais amb vegetació silvestre.

També hi ha camps de cultiu abandonats amb aspecte d'erms. A les parts altes només hi trobem els matollars i prats xeròfils que constitueixen les HIC.

Edificacions existents

L'edifici principal de la Masia apareix amb aquest nom des del segle XVIII (Mas de la Guineu). El cos principal té dues plantes (PB+pis) en excel·lent estat de conservació. A aquest edifici principal s'hi integren uns cossos auxiliars de menor qualitat constructiva i arquitectònica.

Un cos exempt davant de la façana principal en excel·lent estat configura un pati/plaça frontal del que neix el camí principal d'accés. A la part posterior i en paral·lel el celler s'integra orgànicament amb l'edifici de la Masia.

Tot plegat configura un conjunt unitari que es preservarà d'acord amb les determinacions de les normes d'aquest Pla Especial (Zona Mas Guineu) en les serves architectures principals que es rehabilitaran. Les architectures annexes de menor valor es reconstruiran amb idèntic sostre i d'acord amb la normativa morfològica i d'usos d'aquest Pla Especial (Zona Mas Guineu).

De totes passades, les edificacions existents de major volum són dues naus de 2.700 i 1.400 m², marcadament longitudinals i situades a nord per damunt de la masia, en el llinar de les zones HIC. Es tracta de velles naus vinculades a l'explotació agrícola de la finca avui fora d'ús.

Cal esmentar un tancat amb instal·lacions de Gas (Endesa) en el mateix llinar sud de la finca.

Mas Guineu es preservarà com a Patrimoni Històric amb nous usos, susceptibles de ser admesos a la Masia, de conformitat amb l'article 47.3 del TRLLU. D'acord amb aquest precepte legal, en els edificis de Mas Guineu, recuperable per raons arquitectòniques, històriques i en el seu entorn per raons ambientals i paisatgístiques, s'inclouran en el Catàleg de Masies i Cases Rurals del Municipi, amb l'ús d'equipament hoteler.

D'acord amb la disposició transitòria 15^a de TRLLU, aquest Pla Especial Urbanístic és l'instrument de planejament individualitzat per assignar els usos susceptibles de ser admesos. Com a referència de l'edifici de Mas Guineu, s'adjunta la Fitxa del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic Local de la Diputació de Barcelona (Ajuntament de Cubelles, Ambients Rurals) en l'annex 6.7 d'aquest Pla Especial.

DENOMINACIÓ: Mas de la Guineu (Ca la Guineu, Mas Guineu)

ADREÇA: Carretera C-246 en direcció a Cunil P.Q. 51.1

DATA/ÈPOCA: Documentat a partir del segle XVIII

TIPOLOGIA: Edifici de caràcter agrícola

DESCRIPCIÓ:

Conjunt d'edificacions aïllades. El principal és de planta rectangular, amb planta baixa i pis i coberta de teula àrab a dues vessants. En el costat de llevant sobresurt una cruïja a manera de toro, de planta baixa i tres plantes pis amb coberta de teula àrab a una vessant, on la façana està coronada amb una sencilla espadanya d'un buit. En la façana principal hi ha pintat un rellotge de sol. En el costat de llevant hi ha coscos annexos de planta baixa destinats a magatzem i ganatge. En el costat de ponent, al costat de l'entrada hi ha el conjunt de safareig, bassa i pou, aquest, al costat d'una portalada de cert caràcter modernista.

CONTEXT:

A 400 metres al nord de la carretera C-246, a ponent de la urbanització la Solana, rodejada de camps de conreu.

ÚS ORIGINAL: Masia

ÚS ACTUAL: Masia

ANÀLISI CONSTRUCTIVA:

MURS: Paredat arrebossat pintat de color blanc.

COBERTES: Teula àrab

PORTAM: Fusta pintada de color verd

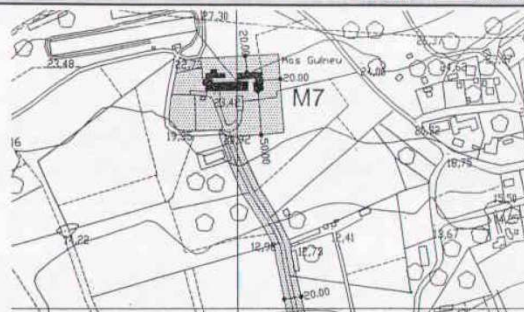
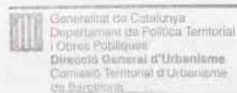
ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo

RÈGIM URBANÍSTIC:

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL 1993:

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Rural. Clau 18.



RÈGIM DE PROTECCIÓ

-La disposició addicional primera, de la llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, estableix que els béns incorporats en catàlegs de patrimoni cultural incorporats al planejament queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català com a béns culturals d'interès local. (BCIL)

RÈGIM JURÍDIC:

Propletat: Carme Ferrer Sidós

Adreça: Mas Guineu, s/n

Municipi: 08880 Cubelles

Referència cadastral: 0023035 0001

DADES HISTÒRIQUES:

Masia que apareix amb aquest nom des del segle XVIII, per bé que amb diferents variants: ca la Guineu i mas Guineu. En un document de 1772-1785, apareix esmentat lo mas de la Guineu, com un dels edificis que formaven part de l'aleshores nomenat carrer de l'Or. Aquesta masia també es troba citada en un document de 1920 com a despoblat número 29 i 31. L'any 1926 era propietat de la família Padern i el 1930 va ser adquirida per Joan Ferrer Rovira i d'aquest va passar a la seva filla Carme Ferrer Sidós.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

- Anxi de la Corona d'Aragó. Secció d'Hisenda. Série Contribució Territorial. Pobles de la Província de Barcelona. "Amillaramiento". Barcelona, 1920. Fitxa núm. 269.

- Anxi parroquial de Cubelles:

Consuetud del rector Bruno (1772-1785). Cases de la parròquia dins la vila.

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA:

- Anxi fotogràfic del SPAL de la Diputació de Barcelona. Cubelles: C. núm. 18155 Mas Guineu (abril 1980), c. núm. 18156 Mas Guineu (abril 1980).

- Anxi particular Sr. Antoni Pineda: F. 177894 Mas Guineu (1960).

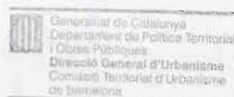
DOCUMENTACIÓ BIBLIOGRÀFICA:

- AA. DD.: *Gran Geografia Comarcal de Catalunya*. Garraf. Vol. V. Barcelona, 1982. P. 270.

- MIRET MESTRE, X.: *Els noms de lloc del terme de Cubelles*. Barcelona, 1990. P. 23.

- "Les masies de Cubelles. Propietaris i masovers" dins *Programa de la Festa Major de Cubelles*. Cubelles, 1989.

- ROIG PIERA, J.: *Flors i punxes*. Cubelles, 1984. P. 25.



2.4 Estructura de la propietat

La totalitat de la finca està a nom d'un sol propietari: Sr. XXXXXXXXXXXXX, D.N.I. XXXXXXXX. El cadastre de rústica ens proporciona les dades següents:

LOCALITZACIÓ REGISTRAL

Finca de Cubelles nº 10

Tom: 256 Llibre: 22 Foli: 113 Inscripció: 5

Codi registral únic: 08112000000316

La totalitat del sòl constitueix una unitat de sòl agrari vinculada a Mas Guineu.

2.5 Xarxes

2.5.1 Xarxes de serveis existents

S'han demanat els serveis existents als límits del sector, obtinguts de la plataforma E-wise d'Acefat i a l'Ajuntament de Cubelles.

També s'ha obtingut informació de la Companyia Sorea, que gestiona les aigües residuals, pluvials i d'abastament. De l'anterior informació resulten, com a serveis existents del sector:

- Xarxa d'aigües pluvials

No hi ha cap col·lector dins el Sector.

L'únic col·lector existent a les immediacions del futur càmping és el col·lector que discorre per la Carretera Vella de Cubelles, al límit inferior del sector, però fora de l'àmbit de l'Avanç de Pla Urbanístic, que transporta les aigües del barri de La Solana cap al mar.

- Xarxa d'aigües residuals

No hi ha cap col·lector dins el Sector.

L'únic col·lector existent a les immediacions del futur càmping és el col·lector que discorre per la Carretera Vella de Cubelles, al límit inferior del sector, però fora de l'àmbit de l'Avanç de Pla Urbanístic, que transporta les aigües del barri de La Solana a la Depuradora de Cubelles-Cunit, propera al Sector.

- Xarxa d'abastament d'aigua

No discorre pel sector cap canonada de la xarxa bàsica d'abastament d'aigua de l'empresa Sorea.

Les canonades més properes al Sector són les que discorren per la Carretera Vella de Cubelles i pels carrers perimetrals dels nuclis de La Gavina i la Solana.

- Xarxa de gas

Dins el sector, al Sud, hi ha un equipament de gas, amb una superfície total de 1.100 m², amb una canonada de sortida de gas a Alta pressió A0 10”.

I per la traça de la Carretera Vella de Cubelles hi recorren, en paral·lel, dues canonades: una de Mitja Pressió A i una altra de Mitja Pressió B.

- Xarxa d'energia elèctrica

Hi ha diverses línies, tant d'Alta/Mitja com de Baixa Tensió, que recorren prop el sector, la majoria d'elles per la Carretera Vella de Cubelles.

No s'aprecien línies elèctriques soterrades dins del sector.

- Xarxa de comunicacions

No hi ha cap prisma de Telefònica ni d'Ono a les immediacions del Sector, ni tant sols per la Carretera Vella de Cubelles.

Les instal·lacions de telefonia més properes al Sector són les existents als nuclis de La Gavina i de La Solana; també hi ha front al sector, un prisma de 8 conductes procedent d'una cambra de registre CJR, amb la clava sota la C-31 ja executada.

2.5.2 Connexions de serveis en alta

L'objecte del present capítol és predefinir i valorar les xarxes de serveis urbans exteriors al futur Càmping Mas Guineu de Cubelles, per tal de que la nova instal·lació quedi ben connectada pel que fa als següents serveis: drenatge, sanejament, aigua potable, electricitat, gas i comunicacions.

Càlcul de consums

Al futur Càmping Mas Guineu de Cubelles es preveu una ocupació proporcional a la que actualment s'enregistra a l'actual càmping de Vilanova Park, que s'emplaça a pocs kilòmetres de distància, i l'any 2016 presenta els següents registres d'ocupació:

VILANOVA PARK		2016			
UNITATS ALLOTJAMENT				PERSONES	
	%ocupació mitja	Pernoctacions mensuals	pernoctacions mitja diària	*persones mija diària	
gener	17%	7.332	236	519	
febrer	21%	8.694	299	657	
març	24%	10.648	343	754	
abril	41%	16.644	555	1.776	
maig	33%	14.531	468	1.498	
juny	47%	19.174	639	2.045	
juliol	67%	27.478	886	2.835	
agost	76%	30.989	999	3.197	
setembre	50%	20.252	675	2.160	
octubre	37%	15.413	497	1.590	
novembre	15%	6.337	211	464	
desembre	16%	6.978	225	495	
OCUPACIÓ MÀXIMA	agost	76%	30.989	999	3.197
OCUPACIÓ MÍNIMA	desembre	16%	6.978	225	495

Per tant, es poden establir les següents hipòtesis de funcionament del nou càmping:

Ocupació màxima (a l'agost) 76% d'ocupació mitjana de 3,2 persones per unitat d'allotjament

Ocupació mínima (al desembre) 16% d'ocupació mitjana de 2,2 persones per unitat d'allotjament

Traslladant aquests valors al futur Càmping es calculen els següents números de consums:

1. Consums d'aigua potable

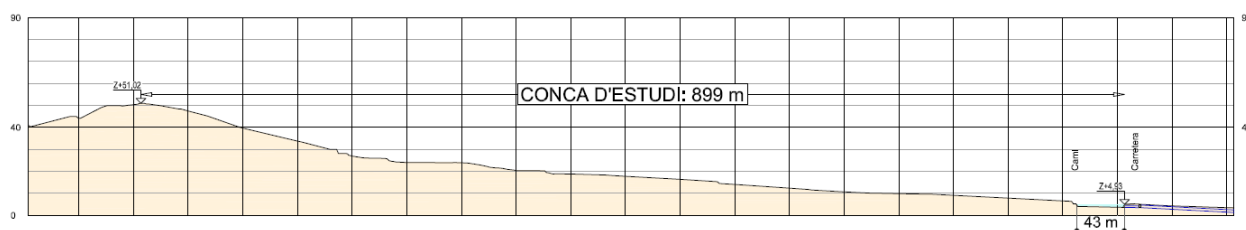
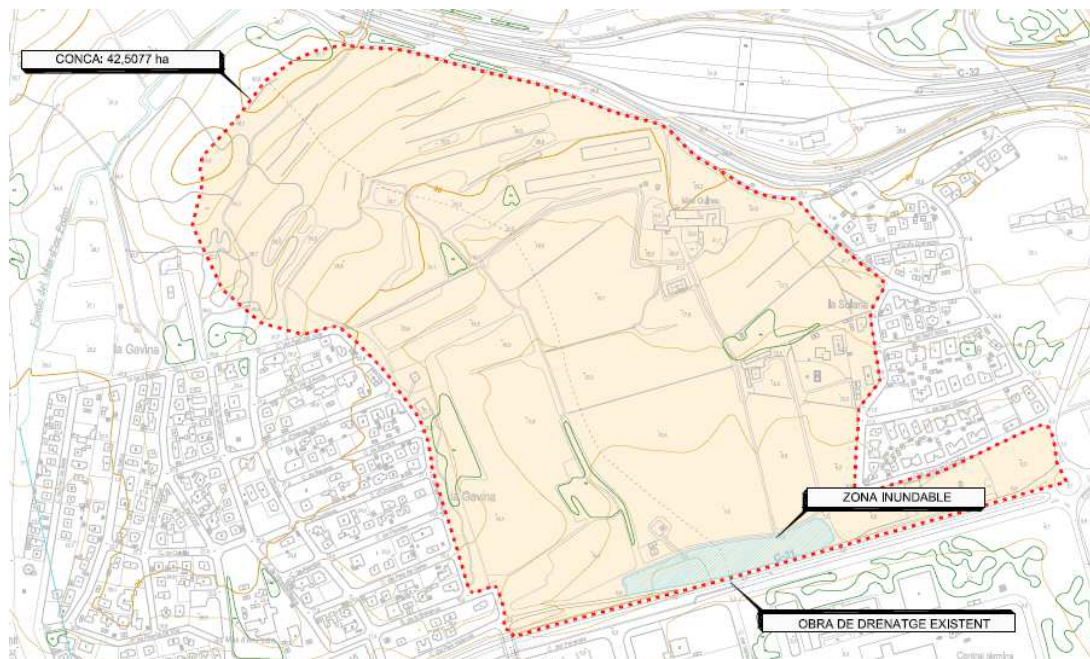
CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA								
Municipi: CUBELLES						Codi: Gui1709		
Actuació: Càmping Mas Guineu						Data: 15-9-2017		
Característiques del sector								
Superfície total sector (Ha):	32,5070	Indicador						
Unitats d'acampada:	124.410,0 m ²	956 ut						
Serveis generals comunitaris	25.368,0 m ²	4.000,0 m ²	sostre					
Serveis a l'acampada	1.728,0 m ²	1.008,0 m ²	sostre					
Serveis tècnics i de mantenimen	5.052,0 m ²	706,0 m ²	sostre					
Aparcaments generals :	4.186,0 m ²							
Vials i aparcament interiors:	32.060,0 m ²							
Zones enjardinades:	61.041,0 m ²							
Zones verdes lliures:	57.225,0 m ²							
Mas Guineu :	14.000,0 m ²							
Superfície total :		325.070,0 m ²	5.714,0 m ²	sostre				
Sectors exteriors que comparteixen infraestructures								
Urbanització La Solana	91 parcel·les	291 hab						
Estimació de consum								
(1) Consum per campista :	135 l/hab/dia				3,2 persones per ut acampada			
(2) Consum per habitant :	200 l/hab/dia				3,2 habitants per habitatge			
(3) Consum zona serveis :	0,3 l/s/Ha							
(4) Consum zones enjardinades :	0,1 l/s/Ha							
Tipologia	Ocupació màxima prevista	Densitat (ut ó ha)	Persones per ut acampada	Persones ó ha	Dotació l/dia/hab ó l/dia/ha	Dotació l/dia	Consum mig l/s	
Q1 Càmping Mas Guineu	76%	956 ut	3,2	3.059	135,0	313.853	3,63	
Q2 Serveis generals comunitaris		2,54 ha			25.920	65.754	0,76	
Q3 Serveis a l'acampada		0,17 ha			25.920	4.479	0,05	
Q4 Serveis tècnics i de manteniment :		0,51 ha			25.920	13.095	0,15	
Q5								
Totals				3.059		397.181	4,60	
Total consum diari		397 m³/dia						
Total consum anual		144.971 m³/any						
Cabal mig		Qm = 4,60 l/s						
Cabal punta		Qm x 5,00 = 22,99 l/s						

2. Consums elèctrics

CALCUL CONSUM ELÈCTRIC						
Municipi: CUBELLES				Codi: Gui1709		
Actuació: Càmping Mas Guineu				Data: 15-9-2017		
Característiques del sector						
Superfície total sector (Ha):	32,5070	Indicador		Potència elèctrica		
Unitats d'acampada:	124.410,0 m ²	956 ut	0,8			
Serveis generals comunitaris	25.368,0 m ²	4.000 m ²	125 W/ut	120 kW	149 kVA	
Serveis a l'acampada	1.728,0 m ²	1.008 m ²	150 W/m ² s	600 kW	750 kVA	
Serveis tècnics i de manteniment	5.052,0 m ²	706 m ²	150 W/m ² s	151 kW	189 kVA	
Aparcaments generals :	4.186,0 m ²					
Vials i aparcament interiors:	32.060,0 m ²					
Zones enjardinades:	61.041,0 m ²					
Zones verdes lliures:	57.225,0 m ²					
Mas Guineu :	14.000,0 m ²					
Superfície total :		325.070,0 m ²	5.714,0 m ²	sostre		
			TOTAL	1.022 kW	1.278 kVA	

XARXA D'AIGÜES PLUVIALS. DRENATGE

Actualment els terrenys que corresponen a l'àmbit del futur càmping, a efectes hidrològics són camps de conreus amb una superfície total de conca de 42,5 ha, un pendent mig de 5,13% i una longitud de recorregut de 899 m.



En el punt baix s'hi calcula un cabal generat per la pluja de 0,9 m³/s.

$q_{\text{ACTUAL}} = 0,9 \text{ m}^3/\text{s}$ (per a $T = 10$ anys; un coeficient d'escorrentiu $C = 0,10$; i una durada de pluja de 29 minuts).

Topogràficament aquest cabal generat es concentra en el punt baix de la conca on actualment hi ha una obra de drenatge de la carretera C-13 consistent en un Ø800mm de formigó. Immediatament avall de l'encreuament de la calçada de la C-13, en el pou que recull els escorrentiu de les cunetes del sud, es converteix en un ovoide 120x80cm que sembla ser el naixement de la xarxa de drenatge municipal que discorre pel carrer Vallespir. A aquesta obra de drenatge s'hi calcula una capacitat de desguàs de 1,60 m³/s.

Just amunt de l'obra de drenatge, entre la carretera C-13 i el camí, existeix una franja d'amplada variable que està deprimida respecte aquests dos vials i que, de forma natural, funciona com un àrea d'inundació (i.e. una bassa de laminació). La superfície d'aquesta franja és d'uns 9.400 m², i (amb la informació topogràfica actual) s'hi estima una capacitat d'acumulació d'aigua d'uns 9.000 m³.

A l'hora de dissenyar el drenatge del càmping es tindrà en compte aquesta bassa de laminació que ja existeix de manera natural i que resulta favorable per a retenir els excessos de cabal que no puguin ser absorbit per l'obra de drenatge existent. En definitiva el drenatge del càmping es dissenyarà per tal de mantenir les condicions de drenatge (des de la carretera en avall) molt similars a les actuals, i, en tot cas, compatibles amb el desguàs actual.

Per tant, en les condicions futures del càmping, on s'augmenta la impermeabilització, passant d'un coeficient d'escorrentia actual de 0,10 a un coeficient d'escorrentia futur de 0,33 es considera el ple funcionament de la bassa de laminació que permet retenir l'aigua uns 130 minuts i, en definitiva poder considerar un cabal de càlcul efectiu 1,1 m³/s que pot ser incorporat sense problemes a la xarxa de drenatge municipal.

$q_{\text{FUTUR}} = 1,1 \text{ m}^3/\text{s}$ (per a $T = 10$ anys; un coeficient d'escorrentiu $C = 0,33$; i una durada de pluja de 160 minuts).

Així doncs, es preveuen dues estratègies per a limitar els cabals de pluja més enllà del sector:

- Reduir al màxim la superfície impermeable, definint-la únicament en vials, aparcaments, sostres d'edificacions i equipaments esportius, i alhora establir criteris de pavimentació interior que promoguin l'alentiment o retenció dels cabals de pluja, amb aquesta mesura la conca no hauria d'incrementar el seu coeficient d'escorrentiu per sobre de 0,33.
- Preveure un pla de manteniment de la zona inundable per tal que es mantingui neta i esbrossada i, per tant, operativa, amb aquesta mesura es pot considerar una detenció de l'aigua d'uns 130 minuts la qual cosa laminarà el cabal de pluja reduint-lo a 1,1 m³/s.

Adicionalment, també es preveu que l'execució de l'illa interior de la rotonda es farà amb una topografia deprimida de manera que pugui funcionar com una segona bassa de laminació. Això permetrà incrementar el volum d'emmagatzematge en període de pluja en uns 700 m³ per alleugerir la generació de cabals de la part oest de la conca.

Connexions previstes

En principi no es preveuen connexions a la xarxa de drenatge atès que les aigües pluvials abocaran d'una manera molt similar a com ara a l'espai de laminació de la obra de drenatge ja existent i que seguirà mantenint el funcionament, amb un lleuger increment de cabal però amb suficient capacitat. En tot cas se substituiran o arranjaran els tubs que ara porten les aigües fins l'àrea de captació si es genera alguna modificació topogràfica que ho requereixi. El projecte d'Urbanització pertinent establirà les característiques de la potencial connexió, d'acord amb el criteri de SOREA.

XARXA D'AIGÜES RESIDUALS. SANEJAMENT

La xarxa de clavegueram més propera a la qual es poden connectar els nous cabals residuals discorre per la Carretera Vella de Cubelles, portant les aigües des de la urbanització de La Solana fins a la EDAR Cubelles – Cunit. Fins la meitat del c. del Rosselló la claveguera té un diàmetre Ø315mm i a partir d'aquest punt canvia de secció passant a Ø400mm.

Aquesta claveguera passa molt a prop de la finca i, per criteri estrictament hidràulic, s'hi pot connectar directament tot el cabal residual.

Veient els cabals residuals que es calculen en la taula pertinent es pot afirmar que: d'una banda la urbanització La Solana (unes 91 parcel·les) genera un cabal punta d'uns 3,4 l/s; d'altra banda el futur càmping (calculat a 100% d'ocupació) genera un cabal punta d'uns 31,8 l/s; i per tant el cabal total que es preveu que recorrerà per la claveguera és d'uns 35,0 l/s.

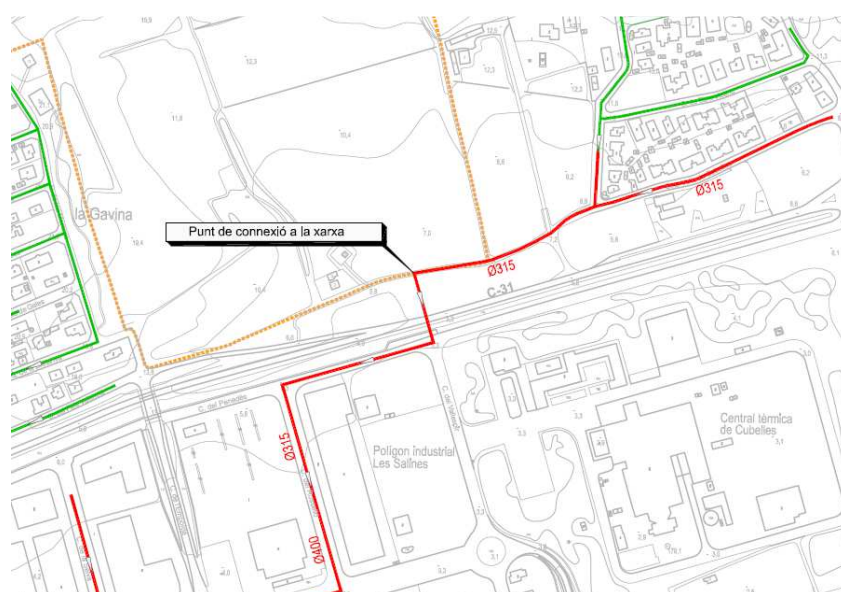
Considerant que la capacitat hidràulica d'un tub Ø315 (per a 0,5% de pendent) es calcula en uns 68 l/s, es pot afirmar que, en temps sec, la capacitat del tub ja existent és folgada per a suportar l'increment de cabal residual que significarà la implantació del nou càmping.

No obstant, atès que la xarxa de sanejament està mantinguda per Sorea i atès que la part alta de la urbanització La Solana funciona amb clavegueram unitari podria resultar interessant per a la companyia incrementar el diàmetre de la claveguera. En aquest cas es tindria en compte el desdoblament d'un tram de claveguera, entre la connexió del càmping i el punt mig del carrer Rosselló segons els criteris que indiqui la companyia.

En quant a la capacitat de la EDAR, l'informe de l'ACA (de 24.5.2017, Exp. UDPH2017001669) diu que el cabal de disseny de la depuradora és de 16.250 m³/dia i que (segons dades del 2015) actualment funciona amb un cabal de 8.000 m³/dia. Per tant no existeix cap problema per incorporar els nous cabals, ja que es calcula un cabal de 549 m³/dia per causa del càmping i que són aigües residuals "assimilable a domèstiques".

Connexions previstes

Es preveu la connexió d'un nou Ø315 des de la finca del càmping fins la existent claveguera. En cas que la companyia Sorea ho indiqui es farà desdoblament o ampliació de l'actual claveguera de residuals que discorre pel front de la finca.



XARXA D'ABASTAMENT D'AIGÜES

A l'interior del sector no existeixen canonades d'aigua potable. Les més properes discorren per la carretera Vella de Cubelles i pels carrers perimetrals dels nuclis de La Gavina i La Solana. Ara bé, el diàmetre de l'actual canonada de la Carretera Vella de Cubelles és insuficient per a dotar el futur càmping amb un cabal que pugui omplir el nou dipòsit previst amb un temps raonable.

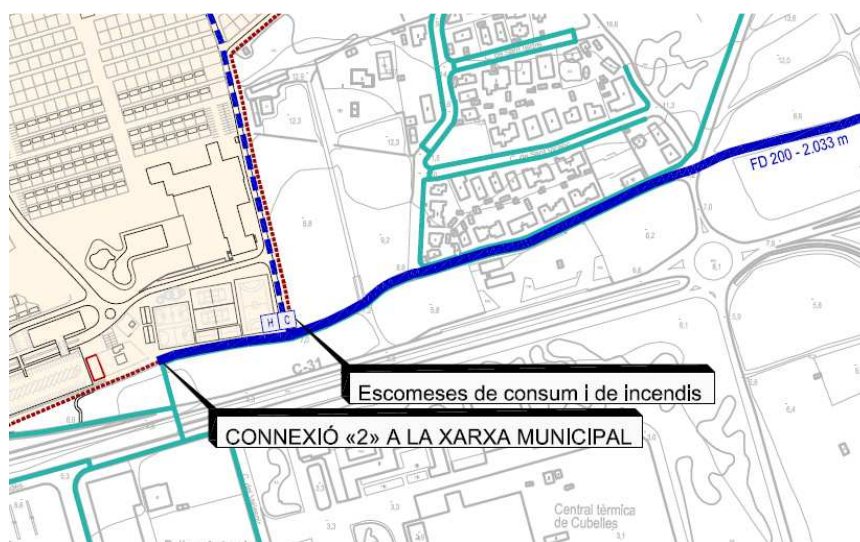
Els càlculs de consum fan recomanable implantar un dipòsit d'aigua potable d'uns 400 m³, que si es planteja el seu ompliment en unes 4 hores, es requeriria un cabal d'uns 27,8 l/s. Per poder portar al càmping un cabal d'aquesta magnitud, d'acord als criteris tècnics establerts per la companyia d'aigües de Cubelles (Sorea) caldrà l'execució d'una nova canonada de gran diàmetre que interconnectarà dos punts de l'actual xarxa municipal, un a la cruïlla del carrer del Raval del Torrent amb carrer del Raval i l'altre a l'antiga carretera de Cubelles a l'altura del carrer Rosselló.

Des d'aquesta nova canonada es donarà servei mitjançant una o dues escomeses al càmping, en funció de que es vulgui o no comptar separatament els consums d'incendis del consum normal.

D'altra banda, les necessitats d'aigua per a reg es resoldran amb cabal procedent del Foix, en base a la concessió que disposa el propietari de la finca.

Connexions previstes

Es preveu una nova canonada de Ø200 de fosa dúctil (FD) d'uns 2.033 metres de longitud a executar segons directrius tècniques de Sorea i també una (ó dues) escomeses d'aigua potable al punt baix de la finca.



Ampliació de la xarxa en alta a l'interior del càmping

En base a les necessitats de consum, es preveu un dipòsit d'aigua potable de 400 m³ i una nova canonada fins al dipòsit per a omplir-lo des de l'escomesa de la companyia al punt baix de la finca. El dipòsit, si és de planta circular, tindrà unes dimensions interiors de l'ordre de 13,5 m de diàmetre i 3,5 metres d'altura. Des del dipòsit se subministrarà aigua potable a les parcel·les i als serveis del càmping.

La canonada d'impulsió fins al dipòsit que es preveu de PEAD Ø180 mm de diàmetre (si es vol omplir el dipòsit en unes 4 hores).

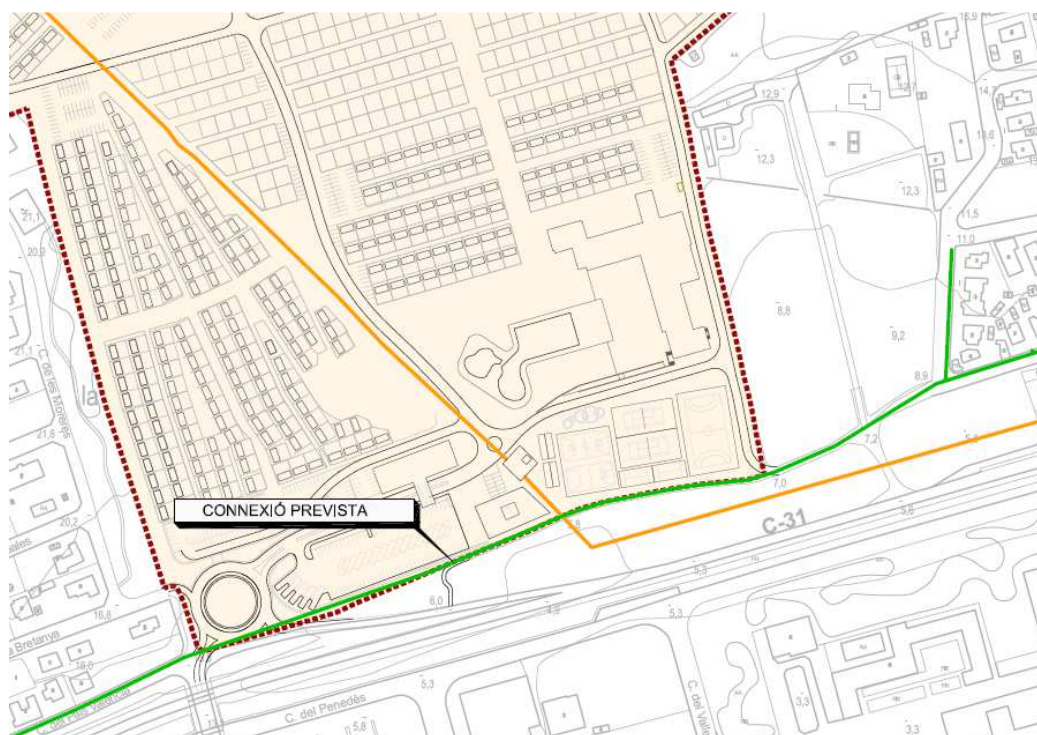
XARXA DE GAS

Dins del sector hi ha un equipament de gas, de Enagas, amb una superfície total de 1.100 m², amb una canonada de sortida de gas a Alta pressió A0 10" que creua tot el sector de sud a nordoest. A aquesta xarxa d'alta pressió no es pot preveure cap connexió ni cap afecció.

D'altra banda, per la traça de la carretera Vella de Cubelles discorre una xarxa de gas de mitja pressió que dona servei les urbanitzacions de la Solana i la Gavina. Es tracta d'una canonada de PE de Ø200 i Ø110 de diàmetre.

Subministrament previst

El nou càmping podrà disposar de subministrament de gas de forma directe de la canonada que discorre per la carretera Vella de Cubelles en qualsevol punt del front sud de la finca.



XARXES D'ENERGIA ELÈCTRICA

A l'entorn del sector discorren diverses línies de Mitja Tensió i de Baixa Tensió de la companyia ENDESA.

De totes aquestes, les línies que afecten directament al nou càmping són tres:

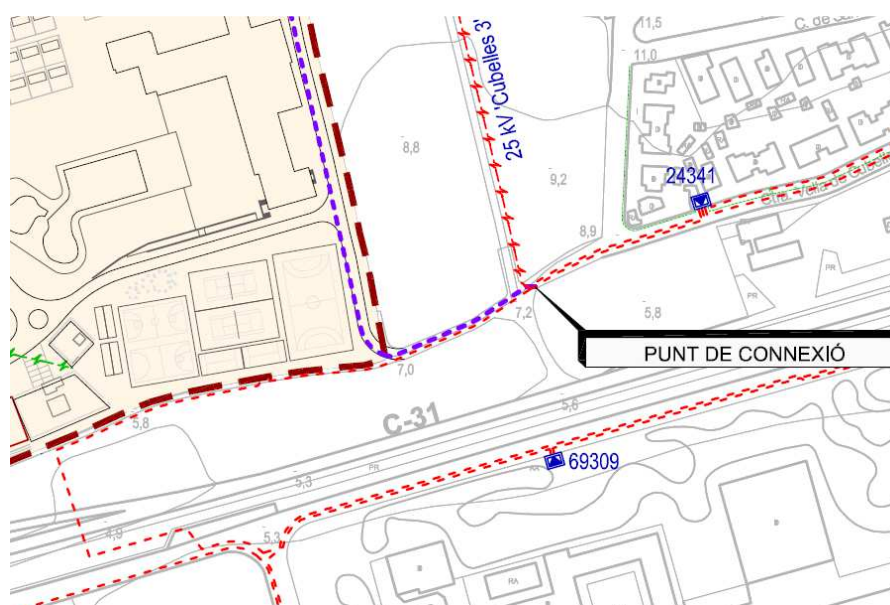
- Una línia de baixa tensió que prové del carrer Bretanya en estesa soterrada i que a partir del carrer Empordà esdevé aèria amb cable trenat, endinsant-se en el sector fins a donar servei a l'actual caseta de Enagas que està a

l'interior de la finca. Serà necessari el soterrament d'aquesta línia de BT, d'uns 230 metres lineals, perquè té un traçat incompatible amb la nova configuració del càmping.

- Una línia de mitja tensió de 25 kV, la 'Cubelles 3' que va des del CT 24341, a la carretera Vella de Cubelles, fins a la S1516 (Calafell 1), molt més enllà del sector, al nord. Aquesta línia discorre soterrada per la carretera Vella de Cubelles i a uns 60 metres del sector gira cap al nord en estesa aèria. Atès que una part del traçat aeri discorre per la finca, serà necessari ordenar el nou càmping per a no produir-se afeccions.
- Una línia de mitja tensió que discorre soterrada des del CT 69309, al carrer Penedès, fins al CT 24341, a la carretera Vella de Cubelles. Aquesta línia, en el seu traçat de la carretera de Cubelles, passa pel davant de la finca i, consultada la companyia ENDESA, s'hi pot connectar en un punt del camí molt a prop de l'inici de l'estesa aèria de la línia 'Cubelles 3'.

Subministrament previst

La infraestructura exterior al càmping que es preveu és la següent: Una connexió soterrada a la línia de mitja tensió entre els CT 69309 i CT 24341 i un cablejat de poca longitud, uns 80 metres, fins a la finca, on la companyia ENDESA podrà implantar els corresponents elements de mesura per a una escomesa elèctrica en mitja tensió.



Ampliació de la xarxa en alta a l'interior del càmping

A l'interior del càmping es preveu la implantació de dos transformadors connectats amb la nova línia de Mitja Tensió des dels quals sortiran les corresponent línies de baixa tensió. Per al càmping, atesos els consums reals que es coneixen a l'actual càmping de Vilanova Park, s'estima un consum total de 1.200 kW. La companyia subministrarà sense cap problema aquesta energia des del punt de connexió amb un cost d'embranchament de l'ordre de 9.200,00 € (segons oferta de ENDESA de 27.09.2017).

S'ha fet la consulta a la companyia per a la definició concreta de les obres de connexió necessàries. La connexió més probable és l'extensió del ramal de 8cc. PVC que actualment creua la C-31 davant la finca.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Descripció/Justificació de la proposta i adaptació a l'entorn

L'ordenació interna del càmping es fonamenta en un sistema viari interior recolzat en un eix central de jerarquia major amb una traça sinuosa que deriva de la geografia actual i un sistema d'anelles de circulació que donen accessos a diverses bandes i bosses d'aparcament de vehicles que permeten l'accés a les diverses unitats d'acampada, majoritàriament mitjançant itineraris per a vianants segregats de la circulació rodada.

D'acord amb aquest esquelet organitzatiu, l'àmbit es divideix en diferents àrees segons els usos previstos:

- a) Zona àrees d'acampada (dividides en unitats d'acampada, segons les diferents topologies).
- b) Zona serveis generals d'ús comunitari a tots els usuaris de la instal·lació.
- c) Zona serveis a les unitats d'acampada (blocs de serveis higiènics).
- d) Zona serveis tècnics.
- e) Zona serveis d'aparcament general.
- f) Vialitat.
- g) Àrees verdes.

La composició general es basa en una lectura atenta de la geomorfologia determinant de la identitat del lloc. En coherència amb això s'explica la concentració dels serveis generals d'ús comunitari en una àrea central propera a l'accés principal i la seva disposició allí on la topografia és més plana i exigirà menys transformació.

Les àrees d'acampada es disposen en coherència amb els pendents de la topografia i preservant en la mesura del possible els murs de pedra seca i altres elements vegetals. La diagonal d'espais lliures verds que travessa el càmping des del bosc proper a la recepció fins a les àrees d'interès comunitàries és conseqüència de la reserva superficial exigida per una conducció soterrània d'Enagas. La resta de sistemes verds es connecta configurant una xarxa de passejos itineraris paisatgístics que relliguen la totalitat del càmping. La zona de Mas Guineu delimita l'àmbit de protecció entorn de la Masia i conjunt d'edificacions annexes recollides en el catàleg del Patrimoni Cultural Català d'Interès Local (BCIL), la qual es preservarà i rehabilitarà en vistes a destinar-la a un establiment hotelier complementari de l'ús principal. A tocar de l'Equipament Central de Serveis Generals d'ús comunitari es proposa una àrea d'instal·lacions esportives amb camp de futbol, pistes diverses, tennis, pàdel i pistes de petanca. Per a l'accés de la Masia es preserva la traça original del camí que l'enllaça amb la carretera vella de Cubelles.



Ordenació General.

3.1.1 Àrees d'Acampada (clau Z.A.a)

L'activitat d'acampada es distribueix en 34 àrees d'acampada amb una superfície inferior als 5000 m² cadascuna, d'acord amb l'establert al planejament urbanístic vigent.

Els quadres de característiques 3.2.1 i 3.2.2, en coherència amb el plànol d'ordenació P.03, explicita el nombre d'unitats d'acampada corresponents a cada àrea d'acampada, així com la seva superfície, i així mateix les característiques de les diferents zones a l'interior del càmping.

D'acord amb la normativa sectorial vigent, el càmping destina 478 unitats d'acampada a albergs mòbils i 479 unitats d'acampada a albergs semi-mòbils i fixos, segons les definicions i percentatges establerts en la normativa sectorial.

El plànol P.O.3 indica la modalitat corresponent a cada unitat d'acampada:

- a) Unitat d'acampada per albergs mòbils.
- b) Unitat d'acampada per albergs fixes o semi-mòbils.

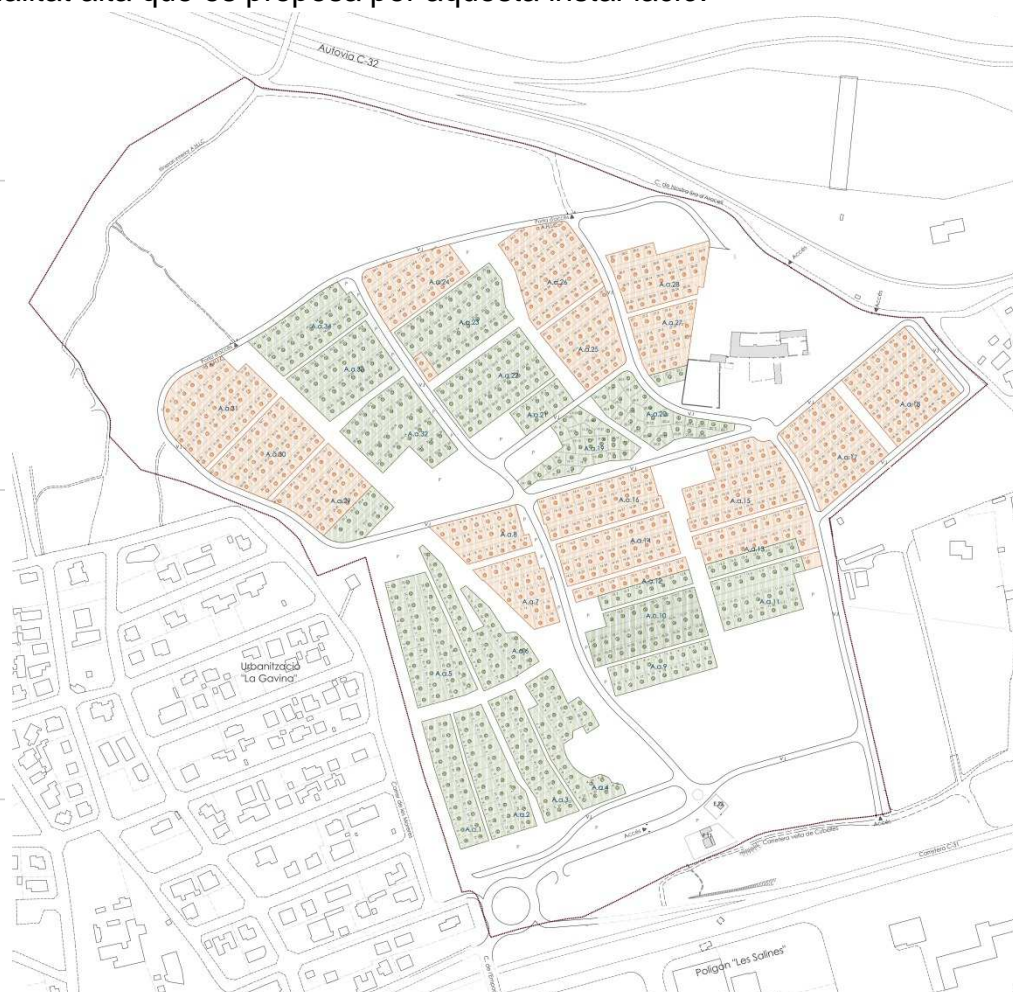
En el plànol P.O.7 Pla d'Etapes, s'assenyala la modalitat corresponent a cada unitat a l'interior de cada etapa i es verifica el compliment de no ocupar en cadascuna més del 50% per la modalitat d'albergs fixes o semi-mòbils.

Totes les àrees d'acampada estan separades per itineraris arbrats i àrees verds lliures. En les agrupacions d'àrees d'acampada destinades a albergs semi-mòbils o fixes, les places d'aparcament es disposen en aparcaments externs a la unitat d'acampada. Això implica una organització segregada dels itineraris peatonals i dels vehicles, amb els pertinents avantatges pel que fa a l'estalvi de vialitat impermeable i el confort dels campistes.

L'orientació de les àrees d'acampada respon a la forma de l'orografia, amb l'objectiu de minimitzar moviments de terres i, complementàriament, protegir els murs de pedra seca sempre que sigui possible.

En cap cas, els albergs fixes (bungalows) podran ultrapassar el 40% que estableix la legislació sectorial vigent per la totalitat d'unitats d'acampada. La superfície mitjana de les unitats d'acampada és de 130 m², és a dir, molt per sobre de l'establert per a la categoria de luxe, i la totalitat d'unitats d'acampada serà de 957 ut.

El càmping presenta un ratio de 113,8 m² de sòl per persona, molt per sobre de càmpings equivalents en extensió i categoria a Catalunya; el càmping Les Dunes a Sant Pere Pescador té un ratio de 73 m²/sòl per persona i 101 m²/sòl per persona el càmping Mas Sant Josep a Santa Cristina d'Aro. El càmping Platja Montroig, en l'extrem oposat, presenta un ratio de 41 m²/sòl per persona, que implica una densitat molt alta. Conseqüentment, la proposta presenta una densitat d'ocupació general força més baixa que la usual en càmpings semblants en extensió i categoria. Aquesta densitat baixa està associada a la qualitat alta que es proposa per aquesta instal·lació.



Àrees d'Acampada.

3.1.2 Zona de Serveis Generals d'ús comunitari (clau Z.S.G.)

Els serveis generals d'ús comunitari donen serveis a les àrees d'acampada que constitueixen l'activitat principal. La proposta concentra la totalitat d'aquests serveis a prop de l'accés en un àmbit a tocar dels serveis de recepció/informació. Aquesta concentració dels serveis generals implica una important reducció de la mobilitat interior, amb la conseqüent minimització pel que fa a l'emissió de gasos i afavorint els desplaçaments a peu i amb bicicleta.

Les zones de serveis generals d'ús comunitari previstes són les següents:

- Z.S.G.1 Equipament Central
- Z.S.G.2 Piscina
- Z.S.G.3 Serveis de Recepció/Informació/Botiga/Consulta mèdica
- Z.S.G.4 Instal·lacions esportives

Els plànols PO.1 i PO.2 delimiten els àmbits propis d'aquestes àrees de serveis generals.

Equipament Central (clau Z.S.G.1)

Aquest equipament agrupa els següents serveis, en un edifici únic d'una sola planta:

- Restaurant (instal·lacions pròpies)
- Bar / Sala TV
- Sala de jocs
- Botiga d'alimentació / take-away
- Bugaderia
- Llar d'infants
- Gimnàs

La sala restaurant s'ha de preveure per donar servei interior simultàniament al 20% de la totalitat de l'aforament del càmping. Aquesta previsió es realitza en els mesos de màxima ocupació i rendiment (juliol/agost). Això implica un servei simultani de 573 persones i una superfície de sala de restauració de 1000 m² aproximadament, si es considera un ratio de 1,75 m² per persona. Es preveu una superfície específica de 250 m² per al Bar/Sala de TV.

El bloc de cuines/zona de fred/zona de rentat/magatzems/zona de personal/serveis higiènics(2), representen una superfície aproximada de 700 m². La bugaderia/magatzem de roba/llar d'infants, botiga d'alimentació/take-away i gimnàs, representen una superfície màxima de sostre de 1.200 m² aproximadament.

El total de sostre potencial per aquests serveis agrupats és de 3.400 m². Aquest sistema de serveis es concentra en una edificació en L, orientada a sud, que recolza una terrassa/explanada davant de la piscina, suport adequat per activitats col·lectives. La superfície de sòl assignat a aquest servei comunitari és de 8.170 m², que inclou la plaça exterior. El plànol PO2 precisa el perímetre d'aquest servei d'ús comunitari.

Piscina (clau Z.S.G.2)

L'àmbit de la piscina, de caràcter exterior, inclou la làmina d'aigua per a adults i infants i la platja verd adjacent. Es disposa contigua a la plaça central amb accés directe des del tronc principal de la vialitat i els sistemes verds que hi conflueixen. La superfície total destinada a aquest ús és de 7.978 m², amb domini de la platja verd que l'envolta. Aquest ús només exigeix un sostre per a serveis tècnics de depuració de 120 m² aproximadament, que es disposaran semi-soterrats. Es preveu la instal·lació de jocs d'aigua per a infants, adjacents a la piscina. El plànol PO2 delimita l'àmbit destinat a l'ús de piscina exterior (clau Z.S.G.2).

Serveis de Recepció-Administració/Turisme/Botiga/Consulta mèdica (clau Z.S.G.3)

Aquest lloc de serveis es disposa en una edificació unitària d'una sola planta, en l'accés principal del càmping, i conté els següents usos:

- Serveis de Recepció i Espera
- Serveis d'Administració i Arxiu
- Direcció
- Oficina de Turisme
- Botiga de servei interior
- Sala Sanitari (metge)

Se situa a sud de la finca, immediatament després de la rotonda de nova creació (l'àmbit de la qual es cedirà gratuïtament a l'ajuntament de Cubelles) per a millor connexió amb l'Urbanització "La Gavina". Constitueix l'accés principal del càmping, on es realitza el control d'entrades i sortides. El plànol de Zonificació PO2 destina a aquests serveis una extensió de sòl de 1.330 m² perfectament delimitada.

Per a l'edificació que conté aquest servei es preveu un potencial de sostre de 600 m² construïts, d'acord amb el que estableixen les ordenances d'aquest Pla Especial pel que fa a volumetria, situació i materials.

Els usos que es proposen són els propis de l'activitat i estan regulats en la legislació sectorial. El sostre previst per aquests usos està en l'interval dels actuals en els càmpings de categoria 1ra./luxa a Catalunya (600-800 m² sostre).

Instal·lacions esportives (clau Z.S.G.4)

El càmping Mas Guineu, en coherència amb la legislació sectorial i la seva categoria, proposa les instal·lacions esportives següents:

- 2 pistes poliesportives
- 1 camp de futbol 7 (30x50 ut.)
- 2 pistes de tennis
- 2 pistes de pàdel
- pistes de petanca

Es tracta d'instal·lacions necessàries per a un càmping d'aquesta categoria.

El campista internacional requereix aquestes instal·lacions en les ocupacions fora de la temporada d'estiu.

A la zona per a instal·lacions esportives es destina una superfície total de 7.700 m² i no està previst cap edificació de vestuaris i serveis. El plànol PO2 defineix els límits d'aquesta zona d'instal·lacions esportives.

Zona de Serveis a les unitats d'acampada (clau Z.S.H.)

Aquests serveis estan constituïts pels edificis propers a les àrees d'acampada per albergs mòbils, repartits d'acord amb les condicions establertes en la legislació sectorial.

El plànol PO2 delimita la situació i àmbit dels dos edificis SH1 i SH2 previstos per aquests serveis.

Els usos d'aquests edificis de serveis higiènics són: dutxes per a homes i dones, evaquatoris per a homes i dones, serveis adaptats, cambra de neteja, cabines d'aseo i altres usos complementaris necessaris per a aquests edificis de serveis higiènics. Cadascun d'aquests edificis té un sostre màxim de 504 m² i representen una superfície total de sòl de 1.728 m². Lògicament, es troben propers a les unitats d'acampada per albergs mòbils, d'acord amb la normativa sectorial i adequadament repartits per servir a cada etapa segons les unitats previstes.

3.1.3 Zona de Serveis Tècnics i de Manteniment (clau Z.S.T.M.)

La proposta presenta dos edificis d'una sola planta per a magatzem del càmping (tendes de campanya, materials de reposició de bungalows, jardineria, etc), així com tallers d'instal·lacions, fusteria i manteniment general. Els àmbits en els que es disposen estan referenciats com ZSTM1 i ZSTM2 en el plànol PO2 i es preveu una superfície de sostre potencial de 216 m² i 660 m², respectivament.

El magatzem STM1 està adjacent al pàrquing general davant mateix de la recepció, per tal d'evitar mobilitats interiors i un millor control.

Amb la clau STM2 es referencia els edificis de tallers i material de reposició, en un àmbit amb accés directe des del carrer Ntra. Sra. d'Araceli, a la part posterior del càmping. Aquest servei té destinada una superfície de sòl de 3.300 m²/sòl i també serveix per a l'estacionament de vehicles de jardineria, manteniment i transport interior al càmping.

Zona de Serveis d'Aparcament General (clau Z.S.A.G.)

Es tracta de l'àmbit d'aparcament general situat davant mateix de recepció en una àrea d'aparcament de vehicles, motor-homes i autocars, amb una superfície de 4.186 m². La seva funció principal és la de proporcionar estacionament temporal als campistes en el moment previ al registre, que autoritza l'accés a l'interior del càmping i també a les visites exteriors (familiars). La seva capacitat és de 75 automòbils, 5 autocars i 14 motor-homes o autocaravanes. Els plànols PO1 i PO2 delimiten l'àrea destinada a aquest aparcament general.

3.1.4 Vialitat (clau VI)

La vialitat interior del càmping està representada en el plànol d'Ordenació PO4 i ocupa una superfície de 32.060 m².

De fet, tota l'ordenació es fonamenta en un sistema viari jerarquitzat que es recolza en un eix central amb una traça sinuosa determinada per la geomorfologia de la finca. El plànol topogràfic explicita les raons d'aquesta traça. D'aquesta traça pengen 6 anells (un a ponent i els altres, quatre a llevant, que organitzen la totalitat del sistema circulatori principal i unes branques secundàries de secció menor i pavimentació permeable permetran l'accés a part de les unitats d'acampada per albergs mòbils).



Vialitat.



Vialitat secundària (permeable).

Els aparcaments de vehicles se situen en bosses contigües a la vialitat principal i d'aquestes bosses s'accedirà per itineraris verds a les diverses unitats d'acampada per a albergs fixes i semi-mòbils.

L'accessibilitat principal al càmping es dona des d'una nova rotonda que connectarà per damunt de la C-31 amb el carrer de l'Empordà i que resol de forma eficient la connectivitat amb la ciutat-jardí de ponent "La Gavina". La rotonda serà de 50 m de diàmetre exterior, de dos carrils de 4 m i vorals interior i exterior d'1 m.

Els nous vials s'implantaràn de forma general entre les cotes +7,00 i +9 m per adaptar-se a la topografia actual.

Els itineraris d'accés al càmping són directament des de la xarxa principal de carreteres i no afecten cap via de caràcter local. Només hi ha un petit recorregut per vies del polígon Les Salines, que no afecten cap via residencial.

Així mateix, es preveu un accés exclusiu per al petit hotel previst en la Masia "Mas Guineu" des de carrer Ntra. Sra. d'Araceli.

3.1.5 Àrees Verdes (clau AV)

Per tal de garantir la integració paisatgística de la intervenció s'ha concebut un sistema d'espais lliures verds amb una extensió de 57.225 m² a més de la preservació dels 61.041 m² de superfícies qualificades com a Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC), totalitzant 118.266 m² que representen el 36% de la totalitat de la finca; aquests sistemes d'espais lliures configuren tot un sistema articulat que separa entre elles les diverses àrees d'acampada. Els dos parcs lineals majors segueixen aproximadament l'orientació nord-sud amb inici als serveis generals d'ús comunitari i final al gran parc al nord que protegeix les HIC. Aquests espais verds es complementen amb unes franges de gruix diversos en el perímetre, que redueixen l'impacte visual del càmping i milloren la integració amb l'entorn.

En aquests espais es preservarà l'arbrat existent i murs de pedra i es complementarà amb d'altres plantacions que proporcionin l'ombra pertinent en tots els itineraris. El plànol PO5 delimita aquests espais verds que no podran ser ocupats, en cap cas, per les unitats d'acampada ni altres serveis d'ús comunitari.

Aquest document, per altra banda, preveu la redacció d'un Pla de Gestió Forestal per a la totalitat de l'àmbit de les HIC als efectes de la preservació i millora de tot el sistema verd.



Àrees verdes.

3.1.6 Zona Mas Guineu (clau Z.M.G.)

La zona Mas Guineu delimita l'àmbit que conté el Mas de la Guineu (Ca la Guineu, Mas Guineu), un edifici de caràcter agrícola documentat a partir del segle XVIII, que està inclòs al Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental, com a bé d'interès local (BCIL). D'acord amb l'establert a la disposició transitòria 15^a del TRLLU, aquest Pla Especial serà l'instrument que assignarà els usos susceptibles de ser admesos en la masia, de conformitat amb l'article 47.3 del TRLLU.

D'acord amb aquest precepte legal es rehabilitarà la part de la masia recuperable per raons arquitectòniques i explicitades gràficament en els plànols PO.6.1 i PO.6.2, que s'inclourà en el Catàleg futur de masies i cases rurals del municipi.

La part a rehabilitar i recuperar de la masia es destinarà a un petit establiment hotelier independent del càmping, amb accés des del carrer Ntra. Sra. d'Araceli.

Les ordenances d'aquest document referides a la zona Mas Guineu estableixen els perímetres reguladors dels cossos que es cataloguen corresponent a la volumetria original i les condicions arquitectòniques de la rehabilitació que facin possible el nou ús.

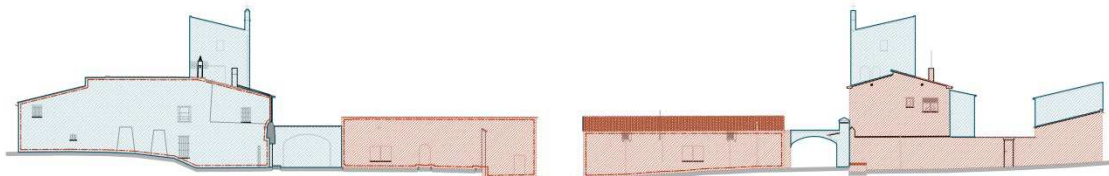
Així mateix, estableix la transformació que es proposa en l'edificació annexa de menor valor, per tal de fer possible el nou ús proposat (PO.6.1).

La zona destinada al Mas Guineu (clau MG) està perfectament delimitada en els plànols P.O.2 i P.O.6.1 i té una superfície de sòl de 14.000 m², un sostre potencial d'edificació (original) a rehabilitar de 1.165,00 m² i un sostre annex susceptible de reforma, de 535,00 m².

Com a referència, s'adjunta la fitxa de l'Inventari del Servei del Patrimoni Arquitectònic Local de la Diputació de Barcelona. Així mateix, s'adjunta un aixecament de plantes i alçats de l'edifici, realitzat aquest mes de juliol, i informació fotogràfica de l'estat actual que s'expliciten en els plànols P.O.6.1 i P.O.6.2.

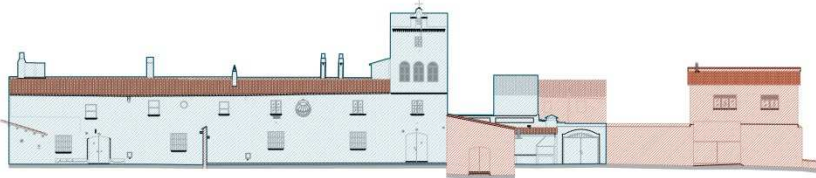


Mas Guineu.

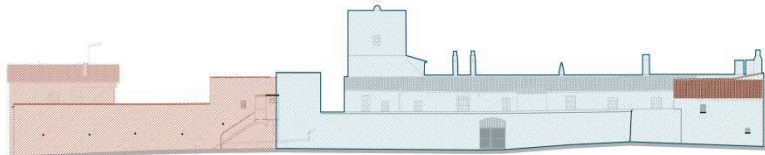


P.G. 20
DESENVOLUPAMENT ALCAT OEST

P.G. 20
DESENVOLUPAMENT ALCAT EST



P.G. 20
DESENVOLUPAMENT ALCAT SUD



e: 1/250
P.G. 20
ALCAT NORD

e: 1/250



Mas Guineu. Àmbit zona i aixecaments.

3.2 Quadre de Característiques

3. 2.1 Quadre de Característiques Generals

Z.A.a Arees d'acampada	unitats d'acampada	Superfície de sòl m2
A.a.1	22	2.824
A.a.2	26	3.736
A.a.3	23	2.975
A.a.4	27	3.512
A.a.5	36	4.900
A.a.6	29	3.615
A.a.7	18	2.515
A.a.8	19	2.474
A.a.9	18	2.250
A.a.10	28	4.030
A.a.11	23	3.364
A.a.12	18	2.100
A.a.13	28	3.788
A.a.14	30	3.699
A.a.15	38	4.552
A.a.16	30	3.691
A.a.17	38	4.827
A.a.18	42	5.171
A.a.19	24	3.020
A.a.20	25	3.234
A.a.21	10	1.200
A.a.22	36	4.590
A.a.23	38	4.876
A.a.24	26	3.560
A.a.25	27	3.488
A.a.26	36	4.840
A.a.27	22	2.463
A.a.28	25	3.583
A.a.29	34	4.588
A.a.30	32	4.204
A.a.31	40	4.980
A.a.32	32	4.155
A.a.33	30	4.017
A.a.34	27	3.589
Total	478 fixes o semimòbils + 479 mòbils = 957	124.410 38%

			Superfície de sòl m2	Superfície de sostre m2
Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari				
	S.G.1	Equipament Central	8.168	3.400
	S.G.2	Piscina	8.170	-
	S.G.3	Serveis de recepció/administració	1.330	600
	S.G.4	Instal·lacions esportives	7.700	-
	Total		25.368	7,8%
Z.S.U.C. Serveis a les unitats d'acampada				
	S.H.1	serveis higienics 1	864	504
	S.H.2	serveis higienics 2	864	504
	Total		1.728	0,5%
Z.S.T/M. Serveis tècnics i de manteniment				
	S.T/M.1	Magatzem general	360	213
	S.T/M.2	Magatzem manteniment i tallers	3.300	493
	S.T/M.3	Serveis exteriors (ENAGAS)	1.392	-
	Total		5.052	1,6%
Z.S.A.G. Aparcaments Generals (visitants i afluència exterior)				
	Total		4.186	1,3%
V. Vialitat				
	V.I.	Vialitat interior	21.660	-
	P.	Area de Parking	10.400	-
	Total		32.060	10%
A.V. Arees Verdes				
	A.H.I.C	Habitats d'interés comunitari	61.041	-
	A.V.LL	Arees d'espais verds lliures	57.225	-
	Total		118.266	36%
M.G.Zona Mas Guineu				
			14.000	4%
			325.070	100%

3.2.2 Quadre de Característiques Àrees d'acampada

Unitats d'acampada	A.a.1
b 1.1	
b 1.2	
b 1.3	
b 1.4	
b 1.5	
b 1.6	
b 1.7	
b 1.8	
b 1.9	
b 1.10	
b 1.11	
b 1.12	
b 1.13	
b 1.14	
b 1.15	
b 1.16	
b 1.17	
b 1.18	
b 1.19	
b 1.20	
b 1.21	
b 1.22	
S. mitjana	128 m ²
S. total	2824 m ²

Unitats d'acampada	A.a.2
b 2.1	
b 2.2	
b 2.3	
b 2.4	
b 2.5	
b 2.6	
b 2.7	
b 2.8	
b 2.9	
b 2.10	
b 2.11	
b 2.12	
b 2.13	
b 2.14	
b 2.15	
b 2.16	

b 2.17	
b 2.18	
b 2.19	
b 2.20	
b 2.21	
b 2.22	
b 2.23	
b 2.24	
b 2.25	
b 2.26	
S. mitjana	144 m ²
S. total	3736 m ²

Unitats d'acampada	A.a.3
b 3.1	
b 3.2	
b 3.3	
b 3.4	
b 3.5	
b 3.6	
b 3.7	
b 3.8	
b 3.9	
b 3.10	
b 3.11	
b 3.12	
b 3.13	
b 3.14	
b 3.15	
b 3.16	
b 3.17	
b 3.18	
b 3.19	
b 3.20	
b 3.21	
b 3.22	
b 3.23	
S. mitjana	129 m ²
S. total	2975 m ²

Unitats d'acampada	A.a.4
b 4.1	
b 4.2	

b 4.3	
b 4.4	
b 4.5	
b 4.6	
b 4.7	
b 4.8	
b 4.9	
b 4.10	
b 4.11	
b 4.12	
b 4.13	
b 4.14	
b 4.15	
b 4.16	
b 4.17	
b 4.18	
b 4.19	
b 4.20	
b 4.21	
b 4.22	
b 4.23	
b 4.24	
b 4.25	
b 4.26	
b 4.27	
S. mitjana	130 m ²
S. total	3.512 m ²

Unitats d'acampada	A.a.5
b 5.1	
b 5.2	
b 5.3	
b 5.4	
b 5.5	
b 5.6	
b 5.7	
b 5.8	
b 5.9	
b 5.10	
b 5.11	
b 5.12	
b 5.13	
b 5.14	

b	5.15
b	5.16
b	5.17
b	5.18
b	5.19
b	5.20
b	5.21
b	5.22
b	5.23
b	5.24
b	5.25
b	5.26
b	5.27
b	5.28
b	5.29
b	5.30
b	5.31
b	5.32
b	5.33
b	5.34
b	5.35
b	5.36
S. mitjana	136 m2
S. total	4.900 m2

Unitats d'acampada		A.a.6
b	6.1	
b	6.2	
b	6.3	
b	6.4	
b	6.5	
b	6.6	
b	6.7	
b	6.8	
b	6.9	
b	6.10	
b	6.11	
b	6.12	
b	6.13	
b	6.14	
b	6.15	
b	6.16	
b	6.17	

b	6.18
b	6.19
b	6.20
b	6.21
b	6.22
b	6.23
b	6.24
b	6.25
b	6.26
b	6.27
b	6.28
b	6.29
S. mitjana	125 m2
S. total	3.615 m2

Unitats d'acampada		A.a.7
a	7.1	
a	7.2	
a	7.3	
a	7.4	
a	7.5	
a	7.6	
a	7.7	
a	7.8	
a	7.9	
a	7.10	
a	7.11	
a	7.12	
a	7.13	
a	7.14	
a	7.15	
a	7.16	
a	7.17	
a	7.18	
S. mitjana	140 m2	
S. total	2.515 m2	

Unitats d'acampada		A.a.8
a	8.1	
a	8.2	
a	8.3	
a	8.4	

a	8.5
a	8.6
a	8.7
a	8.8
a	8.9
a	8.10
a	8.11
a	8.12
a	8.13
a	8.14
a	8.15
a	8.16
a	8.17
a	8.18
a	8.19

S. mitjana	130 m2
S. total	2.474 m2

Unitats d'acampada		A.a.9
b	9.1	
b	9.2	
b	9.3	
b	9.4	
b	9.5	
b	9.6	
b	9.7	
b	9.8	
b	9.9	
b	9.10	
b	9.11	
b	9.12	
b	9.13	
b	9.14	
b	9.15	
b	9.16	
b	9.17	
b	9.18	

S. mitjana	125 m2
S. total	2.250 m2

Unitats d'acampada		A.a.10
b	10.1	
b	10.2	

b	10.3
b	10.4
b	10.5
b	10.6
b	10.7
b	10.8
b	10.9
b	10.10
b	10.11
b	10.12
b	10.13
b	10.14
b	10.15
b	10.16
b	10.17
b	10.18
b	10.19
b	10.20
b	10.21
b	10.22
b	10.23
b	10.24
b	10.25
b	10.26
b	10.27
b	10.28
S. mitjana	144 m2
S. total	4.030 m2

Unitats d'acampada	A.a.11
b 11.1	125
b 11.2	125
b 11.3	125
b 11.4	125
b 11.5	125
b 11.6	125
b 11.7	125
b 11.8	125
b 11.9	125
b 11.10	125
b 11.11	125
b 11.12	125
b 11.13	125
b 11.14	125
b 11.15	125
b 11.16	125
b 11.17	125
b 11.18	125
b 11.19	125
b 11.20	125
b 11.21	125
b 11.22	125
b 11.23	125
b 11.24	125
S. mitjana	160 m2
S. total	3.364 m2

Unitats d'acampada	A.a.12
a 12.1	
a 12.2	
a 12.3	
a 12.4	
a 12.5	
a 12.6	
a 12.7	
a 12.8	
a 12.9	
a 12.10	
b 12.1	
b 12.2	
b 12.3	
b 12.4	

b 12.5	
b 12.6	
b 12.7	
b 12.8	
S. mitjana	117 m2
S. total	2.100 m2

Unitats d'acampada	A.a.13
a 13.1	
a 13.2	
a 13.3	
a 13.4	
a 13.5	
a 13.6	
a 13.7	
a 13.8	
a 13.9	
a 13.10	
a 13.11	
a 13.12	
a 13.13	
a 13.14	
a 13.15	
a 13.16	
a 13.17	
a 13.18	
a 13.19	
a 13.20	
b 13.1	
b 13.2	
b 13.3	
b 13.4	
b 13.5	
b 13.6	
b 13.7	
b 13.8	
S. mitjana	135 m2
S. total	3.788 m2

Unitats d'acampada	A.a.14
a 14.1	
a 14.2	
a 14.3	

a 14.4	
a 14.5	
a 14.6	
a 14.7	
a 14.8	
a 14.9	
a 14.10	
a 14.11	
a 14.12	
a 14.13	
a 14.14	
a 14.15	
a 14.16	
a 14.17	
a 14.18	
a 14.19	
a 14.20	
a 14.21	
a 14.22	
a 14.23	
a 14.24	
a 14.25	
a 14.26	
a 14.27	
a 14.28	
a 14.29	
a 14.30	
S. mitjana	123 m2
S. total	3.699 m2

Unitats d'acampada	A.a.15
a 15.1	
a 15.2	
a 15.3	
a 15.4	
a 15.5	
a 15.6	
a 15.7	
a 15.8	
a 15.9	
a 15.10	
a 15.11	
a 15.12	

a 15.13	
a 15.14	
a 15.15	
a 15.16	
a 15.17	
a 15.18	
a 15.19	
a 15.20	
a 15.21	
a 15.22	
a 15.23	
a 15.24	
a 15.25	
a 15.26	
a 15.27	
a 15.28	
a 15.29	
a 15.30	
a 15.31	
a 15.32	
a 15.33	
a 15.34	
a 15.35	
a 15.36	
a 15.37	
a 15.38	
S. mitjana	120 m2
S. total	4.552 m2

Unitats d'acampada		A.a.16
a 16.1		
a 16.2		
a 16.3		
a 16.4		
a 16.5		
a 16.6		
a 16.7		
a 16.8		
a 16.9		
a 16.10		
a 16.11		
a 16.12		
a 16.13		

a 16.14	
a 16.15	
a 16.16	
a 16.17	
a 16.18	
a 16.19	
a 16.20	
a 16.21	
a 16.22	
a 16.23	
a 16.24	
a 16.25	
a 16.26	
a 16.27	
a 16.28	
a 16.29	
a 16.30	
S. mitjana	123 m2
S. total	3.691 m2

Unitats d'acampada		A.a.17
a 17.1		
a 17.2		
a 17.3		
a 17.4		
a 17.5		
a 17.6		
a 17.7		
a 17.8		
a 17.9		
a 17.10		
a 17.11		
a 17.12		
a 17.13		
a 17.14		
a 17.15		
a 17.16		
a 17.17		
a 17.18		
a 17.19		
a 17.20		
a 17.21		
a 17.22		

a 17.23	
a 17.24	
a 17.25	
a 17.26	
a 17.27	
a 17.28	
a 17.29	
a 17.30	
a 17.31	
a 17.32	
a 17.33	
a 17.34	
a 17.35	
a 17.36	
a 17.37	
a 17.38	
S. mitjana	127 m2
S. total	4.827 m2

Unitats d'acampada		A.a.18
a 18.1		
a 18.2		
a 18.3		
a 18.4		
a 18.5		
a 18.6		
a 18.7		
a 18.8		
a 18.9		
a 18.10		
a 18.11		
a 18.12		
a 18.13		
a 18.14		
a 18.15		
a 18.16		
a 18.17		
a 18.18		
a 18.19		
a 18.20		
a 18.21		
a 18.22		
a 18.23		

a 18.24	
a 18.25	
a 18.26	
a 18.27	
a 18.28	
a 18.29	
a 18.30	
a 18.31	
a 18.32	
a 18.33	
a 18.34	
a 18.35	
a 18.36	
a 18.37	
a 18.38	
a 18.39	
a 18.40	
a 18.41	
a 18.42	
S. mitjana	123 m2
S. total	5.171 m2

Unitats d'acampada	A.a.19
b 19.1	
b 19.2	
b 19.3	
b 19.4	
b 19.5	
b 19.6	
b 19.7	
b 19.8	
b 19.9	
b 19.10	
b 19.11	
b 19.12	
b 19.13	
b 19.14	
b 19.15	
b 19.16	
b 19.17	
b 19.18	
b 19.19	
b 19.20	
b 19.21	
b 19.22	
b 19.23	
b 19.24	
S. mitjana	126 m2
S. total	3.020 m2

Unitats d'acampada	A.a.20
b 20.1	
b 20.2	
b 20.3	
b 20.4	
b 20.5	
b 20.6	
b 20.7	
b 20.8	
b 20.9	
b 20.10	
b 20.11	
b 20.12	
b 20.13	

b 20.14	
b 20.15	
b 20.16	
b 20.17	
b 20.18	
b 20.19	
b 20.20	
b 20.21	
b 20.22	
b 20.23	
b 20.24	
b 20.25	
S. mitjana	129 m2
S. total	3.234 m2

Unitats d'acampada	A.a.21
b 21.1	
b 21.2	
b 21.3	
b 21.4	
b 21.5	
b 21.6	
b 21.7	
b 21.8	
b 21.9	
b 21.10	
b 21.11	
b 21.12	
S. mitjana	120 m2
S. total	1200 m2

Unitats d'acampada	A.a.22
b 22.1	
b 22.2	
b 22.3	
b 22.4	
b 22.5	
b 22.6	
b 22.7	
b 22.8	
b 22.9	
b 22.10	

b 22.11	
b 22.12	
b 22.13	
b 22.14	
b 22.15	
b 22.16	
b 22.17	
b 22.18	
b 22.19	
b 22.20	
b 22.21	
b 22.22	
b 22.23	
b 22.24	
b 22.25	
b 22.26	
b 22.27	
b 22.28	
b 22.29	
b 22.30	
b 22.31	
b 22.32	
b 22.33	
b 22.34	
b 22.35	
b 22.36	
S. mitjana	128 m2
S. total	4590 m2

Unitats d'acampada	A.a.23
b 23.1	
b 23.2	
b 23.3	
b 23.4	
b 23.5	
b 23.6	
b 23.7	
b 23.8	
b 23.9	
b 23.10	
b 23.11	
b 23.12	
b 23.13	

b	23.14
b	23.15
b	23.16
b	23.17
b	23.18
b	23.19
b	23.20
b	23.21
b	23.22
b	23.23
b	23.24
b	23.25
b	23.26
b	23.27
b	23.28
b	23.29
b	23.30
b	23.31
b	23.32
b	23.33
b	23.34
b	23.35
b	23.36
a	23.1
a	23.2
S. mitjana 128 m2	
S. total 4876 m2	

Unitats d'acampada A.a.24	
a	24.1
a	24.2
a	24.3
a	24.4
a	24.5
a	24.6
a	24.7
a	24.8
a	24.9
a	24.10
a	24.11
a	24.12
a	24.13
a	24.14

a	24.15
a	24.16
a	24.17
a	24.18
a	24.19
a	24.20
a	24.21
a	24.22
a	24.23
a	24.24
a	24.25
a	24.26
S. mitjana 137 m2	
S. total 3560 m2	

Unitats d'acampada A.a.25	
a	25.1
a	25.2
a	25.3
a	25.4
a	25.5
a	25.6
a	25.7
a	25.8
a	25.9
a	25.10
a	25.11
a	25.12
a	25.13
a	25.14
a	25.15
a	25.16
a	25.17
a	25.18
a	25.19
a	25.20
a	25.21
a	25.22
a	25.23
a	25.24
a	25.25
a	25.26
a	25.27

S. mitjana	129 m2
S. total	3488 m2

Unitats d'acampada A.a.26	
a	26.1
a	26.2
a	26.3
a	26.4
a	26.5
a	26.6
a	26.7
a	26.8
a	26.9
a	26.10
a	26.11
a	26.12
a	26.13
a	26.14
a	26.15
a	26.16
a	26.17
a	26.18
a	26.19
a	26.20
a	26.21
a	26.22
a	26.23
a	26.24
a	26.25
a	26.26
a	26.27
a	26.28
a	26.29
a	26.30
a	26.31
a	26.32
a	26.33
a	26.34
a	26.35
a	26.36
S. mitjana 134 m2	
S. total 4840 m2	

Unitats d'acampada A.a.27	
a	27.1
a	27.2
a	27.3
a	27.4
a	27.5
a	27.6
a	27.7
a	27.8
a	27.9
a	27.10
a	27.11
a	27.12
a	27.13
a	27.14
a	27.15
a	27.16
a	27.17
a	27.18
a	27.19
b	27.1
b	27.2
b	27.3
S. mitjana 117 m2	
S. total 2463 m2	

Unitats d'acampada	A.a.28
a 28.1	
a 28.2	
a 28.3	
a 28.4	
a 28.5	
a 28.6	
a 28.7	
a 28.8	
a 28.9	
a 28.10	
a 28.11	
a 28.12	
a 28.13	
a 28.14	
a 28.15	
a 28.16	
a 28.17	
a 28.18	
a 28.19	
a 28.20	
a 28.21	
a 28.22	
a 28.23	
a 28.24	
a 28.25	
S. mitjana	143 m2
S. total	3583 m2

Unitats d'acampada	A.a.29
a 29.1	
a 29.2	
a 29.3	
a 29.4	
a 29.5	
a 29.6	
a 29.7	
a 29.8	
a 29.9	
a 29.10	
a 29.11	
a 29.12	

a 29.13	
a 29.14	
a 29.15	
a 29.16	
a 29.17	
a 29.18	
a 29.19	
a 29.20	
a 29.21	
a 29.22	
a 29.23	
a 29.24	
a 29.25	
b 29.1	
b 29.2	
b 29.3	
b 29.4	
b 29.5	
b 29.6	
b 29.7	
b 29.8	
b 29.9	
S. mitjana	135 m2
S. total	4588 m2

Unitats d'acampada	A.a.30
a 30.1	
a 30.2	
a 30.3	
a 30.4	
a 30.5	
a 30.6	
a 30.7	
a 30.8	
a 30.9	
a 30.10	
a 30.11	
a 30.12	
a 30.13	
a 30.14	
a 30.15	
a 30.16	
a 30.17	

a 30.18	
a 30.19	
a 30.20	
a 30.21	
a 30.22	
a 30.23	
a 30.24	
a 30.25	
a 30.26	
a 30.27	
a 30.28	
a 30.29	
a 30.30	
a 30.31	
a 30.32	
S. mitjana	131 m2
S. total	4204 m2

Unitats d'acampada	A.a.31
a 31.1	
a 31.2	
a 31.3	
a 31.4	
a 31.5	
a 31.6	
a 31.7	
a 31.8	
a 31.9	
a 31.10	
a 31.11	
a 31.12	
a 31.13	
a 31.14	
a 31.15	
a 31.16	
a 31.17	
a 31.18	
a 31.19	
a 31.20	
a 31.21	
a 31.22	
a 31.23	
a 31.24	

a	31.25	
a	31.26	
a	31.27	
a	31.28	
a	31.29	
a	31.30	
a	31.31	
a	31.32	
a	31.33	
a	31.34	
a	31.35	
a	31.36	
a	31.37	
a	31.38	
a	31.39	
a	31.40	110
S. mitjana		125 m2
S. total		4980 m2

Unitats d'acampada	A.a.32
---------------------------	---------------

- b 32.1
- b 32.2
- b 32.3
- b 32.4
- b 32.5
- b 32.6
- b 32.7
- b 32.8
- b 32.9
- b 32.10
- b 32.11
- b 32.12
- b 32.13
- b 32.14
- b 32.15
- b 32.16
- b 32.17
- b 32.18
- b 32.19
- b 32.20
- b 32.21
- b 32.22
- b 32.23

b	32.24	
b	32.25	
b	32.26	
b	32.27	
b	32.28	
b	32.29	
b	32.30	
b	32.31	
b	32.32	
S. mitjana		138 m2
S. total		4155 m2

Unitats d'acampada	A.a.33
---------------------------	---------------

- b 33.1
- b 33.2
- b 33.3
- b 33.4
- b 33.5
- b 33.6
- b 33.7
- b 33.8
- b 33.9
- b 33.10
- b 33.11
- b 33.12
- b 33.13
- b 33.14
- b 33.15
- b 33.16
- b 33.17
- b 33.18
- b 33.19
- b 33.20
- b 33.21
- b 33.22
- b 33.23
- b 33.24
- b 33.25
- b 33.26
- b 33.27
- b 33.28
- b 33.29
- b 33.30

b	33.31	
S. mitjana		134 m2
S. total		4017 m2

Unitats d'acampada	A.a.34
---------------------------	---------------

- b 34.1
- b 34.2
- b 34.3
- b 34.4
- b 34.5
- b 34.6
- b 34.7
- b 34.8
- b 34.9
- b 34.10
- b 34.11
- b 34.12
- b 34.13
- b 34.14
- b 34.15
- b 34.16
- b 34.17
- b 34.18
- b 34.19
- b 34.20
- b 34.21
- b 34.22
- b 34.23
- b 34.24
- b 34.25
- b 34.26
- b 34.27

S. mitjana		133 m2
S. total		3589 m2

3.3 Coherència amb el planejament territorial i urbanístic

Aquest Pla Especial, d'acord amb les observacions de l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, fa els pertinents ajustos i precisions per tal d'adequar-se a aquestes prescripcions:

1.- Ocupació màxima per a l'ús principal:

L'art. 211.3 preveu una ocupació màxima per a l'ús del 50 % de la superfície total de la finca que constitueix l'àmbit d'actuació i és objecte del Pla Especial (que en aquest cas supera en escriu el mínim de 5 ha previst a la norma).

Per tant, dels 325.070 m² de superfície total, són aptes per a l'ús d'acampada i allotjament residencial 162.535 m².

El document d'Avanç presentat delimitava no tant les diferents àrees específiques d'acampada com les diferents grans zones destinades de forma homogènia en cada cas a aquest ús, sense el detall pormenoritzat de cada una d'elles i dels espais d'ús general que les delimita.

La proposta de Pla Especial formulada, a la vista de l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme i el document d'abast de l'Oficina d'Avaluació i Acció Ambiental, conté la delimitació de 34 diferents Àrees d'acampada, amb una superfície total ocupada de 124.410 m². Per tant, aquesta proposta compleix amb escriu les determinacions i lindars màxims establerts al POUM de Cubelles per aquests casos.

En els 162.535 m² destinats a ús principal s'hi admet i hi té cabuda un escriu, a banda dels 124.410 m² d'àrees d'acampada, de fins a 38.125 m² destinats a serveis generals d'ús comunitari i serveis tècnics i complementaris a la unitat d'acampada, amb les funcions que preveu, per un càmping en categoria de luxe, l'art. 50 i annex II del Decret 159/2012 sobre establiments d'allotjament turístic. En la proposta de Pla Especial que es vol tramitar, els serveis generals d'ús comunitari i de servei tècnic i complementari a la unitat d'acampada comporten una ocupació de 30.158 m² i per tant, sumats als 124.4120 m² abans esmentats donen un total de 154.568 m², el que suposa un 47,549 % del total de la finca, inferior al 50%.

2.- Ocupació de les zones esportives i recreatives annexes a l'ús principal.

L'article 211.3 admet a la lletra d) que en el 50 % que no es destina a l'ús principal, un 20 % es pugui destinar a instal·lacions esportives i recreatives, és a dir fins a un màxim de 32.507 m², en aquest cas.

Atès que la proposta de Pla Especial no exhaureix el 50 % de superfície ocupada per unitats d'acampada i serveis generals d'ús comunitari, no s'ha fet ús d'aquest potencial d'ocupació per instal·lacions esportives i recreatives a l'altra 50 % de la finca.

Per tant, entenem que aquesta proposta s'ajusta a les condicions d'edificació previstes als art. 210 i 211.3 de les Normes Urbanístiques del POUM de Cubelles i que en cap cas afecta al 65 % de la superfície total de l'àmbit, com havia considerat l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme en relació a l'Avanç de Pla Especial.

3.- Distribució en espais no superiors a 5.000 m² cada un d'ells:

Les 34 Àrees d'acampada delimitades en cap cas superen, considerades individualment, el límit de 5.000 m².

El Pla Especial, amb el detall propi d'aquest document precisa i delimita cada una de les diferents àrees d'acampada, amb independència de la zona homogènia en la que es trobi, tenint en compte aquesta previsió de superfície que no pot superar els 5.000 m² per cada una, amb previsió dels espais comuns que les separen.

En conclusió,

La proposta d'aquest Pla Especial s'ajusta a les determinacions i lindars previstos als art. 210 i 211.3 de les Normes Urbanístiques del PGOU de Cubelles i no comporta una ocupació del 65% de la superfície total de la finca, com es deia a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme en relació a l'Avanç, atès que:

1.- delimita 34 diferents unitats d'acampada en Àrees homogènies, cada una d'elles inferiors a 5.000 m², amb una superfície de 124.410 m² d'unitats d'acampada, inferior als 162.535 m² corresponents al 50 % del total de l'àmbit.

2.- preveu un total de 30.158 m² destinats a l'emplaçament de les corresponents zones destinades a serveis generals d'ús comunitari i serveis tècnics i complementaris a les unitats d'acampada, incloses les instal·lacions esportives i recreatives. Aquesta superfície, sumada als 124.410 m² abans esmentats, dona un total de 154.568 m², el que suposa un 47,549 %% del total de la finca, inferior al 50%, sense necessitat d'acudir a la potencial ocupació del 20 % del 50% restant de la finca.

3.4 Pla d'Etapes

Es preveu l'execució del càmping en tres etapes successives. Les tres etapes són heterogènies en dimensió, forma i posició.

La **1^a etapa**, lògicament, està situada en relació directa amb l'accés principal/control, a tocar de la rotonda de nova creació i adjacent a la Carretera Vella de Cubelles.

Un primer sector d'aquesta etapa està delimitat a llevant i ponent per les urbanitzacions La Solana i La Gavina, s'enfila pel camí d'accés a Mas Guineu al llarg de 350 m aproximadament. Aquesta 1^a etapa està configurada, a més, per un segon sector a nord, delimitat per la zona dels hàbitats d'interès comunitari (HIC), exclusivament. El plànol P.O.7 defineix els límits dels dos sectors discontinus d'aquesta 1^a etapa.

La incorporació d'aquest 2on sector a la 1ª etapa permetrà, inicialment, tirar endavant el pertinent Pla de Gestió Forestal i regular l'accés a aquest àmbit protegit per part dels campistes.

Es tracta del sector de major superfície, independentment de l'assignació del 2on sector a nord i conté el gruix dels Serveis Generals d'ús comunitari (Equipament central, piscina, serveis de recepció, instal·lacions esportives i un bloc de serveis higiènics i un magatzem general). Es preveu en el sector 1 la disposició de 18 àrees d'acampada que es subdivideixen en 493 unitats d'acampada (u.a.). D'aquestes 493 u.a. s'assignen 247 u.a. a albergs fixes i semi-mòbils i 246 u.a. a albergs mòbils. El sostre potencial de serveis diversos és de 4.720 m²/sostre (no es computen les instal·lacions d'ENAGAS).

La concentració de serveis en aquesta 1ª etapa és inevitable per tal d'iniciar l'activitat i donar serveis als campistes. Cal tenir en compte que els serveis d'equipament central, recepció, etc., són imprescindibles, i per raons d'economia cal realitzar-los mitjançant projecte unitari i execució conjunta. L'estudi de viabilitat econòmica verifica la necessitat de recolzar aquests Serveis Generals amb un nombre mínim d'unitats d'acampada. De fet, l'execució de la 2ª etapa, si ho permet l'evolució del mercat, hauria de venir poc després de la inicial.

La **2ª etapa** és un àmbit contingut entre el 1er sector de la 1ª etapa, l'àmbit dels HIC i la zona de Mas Guineu. Té una extensió de 60.942 m² i conté 10 àrees d'acampada per 269 unitats d'acampada (135 per albergs fixes i 134 per albergs semi-mòbils o fixes). En aquesta 2ª etapa es disposen, a tocar del llinar nord, dos edificis de magatzem i tallers de manteniment, amb un sostre potencial de 660 m². L'accessibilitat és contínua amb els vials principals del 1er sector de la 1ª etapa. Cal preveure la possibilitat d'executar aquests magatzems i taller en la 1ª etapa, si així ho demana l'evolució de la instal·lació.

La **3ª etapa** està configurada com la 1ª, per dos sectors discontinus: un primer a nord-ponent de la finca per sobre de l'àmbit de la 1ª etapa, amb 6 àrees d'acampada, que es descomposen en 269 u.a. El segon sector correspon a la zona Mas Guineu, conté la masia original de la finca i l'entorn de protecció, amb una superfície de 14.000 m². La normativa específica d'aquest P.E. delimita les edificacions catalogades a preservar i aquelles susceptibles de reforma, i així mateix l'ús complementari al càmping, al que es destinarà l'edificació preexistent i reformades.

El Plànol P.O.7 delimita les tres etapes que presenten una distribució equilibrada d'unitats d'acampada assignades a albergs mòbils i semi-mòbils/fixes en cada etapa, d'acord amb la legislació sectorial.



Pla d'etapes.

ETAPA 1			
Z.A.a Arees d'acampada	unitats d'acampada	Superfície de sòl m2	Superfície de sostre m2
A.a.1	22	2.824	
A.a.2	26	3.736	
A.a.3	23	2.975	
A.a.4	27	3.512	
A.a.5	36	4.900	
A.a.6	29	3.615	
A.a.7	18	2.515	
A.a.8	19	2.474	
A.a.9	18	2.250	
A.a.10	28	4.030	
A.a.11	23	3.364	
A.a.12	18	2.100	
A.a.13	28	3.788	
A.a.14	30	3.699	
A.a.15	38	4.552	
A.a.16	30	3.691	
A.a.17	38	4.827	
A.a.18	42	5.171	
Total	247 fixes o semimòbils + 246 mòbils= 493	64.023	
Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari			
S.G.1	Equipament Central	8.168	3.400
S.G.2	Piscina	8.170	
S.G.3	Serveis de recepció/administració	1.330	600
S.G.4	Instal·lacions esportives	7.700	
Total		25.368	4.000
Z.S.H.. Serveis a les unitats d'acampada			
S.H.1	serveis higienics 1	864	504
Z.S.T/M. Serveis tècnics i de manteniment			
S.T/M.1	Magatzem general	360	216
S.T/M.3	Serveis exteriors (ENAGAS)	1.392	
Total		1.752	216
Z.S.A.G. Aparcaments Generals (visitants i aflluència exterior)			
Total		4.186	
V. Vialitat			
V.I.	Vialitat interior	14.108	
P.	Area de Parking	6.284	
Total		20.392	
A.V. Arees Verdes			
A.V.I.C	HIC	61.041	
A.V.LL	Arees d'espais lliures verds	29.679	
Total		90.720	
TOTAL ETAPA 1		207.305	4.720

2a ETAPA			
Z.A.a Arees d'acampada	unitats d'acampada	Superfície de sòl m2	Superfície de sostre m2
A.a.19	24	3.020	
A.a.20	25	3.234	
A.a.21	10	1.200	
A.a.22	36	4.590	
A.a.23	38	4.876	
A.a.24	26	3.560	
A.a.25	27	3.488	
A.a.26	36	4.840	
A.a.27	22	2.463	
A.a.28	25	3.583	
Total	134 fixes o semimòbils + 135 mòbils= 269	34.854	
Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari			
S.T/M.2	Magatzem manteniment i tallers	3.300	660
V. Vialitat			
V.I.	Vialitat interior	5.415	
P.	Area de Parking	2.338	
Total		7.753	
A.V. Arees Verdes			
A.V.I.C	HIC	0	
A.V.L	Arees d'espais lliures verds	15.036	
Total		15.036	
TOTAL ETAPA 2		60.942	

3a Etapa			
Z.A.a Arees d'acampada	unitats d'acampada	Superfície de sòl m2	Superfície de sostre m2
A.a.29	34	4.588	
A.a.30	32	4.204	
A.a.31	40	4.980	
A.a.32	32	4.155	
A.a.33	30	4.017	
A.a.34	27	3.589	
Total	98 fixes o semimòbils + 97 mòbils = 195	25.533	
Z.S.H.. Serveis a les unitats d'acampada			
S.H.2	serveis higienics 2	864	504
V. Vialitat			
V.I.	Vialitat interior	2.137	
P.	Area de Parking	1.779	
Total		3.915	
A.V. Arees Verdes			
A.V.I.C	HIC	0	
A.V.L	Arees d'espais lliures verds	12.511	
Total		12.511	
M.G.Zona Mas Guineu		14.000	
TOTAL ETAPA 3		56.823	
TOTAL DE LES ETAPES		325070	

3.5 Estudi previ de xarxes de serveis

Objecte

L'objecte del present estudi és predefinir i valorar les xarxes de serveis urbans a l'interior del futur Càmping Mas Guineu de Cubelles per tal de poder determinar una estimació de costos inicial de les obres de infraestructura i serveis.

Estat actual

El sector de la finca Mas Guineu de Cubelles s'emplaça damunt de la carretera C-31 en l'àmbit delimitat per:

- al sud, restes de la traça de la carretera Vella de Cubelles
- a l'oest, un teixit residencial del baixa densitat anomenat «La Gavina».
- al nord, l'autopista C-32
- a l'est, el camí d'accés a Mas Guineu i altres propietats que separa el sector d'un altre barri de ciutat-jardí anomenat «La Solana».

Antecedents

Es parteix de la informació ESTUDI PREVI DE CONNEXIONS DE SERVEIS URBANS EN ALTA DEL CÀMPING DE LA FINCA MAS GUINEU DE CUBELLES de Octubre 2017 que estableix les següents conclusions:

En quant a drenatge no es preveuen connexions a la xarxa de drenatge atès que les aigües pluvials abocaran d'una manera molt similar a com ara a l'espai de laminació de la obra de drenatge ja existent a la carretera C-31 i que seguirà mantenint el funcionament.

En quant a sanejament, es preveu la connexió d'un nou Ø315 des de la finca del càmping fins la existent claveguera. En cas que la companyia Sorea ho indiqui es farà desdoblament o ampliació de l'actual claveguera de residuals que discorre pel front de la finca.

En quant a aigua potable, es preveu una millora de la xarxa municipal consistent en una nova canonada de Ø200 de fosa dúctil (FD) d'uns 2.033 metres de longitud a executar segons directrius tècniques de Sorea i també una connexió d'aigua potable al punt baix de la finca.

En quant a gas, el nou càmping podrà disposar de subministrament de forma directe de la canonada que discorre per la carretera Vella de Cubelles en qualsevol punt del front sud de la finca.

En quant a electricitat, es preveu una connexió soterrada a la línia de mitja tensió entre els CT 69309 i CT 24341 i un cablejat de poca longitud, uns 80 metres, fins a la finca, on la companyia ENDESA podrà implantar els corresponents elements de mesura per a una escomesa elèctrica en mitja tensió.

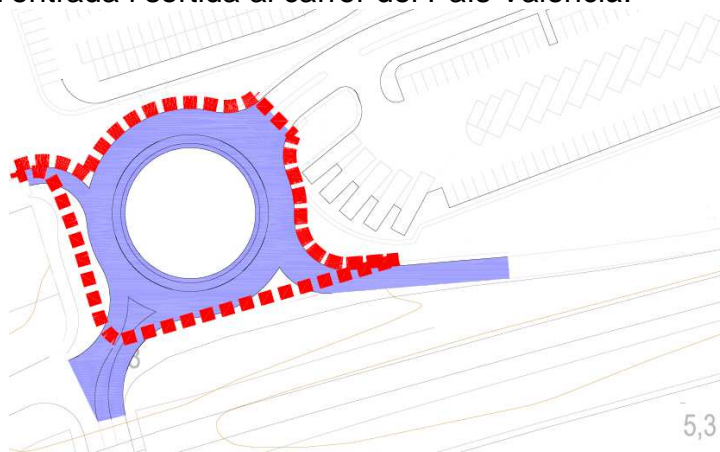
I en quant a comunicacions, la connexió més probable és l'extensió del ramal de 8cc. PVC que actualment creua la C-31 davant de la finca.

Serveis i infraestructures estudiades

INFRAESTRUCTURES DE PAVIMENTACIÓ

Pel que fa a infraestructures de pavimentació al nou càmping des d'un punt de vista formal s'hi preveuen les següents estructures viàries:

1. **Vials exteriors.** Una vialitat d'accés formada per una rotonda i 4 ramals. El ramal d'entrada des de la carretera C-32, el ramal d'entrada i sortida al càmping pròpiament dit, el ramal d'entrada des del carrer Bretanya i el ramal d'entrada i sortida al carrer del País Valencià.



La major part d'aquesta vialitat actualment està emplaçada dins la finca Oleguer-Fuster i, un cop executades les obres, es preveu la cessió dels vials a l'Ajuntament. Per aquesta raó la pròpia infraestructura de vialitat i també els serveis urbans (drenatge, enllumenat públic i xarxa de reg) que li corresponen es preveuran amb els mateixos criteris tècnics de definició corresponents a qualsevol vial públic del municipi de Cubelles.

2. **Vial d'accés.** Correspon a la part de ramal d'accés a la rotonda dins dels terrenys del càmping que, formalment serà similar. En aquest vial es preveurà un paviment flexible asfàltic apte per a un trànsit de vehicles pesants diaris de fins a 50 i que requerirà uns gruixos d'asfalt entre 12 i 14 centímetres sobre una base i sub-base granular.
3. **Aparcament general.** Correspon a l'aparcament de l'entrada del càmping i es definirà amb un paviment similar al vial d'accés.
4. **Vials interiors de xarxa primària.** Correspon a la majoria de viari del càmping. En aquests vials es preveurà un paviment flexible asfàltic apte per a un trànsit de vehicles pesants diaris de fins a 5 i que requerirà uns gruixos d'asfalt entre 4 i 5 centímetres sobre una base granular.
5. **Aparcaments interiors de xarxa secundària.** Correspon a les zones d'aparcament previstes per als usuaris del càmping i es definiran amb un paviment similar als vials interiors de xarxa primària.
6. **Vials interiors de xarxa secundària.** Correspon al viari secundari del càmping sense transit de vehicles regular. En aquests vials es preveurà un ferm de sauló compactat sense requeriments específics.

XARXA D'AIGÜES PLUVIALS. DRENATGE

El drenatge del càmping es dissenyarà per tal de mantenir les condicions de drenatge molt similars a les actuals, i, compatibles amb el desguàs actual de la carretera C-31, així doncs es preveu mantenir la permeabilitat de la major part de les superfícies: zones enjardinades i zones de parcel·lació.

La recollida de pluvials es preveu en la major part per superfície, mitjançant cunetes perimetrals als vials i a les diferents illes de parcel·lació que portaran l'escorrentiu fins a la part baixa. Les cunetes aniran derivant l'escorrentiu cap a les zones enjardinades per tal de que pugi infiltrar-se la major part possible de la pluja.

No obstant la topografia marca algunes fondalades on es farà necessari entubar les aigües per poder superar espais parcel·lats. Aleshores es preveu la implantació de clavegueres de pluvials de Ø200, Ø315 i Ø400 mm de diàmetre en funció de la conca superfície de drenatge que hi tributa, d'acord els càlculs que es presenten a l'apèndix 2. En la part final, es definiran diàmetres Ø630 mm i fins i tot Ø800 en el tram de desguàs final.

La interconnexió entre cunetes i tubs es resoldrà amb petites obres de drenatge, petits pous de caiguda o obres de sortida. I els tubs disposaran de registres en els canvis de secció, perfil o alineació en planta.

XARXA D'AIGÜES RESIDUALS. SANEJAMENT

El càmping disposarà d'una xarxa de sanejament ramificada en arbre que connectarà al sud, a la claveguera municipal (actualment un Ø315 que discorre per la Carretera Vella de Cubelles) i arribarà a totes les edificacions amb serveis del càmping, a tots els mòduls de serveis higièncs del càmping i a tots els bungalow previstos.

Així doncs resultarà una xarxa que es preveurà en la major part amb tubs de diàmetre Ø250 i Ø200mm i en les escomeses a parcel·la amb tubs Ø160 mm i 3% de pendent mínim.

Es preveurà la disposició de registres en els canvis de secció, perfil o alineació en planta de les clavegueres i en la confluència de diverses clavegueres de distribució.

XARXA D'ABASTAMENT D'AIGÜES

La finca disposarà de dues aportacions d'aigua potable. Una aportació d'aigua provinent del Foix, en base a la concessió que disposa el propietari de la finca, que s'utilitzarà per al reg i una escomesa d'aigua potable que es definirà en un punt de la Carretera Vella de Cubelles.

Des del punt d'escomesa es portarà l'aigua, preveient una canonada de Ø180mm PEAD, fins al nou dipòsit d'aigua potable que es preveu de 400 m³ de capacitat.

Des del dipòsit sortirà una xarxa de distribució per a l'abastament d'aigua potable de tots els edificis del càmping, de tots els bungalow i de totes les parcel·les (sense bungalow), exceptuant les zones d'acampada lliure.

Així doncs, les instal·lacions d'aigua potable que es preveuen són les següents.

- Una escomesa d'aigua potable que se sol·licitarà a SOREA i que haurà de permetre un cabal de l'ordre de 28 l/s. (En cas que el propietari del càmping vulgui comptabilitzar el consum d'incendis a part del consum normal se sol·licitaran dues escomeses).
- Una canonada d'impulsió fins al dipòsit des de l'escomesa, d'uns 590 metres de longitud.
- Un dipòsit de 400 m³ que s'emplaçarà aproximadament a la cota + 25,5; damunt de la Masia.
- Una xarxa de distribució formada majorment per canonades de Ø90mm PEAD, que arribarà fins totes les boques d'incendi, i per canonades de Ø50mm PEAD i Ø40mm PEAD.
- Uns ramals d'escomesa per a cada bungalow i parcel·la (sense bungalow) fets amb canonades Ø20mm PEAD ó Ø25mm PEAD.

També es preveu la implantació de boques d'incendis separades no més de 200 metres i interconnectades amb una malla de canonades de diàmetre no inferior a Ø90mm PEAD.

XARXA DE GAS

Es planteja implantar una xarxa de distribució de gas fins a tots els edificis del càmping, tots els bungalow i totes les parcel·les (sense bungalow), exceptuant les zones d'acampada lliure.

Es considera que s'executaran les rases i l'obra civil i que la companyia de gas (GAS NATURAL) voldrà instal·lar canonada de distribució i escomesa fins a cadascuna de les parcel·les i edificis.

La xarxa de gas podrà connectar-se a la carretera Vella de Cubelles on ara discorre una xarxa de gas de mitja pressió que dona servei les urbanitzacions de la Solana i la Gavina.

XARXES D'ENERGIA ELÈCTRICA

El càmping disposarà de xarxa de mitja tensió (MT) i de xarxa de baixa tensió (BT) atès que es preveu la sol·licitud a ENDESA de una escomesa en MT que es podrà realitzar mitjançant la connexió soterrada a la existent línia de mitja tensió a la carretera Vella de Cubelles a uns 80 metres del càmping i la instal·lació dels corresponents elements de mesura en el límit de la finca.

Des dels armaris de mesura de la companyia s'estendrà una línia de MT fins a cadascun dels dos centres transformadors (CT) previstos. Es preveu un CT1 prop de l'edifici principal del càmping i un CT2 en la zona nord-oest que s'executarà en segona fase.

Des de cadascun dels CT previstos sortiran les corresponents línies de BT per a donar servei a tots els edificis del càmping, tots els bungalow i totes les parcel·les (sense bungalow), exceptuant les zones d'acampada lliure.

XARXES DE COMUNICACIONS

Es planteja la construcció d'una infraestructura per a comunicacions preveient-se un parell de tubulars Ø63mm fins a cadascun dels edificis, la infraestructura es dotarà d'arquetes per a poder fer les esteses de cablejat necessàries.

La infraestructura arrencarà en el límit sud-est del càmping, a la carretera Vella de Cubelles on es preveu implantar l'arqueta ICT (Infraestructura Comuna de Telecomunicacions) a la qual es connectaran el/s operador/s de comunicacions. Inicialment es preveu que TELEFÒNICA si podrà connectar fent una extensió del ramal de 8cc. PVC que actualment creua la C-31 davant de la finca.

ENLLUMENAT VIARI

Es preveu dotar el càmping d'un enllumenat viari, no obstant, no es buscarà una il·luminació important ni uniforme si no un mínim servei per a donar seguretat a les primeres hores nocturnes.

Així doncs, es planteja una il·luminació amb lluminàries de baix consum (p.e. LED de 20 w) disposada majorment en columnes de 3 ó 4 metres d'altura separades 40 ó 50 metres per a conferir una il·luminació viària sense requeriments específic de il·luminància mitjana ni uniformitat.

En tot cas la instal·lació es farà de tal manera que sigui possible fer una reducció del flux lluminós en hores nocturnes.

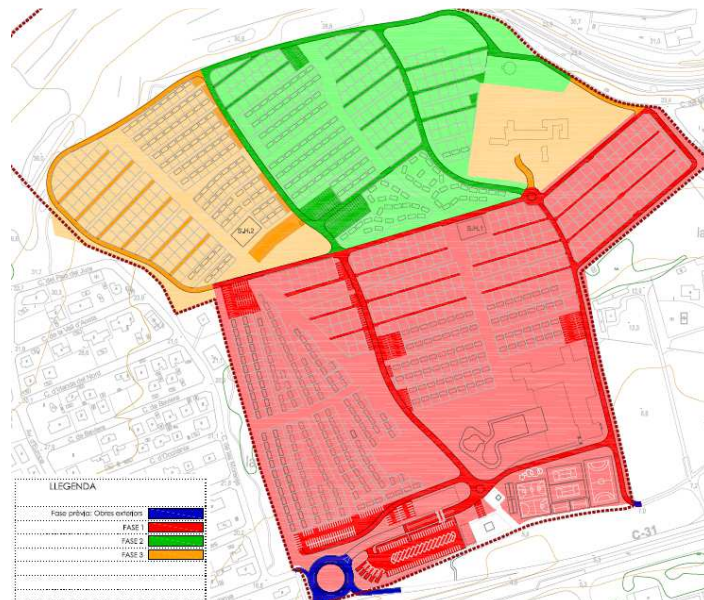
En les zones de l'entrada s'incrementarà l'altura dels punts de llum i es disminuirà la interdistància per a incrementar la il·luminació i la uniformitat, preveient-se lluminàries sobre columnes de 5 ó 6 metres d'altura separades 20 ó 25 metres.

Etapes d'execució

Les obres de infraestructures i de serveis urbans es preveuen executar en tres etapes d'execució d'acord amb els següents àmbits:

Una etapa inicial (1, en color vermell a la figura) que representarà la meitat sud de la superfície del càmping. Una segona etapa (2, en color verd a la figura) que conformarà la part nord més central de la finca i una tercera etapa (3, en color groc a la figura) que serà l'extrem nord-oest del càmping i la Masia Mas Guineu.

Al mateix temps que la primera etapa s'executarà una etapa prèvia que inclourà l'execució de les obres exteriors al càmping: rotonda amb els seus ramals (color blau a la figura) i les diverses connexions de serveis urbans i obres en les xarxes de serveis urbans que requereixen les corresponents companyies.



Estimació de costos

A l'apèndix 2 es presenta el detall de les estimacions de costos realitzades per a l'execució de les obres de infraestructures i xarxes de serveis urbans interiors del càmping i que resulten tenir el següent resum:

Obres de ETAPA 1	1.539.765,24 €
Obres de ETAPA 2	590.134,10 €
Obres de ETAPA 3	405.096,31 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	2.534.995,65 €

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítol I. Disposicions Generals

Article 1. OBJECTE

Aquest Pla Especial Urbanístic té per objecte desenvolupar les determinacions necessàries per tal de regular l'activitat de Càmping en la finca "Mas Guineu" a Cubelles. L'ús de Càmping està expressament admès pel planejament urbanístic vigent en l'àmbit proposat.

Aquest Pla Especial delimitarà les zones d'acampada i infraestructures, equipaments i instal·lacions del càmping, de manera que es doni compliment a la normativa sectorial vigent, especialment a la urbanística, a la normativa sectorial turística i la de protecció civil.

El Pla Especial es desenvolupa amb criteris d'eficiència i sostenibilitat ambiental amb la intenció d'adaptar-se a la demanda en condicions òptimes.

Article 2. MARC JURÍDIC

És aplicable a aquest Pla Especial les determinacions de l'art. 47.6 e) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat als efectes que ens ocupen per la Llei 3/2012 de 22 de febrer), que preveuen, entre els usos i obres admeses en sòl no urbanitzable:

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

També ho és l'art. 86 bis i la Disposició Transitòria Vuitena del mateix Text Refós, en relació a la integració en el procediment d'elaboració dels plans de llur avaluació ambiental. I l'art. 19 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, en transposició de la Directiva 2001/42/CE del 27 de juny de 2011, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. Així com l'art. 115 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), en relació al document d'abast i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables.

És igualment aplicable l'art. 46,1 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014 de 13 de maig), que disposa:

És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents:

a) Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.

Pel que fa a protecció civil, és aplicable el Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Pel que fa a la regulació turística, és d'aplicació el Decret 159/2012, de 20 de novembre d'establiments d'allotjament turístic, que regula als següents articles, entre altres, l'establiment i activitat de càmping, en la categoria, entre d'altres de luxe, com el que està previst en aquest cas.

Article 3. VIGÈNCIA

Aquest Pla entra en vigor l'endemà de la publicació de l'edicte de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i té vigència indefinida.

Article 4. MODIFICACIONS DEL PLA ESPECIAL

1. Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística, establerts per les Normes Urbanístiques POUM i del present Pla Especial Urbanístic que aquí es desenvolupa.

La modificació puntual dels paràmetres normatius del contingut del Pla comportarà la tramitació de l'expedient corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

2. Suposen modificació puntual d'aquest Pla Especial Urbanístic:

- a) Les modificacions de l'àmbit de l'actuació o dels accessos a l'activitat.
- b) Les modificacions d'ordenació de les que en resultin moviments de terres superiors als 3 metres d'alçada no previstos en l'actual document
- c) Aquelles modificacions de posició de les àrees de serveis generals.
- d) Totes aquelles modificacions que no respectin els criteris i determinacions generals del document.

3. No suposen la modificació del Pla Especial:

- a) Les modificacions d'ordenació de les àrees d'acampada o la posició dels serveis a les unitats d'acampada.
- b) La modificació dels tipus de les unitats d'acampada passant de mòbils a semi-mòbils o fixes, o a l'inrevés, sempre que es mantinguin els percentatges establerts per a cada tipus d'alberg en la legislació sectorial.
- c) Les modificacions de la situació i/o la forma de les edificacions proposades sempre que es mantinguin dins l'àmbit de serveis corresponent.
- d) Les modificacions de les xarxes o instal·lacions de serveis que no suposin grans alteracions del terreny.

Article 5. CONTINGUT I INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE L'INTEGREN

5.1 Aquest Pla Especial Urbanístic està integrat pels documents següents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Memòria Informativa i Justificativa de l'ordenació
Estudi Ambiental Estratègic (EAE) (Annex 6.1)
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (Annex 6.2)
Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (Annex 6.3)
Estudi Previ de connexions de serveis urbans i xarxa de serveis del Càmping (Annex 6.4)
Estudi Acústic (Annex 6.5)
Estudi de Viabilitat Econòmica i Financera (Annex 6.6)
Fitxa del Catàleg de Patrimoni Cultural (BCIL)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. **Plànols d'Informació**

- I.1 Marc Territorial i Situació
- I.2 Ortofotomapa
- I.3 Planejament vigent
- I.4 Topogràfic (incloses edificacions i usos existents)
- I.5 Propietat del sòl
- I.6 Reserves, servituds de pas i serveis externs

2. **Plànols d'Ordenació**

- O.1 Ordenació General del sòl
- O.2 Zonificació
- O.3 Àrees d'acampada (descomposició per unitats d'acampada)
- O.4 Vialitat
- O.5 Espais lliures verds
- O.6 Zona Mas Guineu
- O.7 Pla d'Etapes
- O.8 Edificacions que es preserven i enderrocs
- O.9 Superposició zones d'afectació/servitud/ordenació general
- O.10.1 Xarxes de serveis 1
- O.10.2 Xarxes de serveis 2

5.2 Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria del Pla Especial Urbanístic. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i a la integració paisatgística. La delimitació de les diferents zones es farà tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic d'aquestes especials característiques i podrà ser precisada i/o ajustada en els projectes executius que la desenvolupin.

Article 6. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El territori ordenat per aquest Pla Especial Urbanístic té la classificació de sòl no urbanitzable, a l'efecte del règim jurídic del sòl.

Article 7. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb el Planejament General del municipi de Cubelles, els sòls inclosos dins l'àmbit del Pla Especial Urbanístic (PEU) estan qualificats com a sòl no urbanitzable rural (clau 18) i es regula per l'establert en els articles 210 i 211.3 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Municipal de Cubelles (publicat al DOGC el 17 de gener de 2017) que autoritza el desplegament de l'ús de Càmping.

Article 8. SERVITUDS

Pel que fa a la protecció del Sistema Viari, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya) pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació.

- Zona d'afectació de 100 m, des de l'aresta exterior de l'explanació de l'Autovia C-32.
- Zona d'afectació de 30 m, des de l'aresta exterior de l'explanació de la Carretera C-31 (via urbana).

L'existència d'una línia elèctrica de mitja tensió a prop de Mas Guineu obligarà a deixar una distància mínima de seguretat lliure d'edificacions a cada costat de la línia elèctrica.

El Plànol P.O.9 grafia les referides zones d'afectació.

Capítol II. Ordenació

Article 9. ÀMBIT TERRITORIAL

Aquest Pla Especial Urbanístic afecta a un àmbit de 325.070 m² de sòl, delimitat a la documentació gràfica i està inclòs en una zona on és especialment admès l'ús de càmping. L'àmbit de la instal·lació està format per una finca única i indivisible.

Article 10. TIPOLOGIA D'ÀREES

Per a l'ordenació interna de l'activitat de càmping, tot mantenint la qualificació vigent, l'àmbit del Pla Especial es divideix en diverses àrees en funció dels usos previstos.

- Zona d'àrees d'acampada (clau Z.A.a)
- Zona de serveis generals d'ús comunitari (clau Z.S.G.)
- Zona de serveis a les unitats d'acampada (clau Z.S.H.)
- Zona de serveis tècnics i de manteniment (clau Z.S.T.M.)
- Zona d'aparcaments generals (clau Z.S.A.G.)
- Vialitat (clau VI)
- Àrees verdes (claus A.V.LL/A.H.I.C)
- Zona Mas Guineu (clau Z.M.G.)

El plànol d'ordenació O.2 delimita les diferents tipologies d'àrees a l'interior de l'àmbit destinat a l'ús de càmping.

Article 11. ZONES D'ÀREES D'ACAMPADA (clau Z.A.a)

1. Les àrees d'acampada són espais delimitats de terreny subdivisibles en unitats d'acampada destinats a la ubicació d'un vehicle i d'un únic alberg mòbil, semi-mòbil o fix. Són aptes per a totes les modalitats, les quals poden agrupar-se en tres tipologies segons la normativa sectorial vigent:

- Unitats d'acampada per albergs mòbils (tendes) (Plànol O.3 lletra a)
- Unitats d'acampada per albergs fixos i semi-mòbils (Plànol O.3 lletra b)

El Plànols O.2 delimita 34 àrees d'acampada que representen un total de 954 unitats d'acampada.

2. El nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semi-mòbils no pot ultrapassar el 50% del total. En cap cas els albergs fixos poden ultrapassar el 40% del total d'unitats d'acampada.

Els albergs fixos i semi-mòbils no poden ocupar més del 50% de les unitats d'acampada.

Aquest Pla Especial Urbanístic distribueix el total de 953 unitats d'acampada (delimitades en el plànol O3) de la següent manera:

Tipus albergs	Nombre d'unitats	% del total
Mòbils	477	50,01 %
Semi-mòbils i fixes	476	49,99 %
Total	953	100,00 %

Les unitats d'acampada destinades a albergs fixes o semi-mòbils disposaran els vehicles en bosses d'aparcament vinculades a la vialitat propera.

3. Cada unitat d'acampada tindrà convenientment senyalitzada els seus límits i el nº que li correspon (Plànol O.3). Els albergs fixos i semi-mòbils no ultrapassaran en la seva ocupació el 50% de les unitats d'acampada. Aquest percentatge es mantindrà per a cada una de les etapes previstes en el Plànol O.7.

Article 12. ZONA DE SERVEIS GENERALS D'ÚS COMUNITARI (clau Z.S.G.)

Els serveis generals d'ús comunitari són els sectors o àrees que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada. Han d'estar dimensionats com a serveis complementaris de l'ús principal de la instal·lació d'allotjament temporal de càmping i no poden tenir com a finalitat atendre demandes externes a la instal·lació. L'alçada màxima de les edificacions no ha de ser superior a una planta, essent sempre edificacions aïllades.

Els usos permesos per aquests serveis són: Bar-Restaurant i serveis annexes, tals com cuines, magatzems, supermercat, take away, llar d'infants, bugaderia, gimnàs i aquells usos complementaris necessaris per a l'activitat de càmping que es regulen a la normativa sectorial, tals com serveis de recepció, administració, dispensari, oficina de turisme i botiga.

La zona de serveis generals es subdivideix en quatre subzones:

- Equipament Central (clau S.G.1)
- Piscina (clau S.G.2)
- Serveis de recepció/administració (clau S.G.3)
- Instal·lacions esportives

El Plànol O.2 delimita les subzones destinades a cada equipament i la superfície de sòl i sostre màxim assignades a cada servei general.

Article 13. ZONA DE SERVEIS A LES UNITATS D'ACAMPADA (clau Z.S.H.)

Són les zones que tenen la funció de contenir els edificis propers a les àrees d'acampada repartits en la totalitat del càmping destinats a serveis higiènics i usos complementaris. Els àmbits en els que es disposaran aquests serveis es delimitaran en el plànol O.2. Es fixen dos edificis idèntics d'una sola planta.

Article 14. ZONA DE SERVEIS TÈCNICS I DE MANTENIMENT (clau Z.S.T.M.)

Són les zones destinades a contenir edificis de magatzem general del càmping i tallers diversos de manteniment. Estan perfectament delimitades en el plànol P.O.2 les dues zones previstes per aquests usos. Seran edificis d'una sola planta.

Article 15. ZONA D'APARCAMENT GENERAL (clau Z.S.A.G.)

És una zona destinada a aparcament de vehicles, disposada de forma externa a la recepció/accés, per tal de proporcionar estacionament temporal en el moment previ al registre, als autocars de campistes sense vehicle i així mateix a les visites i afluència exterior. El plànol O.2 delimita la zona destinada a aquest ús.

Article 16. VIALITAT (claus VI/P)

El plànol d'ordenació P.O4 estableix el sòl destinat a vials interiors d'accés a les unitats d'acampada i serveis. L'amplada mínima serà de 5 m per tal de garantir dos carrils de circulació (clau VI).

Dins el sistema viari s'inclouen les places d'aparcament quan no són interiors a la mateixa unitat d'acampada.

Article 17. ÀREES VERDES (claus AV/HIC)

Constitueixen un sistema d'espais lliures amb domini de la vegetació. Cal distingir dos tipus d'àrees verdes:

- Hàbitats d'interès comunitari (HIC)
- Espais verds interiors (AV)

El plànol d'ordenació O.5 delimita els itineraris i àmbits diversos que constitueixen aquest sistema, en bona part configurats per tal de preservar arbrat i elements vegetals preexistents.

Els hàbitats d'interès comunitari (clau HIC) constitueixen hàbitats propis del Garraf, que exigeixen una conservació prioritària. Actualment estan en fase de

transformació. Aquests àmbits es protegiran de l'accés massiu dels campistes delimitant l'accés per camins actuals.

En els espais verds interiors (clau AV) es preservarà l'arbrat existent i, sempre que sigui possible, els murs de pedra seca. Complementàriament, es procedirà a la plantació d'arbrat per tal de proporcionar ombra en tots els itineraris. En cap cas aquests espais podran ser ocupats per les unitats d'acampada.

Article 18. ZONA MAS GUINEU (clau Z.M.G)

La zona Mas Guineu és un àmbit de sòl al nord, de 14.000 m², delimitada en els plànols d'Ordenació PO.2 i PO.6.1.

Al seu interior es troba la Masia i un entorn immediat que està inclòs al catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental, com a bé cultura d'interès local (BCIL).

D'acord amb l'art. 47.3 del TRLLU s'estableixen en aquest article els usos admissibles en l'edificació de la Masia i, així mateix, els perímetres reguladors màxims dels cossos corresponents a la volumetria actual que es cataloguen i, consegüentment només poden ser objecte de rehabilitació i així mateix els cossos que poden ser objecte de reforma.

Els plànols PO.6.1 i PO.6.2 detallen gràficament l'estat actual (aixecament setembre 2017) de les edificacions i entorn.

Descripció de la Masia:

Es tracte d'una masia documentada a partir del segle XVIII, amb l'ús propi de les masies vinculades al caràcter agrícola de la finca.

De la fitxa BCIL de novembre 1998, destaquen les dades següents:

DESCRIPCIÓ:

Conjunt d'edificacions aïllades. El principal és de planta rectangular, amb planta baixa i pis, i coberta de teula àrab a dues vessants. En el costat de llevant sobresurt una crugia a manera de torre, de planta baixa i tres plantes pis amb coberta de teula àrab a una vessant, on la façana està coronada amb una senzilla espadanya d'un buit. En la façana principal hi ha pintat un relotge de sol. En el costat de llevant hi ha cossos annexos de planta baixa destinats a magatzem i garatge. En el costat de ponent, al costat de l'entrada hi ha el conjunt de safareig, basa i pou, aquest, al costat d'una portalada de cert caràcter modernista.

ANÀLISI CONSTRUCTIVA:

Murs: paredal arrebossat pintat de color blanc.

Cobertes: teula àrab

Portam: fusta pintada de color verd

DADES HISTÒRIQUES:

Masia que apareix amb aquest nom des del segle XVIII, per bé que amb diferents variants: ca la Guineu i mas Guineu. En un document de 1772-1785, apareix esmentat lo mas de la Guineu, com un dels edificis que formaven part de l'aleshores nomenat carrer de l'Or. Aquesta masia també es troba citada en un document de 1920 com a despoblat número 29 i 31. L'any 1926 era propietat de la família Padem i el 1930 va ser adquirida per XXXXXXXX i d'aquest va passar a la seva filla XXXXXXXX. Actualment és propietat d'XXXXXXX.

RÈGIM DE PROTECCIÓ:

La disposició addicional primera, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, estableix que els béns incorporats en catàlegs de patrimoni cultural incorporats al planejament queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català com a béns culturals d'interès local (BCIL).

NORMATIVA DEL PGO:

Sòl no urbanitzable. Rural. Clau 18.

ÀMBIT DE PROTECCIÓ:
El conjunt d'edificacions que formen el mas.

Exterior:

- Volum general
- Coberta: forma i material
- Façanes: formalització, obertures, textura, fusteria

Interior:

- Estructura funcional general
- Espais representatius

INTERVENCIIONS NECESSÀRIES:

Conservació de les façanes

ENTORN:

Senyalat al plànol

962

CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. AJUNTAMENT DE CUBELLES. AMBIENTS RURALS. **BCIL** CAT-22/M7

DENOMINACIÓ: Mas de la Guineu (Ca la Guineu, Mas Guineu)
ADREÇA: Carretera C-246 en direcció a Cunil P.Q. 51,1
DATA/ÈPOCA: Documentat a partir del segle XVIII
TIPOLOGIA: Edifici de caràcter agrícola

DESCRIPCIÓ:
Conjunt d'edificacions aïllades. El principal és de planta rectangular, amb planta baixa i pis i coberta de teula àrab a dues vessants. En el costat de llevant sobresurt una crugia a manera de torre, de planta baixa i tres plantes pis amb coberta de teula àrab a una vessant, on la façana està coronada amb una senzilla espadanya d'un buit. En la façana principal hi ha pintat un rellotge de sol. En el costat de llevant hi ha cossos annexos de planta baixa destinats a magatzem i garatge. En el costat de ponent, al costat de l'entrada hi ha el conjunt de safareig, bassa i pou, aquest, al costat d'una portallada de cert caràcter modernista.

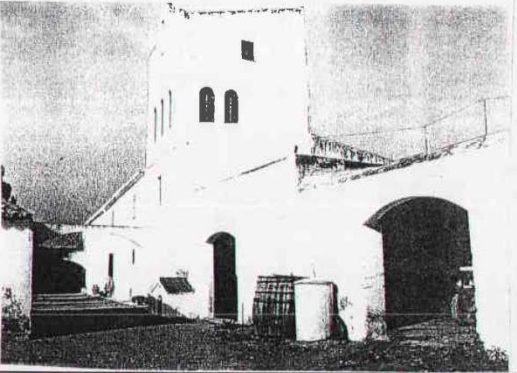
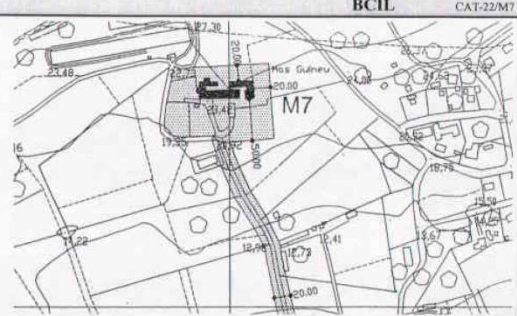
CONTEXTE:
A 400 metres al nord de la carretera C-246, a ponent de la urbanització la Solana, rodejada de camps de conreu.

ÚS ORIGINAL: Masia
ÚS ACTUAL: Masia

ANÀLISI CONSTRUCTIVA:
MURS: Paredat arrebossat pintat de color blanc.
COBERTES: Teula àrab
PORTAM: Fusta pintada de color verd

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo

RÈGIM URBANÍSTIC:
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL 1993:
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl no urbanitzable
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Rural, Clau 18.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

SERVEI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC LOCAL. DIPUTACIÓ DE BARCELONA. NOVEMBRE 1998

FITXA BCIL

Àmbit de protecció

Cos principal i dependències annexes, explicitades en el plànol PO.6.2.

Exterior:

El cos principal queda protegit. La volumetria general de l'edificació, la coberta de teula àrab a dues aigües, forma i materials. De la façana principal es protegirà la forma bàsica, les obertures, la textura material i la fusteria de color verd.

Interior:

Del cos principal es conservarà l'estructura general.

Annexes:

Es protegeix el conjunt format pel safareig, la bassa i el pou adjacents a l'edificació principal

Ús admissible

A l'edificació principal i annexos no protegits s'admet l'ús d'establiment hotel·ler, d'acord amb l'article 47.3 del TRLLU.

PROPOSTA D'ACTUACIÓ

Restauració general de l'edifici principal per adaptar-lo a l'ús d'establiment hotel·ler (assenyalats al plànol PO.6.2).

Reforma general preservant la volumetria dels edificis secundaris (annexes) per adaptar-los a l'ús d'establiment hotel·ler (PO.6.2).

Superfície de sostre i volumetria susceptible a preservar, susceptible de rehabilitació

Sup. Sostre volum principal: 1.165 m²

Superfície de sostre i volumetria susceptible a preservar, susceptible de reforma

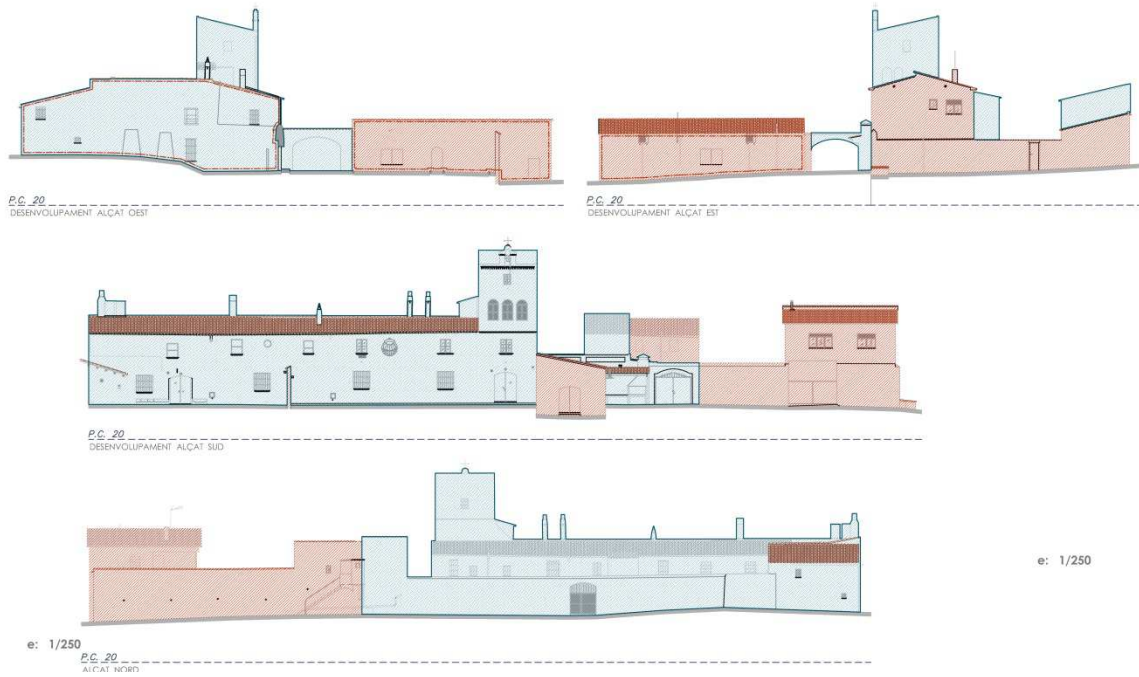
Sup. Sostre volums auxiliars: 535 m²

Sup. Sostre total: 1.700 m²

No es podran construir nous cossos auxiliars per a l'ús admès.

Entorn:

Es podrà enjardinar fins a l'accés exclusiu des del carrer Ntra. Sra. d'Araceli i així mateix es podrà disposar adjacent a la tanca un aparcament de vehicles.



Mas Guineu: sostres de rehabilitació i reforma.

Article 19. USOS PROHIBITS

Queden prohibits tots els usos que no siguin els propis de l'activitat i especialment els habitatges (tret de l'habitatge per a la propietat i custòdia de la instal·lació) i els usos comercials oberts al públic en general.

Capítol III. Condicions d'edificació

Article 20. EDIFICABILITAT

El sostre màxim edificable corresponent a les edificacions admissibles en les diferents zones de serveis generals d'ús comunitari, serveis a les unitats d'acampada i d'altres (claus Z.S.G., Z.S.H., Z.S.T.M., Z.M.G.) s'adequarà al quadre de sostres potencials següents:

Zona de Serveis Generals d'ús comunitari	Sostre potencial/m²
Equipament Central (S.G.1)	3.400
Piscina (S.G.2)	150
Serveis de recepció/administració (S.G.3)	600
Total	4.150
Zona de Serveis a les unitats d'acampada	
Serveis Higienics 1 (S.H.1)	504
Serveis Higienics 2 (S.H.2)	504
Total	1.008
Zona de Serveis Tècnics i de Manteniment	
Magatzem general (S.T.M.1)	216
Magatzem manteniment i tallers (S.T.M.2)	660
Total	876
Zona Mas Guineu	
Edificació existent que es preserva	1.165
Edificació que es reforma	535
Total	1.700
TOTAL	7.734

Article 21. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PER ALS EDIFICIS DE LA ZONA DE SERVEIS GENERALS D'ÚS COMUNITARI

Les edificacions corresponents a aquesta zona de serveis generals són:

- a) Equipament central (S.G.1)
- b) Serveis tècnics piscina (S.G.2)
- c) Serveis de recepció / Administració (S.G.3)

a) Equipament central (S.G.1)

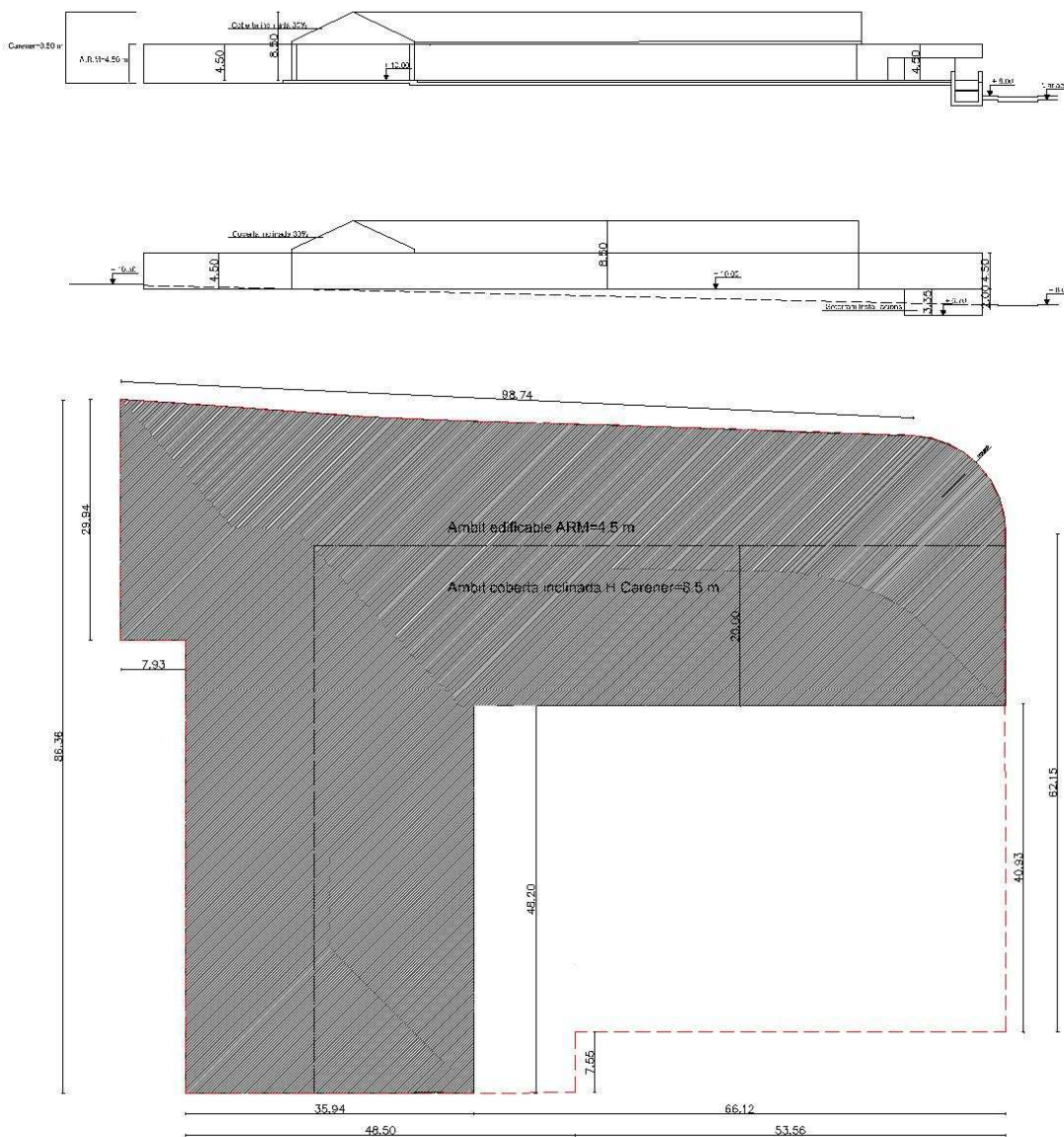
- Els usos admissibles en aquesta edificació estan explicitats en l'article 12 d'aquestes ordenances.

- La volumetria de l'edificació s'adequarà a les condicions de forma que s'estableixen en el gràfic adjunt a aquest article que tenen el caràcter de gàlib màxim.

L'edificació tindrà una alçada de 4,0 m, amidat des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta inclinada (teula). Els cossos adjacents de coberta plana tindran una alçada màxima de 4,5 m des del terreny definitiu. L'edificació es disposarà en l'àmbit de la zona, d'acord amb les condicions d'ocupació que s'estableixen en el gràfic adjunt que tenen el caràcter de màximes.

El sostre de l'edificació s'ajustarà a l'establert en l'art. 20 d'aquestes ordenances.

La composició de façanes s'adequarà a les exigències funcionals pròpies i es resoldrà pel que fa a la seva materialitat en un bon diàleg amb el context proper (integració cromàtica i ser sensible a les condicions naturals de l'entorn).



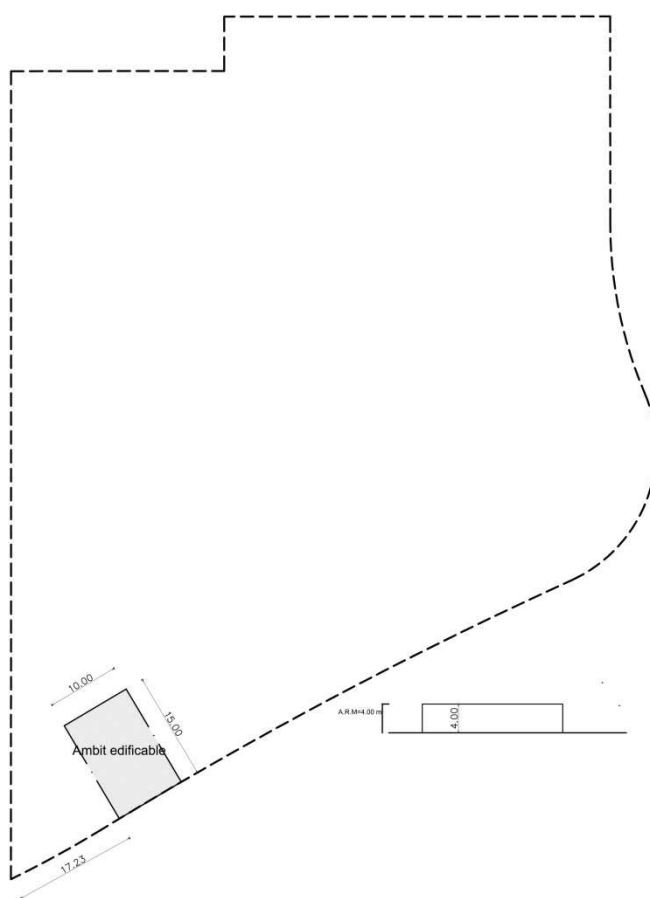
Superfície parcel.la S.G.1	8.318 m2
Superfície ocupació(41%)	3.400m2
Sostre construït(0,41m2/m2)	3.400 m2
A.R.M.(punt inici coberta inclinada)	4,50 m
Nombre plantes	P.B.

b) Serveis tècnics piscina / Servei Bar piscina

Es tracta d'una primera edificació semi-soterrada de 150 m² de sostre màxim destinada exclusivament als serveis de depuració de la piscina exterior. En cap cas depassarà l'alçada de 3,00 m des del vial d'accés exterior. La seva ubicació definitiva s'establirà conjuntament amb el projecte bàsic de la piscina exterior.

Una segona edificació menor situada en el llindar entre la platja de la piscina i la plataforma/terrassa tindrà un sostre màxim de 60 m² i es destinarà a l'ús de bar de servei a la piscina.

El gràfic adjunt assenyala la posició d'aquesta edificació complementària i el gàlib volumètric en el que s'ha d'incloure.



Superfície parcel·la SG-2	7.978 m ²
Superfície ocupació(2%)	150 m ²
Sostre construït (0,02m ² /m ²)	150 m ²
A.R.M edifici	4,00 m
Nombre plantes	P.B.

c) Serveis de Recepció i Administració (S.G.3)

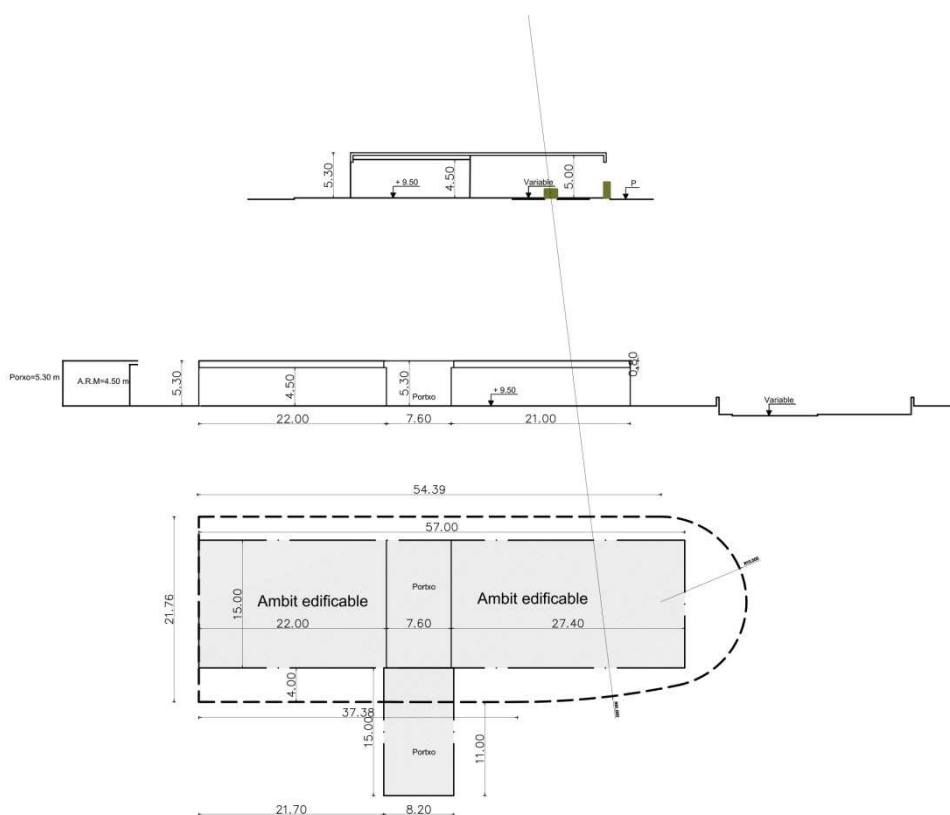
Els usos admissibles en l'edifici corresponent a aquests serveis es defineixen en l'article 12 d'aquestes normes urbanístiques. La volumetria de l'edificació s'adequarà a les condicions de forma que s'estableixen en el gràfic... que tenen el caràcter d'envolvent màxima.

L'edificació serà d'una sola planta (PB) amb una alçada màxima de 4 m des del terreny definitiu. La coberta serà plana.

L'edificació es disposarà en l'àmbit de la zona S.G.3, d'acord amb les condicions d'ocupació que s'estableixen en el gràfic...

El sostre edificable d'aquest edifici s'adequarà a l'establert en l'art. 20 d'aquestes ordenances.

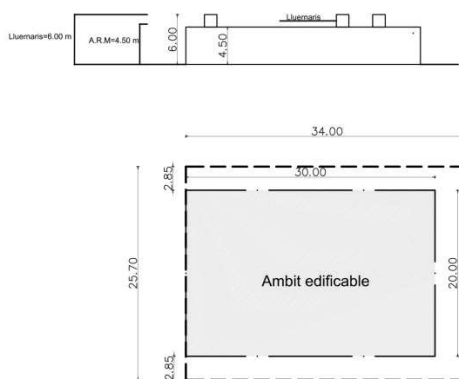
El tractament de façanes i materials garantirà l'adequada integració cromàtica i de textures a les condicions del context.



Superfície parcel.la S.G.3	1.330 m ²
Superfície ocupació(60%)	800 m ²
Superfície ocupació portxo	155 m ²
Sostre construït(0,45m ² /m ²)	600 m ²
A.R.M edifici	4,50 m
A.R.M portxo	5,50 m
Nombre plantes	P.B.

d) Serveis a les unitats d'acampada (Z.S.H)

- Els usos admissibles en els dos edificis (S.H.1 i S.H.2) corresponents a aquests serveis estan definits en l'art. 12 d'aquestes ordenances.
- La volumetria dels dos edificis és idèntica i s'adequarà a les condicions de forma que s'estableixen en el gràfic adjunt, que tenen el caràcter d'envolvent màxima.
- Els dos edificis es disposaran en l'àmbit de la zona Z.S.H., d'acord amb les condicions d'ocupació que s'estableixen en el gràfic adjunt. Els dos edificis seran d'una sola planta, amb una alçada màxima de 4 m des del terreny definitiu.
- El sostre d'aquestes edificacions s'adequarà a l'establert en l'article 20 d'aquestes normes.
- La coberta serà plana i el tractament de façanes i materials garantirà l'adequada integració cromàtica i de textures al context.



Superfície parcel.la SH-1 i SH-2	874 m ²
Superfície ocupació(58%)	504 m ²
Sostre construït(0,58m ² /m ²)	504 m ²
A.R.M edifici	4,00 m
A.R.M lluernaris	6,00 m
Nombre plantes	P.B.

e) Serveis tècnics i de manteniment (Z.S.T/M)

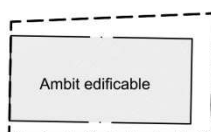
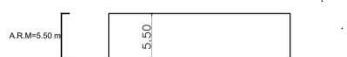
D'acord amb l'establert en la memòria i l'art. 10.1 d'aquestes normes, es preveuen per aquesta zona (clau Z.S.T/M) dos edificis: un edifici de magatzem general i un edifici desdoblable amb un potencial de sostre establert per a cadascun en l'art. 20 d'aquestes normes.

Els usos admissibles per aquestes edificacions s'estableixen en l'art. 12 d'aquestes normes.

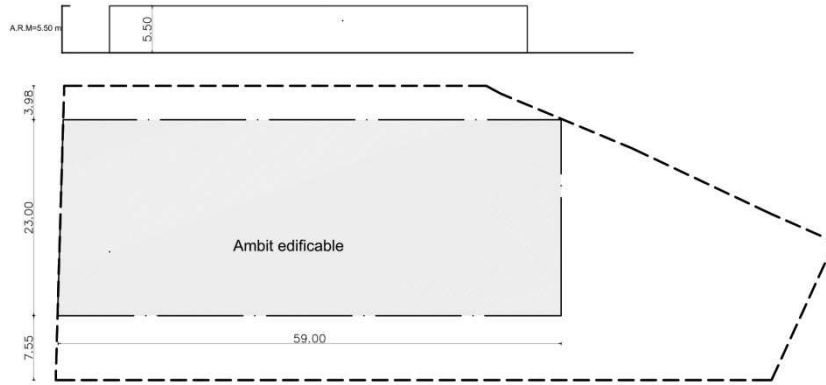
La volumetria de l'edificació s'adequarà a les condicions de forma que s'estableixen en el gràfics adjunts que tenen el caràcter d'envolvent màxima.

Les edificacions tindran una sola planta i una alçada màxima de 5 m des del terreny definitiu.

La coberta serà plana i la seva definició material haurà d'integrar-se amb l'entorn immediat, sense renunciar a la seva funcionalitat específica.



Superfície parcel.la ST/M1	360 m ²
Superfície ocupació(60%)	216 m ²
Sostre construït (0,6m ² /m ²)	216 m ²
A.R.M edifici	5,50 m
Nombre plantes	P.B.



Superficie parcel.la ST/M2	3.300 m2
Superficie ocupaciò(50%)	1.650 m2
Sostre construït(0,2m2/m2)	660 m2
A.R.M edificis	5,50 m
Nombre plantes	P.B.

Article 22. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DELS ALBERGS SEMI-MÒBILS I FIXES

1. Tipus d'edificació: edificació aïllada, prefabricada.
2. Ocupació màxima: 50% de cada unitat d'acampada.
3. Nombre de plantes: planta baixa
4. Alçada reguladora màxima: 3,2 m amidats des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta.
5. Criteris formals: volumetries senzilles pel que fa a la composició, estructura i composició de façanes, d'acord amb una imatge moderna adequada a l'ús turístic. S'admeten les cobertes planes i les inclinades (35/45% de pendent) a una o dues vessants. No s'admeten les cobertes planes accessibles, tipus terrassa. Pel que fa als acabats s'haurà de garantir la integració cromàtica a l'entorn.

Capítol IV. Ordenació dels espais col·lectius

Article 23. TANCAMENT PERIMETRAL I ACCESSOS

Tot el perímetre del càmping estarà tancat de manera que es pugui tenir un control total de les persones que accedeixen al seu interior.

Aquesta tanca estarà realitzada preservant el mur perimetral de pedra seca que actualment protegeix la propietat (veure plànol topogràfic). A aquest tancament se li afegirà o sobreposarà un enreixat de simple torsió i una alçada de 3 m. Aquest tipus de tanca no destaca en la continuïtat natural del paisatge. El càmping assenjala en els plànols P.O.2 i P.O.4 quatre portes d'accés: 2 portes principals d'accés al càmping i a la Masia de Can Guineu, i 2 portes per accés als magatzems/tallers i als serveis de l'equipament central. L'accés principal se situa adjacent a recepció i enllaça directament amb la rotonda de nova creació.

Article 24. PROTECCIÓ DE LA GEOMORFOLOGIA

L'execució de les obres d'urbanització i edificació es planificarà de tal manera que les modificacions topogràfiques s'adeqüin el màxim possible a la topografia existent.

Els murs de pedra seca preexistents es preservaran sempre que correspongui a un llindar de les àrees d'acampada, o bé estiguin en una de les àrees verds establertes en el plànol d'ordenació P.O.5.

Les terres sobrants es reutilitzaran en els moviments interiors del propi àmbit i la terra vegetal es reutilitzarà en l'execució de les àrees verds previstes en el P.O.5.

Article 25. PROTECCIÓ DEL SISTEMA VEGETAL I LA MASSA ARBRADA

Es preservarà la massa arbòria preexistent en el sistema d'àrees verds definit en el plànol P.O.5 i així mateix sempre que no entri en conflicte amb l'ús funcional de les unitats d'acampada.

Es realitzaran noves plantacions d'arbres autòctons o naturalitzats en les diferents àrees d'acampada (1 ó 2 per unitat d'acampada) i així mateix en la totalitat del sistema d'àrees verds.

L'àmbit (HIC), perfectament delimitat en el plànol P.O.5, només serà accessible des dels accessos definits en el plànol P.O.5 i en el seu interior practicable en els camins preexistents.

El reglament del Càmping especificarà la situació d'aquests accessos i la necessitat de respecte a la biodiversitat. El pertinent Pla de Gestió Forestal afavorirà l'expansió dels prats xeròfils mitjançant seques i desbrossaments selectius de matollar i pineda mediterrània en els HIC.

Article 26. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I OCUPACIÓ DEL SÒL

El projecte mantindrà l'estructura territorial de la totalitat de la finca, adequant l'ús de càmping a la configuració del terreny i mantenint la funció estructuradora dels camins principals.

En la definició executiva del projecte d'urbanització de la vialitat s'evitarà una artificialització i ocupació excessiva del sòl i s'adequaran les unitats d'acampada al caràcter del relleu actual. Es minimitzarà la construcció de noves edificacions de serveis d'ús comunitari compensant, en bona part, les noves edificacions amb l'enderroc d'edificacions preexistents en posició inadequada pel que fa al sistema paisatgístic i en mal estat de conservació. El plànol PO.8 especifica les edificacions preexistents que s'hauran d'enderrocar. Les àrees verds establertes en el plànol P.O.5 en el límit del càmping es replantaràn amb espècies vegetals i arbrat propis de l'entorn geogràfic i climàtic del Garraf.

La impermeabilització del sòl es reduirà a aquelles superfícies que siguin estrictament necessàries per satisfer els requeriments funcionals de l'activitat de càmping.

El Projecte d'Urbanització definirà els components de la pavimentació interior, de forma que s'alentegin els cabals de pluja i que no s'incrementi el coeficient d'escorrentia per sobre de 0,33.

La vialitat secundària s'executarà amb ferms permeables.

Per tal de garantir la integració a l'entorn es posarà especial atenció en el manteniment dels espais verds en les vores del càmping.

L'illa interior de la rotonda d'accés es farà amb una topografia deprimida, de manera que pugui funcionar com una segona bassa de laminació.

Article 27. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA I APROFITAMENT DE LA LLUM NATURAL

L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping haurà de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa la Llei 8/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per protecció del medi nocturn. Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 h i les 7h, per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se només a la zona d'accés, sanitaris i vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.

Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estaran degudament il·luminades, i la xarxa de distribució d'enllumenat estarà totalment soterrada. Les lluminàries que s'instal·lin, d'uns 3-4 m d'alçada aproximadament, hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i seran anticontaminants.

En tots els Serveis Generals d'ús comunitari i Serveis higiènics es potenciarà al màxim l'aprofitament de la llum natural.

Els HIC no s'il·luminaran per tal d'evitar la contaminació lluminosa en aquestes zones protegides.

Article 28. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

Es garantirà el compliment dels nivells acústics establerts per la normativa vigent (estatal, autonòmica i local), en especial l'establert a l'annex III de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica modificat segons el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei.

Seràn d'obligada integració en els projectes d'edificació les recomanacions de l'estudi acústic (l'Annex 6.5), adjunt a aquest Pla Especial Urbanístic.

Els aparells emissors de so es disposaran de tal manera que afectin el mínim possible els HIC.

Les instal·lacions de ventilació i climatització es disposaran en els espais annexos a les edificacions principals amb les pertinents mesures correctores per a minimitzar-ne l'impacte.

El reglament intern del càmping incorporarà la problemàtica del soroll i establirà les pautes oportunes.

Article 29. ABASTAMENT/ESTALVI D'AIGUA POTABLE I DE REG

El càmping haurà de disposar d'un abastament d'aigua potable que permeti omplir un dipòsit de 400 m³ en 4 h, mitjançant una canonada de gran diàmetre, que es connectarà amb l'actual xarxa municipal (SOREA).

El dipòsit haurà de ser accessible per efectuar-hi la neteja i les desinfeccions que siguin obligatòries. S'haurà d'acreditar periòdicament la potabilitat de l'aigua, mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Salut.

La promoció assumirà íntegrament les despeses relatives a la connexió d'aquesta infraestructura d'abastament fins a l'escomesa situada a la part baixa de la finca. Els projectes d'edificació establiran la disposició de mecanismes d'estalvi amb els criteris següents:

- Regadores de dutxa: el 100% de les regadores de dutxa (fixes i mòbils) han de tenir un cabal inferior a 10 l/min o incorporar dispositius d'estalvi que, un cop acoblats a la regadora, donin un cabal inferior a 10 l/min, o bé han de disposar

del distintiu de garantia de qualitat ambiental per la categoria de productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.

- Aixetes: el 100% de les aixetes de lavabo i aigüera han de tenir un cabal inferior a 8 l/min, o incorporar dispositius d'estalvi que, un cop acoblats a l'aixeta, donin un cabal inferior a 8 l/min, o bé han de disposar del distintiu de garantia de qualitat ambiental per a la categoria de productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.

- Vàters: els conjunt format per inodor i cisterna ha de tenir un disseny que permeti consumir un volum màxim per descàrrega de 6 litres, o bé disposar del distintiu de garantia de qualitat ambiental per a la categoria de productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua. El vàter ha d'incorporar un dispositiu d'interrupció de descàrrega o de polsada curta/llarga.

El reg es resoldrà amb cabal procedent del canal del Foix en base a la concessió de la que disposa la propietat de la finca. Aquest cabal permetrà omplir periòdicament un dipòsit específic a la part alta de la finca. S'instal·larà el sistema de reg que permeti més estalvi d'aigua, segons el tipus d'enjardinament (bàsicament goteig).

Article 30. AIGÜES RESIDUALS / SANEJAMENT

D'acord amb els criteris tècnics establerts per la companyia d'aigües de Cubelles (SOREA) es realitzarà la connexió d'un Ø315 des de la finca fins a la claveguera que discorre per la Carretera Vella de Cubelles.

Si s'escau la necessitat d'incrementar el Ø de la claveguera, es desdoblirà un tram de claveguera entre la connexió del càmping i el carrer Rosselló.

Els costos de les connexions seran a càrrec de la promoció.

La EDAR funciona actualment al 50% de la seva capacitat, conseqüentment no cal preveure una depuradora pròpia, ja que les aigües residuals del càmping són assimilables a domèstiques.

Restarà prohibit l'abocament directa o indirecte d'aigües i productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol element del domini hidràulic.

Article 31. ESTALVI ENERGÈTIC

L'orientació dels diferents edificis de serveis generals d'ús comunitari i serveis higiènics es disposaran de tal manera que s'aconsegueixi la major eficiència en la captació solar i en l'aprofitament de la llum natural.

Es promourà en aquestes edificacions de serveis generals i higiènics l'ús de recursos energètics renovables. S'aprofitarà l'energia solar tèrmica per a la producció d'ACS i climatització de l'edificació de Serveis Centrals i blocs de serveis higiènics. Les edificacions hauran de complir l'establert al Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris d'ecoeficiència en els edificis.

Article 32. GESTIÓ DE RESIDUS SÒLIDS

- El càmping ha de gestionar els seus residus d'acord amb les determinacions legals i especialment segons la reglamentació municipal, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels

residus i el Programa de gestió de residus municipals de Catalunya (PROGREMIC). A fi d'afavorir la valorització dels residus que general, el càmping ha d'implantar la recollida selectiva, sempre que aquesta gestió sigui conseqüent amb la del municipi de Cubelles.

- Reservar els espais suficients per a la implantació dels equipaments necessaris per facilitar la recollida selectiva dels residus, tant en el disseny de la vialitat com als edificis dels serveis generals d'ús comunitari.
- Tots els contenidors han d'estar retolats de forma clara, pedagògica i visible, amb una identificació del tipus de residu que contenen.
- Els grups de contenidors s'integraran paisatgísticament mitjançant tanques de fusta o similars.
- El càmping recollirà en dipòsits independents els olis utilitzats en la restauració.

Article 33. PREVENCIÓ DEL RISC D'INCENDIS

A l'interior de l'àmbit del Pla Especial s'adaptaran les següents mesures de caràcter obligatori:

- Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis per al conjunt de la instal·lació del càmping i tramitar la seva incorporació al pla d'actuació municipal d'emergències de l'Ajuntament, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).
- Disposar d'una xarxa d'hidrants i extintors homologats per a l'extinció d'incendis.
- Mantenir nets de vegetació seca els vials interiors i el sistema verd.
- Retirar les restes vegetals generades durant la poda i les tasques de manteniment de les zones verds.

Capítol V. Execució i Gestió

Article 34. LLICÈNCIES OBRES D'EDIFICACIÓ

Un cop aprovat definitivament el Pla Especial Urbanístic, serà preceptiva l'obtenció de la llicència municipal d'obres concedida per l'Ajuntament de Cubelles, tant per obres d'urbanització com per a les d'edificació.

El contingut i la documentació necessària per a la sol·licitud de la llicència d'obres es regula a la normativa de planejament general del municipi.

Als projectes d'obres d'edificació a l'interior de l'àmbit d'aquest Pla Especial, referents a serveis comunitaris, higiènics i tècnics, s'adoptaran els criteris que defineixen aquestes normes i que es recullen gràficament en els plànols d'ordenació.

Article 35. LLICÈNCIES OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització i la portada de serveis que han de realitzar-se en execució d'aquest Pla especial, referents a les àrees d'acampada, al viari i a les mesures de seguretat, adoptaran el criteri que defineixen aquestes normes i que es grafien en els plànols d'ordenació.

Les obres d'urbanització es realitzaran en coherència amb el Pla d'Etapes (PO.7) i en primer lloc les connexions de serveis en alta previstes en la memòria d'aquest Pla Especial Urbanístic i a l'Annex 6.4.

5. PLÀNOLS

Plànols d'Informació

PI1	Marc Territorial i situació
PI2	Ortofotomapa
PI3	Planejament vigent
PI4	Topogràfic
PI5	Propietat del sòl
PI6	Reserves, servituds de pas i serveis externs

Plànols d'Ordenació

PO.1	Ordenació general
PO.2	Zonificació
PO.3	Àrees d'acampada
PO.4	Vialitat
PO.5	Espais lliures verds
PO.6.1	Zona Mas Guineu (MG). Àmbit de protecció i propostes d'actuació
PO.6.2	Zona Mas Guineu (MG). Estat actual i estudi fotogràfic
PO.7	Pla d'Etapes
PO.8	Edificacions que es preserven i enderrocs
PO.9	Superposició Ordenació General / Afectacions i Servituds
PO.10.1	Xarxes de serveis 1
PO.10.2	Xarxes de serveis 2
PO.11.1	Connexions de serveis 1
PO.11.2	Connexions de serveis 2