

MEMÒRIA



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CÀMPING A LA FINCA MAS GUINEU

Cubelles

DESEMBRE 2022

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

Redactor: **SVC**arquitectes

ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ

0.0 Adequació del PEU Càmping a la finca Mas Guineu al PDU de les activitats de càmping

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

4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

4.2 AL·LEGACIONS I INFORMES SECTORIALS EMESOS EN RELACIÓ AL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT EN BASE ALS QUALS ES FORMULA LA PRESENT PROPOSTA

5. PLÀNOLS

6. ANNEXOS

6.1 Estudi Ambiental Estratègic (EAE REFÓS)

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)

0. INTRODUCCIÓ

0.0 Adequació del PEU Càmping a la finca Mas Guineu al PDU de les activitats de càmping

L'aprovació definitiva del PDUAC es va realitzar el 28 de juny del 2021 (publicat al DOGC el 2 de juliol del 2021). El PDUAC regula la implantació en el territori dels establiments de càmping d'acord amb la normativa de Turisme.

Aquest capítol introductori verifica l'adequació del Text refós del PEU a Mas Guineu al PDUAC, realitzat recollint les directrius normatives de les NN.UU. Aquesta adequació ha implicat la reducció de l'àmbit de l'activitat de càmping, per tal de definir l'espai de vora per acomplir amb la integració amb l'entorn immediat segons s'estableix en l'article 44 de les NN.UU. Aquest espai exterior de l'establiment forma part del tancament perimetral amb elements de tancament per la part interior de la vora.

Les NN.UU. del PDUAC s'acompleixen en el PEU a Mas Guineu pel que fa a les condicions d'implantació i emplaçament (implantació territorial, adaptació a la categoria del sòl, elements, valors i funcions del paisatge, accessibilitat, espais lliures, proporcionalitat, densitat...).

Així mateix, a escala de projecte, s'acompleixen també les directrius i recomanacions referents a l'entorn immediat i la integració paisatgística. Pel que fa a l'espai interior de l'activitat, el document defineix uns criteris paisatgístics aplicables a les edificacions, espais no edificats, als sistemes constructius, materials, acabats i a les unitats d'acampada. Aquestes recomanacions a escala de projecte s'inclouen en els objectius del PEU.

ACOMPLIMENT DE LES NN.UU. DEL PDUAC

a) CONDICIONS EN RELACIÓ A LA IMPLANTACIÓ

*S'acompleix l'establert en l'article **19 de Règim del sòl a per a la implantació de les activitats de càmping**, donat que el càmping se situa en SNU de protecció preventiva, no ultrapassa les densitats establertes a l'article 41, no proposa serveis més enllà dels propis de l'establiment i les unitats semi mòbils no superen el 50% del total.*

Se situa en l'àmbit geogràfic del Litoral i prelitoral. (Article 21)

*S'acompleixen els criteris relatius a la correcta inserció en l'entorn i respecte als valors (Articles **27 i 28**). Els valors de l'àmbit, tant els HIC, com els camps agrícoles existents, els murs de pedra seca, i les escorrenties naturals existents, es respecten, protegeixen i s'integren dins els càmpings passant a formar part de l'estructura de l'establiment i fent de lligam i element d'inserció amb l'entorn. Alhora, els documents que acompanyen el pla, i en especial l'EIIP, incorporen els pertinents estudis de visibilitat que garanteixen l'acompliment dels criteris establerts.*

b) CONDICIONS EN RELACIÓ A L'EMPLAÇAMENT

*S'acompleixen els criteris establerts en l'article **38. Proporcionalitat , patró de paisatge i grau d'integració urbana i territorial**, donat que n'acompleix el punt 6.h):*

- *Posa especial èmfasi en evitar la fragmentació dels espais oberts i en integrar l'entorn dins l'estructura del càmping.*
- *Es localitza en sòl de protecció preventiva*
 - *Municipi de 16.051 habitants > 10.000 habitants.*
 - *Alta connectivitat: Accés directe des de la carretera nacional (C-31).*

- Entorn immediat altament transformat (>70%). Urbanització “La Gavina” i urbanització “La Solana” a Llevant i Ponent i a l'altra banda de la C-31 el Polígon “Les Salines”.

Els espais lliures comunitaris són un 42,5 % de la superfície total del càmping (propietat). Si en descomptem l'espai de vora, ocupen un 37,76 % de la superfície de l'àmbit de l'activitat. Molt per sobre del 8% mínim que estableix l'article Art. 40 Espais lliures comunitaris.

La densitat és de 29,6 ua/ha, molt per sota de les 110 ua/ha establertes com a màxim a l'article 41 Densitat màxima dels establiments o intensitat d'ús (unitats d'allotjament/hectàrea), per als establiments localitzats en sòl de protecció preventiva i situats a una distància inferior a 1.000 m d'un nucli urbà.

Es posa especial èmfasi en evitar la fragmentació dels espais oberts i en integrar l'entorn dins l'estructura del Càmping.

Per tal de justificar la implantació d'acord amb el model econòmic i turístic d'aquest sistema urbà i l'impacte positiu sobre l'economia local, l'increment dels llocs de treball directes i indirectes, segons estableix el punt 6 h de l'art. 38, s'ha realitzat el següent estudi socio-econòmic de l'àmbit de Cubelles:

Cubelles (16.051 habitants el 2021), és un municipi en què el sector de serveis és el de més pes, amb el 79,7% de les empreses el tercer trimestre del 2020, el 81% de les afiliacions dels seus empadronats l'octubre del 2022 i el 79,6% dels inscrits a l'atur el 2021.

A Cubelles hi ha un polígon d'activitat econòmica de 21,69 hectàrea (14,74 hectàrees %o habitants) i 147 parcel·les.

El nombre més gran d'afiliacions es donen en el comerç al detall 23,33% el desembre del 2020 (22,3% el setembre del 2022), administració pública amb el 14,2% (13,9% el 09/2022) i hostaleria amb el 13,4% (14,7% el 09/2022).

Això no obstant, l'índex d'especialització de les empreses¹ posa en relleu que a més destaquen al municipi les empreses relacionades amb les activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment, amb l'agricultura, ramaderia i pesca i la construcció.

	Afiliacions 12/2020	Índex d'especialit- zació 3T 2020
A Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	0,4	171,8
B Indústries extractives	0,0	0,0
C Indústries manufactureres	9,1	80,8
D Subministrament d'energia elèctrica, gas, vapor i aire condicionat	0,0	0,0
E Subministrament d'aigua; activitats de sanejament, gestió de residus i descontaminació	0,0	0,0
F Construcció	9,1	131,5
G Comerç a l'engròs i al detall; reparació de vehicles de motor i motocicletes	23,3	87,5
H Transport i emmagatzematge	3,4	93,0

¹ Indica el grau d'especialització en un sector econòmic que té un territori respecte un altre superior (en aquest cas la província). Es mesura comparant el pes que cada sector econòmic té en aquests dos territoris. Si el valor de l'índex és 100 o al voltant de 100 el territori analitzat té una especialització en el sector similar a la de l'altre territori, si és més alt que 100 és que està relativament especialitzat i si s'apropa a 0 és que no ho està. Detecta concentracions d'activitats més acusades que a la mitjana de l'àmbit determinat. Font. [Programa HERMES](#) de la Diputació de Barcelona.

I Hostaleria	13,4	182,5
J Informació i comunicacions	0,4	50,3
K Activitats financeres i d'assegurances	0,4	27,5
L Activitats immobiliàries	0,9	25,5
M Activitats professionals, científiques i tècniques	4,3	65,3
N Activitats administratives i serveis auxiliars	5,2	133,5
O Administració pública, Defensa i Seguretat Social obligatòria	14,2	212,7
P Educació	4,3	114,0
Q Activitats sanitàries i de serveis socials	4,3	80,3
R Activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment	4,3	193,6
S Altres serveis	3,4	80,9
T Activitats de les llars que donen ocupació a personal domèstic; activitats de les llars que produeixen béns i serveis per a ús propi	0,4	51,7
U Organismes extraterritorials	0,0	0,0

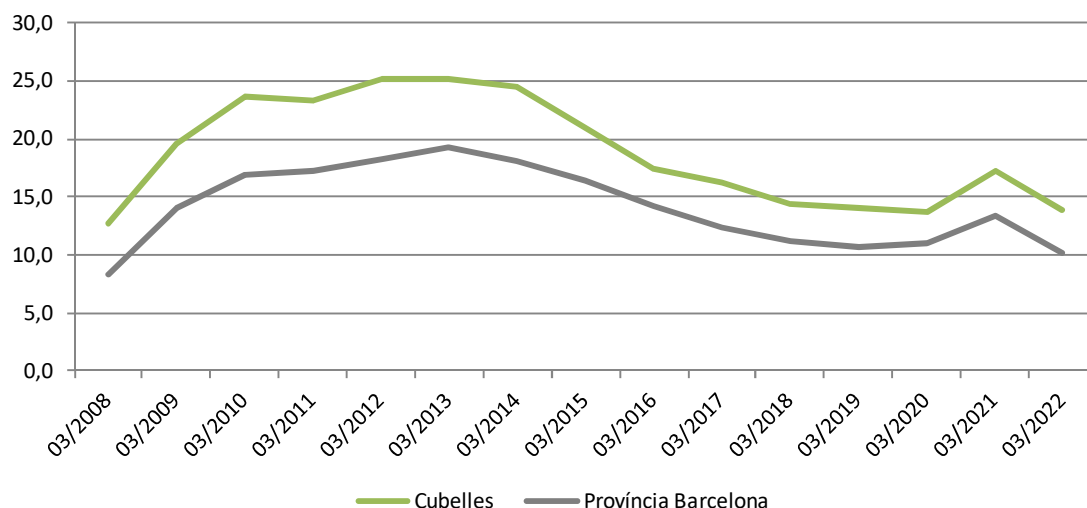
Font. Programa Hermes de la Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

Sobre els establiments turístics, els habitatges d'ús turístic tenen una important presència el 2021 amb 596 i un potencial de 3.278 places, mentre que només hi ha 1 hostel amb 13 places, dos hotels d'una estrella amb 59 places, dos hotels-apartaments de dues estrelles amb 60 places i un càmping de 4 estrelles amb 410 unitats d'acampada i una capacitat màxima d'allotjament de 1.230 unitats.

En relació amb l'atur, la taxa d'atur de Cubelles ha estat més gran que la mitjana provincial en cada any que compon la sèrie, tot i seguir la mateixa corba.

- Dels inscrits a l'atur segons branques, el gruix està en: 16,8% activitats administratives i serveis auxiliars, 13,5% d'hostaleria i 12,7% del comerç al detall.

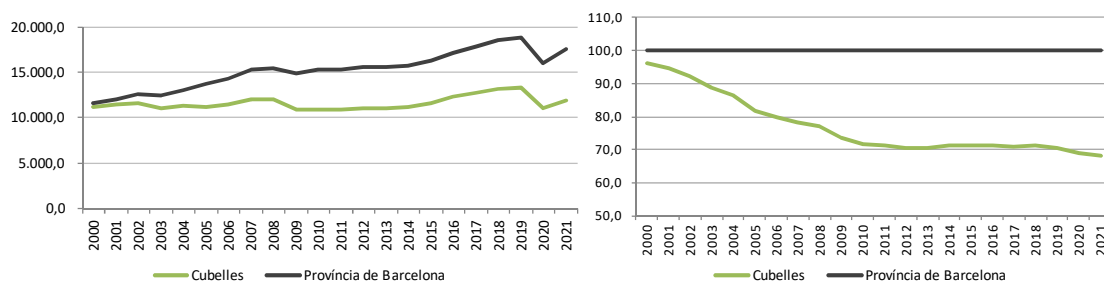
Evolució de la taxa d'atur



Així mateix, la capacitat econòmica de la població de Cubelles és més petita respecte a la mitjana provincial. La diferència es veu més clarament si es pren la província de Barcelona com a índex de referència: l'índex de la renda familiar disponible bruta (RFDB) de Cubelles s'ha anat reduint de manera notable al llarg dels anys, passant del 96,3 del 2000 al 68,1 del 2021.

- La RFDB de Cubelles s'ha reduït en més anys que la mitjana provincial i la recuperació ha estat més petita.

Renda familiar disponible bruta. € per habitants i índex



Font. Programa Hermes de la Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

Nota: Província de Barcelona = 100.

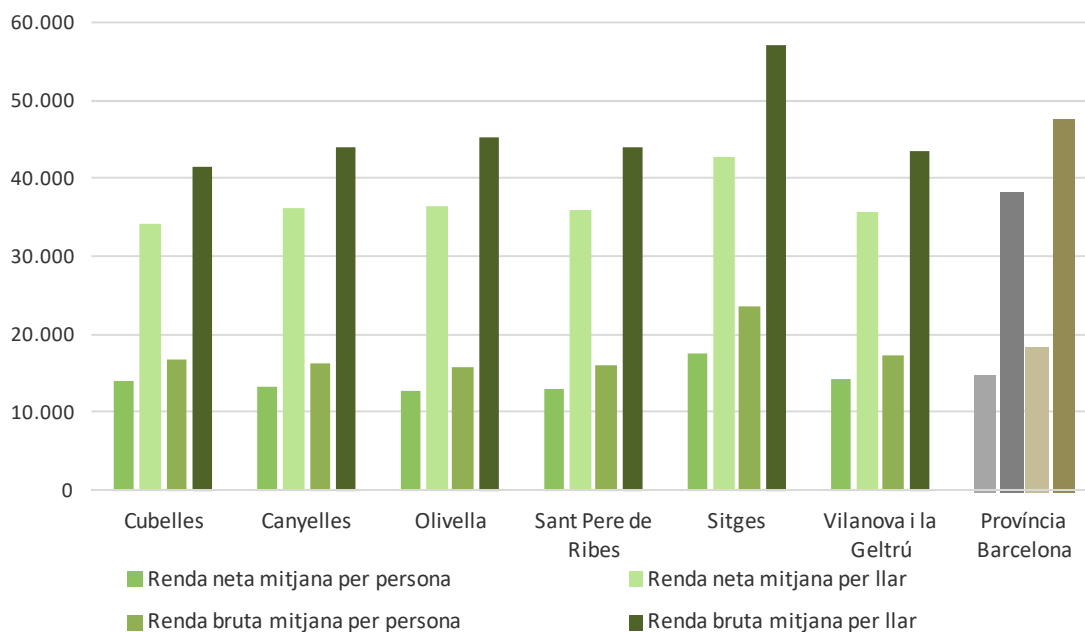
Comparades la renda neta i bruta per llar amb els municipis de la seva comarca, el Garraf, i la província de Barcelona:

- És més petita que la dels altres 6 àmbits, més en relació amb Sitges i la província de Barcelona.

Comparades, però, per persona:

- És més gran que la de Canyelles, Olivella i Sant Pere de Ribes.

Rendes neta i bruta per persona i llar, 2020



Font. Web de l'INE i elaboració pròpia.

Les prestacions per l'atur i altres tipus de prestacions han augmentat des del 2018, tot i tenir un pes baix en les fonts d'ingressos, mentre que es redueixen les dels salaris i altres tipus d'ingressos².

Segons consta a la memòria del PEU Càmping a la finca Mas Guineu, els llocs de treball que generarà l'activitat seria de 80 en temporada alta i 20 en temporada baixa, una mitjana de 50 llocs de treball/any.

² Rendes de capital mobiliari, rendes d'arrendament d'immobles, rendiments d'activitats econòmiques, etc.

L'article 38.i de les NN.UU del Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping indica que:

“Cal obligatòriament un estudi que valori l'emplaçament concret escollit en relació a la morfologia i les característiques socioeconòmiques del sistema urbà i la unitat de paisatge on es localitzi.

Aquest estudi ha de justificar la implantació d'acord amb el model econòmic i turístic d'aquest sistema urbà i **l'impacte positiu sobre l'economia local, increment dels llocs de treball localitzats per equilibrar l'autocontenció, baixa renda familiar disponible i la necessitat de complementaritat i/o diversificació en l'economia**, definint els llocs de treball directes previstos, els llocs de treball induïts estimats i la despesa prevista per turista fora del recinte.”

Vistes una taxa d'atur més gran que la mitjana provincial i una capacitat econòmica més petita que els municipis de la seva comarca i també la mitjana provincial, l'emplaçament del càmping al municipi de Cubelles compleix amb els requisits enunciats a aquest article.

A més contribuirà a l'augment de l'autocontenció i no suposa un risc de desequilibri en la diversificació econòmica atès que el gruix més gran està en el comerç al detall.

L'impacte positiu sobre l'economia local es dedueix complementàriament de les conclusions de l'Estudi de Viabilitat Econòmica (Annex 6) i les dades més recents de l'IDESCAT en relació a l'àmbit i el sector econòmic. Amb l'establiment complert de les tres etapes previstes i consolidat el seu funcionament i comercialització (termini mínim de 5 anys) es pot considerar, atenent a les mitjanes de Vilanova Park, un total de 101.890 pernoctacions/any per unitat d'acampada. Si es consideren 3 persones per unitat d'acampada implica uns 305.670 pernoctacions/persona/any. L'IDESCAT calcula una despesa turística de 177 € per persona i dia, la qual cosa implica un moviment total anual de 54.103.590 € amb l'establiment en ple funcionament en la seva totalitat. Aquest total es refereix a despeses d'allotjament, manutenció, activitats, transport i altres; un percentatge dels quals seran induïts a les poblacions adjacents.

En termes qualitatius l'aposta del Pla Especial Mas Guineu per enquibir un càmping de luxe dona resposta a la demanda de mercat de l'acampada a la que el sector ja està donant resposta des d'inicis del segle XXI.

En termes quantitatius la proposta dona resposta a la sangria que ha sofert la Costa del Garraf en capacitat d'allotjament de càmping en els darrers anys. La Costa del Garraf ha disminuït en un 35% la seva capacitat d'allotjament des de l'any 2003. S'ha passat de 16.819 unitats l'any 2003 a 10.995 l'any 2016. Ras i curt, s'han perdut 5.824 unitats. La pèrdua d'oferta contrasta amb una demanda a l'alça que ha passat de 2,5 milions de campistes l'any 2005 a Catalunya a 3,0 milions l'any 2016, segons l'IDESCAT. La franja del Garraf ha mostrat un retrocés aquests anys derivat del decrement d'oferta de l'Àmbit Metropolità.

Donades les dades de l'IDESCAT per l'any 2022, la proposta del Càmping Mas Guineu implica les despeses directes i indirectes per turista i pernoctació següents:

CAMPING MAS GUINEU		DESPESA TURISTA	PERNOCTACIONS	TOTAL DESPESA
TOTAL	100%	177 €	305670	54.103.590,00 €
DESPESA DIRECTA				19.964.224,71 €
Paquet turistic:Allotjament	15,80%	27,966 €		8.548.367,22 €
Transport internacional	21,10%	37,347 €		11.415.857,49 €
DESPESA INDUÏDA				34.138.448,28 €
Despesa a l'allotjament	17,40%	30,798 €		9.414.024,66 €
Despesa manutenció	16%	28,320 €		8.656.574,40 €
Despesa activitats	20,90%	36,990 €		11.306.733,30 €
Altres despeses	8,80%	15,576 €		4.761.115,92 €

L'impacte positiu sobre l'economia local és indiscutible, així com l'increment de llocs de treball directes previstos i els indirectes induïts (50 llocs de treball directes i 25 d'induits, aprox.), aconseguint consegüentment l'establert en l'epígraf h de l'art. 38 de les NN.UU. del PDUAC.

La Memòria i Normativa Urbanística del PEU Càmping a la Finca Mas Guineu (desembre 2022) d'adequació al PDU de les Activitats de Càmping, es limita a re-establir el tancament dels límits per tal de re-definir la tanca perimetral i formar l'espai de vora, segons les distàncies de la tanca perimetral establertes en l'article 44 del PDUAC (5/15 m). Això implica la creació d'un espai de vora amb vegetació autòctona exterior a l'activitat, que lògicament redueix l'àmbit en el que es desenvolupa l'activitat.

Pel que fa a l'ordenació i quadre de característiques del PEU Mas Guineu romanen pràcticament idèntiques. Les alteracions deriven exclusivament de la generació d'aquest espai verd de vora que afecta unes poques unitats d'acampada del perímetre al llinar ponent. Conseqüentment, les característiques, objectius i justificacions d'aquest PEU varien molt lleugerament respecte al document de 2018, que ja havia passat el procés d'informació pública. Lògicament, s'ha aprofitat per incorporar els suggeriments dels Informes rebuts i ajustar l'Estudi Ambiental Estratègic Refós en la Normativa Urbanística del PEU.

Les entrevistes mantingudes a l'Ajuntament de Cubelles amb el Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, Sr. Agustí Serra, i el Sots-Director Xavier Rehues, han verificat la pertinència de continuar amb la tramitació del document iniciada, adequant-se a la normativa del PDUAC, fent especial atenció a l'establert en l'article 20 i 38, epígraf h) i i), mantenint la ubicació en sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL 1. Disposicions comunes a totes les activitats de càmping

Art 19. Règim del sòl per a la implantació de les activitats de càmping

4. L'activitat pròpiament de càmping és una activitat que preferentment s'ha de situar en sòl no urbanitzable, sens perjudici que per les característiques del seu entorn hi hagi establiments de càmping que es puguin situar en sòl urbà.

S'ACOMPLEIX. (Es sòl no urbanitzable de Protecció Preventiva)

5. Els establiments de càmping que comportin alguna de les següents característiques s'han de situar en sòls urbans o urbanitzables -amb la qualificació en matèria de turisme que correspongui si aquestes no corresponen a un càmping-, sempre que la ubicació sigui adequada a aquest règim de sòl, sens perjudici que l'ajuntament en execució de llurs competències urbanístiques i d'acord amb l'article 213- 9.4 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya pugui fixar unes condicions més restrictives:

a) La superfície de l'establiment sigui desproporcionada en relació al patró del paisatge d'acord amb la regulació de l'article 38; o bé ultrapassin les densitats màximes establertes en l'article 41.

b) Es proposin serveis més enllà dels propis d'un establiment de càmping, en el benentès que d'acord amb la legislació urbanística les noves edificacions en el sòl no urbanitzable han de ser les mínimes imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat. **NO ÉS EL CAS**

c) En els establiments de càmping o altres activitats assimilables quan el nombre d'unitats d'acampada amb albergs fixes i/o semimòbils superin el 50%. **NO ÉS EL CAS**

Art. 21. Definició de les àrees geogràfiques

1. Es defineixen les Àrees geogràfiques, atenent a la diversitat territorial i el principi de reequilibri territorial, en funció de la capacitat i necessitat del territori per acollir activitats de càmping considerant criteris socio-econòmics, de demografia, de pressió urbanística i pressió turística.

2. A efectes de la implantació d'establiments per a acollir activitats de càmping regulada en aquestes normes i d'acord amb els objectius territorials regulats a l'apartat anterior, en el marc del PDU es defineixen les següents àrees geogràfiques, dibuixades en el plànol O.1 Àrees geogràfiques:

a) Litoral i prelitoral, conformat pels municipis que integren les unitats de paisatge costaneres definides en els diferents Catàlegs de paisatge, llevat els municipis interiors de la unitat de paisatge del Garraf, d'acord amb l'apartat següent i el plànol d'ordenació O.1 Àrees geogràfiques

b) Comarques i zones de muntanya, àmbit geogràfic conformat d'acord amb la regulació de Llei 2/1983, de 9 de març, d'alta muntanya amb la excepció de Tossa de Mar que, d'acord amb les seves característiques turístiques, s'inclou en l'àmbit litoral.

c) Plana interior, àmbit geogràfic que abasta tot el territori que no forma part del litoral, el prelitoral i les comarques i zones de muntanya, d'acord amb les definicions dels apartats a) i b)

3. L'àmbit geogràfic del litoral i prelitoral està constituït pels municipis que es relacionen a continuació distribuïts per comarques.

Garraf: **Cubelles**, Sant Pere de Ribes, Sitges i Vilanova i la Geltrú.

Art. 27. Elements, valors i funcions d'escala territorial i d'escala local

1. En relació amb la implantació i la correcta inserció a l'entorn, la selecció dels àmbits de sòl als quals es poden destinar les diferents activitats de càmping ha de tenir en compte els valors i les funcions dels elements que suporta el territori i que configuren el paisatge.

1.1 Els valors són les qualitats reconegudes dels elements sia de manera legal, acadèmica o social i que les implantacions d'una activitat de càmping cal que els preservi.

1.2 Les funcions equivalen al paper que exerceix un element en el territori que poden o no estar reconegudes de manera legal, acadèmica o social i que les implantacions d'una activitat de càmping cal que les preservi.

2. El planejament municipal ha d'adaptar-se al PDU identificant, caracteritzant i respectant els valors i les funcions dels elements que estructuren el territori tant a escala territorial, com aquells elements que aporten funcions i valors locals i identitaris vertebrant el territori a escala municipal. La incorporació d'aquests valors i funcions en el projecte permet millorar l'encaix de cadascuna de les activitats de càmping en el lloc la qual cosa repercuteix en la qualitat de l'activitat, així com en la imatge global dels diferents tipus d'establiments de càmping.

3. Els punts anteriors fan referència a la preservació dels valors naturals (ecològics, ambientals), estètics, històrics (culturals, patrimonials, arqueològics, arquitectònics, urbanístics i rurals), socials, productius (econòmics) i identitaris (simbòlics, espirituals i religiosos) dels elements que estructuren, caracteritzen i donen identitat al territori i configuren el paisatge.

S'ACOMPLEIX. (els valors de l'àmbit, tant els HIC, com els camps agrícoles existents, com els murs de pedra seca, i les escorrenties naturals existents, respectant-los i integrant-los dins els càmping passant a formar part de l'estructura de l'establiment i fent de lligam i element d'inserció amb l'entorn)

Art. 28 Valors i funcions estructuradors del paisatge

1. El planejament municipal ha de transposar els valors i les funcions dels elements del paisatge que conformen el territori i com a mínim cal tenir en compte el que defineixen els instruments vigents que són: els catàlegs del paisatge, les directrius de paisatge dels Plans territorials i les Cartes del paisatge.

2. Aquests instruments agrupen els elements que suporta el territori en vuit components o conjunts que caldrà valorar de forma concreta en l'escala municipal: relleu, aigua, vegetació natural, modelació agrària, assentaments urbans, construccions aïllades, àrees especialitzades i infraestructures lineals.

3. En relació a la visibilitat cal:

a partir de l'estudi dels punts de vista més freqüentats (principals miradors, nuclis urbans, carreteres principals, vies paisatgístiques, altres punts emblemàtics, etc.) es recomana:

a) Evitar, amb caràcter general, l'emplaçament d'activitats en llocs d'elevada visibilitat des dels espais més freqüentats (principals miradors, nuclis urbans, carreteres principals, vies paisatgístiques, altres punts emblemàtics, etc.) i en qualsevol cas considerar mesures de mitigació de l'impacte i integració paisatgístics des d'aquests punts b) Evitar l'emplaçament d'activitats de càmping al mig de vistes singulars o panoràmiques

c) Defugir les ubicacions en fons de vall, enretirant les construccions a peu de vessants. En cas de preveure activitats en aquests espais caldrà justificar-ho expressament

4. Es prohibeixen les activitats de càmping en localitzacions amb alta exposició visual com careners, que alterin les línies d'horitzó o els perfils preeminents.

S'ACOMPLEIX. Els documents que acompanyen el pla, i en especial l'EIIP, incorporen els pertinents estudis de visibilitat que garanteixen l'acompliment dels criteris establerts

Subsecció 2. Condicions dels establiments en relació a l'emplaçament

Art. 38. Proporcionalitat, patró de paisatge i grau d'integració urbana i territorial

1. El planejament general haurà d'estudiar les superfícies i els aforaments dels establiments adequats pel seu territori que han de ser proporcionats:

- Als nuclis urbans de l'entorn, tant pel que fa a l'ocupació de sòl com a la població que acull.
- Al patró de paisatge prevalent en els espais oberts.
- A les necessitats de serveis urbanístics demandades pels aforaments dels establiments en relació als serveis existents.

Es a dir, les superfícies màximes dels establiments que eventualment es fixin a l'escala local, han de guardar proporció amb el patró natural, agrícola i urbà del lloc on s'insereix; i els aforaments han de ser proporcionats a la població de l'entorn i a l'accés als serveis urbanístics que demandin.

2. Cal tenir en compte, simultàniament amb la reflexió de la proporcionalitat de la superfície en un entorn, el grau d'integració territorial, en el sentit d'evitar la fragmentació dels espais oberts i la disrupció urbana. **ACOMPLEIX (posa especial èmfasi en evitar la fragmentació dels espais oberts i en integrar l'entorn dins l'estructura del càmping)**

3. Es defineix com a patró de paisatge (Pp) la mitjana de les mides que conformen un territori. A efectes d'aquest PDU, en absència d'Estratègies territorials d'ordenació de les unitats de paisatge, s'ha calculat a partir de la superfície de les finques cadastrals d'ús agrícola, segons la metodologia que es detalla a la memòria i que s'ha de fer servir com a recomanació. Es a dir, sens perjudici que es pot calcular per altres mètodes com poden ser la realitat aparent, a partir del mapa de cobertes del sòl, o altra sistema que es raoni i justifiqui i que ajusti millor la superfície resultant del patró de paisatge buscat a la realitat aparent del territori.

4. Es defineix com a factor de proporcionalitat (m) aquell multiplicador que garanteix que una activitat de càmping tot i ocupar més d'un àmbit dels que conformen el patró del paisatge manté la proporcionalitat al territori. El PDU ha calculat aquest factor multiplicador tal i com es detalla a memòria el resultat del qual s'ha de fer servir com una recomanació, sense perjudici de poder proposar altres factors que garanteixin la proporcionalitat de les actuacions en una Unitat de paisatge.

5. En l'adaptació del planejament municipal al PDU es podrà corregir a la baixa el factor m en els sòls de protecció territorial i especial amb la finalitat de modular les superfícies de les activitats de càmping. Es recomana sobretot en aquells municipis en que el sòl preventiu té prou dimensió i capacitat d'acollida per altres usos que els propis del sòl no urbanitzable.

6. El planejament municipal podrà admetre zones amb establiments de superfície màxima mxPp i superior a mxPp, quan es doni compliment a una o vàries de les següents condicions, que s'aniran acumulant:

- a) Recuperació de sòls degradats, amb una superfície fins a +20% de mxPp.
- b) Rehabilitació i reutilització del patrimoni construït que suposi com a mínim una reducció d'un 50% de la superfície construïda de nova edificació imprescindible per a desenvolupar l'activitat d'acord amb la normativa de turisme, amb una superfície fins a +10% de mxPp.
- c) Quan l'activitat de càmping està vinculada a la custòdia del territori per a usos propis dels espais oberts —agrícoles, forestals o ramaders—. En aquest supòsit la proporció entre la superfície de l'establiment de càmping i l'extensió de la finca custodiada ha de ser com a mínim 1/30 i el document d'ordenació detallada ha d'abastar la totalitat la finca.
- d) Quan l'activitat de càmping està vinculada a un pla de gestió de millora de la biodiversitat i la connectivitat validat per l'òrgan ambiental, amb una superfície fins a +10 % de mxPp
- e) Establiments existents que proposin ampliacions per a la millora de la inundabilitat amb la finalitat d'excloure unitats d'acampada de la zona de flux preferent.

f)) En sòl de protecció territorial:

- si la distància al nucli de població es menor a 500 metres: +20 % de mxPp **ACOMPLEIX**
- si la distància al nucli de població es troba entre 500 i 1.000 metres: +10 % de mxPp

g) En sòl de protecció preventiva:

- si la distància al nucli de població es menor a 1.000 metres: +20 % de mxPp

ACOMPLEIX. (a tocar de sol urbà)

- si la distància al nucli de població es troba entre 1.000 i 2.000 metres: +10 % de mxPp
- si es troben a mes de 2.000 metres dels nuclis de població i a menys de 100 metres de la xarxa viària bàsica, comarcal o local: +10 % de mxPp
- establiments baixa intensitat d'ús (percentatge d'espais lliures, definits a l'article 40 superior al 15% i/o intensitat d'ús, definida a l'article 41 es igual o inferior a 40 UA/ha) +10 % de mxPp

ACOMPLEIX

- 39,13% d'espais lliures i

- 25ua/ha

h) En sòl de protecció preventiva, en municipis de més de 10.000 habitants i en un entorn immediat que compti amb més d'un 70% del sòl transformat per a usos urbans i que gaudeixi d'una alta connectivitat per la seva proximitat a la xarxa viària bàsica. L'adaptació del planejament general a aquest pla ha de justificar específicament:

- Que la implantació no fragmenta l'estructura dels espais oberts, permet materialitzar l'estratègia de creixement determinada pel planejament territorial i que no crea disruptions urbanes en el sistema d'assentaments existent o previst. A efectes d'aquest PDU es considera

que una implantació crea disruptcions urbanes si no permet la continuïtat de la vialitat principal de l'entorn.

- Cal obligatòriament un estudi que valori l'emplaçament concret escollit en relació a la morfologia i les característiques socioeconòmiques del sistema urbà i la unitat de paisatge on es localitzi.

ACOMPLEIX

- **Municipi de 16.051 habitants > 10.000 habitants.**
- **Alta connectivitat: Accés des de la carretera nacional.**
- **Entorn urbanitzat >70%**

Aquest estudi ha de justificar la implantació d'acord amb el model econòmic i turístic d'aquest sistema urbà i l'impacte positiu sobre l'economia local, increment dels llocs de treball localitzats

per equilibrar l'autocontenció, baixa renda familiar disponible i la necessitat de complementarietat

i/o diversificació en l'economia, definint els llocs de treball directes previstos, els llocs de treball

induïts estimats i la despesa prevista per turista fora del recinte.

- Cal valorar l'oportunitat o no de la seva inserció, total o parcial, en el sòl urbà per a activitat econòmica d'ús turístic com a càmping en sòl urbà, hotel de baixa densitat o hotel apartament, amb els drets i deures que comporta aquesta classe de sòl.

i) Les activitats de càmping que excepcionalment superin la regulació establerta en aquest PDU i per la seva naturalesa i ubicació s'hagin de mantenir en sòl no urbanitzable, tindran la consideració d'establiments singulars i caldrà que es justifiqui el compliment del principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme d'acord a l'emplaçament i l'àrea geogràfica on es localitzi a partir d'una proposta concreta que s'insereixi de forma equilibrada en el sistema urbà on es proposi. La sostenibilitat s'avaluarà en base a l'impacte positiu sobre l'economia supramunicipal i local, concretant les condicions de complementarietat i/o diversificació en l'economia i el possible efecte sobre les activitats ja existents al seu entorn, definint també els llocs de treball directes previstos, els llocs de treball induïts estimats i la despesa prevista per turista dins i fora del recinte. Els efectes econòmics i socials caldrà sospesar-los amb el consum de sòl, l'eventual pèrdua de sòl agrícola, la mobilitat generada i els efectes mediambientals.

Atès que des del punt de vista ambiental cal evitar implantacions excessivament grans en sòl no urbanitzable, tant pel que fa al consum de recursos, efectes de la mobilitat, emissions i freqüentació que comporta l'activitat que no és pròpia del sòl rústic i també per l'efecte barrera i la fragmentació d'hàbitats que ocasiona tant la transformació i com el tancament d'una superfície de gran abast en els espais oberts, cal que la possibilitat d'ampliar superfícies tingui informe favorable de l'òrgan ambiental.

El producte mxPp fa referència a la superfície interior de l'establiment, descomptant l'espai de vora atès que aquest darrer no ha de comportar transformació del sòl amb l'entorn immediat.

La distància entre l'establiment i el nucli urbà a la qual es fa referència en aquest article es mesura entre els punts més propers del límit

exterior de l'establiment i la línia de règim urbanístic del sòl urbà o urbanitzable del nucli urbà o en el seu defecte, de l'àrea urbana consolidada.

L'epígraf b) de la Introducció 00 verifica l'acompliment de l'establert en l'article 38 del PDUAC, especialment al punt 6 de l'article 38, en el que es justifica la implantació d'acord amb el model econòmic i turístic d'aquest sistema urbà.

Art. 40 Espais lliures comunitaris

1. Els espais lliures comunitaris fan referència a la superfície interior de l'establiment, descomptant l'espai de vora, que no està destinada a unitats d'acampada, vials o aparcaments ni ocupada per edificacions, piscines i pistes esportives.

2. Es fixen els següents percentatges mínims d'espais lliures comunitaris:

a) En sòls de protecció preventiva, es destinarà a espais lliures comunitaris com a mínim un 8% de la superfície total de l'establiment.

ACOMPLEIX

- 42,40% d'espais lliures (sense comptar-hi l'espai de vora es calcula aproximadament un 37,7% d'espais lliures)

Art. 41 Densitat màxima dels establiments o intensitat d'ús (unitats d'allotjament/hectàrea)

1. La densitat màxima es computa dividint el nombre total d'unitats d'acampada per la superfície total interior de l'establiment descomptant l'espai de vora.

2. Amb l'objectiu de fomentar la localització dels establiments de càmping que comporten un major grau d'artificialització en els sòls amb valors naturals més reduïts i pròxims als nuclis urbans, el PDU estableix amb caràcter general unes densitats més elevades en aquells establiments emplaçats en els sòls de protecció territorial i protecció preventiva en funció de la distància al sistema d'assentaments urbans en la tipologia nuclis històrics i les seves extensions, d'acord amb el planejament territorial.

3. Amb caràcter general, s'estableixen les següents densitats màximes, en funció de la categoria del sòl que estructura el sistema d'espais oberts on s'emplaça l'establiment i la distància al nucli històric, mesurada d'acord amb la regulació de l'apartat 4:

3.1 En sòls de protecció preventiva,

a) els establiments situats a una distància de 1.000 metres o inferior a un nucli urbà, no podran sobrepassar una densitat de 110 unitats d'acampada/hectàrea;

ACOMPLEIX, la densitat és molt menor

- 29,7ua/ha referides a l'espai d'activitat

Art. 44 Tancament dels límits

1. S'estableix un espai de vora, en contraposició al concepte de tancament de límit, per tal d'harmonitzar la petjada amb el territori. En aquest sentit, cal preveure un tractament natural de d'aquest espai de l'establiment de càmping assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actuï com a espai de transició entre l'espai afecte a l'activitat i els espais oberts, sens perjudici que s'hi puguin desenvolupar usos de lleure per part dels usuaris de l'establiment, si s'escau, compatibles amb el seu caràcter natural o agrari.

2. L'espai exterior de l'establiment regulat al punt anterior o espai de vora forma part del tancament perimetral, el qual haurà de disposar d'elements de tancament per la

part interior en contacte amb el programa propi de l'activitat de càmping que donin compliment a la normativa sectorial en matèria de turisme, si s'escau.

3. Tenint en compte el relleu de suport i la vegetació existent, es regulen les següents distàncies des de la tanca perimetral:

- a) Distància a finca forestal o agrícola 5 metres
- b) Distància a eix de camí o espai d'ús públic en espais oberts 15 metres
- c) Distància a finca amb element de valor patrimonial, sense entorn de protecció delimitat 15 metres

4. En el supòsit de veïnatge amb sòl urbà residencial, la tanca s'ha de situar a 15 metres del límit de parcel·la.

5. Les distàncies regulades als apartats 3 i 4 tenen el caràcter de valors mitjos. Es recomana que l'espai de vora sigui flexible amb una amplada desigual al voltant de tot el perímetre de l'establiment, jugant amb diferents punts d'accés, si s'escau. En qualsevol cas, cal justificar el compliment de l'objectiu pretès per a l'espai de vora: la integració en l'entorn immediat.

6. Excepcionalment i justificadament, les distàncies regulades als apartats 3 i 4 es poden reduir en aquells casos com pot ser un canvi de cota amb l'entorn que impedeixi la visibilitat de l'establiment des de l'exterior.

ACOMPLEIX, s'estableix un espai de vora entre 5 i 15m a tot el perímetre de l'establiment i també amb l'espai HIC al nord.

Art. 45 Relació amb els elements estructuradors de l'entorn

1. En relació a l'entorn immediat de l'establiment, cal considerar els elements estructuradors de l'entorn, tant antròpics com naturals i els elements característics amb valor paisatgístic i establir-ne relació amb el projecte per tal d'afavorir la continuïtat entre l'interior de l'establiment i l'àmbit d'actuació.

- a) Els principals elements estructuradors, a tenir en compte o a incorporar en el projecte, són la xarxa viària, el parcel·lari agrícola i els cursos d'aigua.
- b) Els principals elements característics, a tenir en compte o a incorporar en el projecte, són l'escala, la forma i el color dels volums preexistents, així com les formacions vegetals naturals i els patrons de plantació agrícoles.

2. Per tal de donar compliment a l'apartat anterior, es recomana:

- a) Utilitzar les traces parcel·làries i dels camins com a potencials generadors de la ordenació i de la connexió externa i interna de les diverses àrees.
- b) Adaptar-se al màxim a la configuració topografia del lloc, preservant o reconduint les esorrenties existents.
- c) Considerar els elements, les formacions i els patrons vegetals naturals i antròpics existents perquè l'ordenació del conjunt es percebi ben integrada.

ACOMPLEIX. L'estructura principal del projecte són els elements estructuradors del paisatge. Tant els espais de valor natural, com les esorrenties, la topografia i els aterraments agrícoles, les traces i els camins existents, i la vegetació tant la agrícola, com la forestal, s'integren al projecte i en condicionen la forma i la distribució dels usos.

Art. 46 Relleu

El relleu fa referència a la modificació de la topografia que sempre ha de ser la mínima imprescindible. Cal restringir la modificació de la topografia i prioritzar tècniques tradicionals que evitin l'erosió, l'escolament i l'equilibri biofísic que configuren escenaris de gran valor per la seva sinuositat i linealitat.

ACOMPLEIX. La ordenació proposada s'adapta a la topografia i la composició general es basa en una lectura atenta de la geomorfologia determinant de la identitat del lloc.

En coherència amb això els serveis generals d'ús comunitari es concentren en una àrea central propera a l'accés principal allí on la topografia és més plana i exigirà menys transformació. Alhora el sistema viari interior deriva també de la geografia actual i les àrees d'acampada es disposen en coherència amb els pendents i respectant el màxim possible de murs de pedra seca existents.

Durant l'execució de les obres d'urbanització i edificació les terres sobrants es reutilitzaran en els moviments interiors del propi àmbit.

Art. 47 Visibilitat

1. Cal conèixer la visibilitat, és a dir, les conques visuals del lloc, des de l'entorn immediat del mateix establiment, des dels recorreguts d'aproximació, els accessos i els límits de parcel·la cap a dins per tal de potenciar o bé filtrar determinades vistes. En aquest sentit, cal avaluar la conveniència d'harmonitzar el conjunt (escala, forma, color), dissimular elements o, per contra, singularitzar-ne d'altres (entrada, senyalètica)

2. S'utilitzarà preferentment l'estratègia d'harmonització del conjunt, amb l'ocultació només dels elements que no han de ser vistos (residus, depuració, etc.) i la singularització dels elements marca.

3. S'utilitzarà la vegetació per potenciar les estratègia d'harmonització, evitant les plantacions continues, emprant preferentment espècies i mides diverses plantades aleatòriament. La vegetació s'entén com un recurs que serveix per a integrar l'establiment en l'entorn i no per a amagar-lo.

ACOMPLEIX. L'EIIP que acompanya el Pla Especial inclou un estudi detallat de visibilitat, avaluant l'impacte visual. Es conclou que donada la configuració del lloc, la vegetació tindrà un paper molt important en la configuració visual del projecte, actuant tant d'element corrector de possibles situacions de exposició visual, com d'element per dirigir i controlar les vistes sobre l'entorn.

ARTICULAT DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DE LES NNUU DEL PDUAC EN RELACIO AL CAMPING MAS GUINEU

MESURES AMBIENTALS A ESCALA TERRITORIAL I LOCAL

MESURES DE PRESERVACIÓ DELS SERVEIS ECOSISTÈMICS (MPSE)

(MPSE-1) **DIR** D'acord amb una visió transversal del medi natural com un conjunt d'elements, recursos, processos i àmbits que proporcionen béns i serveis vitals per a la salut i el benestar dels essers humans:

- La documentació ambiental de l'instrument de planejament general (POUM) i derivat (PEU) que ordeni les activitats haurà d'aportar una anàlisi dels principals serveis ecosistèmics del municipi on es vulgui implantar l'activitat amb l'objectiu de minimitzar les transformacions a les àrees que concentren els principals serveis ecosistèmics que haurien de formar part de la zonificació de la infraestructura verda municipal.
- L'anàlisi plantejat al punt anterior s'orientarà a la identificació dels serveis ecosistèmics: serveis de suport (hàbitats rellevants, connectivitat ecològica, espais i elements geològics d'interès, etc.), serveis de regulació (emmagatzematge i captura de CO2 per massa forestal, protecció contra l'erosió del sòl, etc.), serveis d'aprovisionament (d'aliment, de biomassa forestal, etc.), serveis culturals (gestió del paisatge, potencial d'oportunitats recreatives, etc.).
- A partir de la identificació dels serveis ecosistèmics plantejats al punt anterior, caldrà concretar els llocs clau de la infraestructura verda (zones o àrees de conservació de la biodiversitat, d'interès geològic i patrimonial, de foment de l'agricultura ecològica, de conservació del paisatge agroforestal, etc.). Identificant així les àrees menys aptes per a la implantació de les activitats regulades pel present PDU.
- Pel que fa a la connectivitat: Cal incloure la delimitació, a l'escala de l'instrument de planejament corresponent, dels connectors ecològics i altres elements de connectivitat identificats en el territori per els plans territorials parcials i altres propostes desenvolupades al respecte.
- Pel que fa als hàbitats: A partir de la cartografia i estudis disponibles s'han d'identificar aquells que siguin més destacats per interès de conservació i amenaça i també aquells que a nivell local siguin d'interès per a la preservació d'espècies o siguin de presència reduïda.

El PDU i els documents ambientals i paisatgístics que l'acompanyen, aporten un anàlisi dels aspectes ambientalment rellevants: hàbitats rellevants, flora, fauna, connectivitat ecològica i dels elements d'interès geològic, hidrològic.

MESURES DE MANTENIMENT I MILLORA DE LA BIODIVERSITAT (MB) I LA CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (MCE)

(MCE-1) **DET** Es preservarà de la transformació el sòl amb d'interès per a la connectivitat ecològica d'acord amb els plans i estudis que ho justifiquin i d'acord amb l'avaluació ambiental estratègica.

(MCE-2) **DET** La implantació preservarà la funció connectora dels corredors fluvials.

(MCE-3) **DET** Es mantindrà i es potenciarà la connectivitat ecològica de l'entorn de l'establiment, si s'escau, mitjançant l'espai de vora regulat a la normativa del PDUAC a escala de projecte

(MCE-4) **DIR** En els supòsits d'establiments situats a qualsevol emplaçament en un entorn natural amb valor de connectivitat, o quan es prevegi que el desenvolupament d'una activitat tingui efectes sobre la funcionalitat connectora dels espais oberts, tant a

escala territorial com local, caldrà aplicar les mesures següents: la tanca de l'establiment, per tal de reduir riscos d'accidents per col·lisió de l'avifauna, les tanques hauran de ser denses i visibles (tipus simple torsió i amb filat gruixut) i per a que siguin permeables per a la fauna terrestre, caldrà que en contacte amb el terra tinguin una llum de malla mínima o bé s'habilitin passos de les mateixes dimensions distribuïts regularment.

- l'ordenació de l'establiment, i especialment, la disposició interna dels espais lliures es farà d'acord amb l'objectiu de minimitzar l'afectació sobre la funcionalitat connectora dels espais oberts, de manera que els espais lliures comunitaris de l'establiment complementin aquests connectors.

(MCE-5) REC Per facilitar la implantació de les mesures MCE1, 2, 3 i 4 es recomana:

- Mantenir el grau de naturalitat o seminaturalitat dels separadors urbans
- evitar que els tancaments perimetrals incloguin les lleres i torrents que es situïn dins dels establiments

(MB-1) **DIR** El model d'implantació de les activitats de càmping preservarà els hàbitats naturals, tot assegurant la menor afectació possible. A aquests efectes:

- Les implantacions han de justificar que no posen en risc el manteniment de mostres significatives dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) afectats dins del municipi.
- En relació als HIC prioritaris, no s'admeten noves implantacions que afectin la continuïtat de les seves superfícies existents.
- En relació als hàbitats amenaçats, en general, no s'admeten noves implantacions que suposin alteracions dels hàbitats inclosos en la llista dels hàbitats amenaçats a Catalunya elaborada per la Subdirecció general d'Avaluació Ambiental”.

ACOMPLEIX. El projecte d'implantació de l'establiment preserva de transformació els espais amb funció connectora, i preveu un espai de vora, manté lliure d'afectació i no posa en risc els hàbitats d'interès comunitari, preveu tanques permeables per a la fauna

MESURES DE PRESERVACIÓ DELS VALORS GEOLÒGICS (MPVG)

(MPVG-1) **DIR** Als àmbits inclosos en sòls de protecció especial del planejament territorial motivats per a la conservació d'espais d'interès geològic cal justificar que les actuacions no afectaran els valors geològics que van fonamentar la protecció especial dels espais.

(MPVG-2) REC No es podran malmetre afloraments, punts o llocs d'interès geològic inclosos o no a l'inventari d'espais d'interès geològic i, en cas que no sigui possible mantenir els punts d'interès geològic fora del programa de càmping, es preveurà la inclusió dels punts o llocs d'interès dins la reserva d'espais lliures de les implantacions.

ACOMPLEIX: No hi ha sòls de protecció especial ni punts d'interès geològic

MESURES DE PROTECCIÓ DEL VALOR FORESTAL (MPVF)

(MPVF-1) **DIR** Amb caràcter general cal preservar de transformacions:

- els boscos de ribera i les zones humides associades;
- els boscos de capçalera de conca;
- els espais boscosos en els mosaics agroforestals

(MPVF-2) D'acord amb la legislació vigent les implantacions no poden alterar ni posar en risc la supervivència dels arbres monumentals existents.

ACOMPLEIX. La implantació posa especial atenció en la preservació de l'espai de mosaic agroforestal (manteniment dels prats ens espais forestals) i de preservació i recuperació de l'àmbit catalogat com a HIC al nord de l'establiment.

No hi ha bosc de ribera ni de capçalera de conca.

MESURES D'INTERVENCIÓ EN ENTORNS AGRÍCOLES (MIEA)

(MIEA-1) **DIR** Per evitar la fragmentació del sòl agrícola, la selecció de l'emplaçament haurà de preservar la integritat de les grans peces de sòl destinades a usos agraris i la seva estructura (parcel·lari, xarxa hidrogràfica, marges, feixes, etc.) i, en aquestes zones, l'instrument que estableixi l'emplaçament haurà de prioritzar la ubicació de les activitats de càmping en posicions perifèriques.

ACOMPLEIX. L'àmbit d'actuació és una zona agrícola en desús i d'erms diversos entremig de dues urbanitzacions i dues carreteres. No suposa una fragmentació del sòl agrícola. Tot i així, el projecte preveu el manteniment de vinya i garroferar, per tal de mantenir el caràcter agrícola previ i evitar la uniformitat del paisatge.

MESURES DE PROTECCIÓ DEL VALOR FAUNÍSTIC I FLORÍSTIC (MPVF)

(MPVF-1) **DIR** Les propostes d'activitats de càmpings que es desenvolupin hauran de ser compatibles amb la conservació de les espècies protegides i amenaçades presents en els àmbits afectats.

(MPVF-2) **DIR** Per tal de donar compliment a l'apartat anterior, aquelles implantacions d'activitats de càmping que afectin àrees de presència d'espècies amenaçades o àmbits geogràfics dels plans de recuperació i conservació d'espècies amenaçades hauran de tenir en consideració els impactes sobre aquestes espècies. S'haurà d'evitar l'impacte sobre les espècies amenaçades o adoptar les mesures correctores que siguin necessàries. En el supòsit de que aquestes no siguin possibles s'hauran d'adoptar mesures compensatòries, sempre i quan es pugui garantir que després de la seva aplicació, l'estat de conservació de l'espècie o espècies afectades sigui igual o superior a la situació inicial. Així mateix, s'hauran de complir les prescripcions establertes per els plans de conservació i recuperació o altres instruments equivalents que siguin d'aplicació.

ACOMPLEIX. Tal i com detalla l'EAE, la implantació altera la colonització i el trànsit de les espècies de fauna de l'àmbit, tot i que ja es situa en una zona densament desenvolupada.

Entre les espècies de l'àmbit n'hi ha dues catalogades sota algun tipus de problema de conservació, la tórtora i la tortuga mediterrània. Totes dues han estat objecte de diferents i nombrosos programes de reintroducció

MESURES DE FOMENT DE LA BIODIVERSITAT (MFB) I DE PROTECCIÓ DELS ESPAIS AMB VALORS RECONEGUTS (MPEVR)

(MFB-1) **DIR** Tant en la tria de l'emplaçament com en la fase de desenvolupament del projecte, cal valorar l'impacte que la construcció de nous talussos i, en general, qualsevol modificació del terreny pugui tenir sobre la vegetació existent. Tant pel que fa l'afectació directa sobre peus arboris que hagin de ser talats com per les possibles afectacions de les arrels dels arbres. En cas de detectar-se afectació caldrà restituir en llocs propers (i si és possible al mateix talús) la vegetació arbòria que s'hagi pogut veure afectada.

(MFB-2) **DIR** En el desenvolupament dels PEU de les activitats cal que, com a mínim, a la documentació ambiental, es justifiqui la no presència d'espècies protegides a l'àmbit del PEU o alternativament es justifiqui, a través de la proposta d'ordenació del PEU, que les

espècies protegides que hi son presents no es veuran afectades per les transformacions associades a les activitats.

(MFB-3) **DIR** Cal que, com a mínim, en la documentació ambiental de l'instrument de planejament general i/o derivat que ordeni les activitats, s'aporti una anàlisi detallat de les possibles afectacions sobre la xarxa hidrològica amb l'objectiu de no alterar els valors ambientals de la mateixa. En tot cas, cal assegurar el manteniment de la superfície funcional de drenatge natural en bon estat tant a nivell ecològic com paisatgístic.

(MFB-4) **DIR** En la tria d'espècies que han de servir per al disseny dels espais lliures i les zones de vora dels establiments cal afavorir les poblacions d'insectes pol·linitzadors. Segons el treball desenvolupat pel Servei de Projectes de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural consisteixen principalment en preveure la plantació d'espècies vegetals autòctones amb una elevada producció de pol·len i/o nèctar o bé que tenen la floració en períodes d'escassetat de flors¹, a banda d'evitar l'ús de tractaments fitosanitaris que puguin afectar als insectes.

(MFB-5) **DIR** En aquelles implantacions en entorns forestals i agroforestals, a escala de projecte s'ha de vetllar pel manteniment dels exemplars d'arbres de major valor i/o antiguitat i aprofitar el potencial de la vegetació existent.

ACOMPLEIX. En la organització del càmping i els usos s'ha minimitzat el moviment de terres. Les espècies protegides de l'àmbit catalogat HIC No es veuran afectades.

MESURES ADDICIONALS EN LA TRIA DE L'EMPLAÇAMENT (MATE)

(MATE-1) **DIR** La documentació ambiental del planejament general o derivat que sigui marc per a la implantació d'activitats de càmping haurà d'aportar la documentació necessària per acreditar la suficiència de recursos hídrics.

(MATE-2) **DIR** Cal evitar, excepte en casos on es justifiqui que a escala municipal no hi ha alternatives viables, la implantació en zones de paisatge obert ja que aquestes tenen una menor capacitat d'absorció dels impactes paisatgístics.

ACOMPLEIX. El proveïment d'aigua al càmping es realitzarà pel servei municipal d'abastament d'aigua (empresa SOREA), que va validar el volum estimat necessari per al desenvolupament de l'activitat del càmping. La implantació es duu a terme en una zona àmpliament desenvolupada, entre dues urbanitzacions, la C-31 i la c-31.

MESURES AMBIENTALS A ESCALA DE PROJECTE

Aquestes mesures seran desenvolupades i concretades tant als Plans especials urbanístics com als projectes d'activitat d'acord amb l'abast i l'escala de cada un dels instruments citats.

Sistemes de gestió ambiental

(SGA-1) REC Es recomana que les activitats adoptin sistemes de gestió ambiental (Distintiu de garantia de qualitat ambiental, ISO, Etiqueta ecològica de la Unió Europea, EMAS, etc.)

ACOMPLEIX. Es proposa realitzar informes periòdics de seguiment, tal i com s'indica al reglament EMAS.

MESURES D'ESTALVI D'AIGUA (MEA)

(MEA-1) REC Es recomana que els càmpings, tant en la fase de projecte com en la de planejament derivat, incorporin una de les mesures següents:

- Un sistema de reutilització d'aigües grises.
- Un sistema d'aprofitament de les aigües de pluja.

- Un sistema per a la reutilització d'aigua sobrant o de buidatge de piscines

En cas que els càmpings tinguin una previsió de consum igual o superior a 10.000 m³/any caldrà emprar, com a mínim, dos dels tres sistemes suara citats. En la fase de planejament derivat i/o en la de projecte s'incorporaran estudis de viabilitat d'instal·lacions de reutilització, reciclat o 1 Es pot utilitzar la guia per a la revegetació amb espècies de plantes atractives per als pol·linitzadors disponible al web del DTES: [http://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/avaluacio_ambiental/eines_documentacio_tecnica/eines/mesures-per-afavorir-els-pollinitzadors-en-la-restauracio-ambiental/aprofitament d'aigües per a reg](http://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/avaluacio_ambiental/eines_documentacio_tecnica/eines/mesures-per-afavorir-els-pollinitzadors-en-la-restauracio-ambiental/aprofitament_d'aigües_per_a_reg). L'estalvi demostrable de la instal·lació d'aquests sistemes haurà de ser com a mínim el 20% en relació a una instal·lació convencional.

(MEA-2) **DIR** Quan en una instal·lació es prevegi o es constati un consum de 10.000 m³/any o superior cal que l'establiment disposi d'un Pla de gestió sostenible de l'aigua que contingui, com a mínim:

- Projeccions d'ús.
- Identificació d'àrees per a la reducció, reciclatge, reutilització d'aigua o aprofitament d'aigües pluvials.
- Mesures d'eficiència a aplicar.

(MEA-3) **REC** A més d'altres consideracions de tipus paisatgístic, de manteniment de la funcionalitat connectora i de preservació de la biodiversitat, en relació al disseny dels espais lliures i pel que fa a l'estalvi i l'ús racional i eficient de l'aigua, l'instrument de planejament que estableixi l'ordenació interior de l'activitat de càmping haurà de preveure:

- Definir estructures de densitat arbòria que mantinguin el confort climàtic amb la creació de zones d'ombra que redueixen el poder dessecant del sòl. L'arbrat haurà de ser present en totes les àrees on sigui compatible amb el programa de càmping: als espais lliures (de vora i interiors), a les àrees d'acampada, etc.
- Incorporar als espais lliures on sigui viable recobriments del sòl com: pedres, escorça d'arbres, etc. que minimitzin les pèrdues d'aigua per evaporació.
- Seleccionar espècies aptes per la xerojardineria i/o per una jardineria de baix requeriment hídric, preferiblement autòctones i, en tot cas, no bioinvasores.
- Preveure l'ús de sistemes de reg eficients que inclouran com a mínim: Ramal específic per a les zones de reg, programadors de reg ajustats a les necessitats concretes, sensors de pluja, humitat i/o vent si aquests factor poden alterar les necessitats de reg, difusors, microdifusors i/o aspersors de curt abast a les zones de gespa. Reg per degoteig a les zones arbrades i arbustives (si és necessari).
- En ambients amb baixa disponibilitat hídrica, la sembra de gespa no podrà superar el 30% de la superfície total dels espais lliures del programa de càmping. S'evitarà la plantació de gespa als espais de vora.
- Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per a aquest ús es determinen a la normativa vigent que regula el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

(MEA-4) **REC** Dotació d'aigua per a reg dels espais lliures: el disseny i l'execució de noves zones d'espais lliures i la reforma de les existents haurà de preveure una limitació del reg amb aigua potable. La resta d'aigua necessària ha de provenir d'altres fonts: aigües de pluja, aigües regenerades, aigües freàtiques, etc.

(MEA-5) **REC** Sistemes i mesures d'estalvi: Les noves implantacions i la reforma de les existents han de preveure la instal·lació de mecanismes d'estalvi d'aigua d'acord amb la normativa vigent en cada moment i amb les millors pràctiques i tecnologies disponibles.

ACOMPLEIX. El Pla Especial també incorpora amb l'Article 29. ABASTAMENT / ESTALVI D'AIGUA POTABLE I DE REG: les mesures necessàries per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua. (en aquest sentit es respon a les demandes de l'ACA de descripció de la xarxa actual, definició de les necessitats del creixement i redacció i proposta de les mesures d'estalvi i gestió, d'aigua.

MESURES DE SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS (MSAR)

(MSAR-1) DIR El planejament derivat i/o els projectes que el desenvolupin hauran de comptar amb una justificació de la solució adoptada per la gestió de les aigües residuals, i aquesta haurà de ser validada i admesa per l'òrgan competent.

(MSAR-2) DIR Cal preveure sistemes de drenatge sostenible.

ACOMPLEIX. El Pla Especial també incorpora amb l'Article 30. AIGÜES RESIDUALS / SANEJAMENT: la justificació de la gestió de les aigües residuals. Donat que es preveu un augment de la impermeabilització i es passarà d'un coeficient d'escorrentia actual de 0,10 a un coeficient d'escorrentia futur de 0,33, es considera el ple funcionament d'una 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.

MESURES D'ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA (MEEE)

(MEEE-1) REC: Ordenació i disseny de les edificacions.

- Amb l'objectiu d'aprofitar la llum natural es recomana disposar les edificacions de serveis i els bungalows orientats SO-SE a partir de la prioritització d'un disseny de la vialitat en sentit E-O. Sempre que tal extrem sigui tècnicament viable, coherent amb la topografia de l'espai transformat i es pugui fer en coherència amb l'estructura de la matriu territorial on s'implanti. Cal afavorir orientacions de la façana principal cap al sud ($\pm 45^\circ$).
- Preveure, a les edificacions i bungalows, proteccions solars amb un doble objectiu: Permetre l'entrada de llum de natural i l'escalfament a l'hivern i alhora evitar l'excessiva insolació a l'estiu.
- Preveure l'entrada de llum natural (amb mecanismes que evitin l'entrada de calor) a les edificacions de serveis (claraboies, sistemes de difusió de llum natural, etc.)
- Assegurar que els tancaments verticals de les edificacions de serveis i els bungalows siguin practicables amb l'objectiu de permetre una correcta ventilació.
- Els projectes constructius han de prioritzar l'ús de materials reciclats i reutilitzats. Especialment pel que fa a la reutilització i reciclatge de residus produïts dins la mateixa obra.
- Prioritzar els sistemes constructius industrialitzats o prefabricats per evitar al màxim la generació de residus i la despesa energètica.
- Utilitzar les millors tecnologies disponibles en el disseny dels nous volums construïts amb l'objectiu de millorar l'eficiència del conjunt de l'activitat.
- Tenir en compte els principis rectoris jeràrquics en matèria energètica:
 - o Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica considerant els nous criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic dels edificis, baixos en emissions de CO₂.
 - o Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica
 - o Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit
 - o Compensació de l'impacte energètic generat

(MEEE-2) **DIR:** En les edificacions que incloguin espais destinats a ús d'oficina o altres exclusius de personal cal donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic establerts al CTE, així com a les seves posteriors modificacions.

A més d'aplicar els criteris d'estalvi energètic considerats al CTE, en el disseny de l'edifici s'haurà de preveure la millora de la sostenibilitat global de l'edifici, tenint en compte el següent:

- Millora de l'aïllament global de l'edifici, respecte de les prescripcions establertes al CTE.
- Preveure la possibilitat d'enjardinament de la coberta de l'edificació, quan aquesta no sigui ocupada per la instal·lació de plaques solars, utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.
- Construcció de cobertes ventilades.
- Disseny òptim de les obertures de l'edifici, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractament als vidres), per a minimitzar les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.

ACOMPLEIX: El Pla Especial Urbanístic incorpora en l'Article 31. **ESTALVI ENERGÈTIC** mesures per millorar l'eficiència energètica, promoure l'ús de renovables i adoptar criteris d'ecoeficiència en els edificis (Decret 21/2006 de febrer). Qualsevol nova edificació del càmping haurà d'acomplir obligatòriament els criteris establerts al CTE.

MESURES DE FOMENT DE L'ÚS D'ENERGIES RENOVABLES (MFEN)

(MFEN-1) **DET** Cal que els càmpings prevegin la utilització d'almenys dues de les tres possibilitats d'ús d'energies renovables que es citen a continuació:

- Energia solar fotovoltaica: Per a la producció d'electricitat.
- Energia solar tèrmica: Per a la producció d'aigua calenta sanitària, climatització i escalfament de piscines cobertes.
- Altres energies renovables: Caldrà estudiar, d'acord amb la situació geogràfica i les característiques pròpies de cada instal·lació, altres mètodes com: calderes de biomassa, minièoliques, etc.

(MFEN-2) **DIR** Concreció de les instal·lacions d'aprofitament d'energies renovables mínimes necessàries:

- En totes les cobertes d'edificis de serveis, bungalows i altres edificacions fixes on sigui viable instal·lar-hi plaques solars fotovoltaïques que, per les seves característiques d'orientació, es puguin amortitzar en 10 anys o menys, serà obligatori la instal·lació de les plaques solars fotovoltaïques.
- En qualsevol cas, el planejament general o derivat que sigui marc per a la implantació de càmpings haurà de preveure que les cobertes dels edificis de serveis i dels bungalows i altres construccions fixes siguin aptes per a la instal·lació de plaques solars tèrmiques i/o fotovoltaïques.
- El planejament general i derivat així com els projectes executius d'obra, hauran d'efectuar una estimació dels consums energètics previstos, d'acord amb el nivell de detall que correspon a cada figura de planejament amb l'objectiu d'estudiar les instal·lacions necessàries i viables per a la producció d'energia provinent de fonts renovables, tot tenint en compte els objectius establerts al primer punt d'aquesta mesura.

ACOMPLEIX : Incorporat amb l'Article 31. **ESTALVI ENERGÈTIC:** Es promourà en aquestes edificacions de serveis generals i higiènics l'ús de recursos energètics renovables. Es detalla que

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. (acomplint undels punts de la MFEN-1. 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'.

MESURES DE MITIGACIÓ I ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC (MMACC)

(MMACC-1) REC Definir estructures de densitat arbòria que mantinguin el confort climàtic amb la creació de zones d'ombra. L'arbrat haurà de ser present en totes les àrees on sigui compatible amb el programa de càmping.

(MMACC-2) REC Aplicant el principi de precaució i tenint en compte que en l'actual context d'emergència climàtica on els fenòmens climàtics extrems seran cada vegada més habituals, es recomana que per les edificacions i les zones d'acampada s'opti sempre per les posicions més allunyades dels cursos fluvials.

(MMACC-3) **DIR** En coherència amb el marc europeu sobre clima i energia, i d'acord amb la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic i per la naturalesa de les activitats ordenades pel PDUAC, caldrà preveure als instruments de planejament derivat i als projectes que les instal·lacions de càmping comptin a l'horitzó de 2030 amb un consum d'energia elèctrica provinent de fonts renovables equivalent al 50% o superior del total del consum de les instal·lacions, amb la perspectiva de situar-se al 2050 en un escenari de consum d'energia elèctrica d'origen renovables equiparable al 100% del consum elèctric de les instal·lacions.

(MMACC-4) **DET** Mobilitat sostenible: Les propostes futures d'implantació, d'una activitat de càmping serà objecte d'un estudi de mobilitat generada. Els EAMG seguiran l'estructura i el contingut establert a la legislació vigent i hauran de preveure mesures de foment de la mobilitat sostenible (aparcaments amb un punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, aparcaments per a bicicletes, foment de modes de transport sostenibles interns i externs a l'activitat, etc.)

ACOMPLEIX : El PEU ha atès les aportacions de la Oficina del Canvi Climàtic. Per tal de donar compliment a la normativa europea, els nous edificis previstos en el càmping s'hauran de plantejar amb els criteris de disseny i de construcció d'edificis de consum gairebé nuls d'energia i de baixes emissions de CO₂. Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica. Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit. Compensació de l'impacte energètic generat.

El PEU no detalla un objectiu concret però si que especifica que caldrà complir la normativa relativa a canvi climàtic.

S'incorpora l'annex 'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada', que caracteritza la mobilitat existent i futura, i verifica la idoneïtat de l'accés al càmping des del sistema general de carreteres. I es preveuen mesures per al foment de la mobilitat sostenible (veure 1.3 Objectius del Pla Especial i 3.1 Descripció/Justificació de la proposta i adaptació a l'entorn)

MESURES DE PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA (MPCL)

(MPCL-1) **DIR** II-luminació exterior:

- En el cas d'activitats de càmping de nova implantació, o de modificacions que requereixin canvi del permís ambiental, cal avaluar l'afectació de la intrusió lumínica per evitar efectes perturbadors en el medi, quan el càmping estigui molt proper (distància inferior o igual a 500 metres) a una zona de protecció màxima (E1): Es pot mesurar aquesta intrusió en nivells màxims d'il·luminació intrusa i en intensitat lluminosa màxima.

- La il·luminació de l'àmbit d'activitat serà coherent amb la protecció lumínica del seu entorn.
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior de les activitats de càmping han de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015, o la normativa que el pugui substituir, pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica on se situen.
- **DET** La il·luminació exterior ha de donar compliment al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn
- **REC** Es recomana que la il·luminació exterior disposi de sistemes d'accionament (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) de manera que s'adaptin adequadament els cicles de funcionament de la il·luminació a la necessitat de llum artificial

ACOMPLEIX: També, s'incoròrenm mesures per a la qualitat lumínica a l'Article 27. **PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA I APROFITAMENT DE LA LLUM NATURAL.** Que garanteix el compliment de la legalitat vigent.

MESURES DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE ACÚSTIC (MMIA)

(MMIA-1) **DIR** Garantir la compatibilitat dels usos i les activitats en funció dels objectius de qualitat acústica establerts al mapa de capacitat acústica del municipi, i en tots aquells casos que sigui necessari, preveure les adequades zones de transició per assegurar la compatibilitat entre els diferents usos. En aquest sentit, el pas d'una zona a una altra ha de ser progressiu, és a dir, d'una zona de sensibilitat acústica baixa s'ha de passar per una zona de sensibilitat acústica moderada per arribar a una d'alta.

(MMIA-2) **DIR** En absència de mapa de capacitat acústica aprovat o quan el mapa no contempli la zonificació acústica del sòl no urbanitzable, s'ha d'assegurar tant pels usuaris del càmping com per als receptors acústics sensibles propers (usos residencials, docents, sanitaris...) a l'activitat de càmping, que compleixin amb els nivells límit d'immissió de soroll establerts d'acord amb la normativa vigent.

ACOMPLEIX: El document incorpora l'annex 'Estudi acústic'. S'incorporen també totes les mesures per a la mitigació de l'impacte acústic a l'Article 28. **PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA:** 'a través del qual 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.

MESURES DE GESTIÓ SOSTENIBLE DELS RESIDUS (MGSR)

(MGSR-1) **REC** El planejament general i/o derivat que sigui marc per a la implantació d'activitats de càmping haurà de preveure la reserva d'àrees dins les instal·lacions per a la recollida de residus que en permetin la seva separació i posterior reciclatge, d'acord amb el sistema municipal de recollida de residus.

(MGSR-2) **REC** Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

- Valorar l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.

- Considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc.) com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres o peces de construcció prefabricades (llambordes).
- Tots els elements que continguin fusta han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC Forest Stewardship Council o PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification).
- En l'edificació s'ha de prioritzar l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.
- Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives ha de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - o Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
 - o Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper.
 - o Considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior.
 - o Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc.) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades.
 - o Potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
 - o El planejament derivat i/o els projectes que el desenvolupin han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb la normativa sectorial vigent en matèria de producció i gestió dels residus de construcció i demolició.
 - o L'estudi regulat en l'apartat anterior, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents de l'esmicolament de runa o de residu petri).

Tot i tractar-se de recomanacions, també s'ACOMPLEIX; s'incorpora a l'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.

c) ACOMPLIMENT DE LA NORMATIVA AMBIENTAL DEL PDUAC

Pel que fa a les **MESURES DE PRESERVACIÓ DELS SERVEIS ECOSISTÈMICS (MPSE)**, el PDU i els documents ambientals i paisatgístics que l'acompanyen, aporten un anàlisi dels aspectes ambientalment rellevants: hàbitats rellevants, flora, fauna, connectivitat ecològica i dels elements d'interès geològic, hidrològic,

En relació a les **MESURES DE MANTENIMENT I MILLORA DE LA BIODIVERSITAT (MB) I LA CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (MCE)**, El projecte d'implantació de l'establiment preserva de transformació els espais amb funció connectora, i preveu un espai de vora, manté lliure d'afectació i no posa en risc els hàbitats d'interès comunitari, preveu tanques permeables per a la fauna.

No hi ha sols de protecció especial ni punts d'interès geològic, per tant no són preceptives les **MESURES DE PRESERVACIÓ DELS VALORS GEOLÒGICS (MPVG)**.

Tot i que no hi ha bosc de ribera ni de capçalera de conca, la implantació sí que posa especial atenció en la preservació de l'espai de mosaic agroforestal (manteniment dels prats ens espais forestals) i de preservació i recuperació de l'àmbit catalogat com a HIC al nord de l'establiment, acomplint així la determinacions corresponents de les **MESURES DE PROTECCIÓ DEL VALOR FORESTAL (MPVF)**

Pel que fa a les **MESURES D'INTERVENCIÓ EN ENTORNS AGRÍCOLES (MIEA)**, l'àmbit d'actuació és una zona agrícola en desús entremig de dues urbanitzacions i dues carreteres. No suposa una fragmentació del sòl agrícola. Tot i així, el projecte preveu el manteniment de vinya i garroferar, per tal de mantenir el caràcter agrícola previ i evitar la uniformitat del paisatge.

Entre les espècies de l'àmbit n'hi ha dues catalogades sota algun tipus de problema de conservació, la tórtora i la tortuga mediterrània. Totes dues han estat objecte de diferents i nombrosos programes de reintroducció que caldrà acomplir tal i com es determina també a les **MESURES DE PROTECCIÓ DEL VALOR FAUNÍSTIC I FLORÍSTIC (MPVF)**. Tal i com detalla l'EAE, la implantació altera la colonització i el trànsit de les espècies de fauna de l'àmbit, tot i que ja es situa en una zona densament desenvolupada.

En relació a les **MESURES DE FOMENT DE LA BIODIVERSITAT (MFB) I DE PROTECCIÓ DELS ESPAIS AMB VALORS RECONEGUTS (MPEVR)**, en la organització del càmping i els usos s'ha minimitzat el moviment de terres. Les espècies protegides de l'àmbit catalogat HIC No es veuran afectades.

En referència a les **MESURES ADDICIONALS EN LA TRIA DE L'EMPLAÇAMENT (MATE)**, el proveïment d'aigua al càmping es realitzarà pel servei municipal d'abastament d'aigua (empresa SOREA), que va validar el volum estimat necessari per al desenvolupament de l'activitat del càmping. La implantació es duu a terme en una zona àmpliament desenvolupada, entre dues urbanitzacions, la C-31 i la c-31.

Es proposa realitzar informes periòdics de seguiment, tal i com indica el reglament EMAS, en la mateixa línia determinada a les **MESURES AMBIENTALS A ESCALA DE PROJECTE**

El Pla Especial també incorpora amb l'Article 29. **ABASTAMENT / ESTALVI D'AIGUA POTABLE I DE REG**: les mesures necessàries per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua. (en aquest sentit es respon a les demandes de l'ACA de descripció de la xarxa actual, definició de les necessitats del creixement i redacció i proposta de les mesures d'estalvi i gestió, d'aigua. Acomplint així les **MESURES D'ESTALVI D'AIGUA (MEA)**.

El Pla Especial també incorpora amb l'Article 30. **AIGÜES RESIDUALS / SANEJAMENT**: la justificació de la gestió de les aigües residuals. Donat que es preveu un augment de la impermeabilització i es passarà d'un coeficient d'escorrentia actual de 0,10 a un coeficient d'escorrentia futur de 0,33, es considera el ple funcionament d'una 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. Acomplint també les directrius incloses en les **MESURES DE SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS (MSAR)**.

En referencia a les **MESURES D'ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA (MEEE)**, el Pla Especial Urbanístic incorpora en l'Article 31. **ESTALVI ENERGÈTIC** mesures per millorar l'eficiència energètica, promoure l'ús de renovables i adoptar criteris d'ecoeficiència en els edificis (Decret 21/2006 de febrer). Qualsevol nova edificació del càmping haurà d'acomplir obligatòriament els criteris establerts al CTE.

Pel que fa a **MESURES DE FOMENT DE L'ÚS D'ENERGIES RENOVABLES (MFEN)**, s'incorporen les mesures pertinents amb l'Article 31. **ESTALVI ENERGÈTIC**: Es promourà en aquestes edificacions de serveis generals i higiènics l'ús de recursos energètics renovables. Es detalla que 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. (acomplint un dels punts de la MFEN-1. 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'.

En relació a les **MESURES DE MITIGACIÓ I ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC (MMACC)**, el PEU ha atès les aportacions de la Oficina del Canvi Climàtic. Per tal de donar compliment a la normativa europea, els nous edificis previstos en el càmping s'hauran de plantejar amb els criteris de disseny i de construcció d'edificis de consum gairebé nuls d'energia i de baixes emissions de CO₂. Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica. Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit. Compensació de l'impacte energètic generat. El PEU no detalla un objectiu concret però sí que especifica que caldrà complir la normativa relativa a canvi climàtic. S'incorpora l'annex 'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada', que caracteritza la mobilitat existent i futura, i verifica la idoneïtat de l'accés al càmping des del sistema general de carreteres. I es preveuen mesures per al foment de la mobilitat sostenible (veure 1.3 Objectius del Pla Especial i 3.1 Descripció/Justificació de la proposta i adaptació a l'entorn).

En la mateixa línia descrita per les **MESURES DE PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA (MPCL)** s'incorporen mesures per a la qualitat lumínica a l'Article 27. **PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA I APROFITAMENT DE LA LLUM NATURAL**. Que garanteix el compliment de la legalitat vigent.

Pel que fa a les **MESURES DE MINIMITZACIÓ DE L'IMPACTE ACÚSTIC (MMIA)**, el document incorpora l'annex 'Estudi acústic'. S'incorporen també totes les mesures per a la mitigació de l'impacte acústic a l'Article 28. **PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA**: 'a través del qual 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. Seran d'obligada integració en els projectes d'edificació les recomanacions de l'estudi acústic (l'Annex 6.5), adjunt a aquest Pla Especial Urbanístic.

Tot i tractar-se de recomanacions, també s'acompleix l'establert a les **MESURES DE GESTIÓ SOSTENIBLE DELS RESIDUS (MGSR)**. S'incorpora a l'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.

1. MEMÒRIA

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

El gener de 2017 la promoció va disposar 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 es va presentar a l'aprovació inicial (PEU) per tal d'adequar-se al POUM, mostrava una nova ordenació amb modificacions notables i major precisió en les seves determinacions.

Ras i curt, el PEU d'octubre 2017 presentat a l'aprovació inicial es definia en les següents característiques:

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.*

En data 19 de gener de 2018 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cubelles va aprovar inicialment el Pla Especial Urbanístic (PEU) per a la implantació del càmping categoria de luxe a la finca de Mas Guineu, al terme municipal de Cubelles.

El referit PEU i l'Estudi ambiental estratègic inclòs van estar sotmesos a informació pública per un termini de 45 dies hàbils, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (1/2/2018) al Diari ARA i a l'e-tauler d'edictes de la corporació.

A data 12 d'abril de 2018, acabat el període d'informació pública, s'havien presentat al·legacions per part de les següents entitats o persones:

0. Ajuntament de Cunit
1. Juan Marsé Ferrer, en representació d'Agrupació per a la protecció del Medi Ambient del Garraf.

Així mateix, s'han rebut els següents informes sectorials:

1. Agència Catalana de l'Aigua.
2. Departament de Cultura.
3. Autoritat de Transport Metropolità.
4. Direcció General de Turisme.
5. Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.
6. Direcció General de Comerç.
7. Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

Pendent informes de la Direcció General de Qualitat Ambiental

És en base a aquesta tramitació, estudi i anàlisi d'al·legacions i informes que es formula la present proposta de Pla Especial Urbanístic, Càmping a la finca Mas Guineu.

Consta com a epígraf nº 2 d'aquesta memòria el contingut de les al·legacions amb l'explicació motivada de quines s'estimen, en tot o part, i s'incorporen al document i quines es desestimen.

Consta també el contingut dels informes emesos i la justificació de la incorporació de les recomanacions i prescripcions que contenen.

El PEU desembre 2022 que ara es presenta incorpora al document aprovat inicialment el 19 de gener de 2018, part de les al·legacions rebudes, les prescripcions i recomanacions emeses en els informes rebuts i les correccions degudes a l'adequació al PDUAC.

Conseqüentment, les noves característiques del PEU Càmping Mas Guineu (document desembre 2022) són:

1. L'ocupació màxima per a ús de càmping representa el 48,27% de la totalitat de la finca, inclosos serveis generals d'ús comunitari i zones esportives i de manteniment. Això implica una extensió força inferior al 50%, de l'àmbit (activitat) del PEU. Aquesta reducció es produeix substancialment en les àrees d'acampada, que passen de 124.410 m² a 110.997 m².
2. L'activitat pròpiament d'acampada es redueix ara a 32 àrees d'acampada delimitades, totes inferiors als 5.000 m² de superfície i 3 àrees d'acampada lliure per a un potencial màxim de 81 unitats.
Això representa un total de 882 unitats que implica una reducció de 75 unitats d'acampada respecte al document aprovat inicialment.
3. Es respecta puntualment la delimitació dels HIC. L'àmbit de les HIC estarà especialment preservat en la seva totalitat. Això vol dir que no es preveu cap superfície d'acampada lliure ni edificació de cap tipus al seu interior. Per fer efectiu aquest manteniment dels seus valors naturals es redactarà un pla de manteniment de la biodiversitat. Per tal d'alliberar pressió sobre les HIC, en la major part de l'any els campistes es distribuïran en les unitats d'acampada de la 1ª etapa.
4. S'ha elaborat un Estudi Ambiental Estratègic refós en el que es completen els objectius i criteris ambientals, per tal d'adequar-los a l'àmbit i a la proposta d'ordenació corregida. Aquest EAE refós ha valorat l'estat d'artificialització del sòl no urbanitzable que comporta la proposta.
5. L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada s'ha completat amb una addenda que recull les recomanacions de la ATM: bus llançadora a la platja i nucli de Cubelles, punts de recàrrega elèctrica, itineraris ciclables...
6. Redimensionament de l'activitat. S'ha reduït a l'eliminar l'acampada lliure en les HIC i la re-delimitació a nord de les àrees d'acampada.
7. Es modifica la superfície d'àrees verds referides al recinte de l'activitat de 297.485,7 m² passant a ser el 37,76% de l'àmbit de la finca amb un total de 112.328,10 m², sense comptar l'espai de vora.
8. En relació al procés gradual d'ocupació per la nova activitat cal dir que la 1ª etapa exigirà un procés de consolidació de 2/3 anys, un cop iniciada l'activitat, i així mateix les etapes successives. Conseqüentment, l'ocupació es farà amb una seqüència gradual llarga. Així mateix, l'edifici destinat a equipaments generals s'executarà en 2 fases, la 1ª en la 1ª etapa i la 2ª en la 3ª etapa, tal com fixen aquestes NN.UU.
9. El PEU contempla la redacció d'un Pla de Seguiment Ambiental (PSA), les mesures del qual es concretaran en els projectes constructius.



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 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 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 de l'àmbit.

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 fixos, semi-mòbils i mòbils, que eviten les barreres visuals. Així mateix, en les unitats d'acampada previstes per albergs semi-mòbils i fixos, 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 replantaràn 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 paisatgístic 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 selectives 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 asseguri 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.

8. Prevenir la contaminació lluminosa del Pla

Es racionalitzarà l'enllumenat exterior en funció de l'ús de les diferents zones.

S'evitarà la contaminació lluminosa sobre els sistemes naturals i zones urbanes properes.

9. Racionalitzar els recursos hídrics

S'assegurarà la disponibilitat hídrica per al desenvolupament de l'activitat.

Es facilitarà retenció de l'aigua de pluja (xarxes separatives).

S'incorporaran criteris d'estalvi d'aigua en la jardineria implantant mecanismes d'estalvi i utilitzant espècies autòctones.

10. Gestió de residus que afavoreixi la seva reducció, reutilització i reciclatge

Fomentarà la separació en origen dels residus sòlids. Espais adequats per a la recollida selectiva de residus en contenidors.

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 canadenca 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.

Així mateix és aplicable l'establert en el Pla Director Urbanístic d'Activitats de Càmping (PDUAC). Aquest P.E. s'adequa puntualment a l'establir en el PDUAC, tal com es verifica en l'apartat introductori d'aquesta Memòria, que repassa puntualment aquest acompliment en la totalitat del document del PEU Mas Guineu.

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 16.000 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. Destacava 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 s'ha finalitzat al 2020.

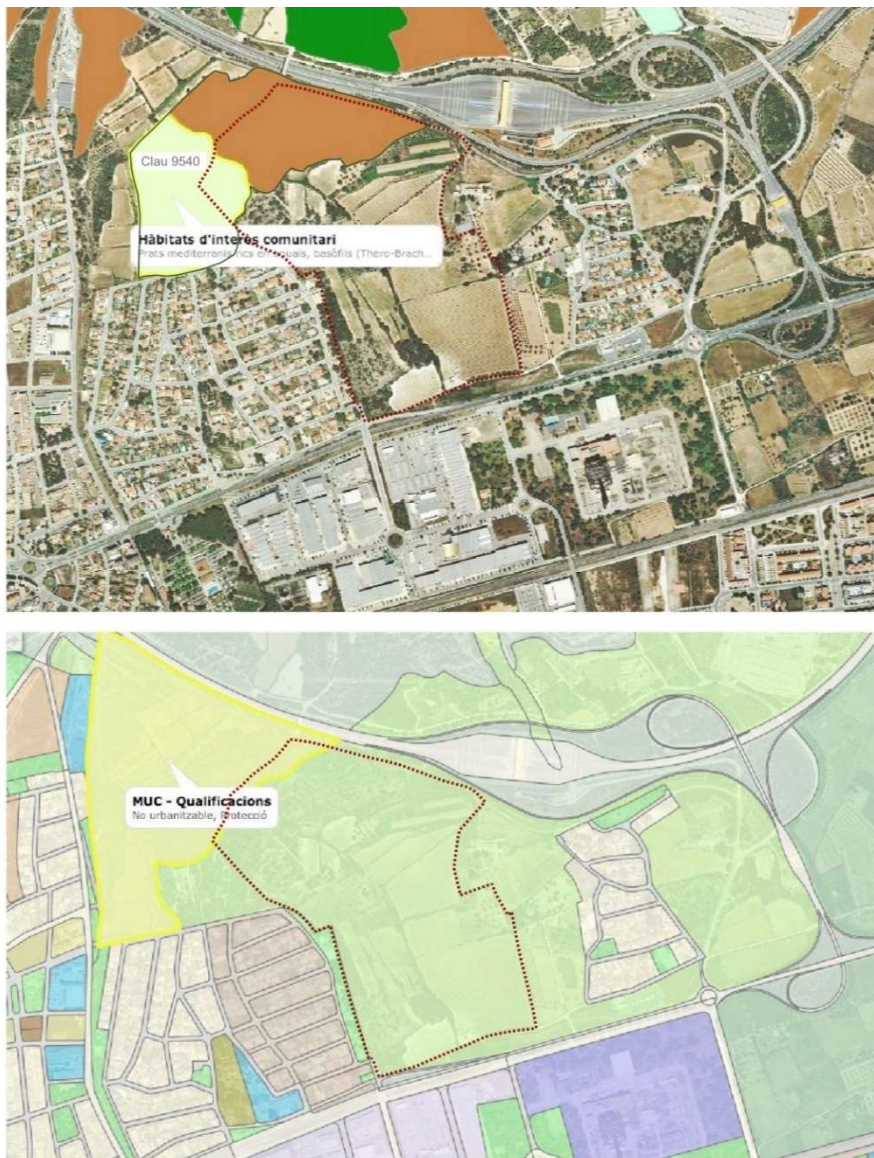
Amb tot, és el sector terciari el que ha esdevingut el principal centre d'ocupació de la població. Cubelles celebra mercat setmanal el divendres, i disposa d'un centre d'educació ambiental i una àrea d'esplai i d'observació del medi natural a la desembocadura del riu de Foix, a més de diverses instal·lacions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





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 (aprobat 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 tendrà 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.”

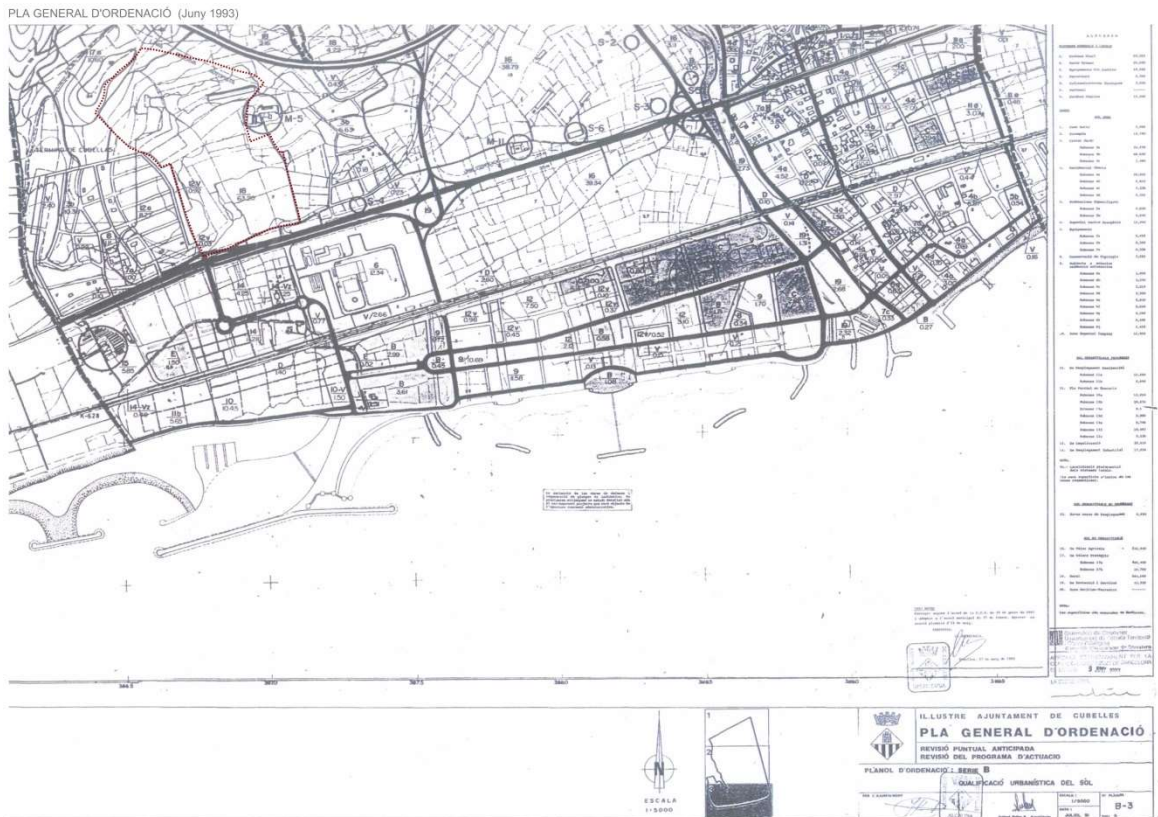
Aquest informe, a l'epígraf 6, referent a la “Valoració de l'adequació del ‘Avanç del Pla al planejament urbanístic vigent i a la legislació urbanística vigent” conté les següents consideracions:

“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'obindrà 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 (PDUAC).

L'adequació al PDUAC s'ha explicat a la introducció d'aquesta Memòria.

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.



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 arquitectures principals que es rehabilitaran. Les arquitectures 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 hotel·ler.

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 Cunit 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 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

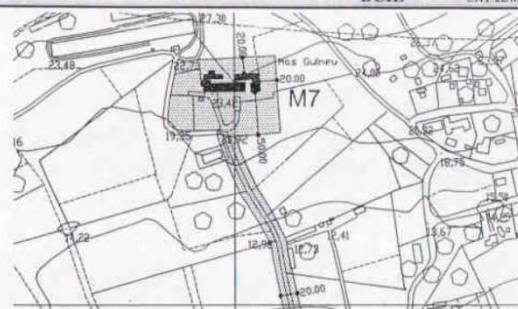
RÈGIM URBANÍSTIC:

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL 1993.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Rural. Clau 18.

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



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:

Propietat: Carme Ferrer Sidó

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 *laleshores nomenat caner de Roi*. Aquesta masia també es troba citada en un document de 1920 com a despolat número 29 i 31. L'any 1926 era propietat de la família Pader i el 1930 va ser adquirida per Joan Ferrer Rovira i d'aquest va passar a la seva filla Carme Ferrer Sidó.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

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

- Aniu parroquial de Cubelles:

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

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA:

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

- Aniu 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.

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

2.4 Estructura de la propietat

La totalitat de la finca està a nom d'un sol propietari: Sr. Oleguer Fusté Ferrer, D.N.I. 37.639.571-W. 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 peça de sòl, part agrària, part erms, 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 pel límit inferior del sector, però fora de l'àmbit d'aquest Pla Especial 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 l'antiga Carretera de Cubelles, fora de l'àmbit, hi discorren, 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 mitja 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 (hipòtesi de càrrega màxima 110%) al futur Càmping es calculen els

següents números de consums:

1. Consums d'aigua potable

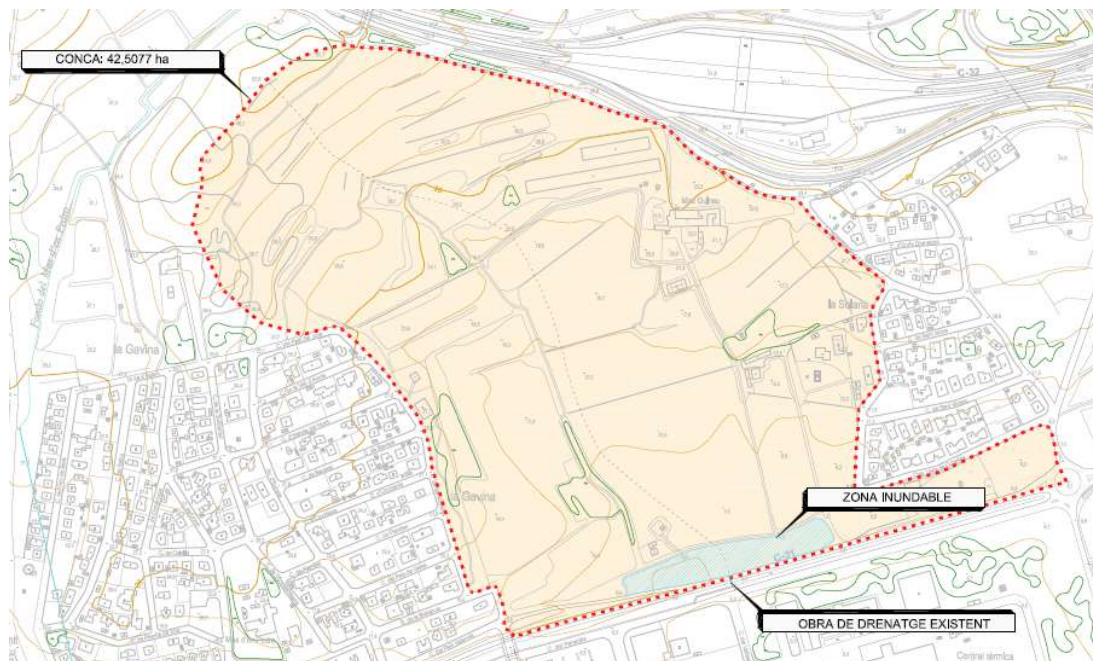
CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA								
Municipi: CUBELLES			Codi:	Gui1709				
Actuació: Càmping Mas Guineu			Data:	15-9-2017				
Característiques del sector								
Superfície total sector (Ha):	32,5070							
Unitats d'acampada:	124.410,0 m²	956 ut						
Serveis generals comunitaris	25.368,0 m²	4.000,0 m² sostre						
Serveis a l'acampada	1.728,0 m²	1.008,0 m² sostre						
Serveis tècnics i de mantenimen	5.052,0 m²	706,0 m² sostre						
Aparcaments generals :	4.186,0 m²							
Vials i aparcament interiors:	32.060,0 m²							
Zones enjardinades:	61.041,0 m²							
Zones verdes lliures:	57.225,0 m²							
Mas Guineu :	14.000,0 m²							
Superfície total :		325.070,0 m²	5.714,0 m² 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 diari397 m³/dia Total consum anual144.971 m³/any Cabal migQm = 4,60 l/s Cabal puntaQm 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	Indicador	Potència elèctrica		
Superfície total sector (Ha):		32.5070		0,8		
Unitats d'acampada:		124.410,0 m²	956 ut	125 W/ut	120 kW	149 kVA
Serveis generals comunitaris		25.368,0 m²	4.000 m² _{sostre}	150 W/m²s	600 kW	750 kVA
Serveis a l'acampada		1.728,0 m²	1.008 m² _{sostre}	150 W/m²s	151 kW	189 kVA
Serveis tècnics i de manteniment		5.052,0 m²	706 m² _{sostre}	150 W/m²s	106 kW	132 kVA
Aparcaments generals :		4.186,0 m²		0,20 W/m²	1 kW	1 kVA
Vials i aparcament interiors:		32.060,0 m²		1,00 W/m²	32 kW	40 kVA
Zones enjardinades:		61.041,0 m²		0,20 W/m²	12 kW	15 kVA
Zones verdes lliures:		57.225,0 m²		0,00 W/m²	0 kW	0 kVA
Mas Guineu :		14.000,0 m²		150 W/m²s	0 kW	0 kVA
Superfície total :		325.070,0 m²	5.714,0 m² _{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 $0,9 \text{ m}^3/\text{s}$.

$q_{\text{ACTUAL}} = 0,9 \text{ m}^3/\text{s}$ (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 $\varnothing 800\text{mm}$ 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 $120 \times 80\text{cm}$ 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 $1,60 \text{ m}^3/\text{s}$.

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 m^2 , i (amb la informació topogràfica actual) s'hi estima una capacitat d'acumulació d'aigua d'uns 9.000 m^3 .

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 $1,1 \text{ m}^3/\text{s}$ 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 $1,1 \text{ m}^3/\text{s}$.

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 m^3 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 $\varnothing 315\text{mm}$ i a partir d'aquest punt canvia de secció passant a $\varnothing 400\text{mm}$.

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 $3,4 \text{ l/s}$; d'altra banda el futur càmping (calculat a 100% d'ocupació) genera un cabal punta d'uns $31,8 \text{ l/s}$; i per tant el cabal total que es preveu que discorrerà per la claveguera és d'uns $35,0 \text{ l/s}$.

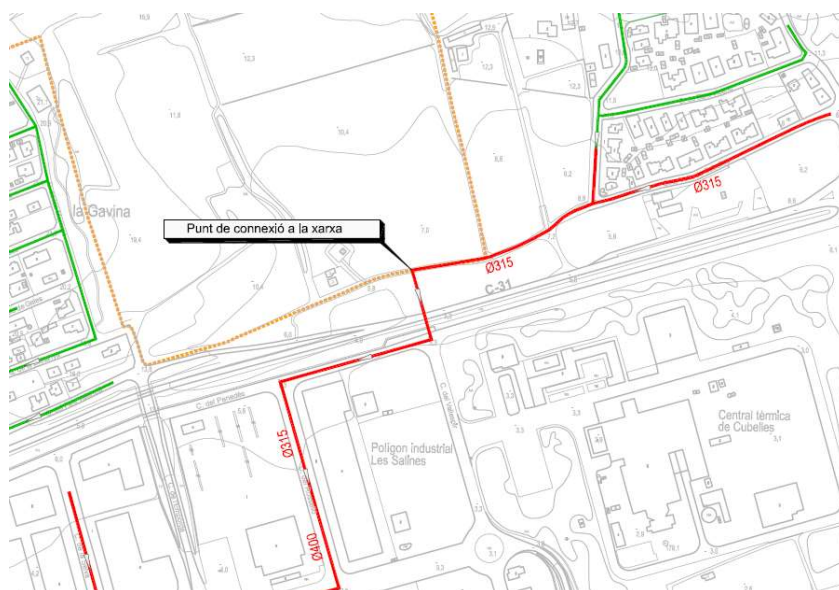
Considerant que la capacitat hidràulica d'un tub $\varnothing 315$ (per a 0,5% de pendent) es calcula en uns 68 l/s , es pot afirmar que, en temps sec, la capacitat del tub ja existent és folgada per a suportar l'increment de cabal residual que significarà la implantació del nou càmping.

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 els 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 consum 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).

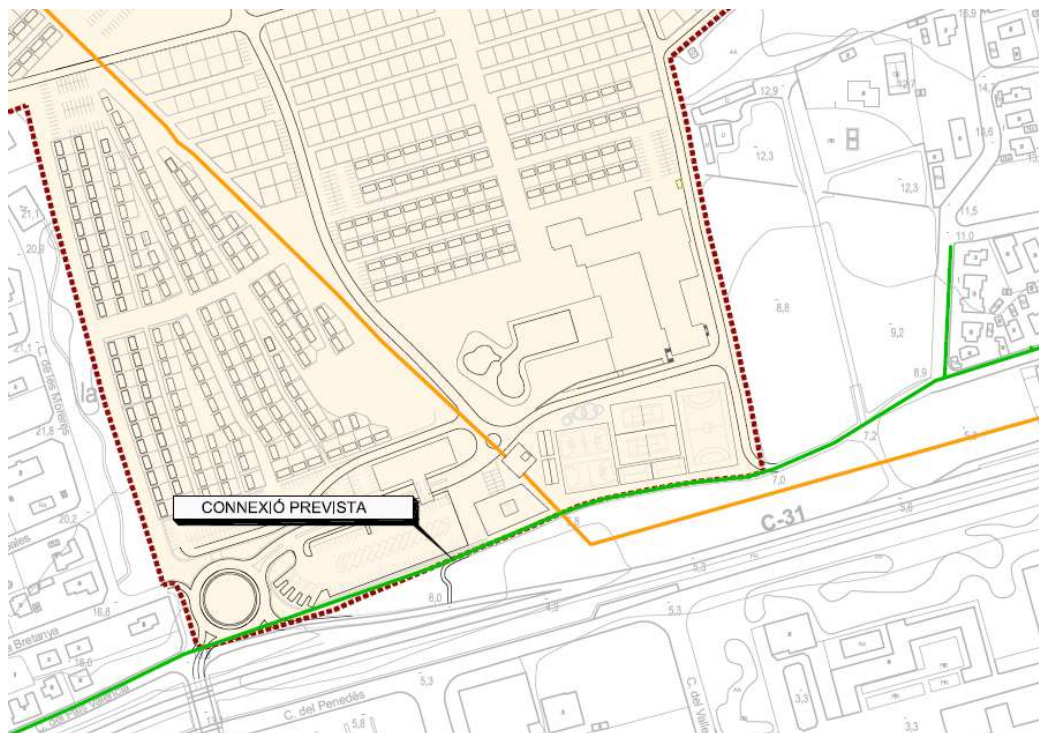
XARXA DE GAS

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

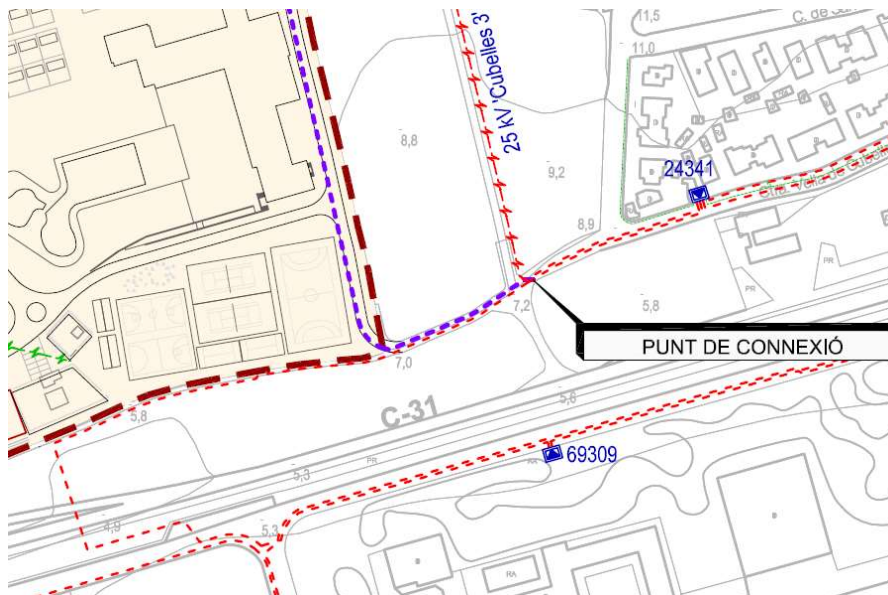
A l'entorn del sector recorren diverses línies de Mitja Tensió i de Baixa Tensió de la companyia ENDESA.

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:

- Zona àrees d'acampada (dividides en unitats d'acampada, segons les diferents tipologies i 3 àrees d'acampada lliure).
- Zona serveis generals d'ús comunitari a tots els usuaris de la instal·lació.
- Zona serveis a les unitats d'acampada (blocs de serveis higiènics).
- Zona serveis tècnics.
- Zona serveis d'aparcament general.
- Vialitat.
- 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 hotel·ler 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 32 àrees d'acampada delimitades i 3 àrees d'acampada lliure, 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 i també delimita les 3 àrees d'acampada lliure, així com la seva superfície. Així mateix les característiques de les diferents zones a l'interior del càmping.

D'acord amb la normativa sectorial vigent, el càmping destina 360 unitats d'acampada a albergs mòbils i 441 unitats d'acampada a albergs semi-mòbils i fixos, segons les definicions i percentatges establerts en la normativa sectorial. També es delimiten 3 àrees d'acampada lliure (albergs mòbils) amb una superfície total de 6.282 m².

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 fixos o semi-mòbils.
- c) Àrees d'acampada lliure.

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 fixos 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 fixos, 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 fixos (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 126 m², és a dir, molt per sobre dels mínims establerts per a la categoria de luxe, i la totalitat d'unitats d'acampada delimitades serà de 801 ut., més les que omplen les àrees d'acampada lliure amb un potencial previsible de 81 tendes.

El càmping (àmbit d'activitat) presenta un ratio de 100 m² de sòl per persona, molt per sobre de càmpings equivalents en extensió i categoria a Catalunya; cal dir que d'aquest ratio, 37,45 m² correspon a espais verds independents de les unitats d'acampada. 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 600 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 2.700 m². Aquest sistema de serveis es concentra en una edificació longitudinal (1ra. Fase) 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 6.000 m² aprox., 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 8.153 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 1.342 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 campsings de categoria 1ra./luxe 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
- 1 piscina (aigua calenta)

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 6.676 m² i està prevista una edificació de vestuaris i serveis de 300 m². 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.

A més, s'identifica amb la subclau STM3 la estació d'ENAGAS, amb 1.392 m² de superfície de sòl.

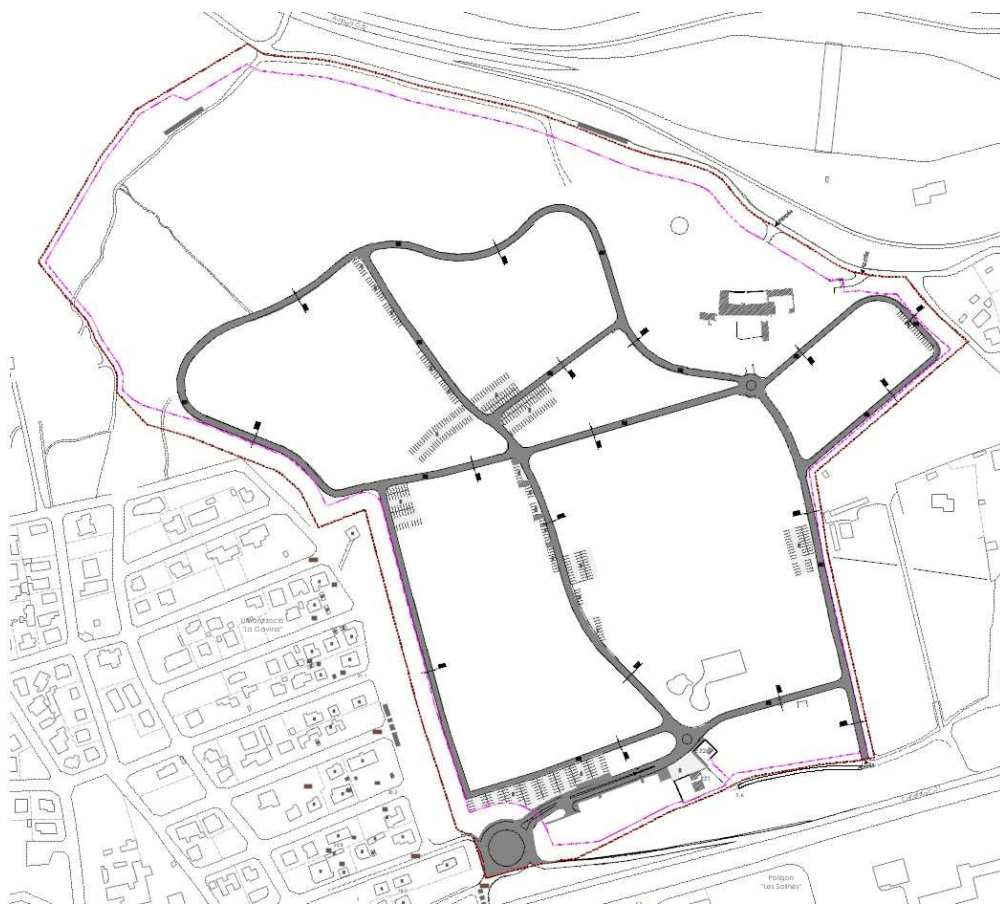
Zona de Serveis d'Aparcament General (clau Z.S.A.G.)

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 3.365 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 50 automòbils, 4 autocars i 14 motor-homes o autocaravanes. Els plànols PO1 i PO2 delimiten l'àrea destinada a aquest aparcament general.

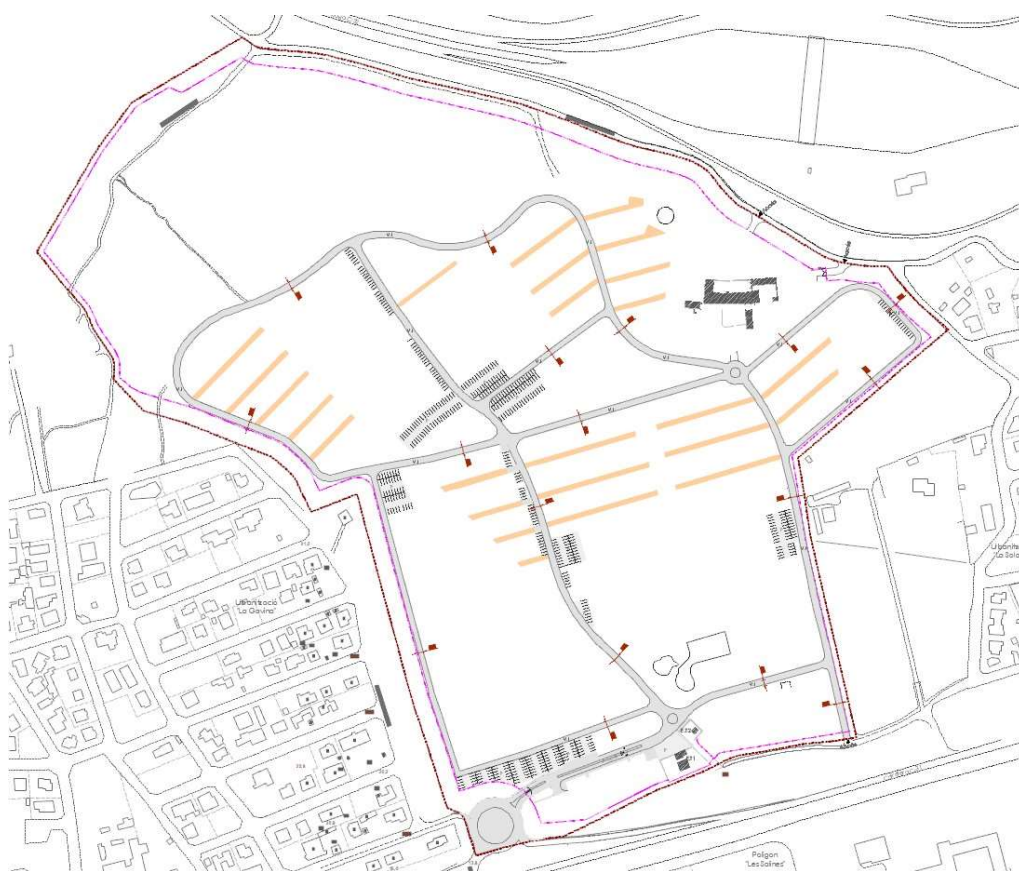
3.1.4 Vialitat (clau VI)

La vialitat interior del càmping està representada en el plànol d'Ordenació PO4 i ocupa una superfície de 29.585 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 pegen 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 44.566,40 m² a més de la preservació dels 67.761,70 m² de superfícies qualificades com a Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC), totalitzant 112.328,10 m² que representen el 37,75% de la totalitat de l'establiment del Càmping; 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 15ª 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.

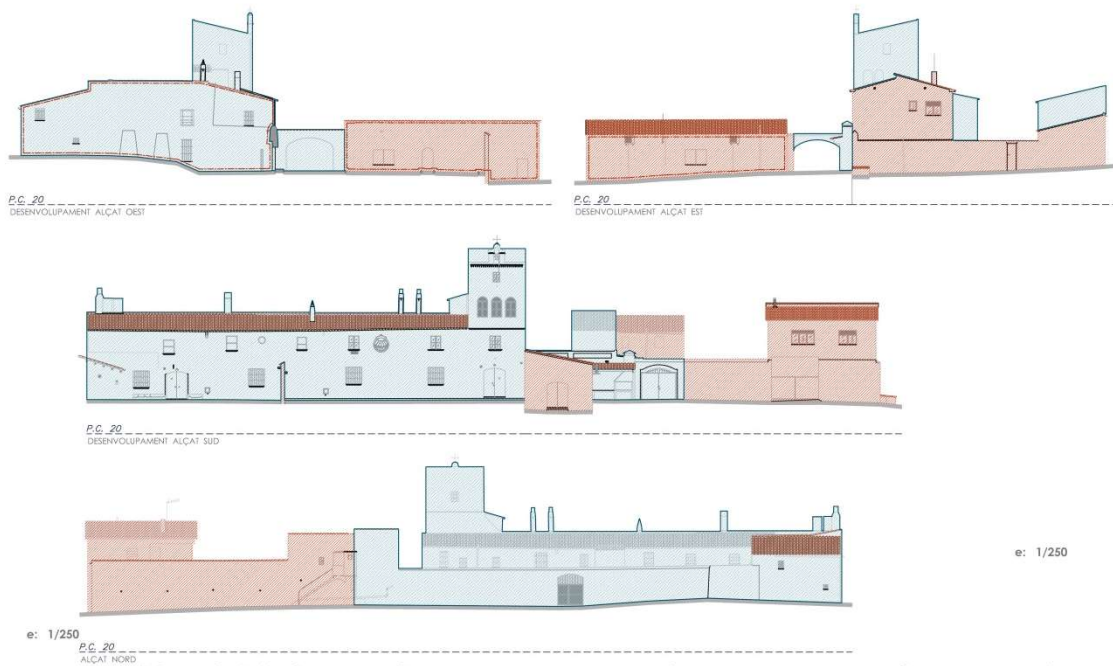
Les ordenances d'aquest document referides a la zona Mas Guineu estableixen els perímetres reguladors dels cossos que es cataloguen corresponent a la volumetria original i les condicions arquitectòniques de la rehabilitació que facin possible el nou ús.

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 11.960,55 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. Àmbit zona i aixecaments.

3.2 Quadre de Característiques

3. 2.1 Quadre de Característiques Generals

Z.A.a. Àrees d'acampada	Unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	% de la superfície total de l'establiment
A.a.1	22	2.762,75	
A.a.2	19	2.543,25	
A.a.3	23	2.969,75	
A.a.4	25	3.493,35	
A.a.5	27	3.719,10	
A.a.6	28	3.505,25	
A.a.7	18	2.465,15	
A.a.8	19	2.511,75	
A.a.9	18	2.250,10	
A.a.9a	16	2.017,80	
A.a.10	28	3.916,20	
A.a.11	23	3.357,20	
A.a.12	18	2.100,05	
A.a.13	28	3.788,05	
A.a.14	30	3.699,30	
A.a.15	38	4.942,05	
A.a.16	30	3.693,10	
A.a.17	40	4.999,50	
A.a.18	24	2.698,35	
A.a.19	24	2.937,35	
A.a.20	10	1.200,05	
A.a.21	36	4.590,20	
A.a.22	29	3.730,35	
A.a.23	26	3.486,00	
A.a.24	20	2.833,25	
A.a.25	22	2.789,30	
A.a.26	17	2.650,10	
A.a.27	28	3.980,10	
A.a.28	28	3.670,60	
A.a.29	17	2.257,85	
A.a.30	32	4.193,35	
A.a.31	14	1.803,55	
A.a.32	24	3.156,45	
Superfície total en unitats d'acampada 441 U.A. fixes o semimòbils + 360 U.A. mòbils = 801		104.710,55	
A.a.LL.1	aprox. 42	3.476,05	
A.a.LL.1	aprox. 16	1.144,15	
A.a.LL.1	aprox. 23	1.666,60	
Superfície total acampada lliure		6.286,80	
TOTAL		110.997,35	37,31

Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari	Superfície de sòl (m2)	Superfície de sostre (m2)	
S.G.1 Equipament central	5.931,25	2.700,00	
S.G.2 Piscina	8.153,95	---	
S.G.3 Serveis de recepció / administració	1.342,70	600,00	
S.G.4 Instal·lacions esportives	6.676,50	300,00	
TOTAL	22.104,40	3.600,00	7,43

Z.S.H. Serveis a les unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	Superfície de sostre (m2)	
S.H.1 Serveis higiènics 1	882,90	504,00	
S.H.2 Serveis higiènics 2	847,85	504,00	
TOTAL	1.730,75	1.008,00	0,58

Z.S.T./M. Serveis tècnics i de manteniment	Superfície de sòl (m2)	Superfície de sostre (m2)	
S.T./M.1 Magatzem general	252,00	216,00	
S.T./M.2 Magatzem manteniment i tallers	4.026,45	660,00	
S.T./M.3 Serveis exteriors (ENAGAS)	1.135,30	---	
TOTAL	5.413,75	876,00	1,82

Z.S.A.G. Aparcaments generals (visitants i afluència exterior)	Superfície de sòl (m2)		
TOTAL	3.364,90		1,13

V. Vialitat	Superfície de sòl (m2)		
Ví Vialitat interior	20.441,70		
P Àrea d'aparcament	9.144,20		
TOTAL	29.585,90		9,95

A.V. Àrees verdes	Superfície de sòl (m2)		
A.H.I.C. Hàbitats d'Interès comunitari	67.761,70		
A.V.LL. Àrees d'espais verds lliures	44.566,40		
TOTAL	112.328,10		37,76

M.G. Zona Mas Guineu	Superfície de sòl (m2)	Superfície de sostre (m2)	
TOTAL	11.960,55	1.700,00	4,02

	Superfície de sòl (m2)	Superfície de sostre (m2)	
SUPERFÍCIE TOTAL DEL RECINTE DE L'ACTIVITAT	297.485,70	7.184,00	100,00
SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ESTABLIMENT	325.070,70		

3.2.2 Quadre de Característiques Àrees d'acampada

Àrea d'acampada A.a.1	
Numeració de les unitats d'acampada	1.1 (b) α 1.22 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	22
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	22
Superfície mitjana unitat d'acampada	125,58 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.762,75 m2

Àrea d'acampada A.a.2	
Numeració de les unitats d'acampada	2.1 (b) α 2.19 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	19
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	19
Superfície mitjana unitat d'acampada	133,85 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.543,25 m2

Àrea d'acampada A.a.3	
Numeració de les unitats d'acampada	3.1 (b) α 3.23 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	23
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	23
Superfície mitjana unitat d'acampada	129,10 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.969,75 m2

Àrea d'acampada A.a.4	
Numeració de les unitats d'acampada	4.1 (b) α 4.25 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	25
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	25
Superfície mitjana unitat d'acampada	131,20 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.493,35 m2

Àrea d'acampada A.a.5	
Numeració de les unitats d'acampada	5.1 (b) α 5.27 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	27
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	27
Superfície mitjana unitat d'acampada	125,50 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.719,10 m2

Àrea d'acampada A.a.6	
Numeració de les unitats d'acampada	6.1 (b) α 6.28 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	28
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	28
Superfície mitjana unitat d'acampada	119,85 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.505,25 m2

Àrea d'acampada A.a.7	
Numeració de les unitats d'acampada	7.1 (a) α 7.18 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	18
Total unitats d'acampada	18
Superfície mitjana unitat d'acampada	118,70 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.465,15 m2

Àrea d'acampada A.a.8	
Numeració de les unitats d'acampada	8.1 (a) α 8.19 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	19
Total unitats d'acampada	19
Superfície mitjana unitat d'acampada	116,10 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.511,75 m2

Àrea d'acampada A.a.9	
Numeració de les unitats d'acampada	9.1 (b) α 9.18 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	18
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	18
Superfície mitjana unitat d'acampada	125,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.250,10 m2

Àrea d'acampada A.a.9a	
Numeració de les unitats d'acampada	9a.1 (a) α 9a.16 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	16
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	16
Superfície mitjana unitat d'acampada	126,10 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.017,80 m2

Àrea d'acampada A.a.10	
Numeració de les unitats d'acampada	10.1 (a) α 10.28 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	28
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	28
Superfície mitjana unitat d'acampada	125,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.916,20 m2

Àrea d'acampada A.a.11	
Numeració de les unitats d'acampada	11.1 (b) α 11.23 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	23
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	23
Superfície mitjana unitat d'acampada	127,95 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.357,20 m2

Àrea d'acampada A.a.12	
Numeració de les unitats d'acampada	12.1 (a) a 12.10 (a) 12.11 (b) a 12.18 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	8
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	10
Total unitats d'acampada	18
Superfície mitjana unitat d'acampada	116,70 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.100,05 m2

Àrea d'acampada A.a.13	
Numeració de les unitats d'acampada	13.1 (a) a 13.19 (a) 13.20 (b) a 13.28 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	9
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	19
Total unitats d'acampada	28
Superfície mitjana unitat d'acampada	121,40 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.788,05 m2

Àrea d'acampada A.a.14	
Numeració de les unitats d'acampada	14.1 (a) a 14.30 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	30
Total unitats d'acampada	30
Superfície mitjana unitat d'acampada	110,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.699,30 m2

Àrea d'acampada A.a.15	
Numeració de les unitats d'acampada	15.1 (a) a 15.38 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	38
Total unitats d'acampada	38
Superfície mitjana unitat d'acampada	113,60 m2
Superfície total àrea d'acampada	4.942,05 m2

Àrea d'acampada A.a.16	
Numeració de les unitats d'acampada	16.1 (a) a 16.30 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	30
Total unitats d'acampada	30
Superfície mitjana unitat d'acampada	110,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.693,10 m2

Àrea d'acampada A.a.17	
Numeració de les unitats d'acampada	17.1 (a) a 17.40 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	40
Total unitats d'acampada	40
Superfície mitjana unitat d'acampada	111,70 m2
Superfície total àrea d'acampada	4.999,50 m2

Àrea d'acampada A.a.18	
Numeració de les unitats d'acampada	18.1 (b) a 18.24 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	24
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	24
Superfície mitjana unitat d'acampada	112,45 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.698,35 m2

Àrea d'acampada A.a.19	
Numeració de les unitats d'acampada	19.1 (b) a 19.24 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	24
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	24
Superfície mitjana unitat d'acampada	122,40 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.937,35 m2

Àrea d'acampada A.a.20	
Numeració de les unitats d'acampada	20.1 (b) a 20.10(b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	10
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	10
Superfície mitjana unitat d'acampada	120,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	1.200,05 m2

Àrea d'acampada A.a.21	
Numeració de les unitats d'acampada	21.1 (a) a 21.36 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	36
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	36
Superfície mitjana unitat d'acampada	120,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	4.590,20 m2

Àrea d'acampada A.a.22	
Numeració de les unitats d'acampada	22.1 (a) a 22.11 (a) 22.12 (b) a 22.29 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	18
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	11
Total unitats d'acampada	29
Superfície mitjana unitat d'acampada	122,30 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.730,35 m2

Àrea d'acampada A.a.23	
Numeració de les unitats d'acampada	23.1 (a) a 23.26 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	26
Total unitats d'acampada	26
Superfície mitjana unitat d'acampada	116,30 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.486,00 m2

Àrea d'acampada A.a.24	
Numeració de les unitats d'acampada	24.1 (a) a 24.20 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	20
Total unitats d'acampada	20
Superfície mitjana unitat d'acampada	127,30 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.833,25 m2

Àrea d'acampada A.a.25	
Numeració de les unitats d'acampada	25.1 (a) a 25.22 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	22
Total unitats d'acampada	22
Superfície mitjana unitat d'acampada	109,75 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.789,30 m2

Àrea d'acampada A.a.26	
Numeració de les unitats d'acampada	26.1 (a) a 26.17 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	17
Total unitats d'acampada	17
Superfície mitjana unitat d'acampada	119,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.650,10 m2

Àrea d'acampada A.a.27	
Numeració de les unitats d'acampada	27.1 (a) a 27.15 (a) 27.16 (b) a 27.28 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	13
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	15
Total unitats d'acampada	28
Superfície mitjana unitat d'acampada	119,20 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.980,10 m2

Àrea d'acampada A.a.28	
Numeració de les unitats d'acampada	28.1 (a) a 28.28 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	28
Total unitats d'acampada	28
Superfície mitjana unitat d'acampada	110,90 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.670,60 m2

Àrea d'acampada A.a.29	
Numeració de les unitats d'acampada	29.1 (a) a 29.17 (a)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	0
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	17
Total unitats d'acampada	17
Superfície mitjana unitat d'acampada	112,15 m2
Superfície total àrea d'acampada	2.257,85 m2

Àrea d'acampada A.a.30	
Numeració de les unitats d'acampada	30.1 (b) a 30.32 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	32
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	32
Superfície mitjana unitat d'acampada	122,00 m2
Superfície total àrea d'acampada	4.193,35 m2

Àrea d'acampada A.a.31	
Numeració de les unitats d'acampada	31.1 (b) a 31.14 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	14
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	14
Superfície mitjana unitat d'acampada	128,80 m2
Superfície total àrea d'acampada	1.803,55 m2

Àrea d'acampada A.a.32	
Numeració de les unitats d'acampada	32.1 (b) a 32.24 (b)
Nº unitats d'acampada per a albergs fixes o semimòbils	24
Nº unitats d'acampada per a albergs mòbils	0
Total unitats d'acampada	24
Superfície mitjana unitat d'acampada	121,15 m2
Superfície total àrea d'acampada	3.156,45 m2

Àrea d'acampada lliure A.a.LL.1	
Total unitats d'acampada lliure	42
Superfície mitjana unitat d'acampada	82,75 m2
Superfície total àrea d'acampada lliure	3.476,05 m2

Àrea d'acampada lliure A.a.LL.2	
Total unitats d'acampada lliure	16
Superfície mitjana unitat d'acampada	71,50 m2
Superfície total àrea d'acampada lliure	1.144,15 m2

Àrea d'acampada lliure A.a.LL.3	
Total unitats d'acampada lliure	23
Superfície mitjana unitat d'acampada	72,45 m2
Superfície total àrea d'acampada lliure	1.666,60 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 escriure el mínim de 5 ha previst a la norma).

Per tant, dels 297.485 m² de superfície total destinada a l'activitat, són aptes per a l'ús d'acampada i allotjament residencial 148.742 m².

La proposta de Pla Especial formulada, a la vista de l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme i l'Informe de l'Oficina d'Avaluació i Acció Ambiental conté la delimitació de 36 diferents Àrees d'acampada, amb una superfície total de 110.997 m². Per tant, aquesta proposta compleix amb escriure les determinacions i límits màxims establerts al POUM de Cubelles per aquests casos.

En els 148.742 m² destinats a ús principal s'hi admet i hi té cabuda un escriure, a banda dels 110.977 m² d'àrees d'acampada, de fins a 37.745 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 tramita, els serveis generals d'ús comunitari i de servei tècnic i complementari a la unitat d'acampada comporten una ocupació de 32.611 m² i per tant, sumats als 110.997 m² abans esmentats donen un total de 143.608 m², el que suposa un 48,2 % 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 29.748 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 36 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 l·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 aquest P.E. adequat al PDUAC:

1.- delimita 36 diferents unitats d'acampada en Àrees delimitades, cada una d'elles inferiors a 5.000 m², amb una superfície de 110.997 m² d'unitats d'acampada, inferior als 148.742 m² corresponents al 50 % del total de l'àmbit.

D'aquest sòl destinat a unitats d'acampada corresponen 104.710 m² a 33 unitats d'acampada numerades i delimitades i 6.286 m² a 35 àrees d'acampada lliure, en les que es preveu un potencial de 81 albergs mòbils.

2.- preveu un total de 32.611 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 110.997 m² abans esmentats, dona un total de 143.608 m², el que suposa un 48,20 % 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 **1ª etapa**, lògicament, està situada en relació immediata amb l'accés principal, que és alhora control d'entrades i sortides. Està a tocar de la rotonda de nova creació. Cal dir que aquesta 1ª etapa està subdividida en dos grans sectors:

Un sector situat a les cotes baixes de la finca en el que es disposen 18 àrees d'acampada amb 450 unitats d'acampada delimitades i 1 àrea d'acampada lliure amb un potencial per a 42 albergs mòbils. El total d'unitats d'acampada d'aquest sector és de 492 unitats. Aquest 1er sector 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. Aquest 1er sector conté la 1ª fase de l'edifici dels Serveis Generals d'ús comunitari del càmping (equipament central, piscina, serveis de recepció, instal·lacions esportives, un bloc de serveis higiènics i un magatzem general). El sostre potencial de serveis diversos d'aquest sector és de 4.720 m²/sostre (no es computen les instal·lacions d'ENAGAS preexistents). La 1ª fase de l'edifici de serveis generals té una sup. de 2.500 m², explicitats en l'art. 21 d'aquestes NN.UU.

El plànol PO.7 explicita la delimitació d'aquest 1er. sector de la 1ª etapa. 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.

El segon sector correspon a l'àmbit superior de la finca ocupat pels hàbitats d'interès comunitari i que romandrà inalterat. Només es realitzaran accions encaminades a la seva conservació. La inclusió d'aquest àmbit protegit en la 1ª etapa permetrà un millor control i la realització d'un Pla de Gestió des del primer moment.

La **2ª etapa** es desenvoluparà un cop l'ocupació de l'etapa inicial sigui completa i l'explotació aconselli la seva extensió. Es preveu que el període de colmatació de la 1ª etapa s'hauria de produir en l'interval 3-5 anys des de l'inici de l'activitat.

Aquesta etapa està continguda entre el 1er sector de la 1ª etapa, l'àmbit superior protegit i la zona de Mas Guineu. Té una extensió de 49.751 m² i conté 9 àrees d'acampada amb 208 unitats delimitades i 1 àrea d'acampada lliure per un potencial previsible de 16 parcel·les per a albergs mòbils. Tot plegat fa un total de 224 unitats d'acampada (112 per albergs fixes o semi-mòbils i 112 per albergs mòbils).

A tocar del llindar nord d'aquesta 2ª etapa es disposen dos edificis de magatzem i manteniment amb un sostre potencial de 660 m². Cal preveure la possibilitat de realitzar aquestes instal·lacions de magatzem i manteniment en la 1ª etapa si així ho exigeix l'evolució del càmping. El sistema viari principal es planteja en continuïtat dels vials del sector adjacent de la 1ª etapa. El plànol PO.7 explicita els límits d'aquesta etapa.

La **3ª etapa** i última, es descomposa en dos sectors discontinus: un primer a nord-ponent de la finca, per sobre de la 1ª etapa, amb 6 àrees d'acampada delimitades per a 143 unitats i 1 àrea d'acampada lliure per a un potencial de 23 parcel·les. En total, 166 unitats, que es descomposen en 83 unitats per a albergs fixes o semi-mòbils i 83 més per a albergs lliures.

En aquest sector se situen el segon bloc de serveis higiènics previst, amb un sostre potencial de 504 m² necessaris per complir amb els estàndards de la legislació sectorial. La 2ª fase de l'edifici de serveis generals, s'executarà en aquesta 3ª etapa. L'art. 21 d'aquestes NN.UU. especifica la part d'edificació SG1 corresponent a aquesta etapa.

El segon sector d'aquesta darrera etapa correspon a l'àmbit de Mas Guineu i 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 altres susceptibles de reforma. Així mateix estableix l'ús d'aquestes edificacions complementàries al Càmping.

El plànol PO.7 delimita 3 etapes i els corresponents subsectors que presenten una distribució equilibrada assignades a albergs mòbils i semi-mòbils/fixes en cada etapa, d'acord amb la legislació sectorial.



Pla d'etapes

E T A P A 1

Z.A.a. Àrees d'acampada	Unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
A.a.1	22	2.762,75	
A.a.2	19	2.543,25	
A.a.3	23	2.969,75	
A.a.4	25	3.493,35	
A.a.5	27	3.719,10	
A.a.6	28	3.505,25	
A.a.7	18	2.465,15	
A.a.8	19	2.511,75	
A.a.9	18	2.250,10	
A.a.9a	16	2.017,80	
A.a.10	28	3.916,20	
A.a.11	23	3.357,20	
A.a.12	18	2.100,05	
A.a.13	28	3.788,05	
A.a.14	30	3.699,30	
A.a.15	38	4.942,05	
A.a.16	30	3.693,10	
A.a.17	40	4.999,50	
		58.733,70	
A.a.LL.1	aprox. 42	3.476,05	
TOTAL		62.209,75	

Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
S.G.1 Equipament central	5.931,25	1a FASE 2.100,00
	5.931,25	1a FASE 600,00
S.G.2 Piscina	8.153,95	- - -
S.G.3 Serveis de recepció / administració	1.342,70	600,00
S.G.4 Instal·lacions esportives	6.676,50	300,00
TOTAL	22.104,40	3.600,00

Z.S.H. Serveis a les unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
S.H.1 Serveis higiènics 1	882,90	504,00
Z.S.T./M. Serveis tècnics i de manteniment	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
S.T./M.1 Magatzem general	252,00	216,00
S.T./M.3 Serveis exteriors (ENAGAS)	1.135,30	- - -
TOTAL	1.387,30	216,00
Z.S.A.G. Aparcaments generals (visitants i afluència exterior)	Superfície de sòl (m2)	
TOTAL	3.364,90	
V. Vialitat	Superfície de sòl (m2)	
Vi Vialitat interior	12.745,75	
P Àrea d'aparcament	6.108,05	
TOTAL	18.853,80	
A.V. Àrees verdes	Superfície de sòl (m2)	
A.H.I.C. Hàbitats d'interès comunitari	67.761,70	
A.V.LL. Àrees d'espais verds lliures	25.191,05	
TOTAL	92.952,75	
TOTAL ETAPA 1	201.755,80	4.320,00

ETAPA 2

Z.A.a. Àrees d'acampada	Unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	
A.a.18	24	2.698,35	
A.a.19	24	2.937,35	
A.a.20	10	1.200,05	
A.a.21	36	4.590,20	
A.a.22	29	3.730,35	
A.a.23	26	3.486,00	
A.a.24	20	2.833,25	
A.a.25	22	2.789,30	
A.a.26	17	2.650,10	
Superfície total en unitats d'acampada 112 U.A. fixes o semimòbils + 96 U.A. mòbils = 208		26.914,95	
A.a.LL.2	aprox. 16	1.144,15	
TOTAL		28.059,10	

Z.S.T./M. Serveis tècnics i de manteniment	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
S.T./M.2 Magatzem manteniment i tallers	4.026,45	660,00

V. Vialitat	Superfície de sòl (m2)	
Vi Vialitat interior	4.735,95	
P Àrea d'aparcament	1.875,12	
TOTAL	6.611,07	

A.V. Àrees verdes	Superfície de sòl (m2)	
A.H.I.C. Hàbitats d'interès comunitari	0	
A.V.LL. Àrees d'espais verds lliures	11.054,50	
TOTAL	11.054,50	

TOTAL ETAPA 2	49.751,12	660,00
----------------------	------------------	---------------

ETAPA 3

Z.A.a. Àrees d'acampada	Unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
A.a.27	28	3.980,10	
A.a.28	28	3.670,60	
A.a.29	17	2.257,85	
A.a.30	32	4.193,35	
A.a.31	14	1.803,55	
A.a.32	24	3.156,45	
Superfície total en unitats d'acampada 83 U.A. fixes o semimòbils + 60 U.A. mòbils = 143		19.061,90	
A.a.LL.3	aprox. 23	1.666,60	
TOTAL		20.728,50	

Z.S.H. Serveis a les unitats d'acampada	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
S.H.2 Serveis higiènics 1	847,85	504,00

V. Vialitat	Superfície de sòl (m2)	
Vi Vialitat interior	2.960,00	
P Àrea d'aparcament	1.161,03	
TOTAL	4.121,03	

A.V. Àrees verdes	Superfície de sòl (m2)	
A.H.I.C. Hàbitats d'interès comunitari	0	
A.V.LL. Àrees d'espais verds lliures	8.320,85	
TOTAL	8.320,85	

M.G. Zona Mas Guineu	Superfície de sòl (m2)	Superfície sostre (m2)
TOTAL	11.960,55	1.700,00

TOTAL ETAPA 3	45.978,78	2.204,00
----------------------	------------------	-----------------

TOTES LES ETAPES	297.485,70	7.184,00
-------------------------	-------------------	-----------------

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.

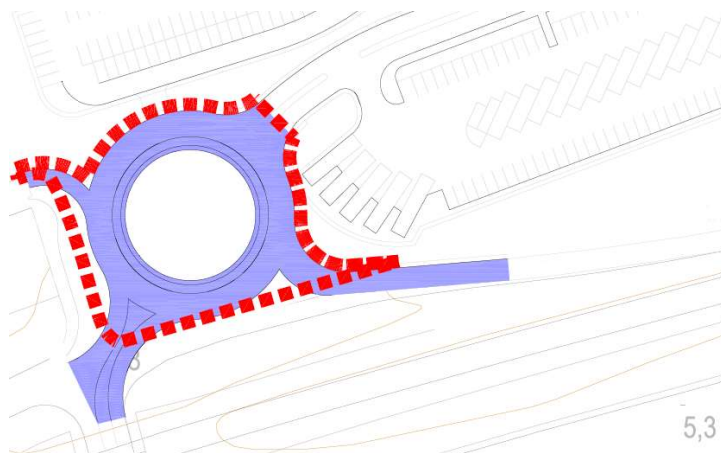
I en quant a comunicacions, la connexió més probable és l'extensió del ramal de 8cc. PVC que actualment creua la C-31 davant de la finca.

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 gran 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 higiènics 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.

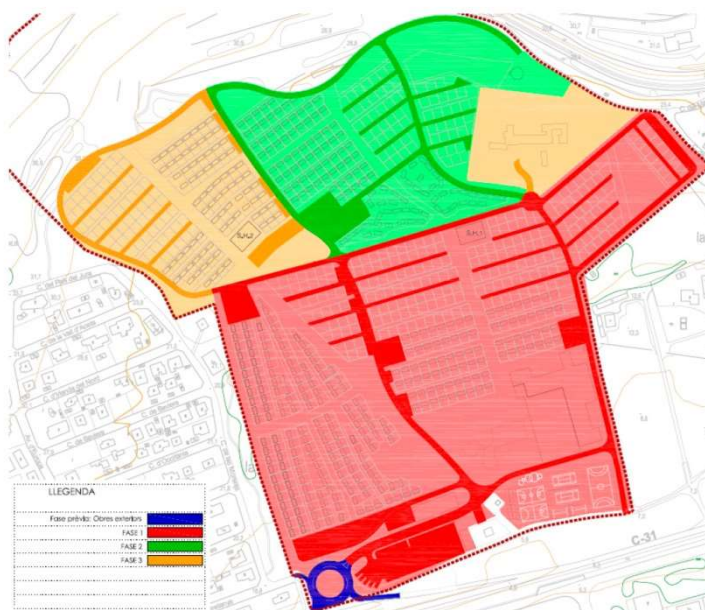
En les zones de l'entrada s'incrementarà l'altura dels punts de llum i es disminuirà la interdistància per a incrementar la il·luminació i la uniformitat, preveient-se lluminàries sobre columnes de 5 ó 6 metres d'altura separades 20 ó 25 metres.

Etapas 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	2.363.524,00 €
Obres de ETAPA 2	515.312,00 €
Obres de ETAPA 3	310.302,00 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	3.189.138,00 €

4.1 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 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.

És d'aplicació el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials. Així mateix, es complirà amb la limitació establerta relativa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que els **PEC no singulars** sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT, es poden implantar en els equipaments de caràcter turístic. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal.

És d'aplicació el PDUAC aprovat definitivament el 28 de juny de 2021, que regula la implantació dels establiments de Càmping en el territori.

Article 3. VIGÈNCIA

Aquest Pla entra en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta 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.

Així mateix, d'acord amb el PDUAC, s'estableix una franja verda que varia entre 15 i 5 m d'amplària, en tot el perímetre de la propietat. La tanca de l'establiment es disposarà en la part interior d'aquest espai de vora, d'acord amb l'establir a l'article 44 del PDUAC. El plànol P.O.2 d'aquest P.E. delimita aquests espai de vora en tot el perímetre.

Capítol II. Ordenació

Article 9. ÀMBIT TERRITORIAL

Aquest Pla Especial Urbanístic afecta a un àmbit de 326.040 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. L'àmbit de l'establiment interior a la tanca perimetral és de 297.485 m².

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 i clau Z.A.a.LL)
- 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 diferents 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)

Es defineixen a més 5 àrees d'acampada lliure (plànol O.3 lletra Aall), en les que es preveu l'establiment màxim de 94 albergs mòbils. El plànol O.2 delimita 36 àrees d'acampada, 31 àrees amb unitats delimitades i 5 àrees d'acampada lliure que representen un total de 907 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.

Aquest Pla Especial Urbanístic distribueix el total de 905 unitats d'acampada (delimitades en el plànol O3) de la següent manera:

Tipus albergs	Nombre d'unitats	% del total
Semi-mòbils i fixes	441	50,00 %
Mòbils	441	50,00 %
Total	882	100,00 %

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

3. Les unitats d'acampada delimitades tindran convenientment senyalitzats els seus límits i el nº que li correspon (Plànol O.3). En el total de les 3 àrees d'acampada lliure no es podrà superar el total de 81 albergs mòbils.

El percentatge de 50% màxim per albergs fixos o semi-mòbils 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.

Aquesta zona inclou, a més de l'aparcament d'automòbils:

Aparcament per 92 bicicletes

Àrea per recàrrega de cotxes elèctrics (8 unitats)

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 6 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 verds:

- 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 11.960 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 cultural 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, conseqüentment 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 tracta 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 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, 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 Joan Ferrer Rovira i d'aquest va passar a la seva filla Carme Ferrer Sidós. Actualment és propietat d'Oleguer Fuster.

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:

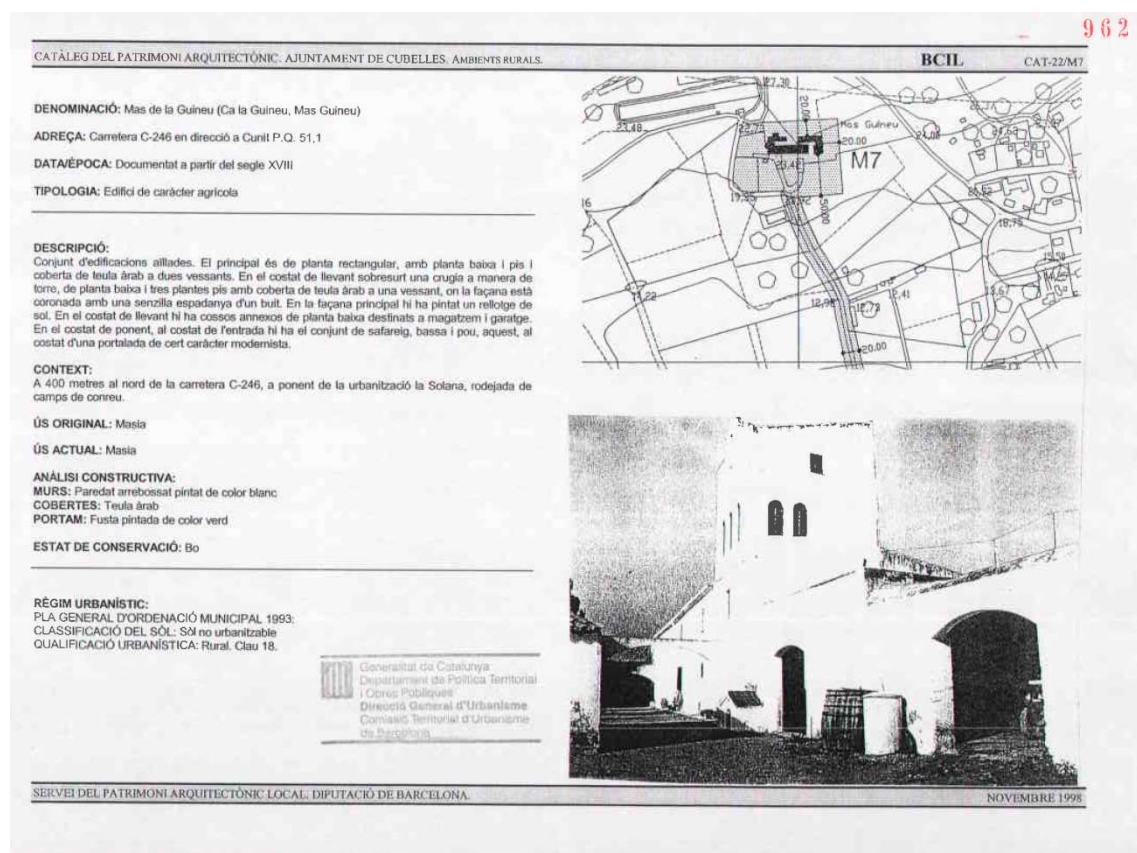
- Estructura funcional general
- Espais representatius

INTERVENCIIONS NECESSÀRIES:

Conservació de les façanes

ENTORN:

Senyalat al plànol



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.

Nombre màxim d'habitacions i hostes

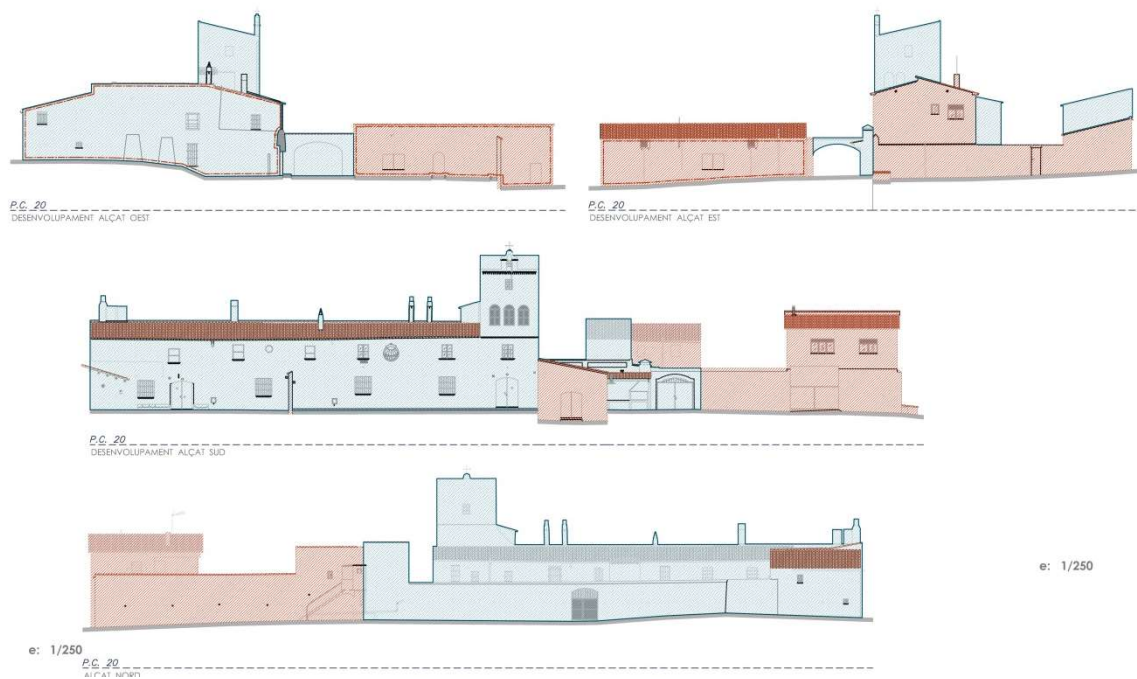
El nombre màxim d'habitacions admissible en l'establiment hotel·ler en el total de 1.700 m² de sostre serà de 40 unitats per a un màxim de 80 hostes.

Entorn:

Usos admissibles

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.

En la part de ponent, delimitada per una tanca preexistent, es replantaran vinyes com les existents i una extensió d'oliveres, de superfície total 4.763 m², que s'extendrà cap al nord fins el límit de la zona S.T/M.2 (Plànol PO.1)



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)	2.700
Piscina (S.G.2)	90
Serveis de recepció/administració (S.G.3)	600
Total	3.390
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	6.974

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 principal amb coberta inclinada, tindrà una alçada màxima de 4,0 m amidada des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta inclinada (teula). Els cossos adjacents de coberta plana tindran una alçada reguladora màxima de 4,5 m amidada des del terreny definitiu fins la part superior del forjat estructural de coberta. 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.

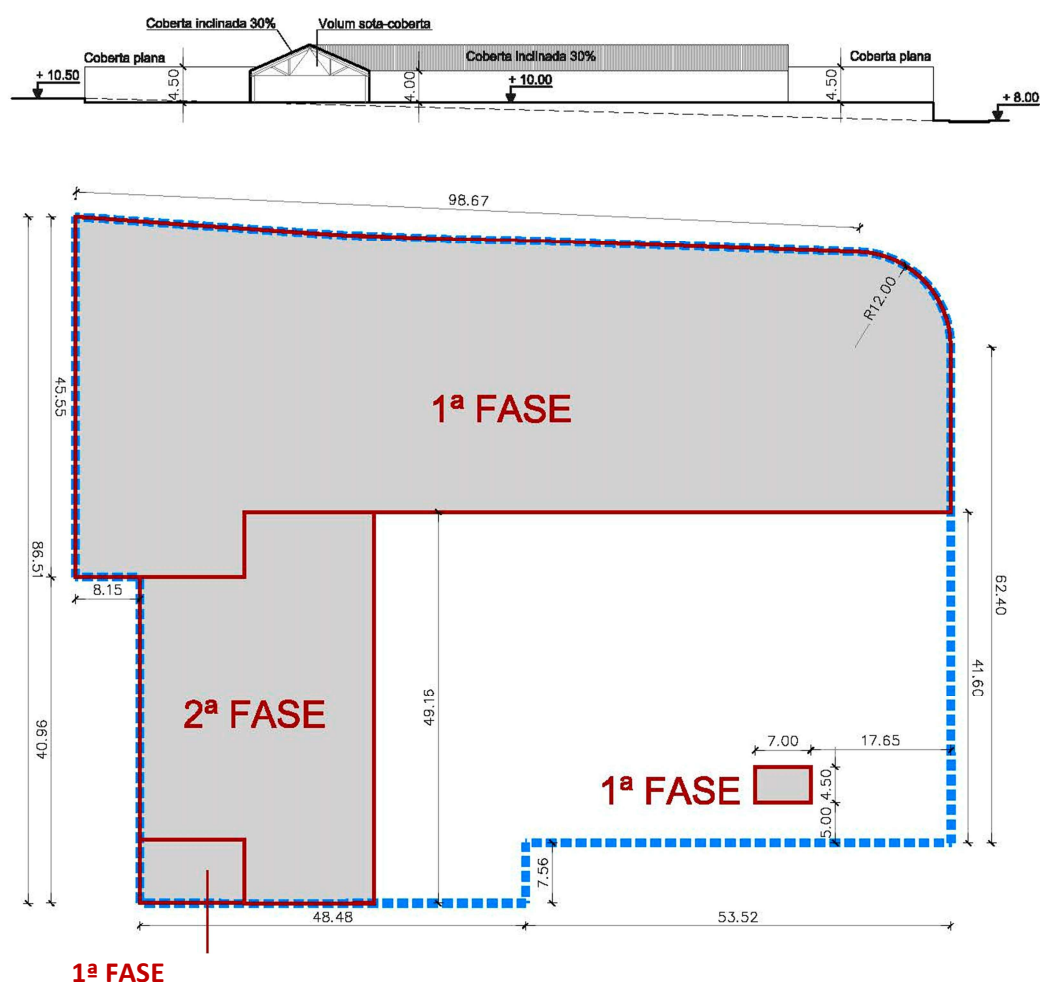
El sostre edificable s'ajustarà a l'establert en l'art. 20 d'aquestes ordenances.

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).

Els vols oberts de coberta vinculats a l'edifici, no superaran la volada màxima de 2,5m, i no computen en el sostre màxim permès.

L'edificació del S.G.1 de la primera fase s'executarà en la primera etapa d'execució del càmping.

L'edificació del S.G.1 de la segona fase s'executarà en la tercera etapa d'execució del càmping.



1ª FASE

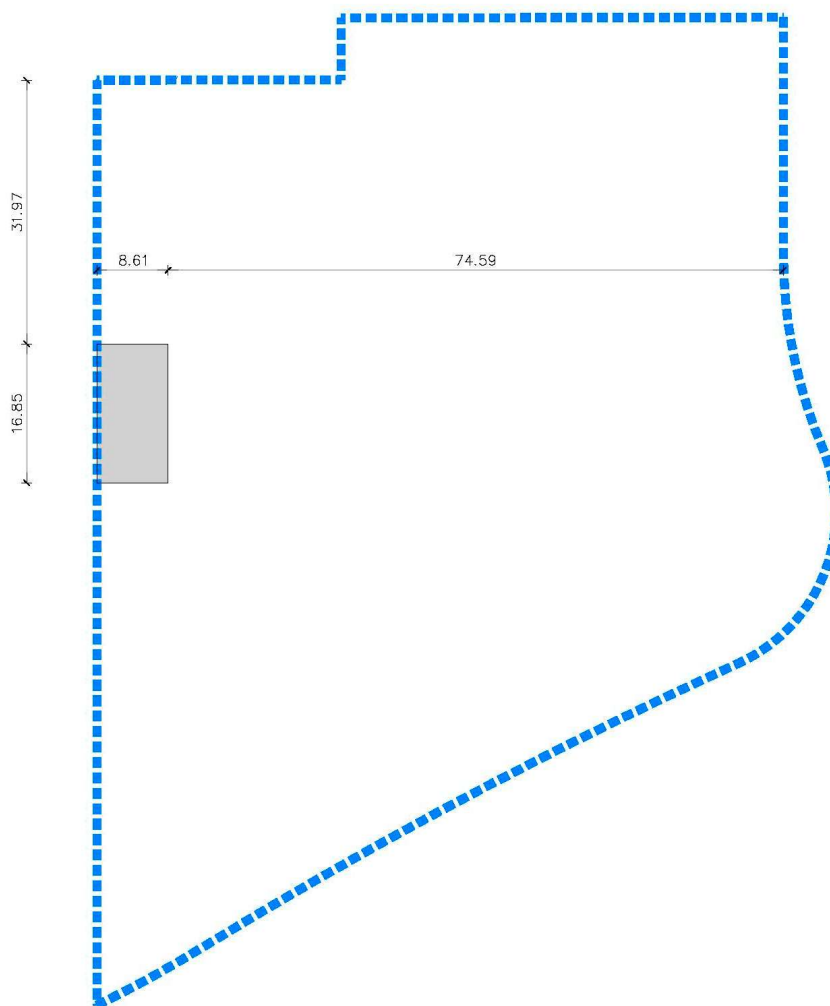
Superfície parcel·la S.G.1	5.931 m ²
Superfície de sostre màxim 1ª FASE	2.700 m ²
Superfície de sostre màxim 2ª FASE	900 m ²
A.R.M.	4,50 m
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
Nombre plantes	P.B.

b) Serveis tècnics piscina / Servei Bar piscina

Es tracta d'una primera edificació soterrada de 150 m² de sostre màxim destinada exclusivament als serveis de depuració de la piscina exterior. En cap cas passarà l'alçada de 1 m des del vial

d'accés exterior. La seva ubicació definitiva s'establirà conjuntament amb el projecte bàsic de la piscina exterior.

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



Superfície parcel·la S.G.2	8.153 m ²
Superfície de sostre màxim (0,05 m ² /m ²)	90 m ²
A.R.M. edifici	1 m sobre rasant
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
Nombre plantes	-1

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

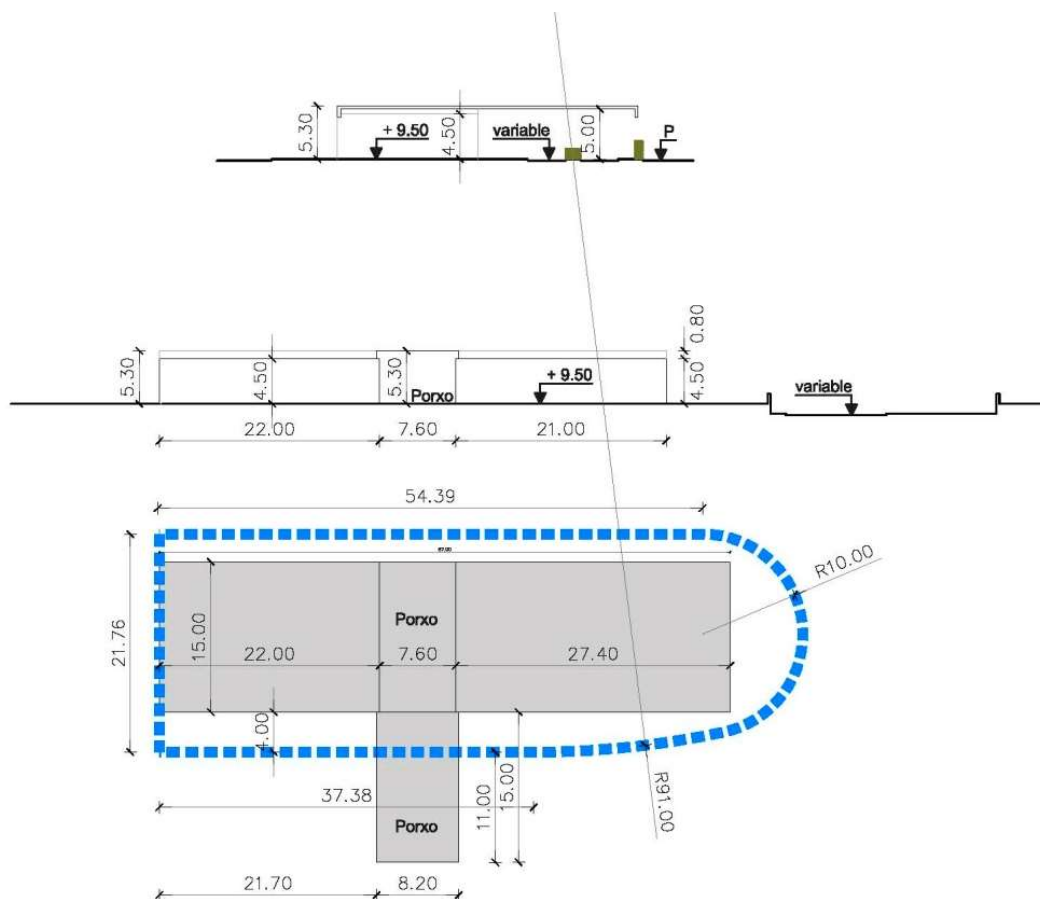
Els usos admissibles en l'edifici corresponent a aquests serveis es defineixen en l'article 12 d'aquestes normes urbanístiques. La volumetria de l'edificació s'adequarà a les condicions de forma que s'estableixen en el gràfic adjunt a aquest epígraf, que tenen el caràcter d'envolvent màxima.

L'edificació serà d'una sola planta (PB) amb una alçada màxima de 4,5 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 adjunt.

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.

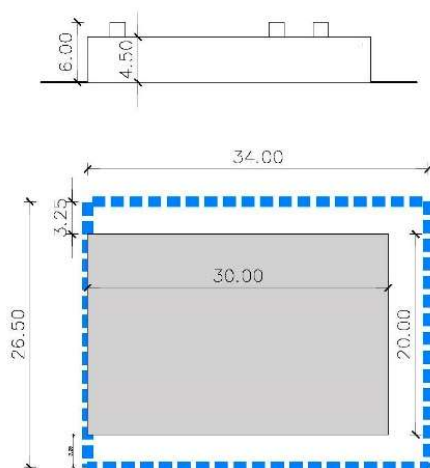


Superfície parcel·la S.G.3	1.330 m ²
Superfície ocupació màxima	800 m ²
Superfície ocupació portxo	155 m ²
Superfície de sostre màxim (0,50 m ² /m ²)	600 m ²
A.R.M. edifici	4,50 m
A.R.M. portxo	5,50 m
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
Nombre plantes	P.B.

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	883 / 848 m ²
Superfície ocupació màxima	504 m ²
Superfície de sostre màxim (0,6 m ² /m ²)	504 m ²
A.R.M. edifici	4,50 m
A.R.M. lluernaris	6,00 m
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
Nombre plantes	P.B.

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

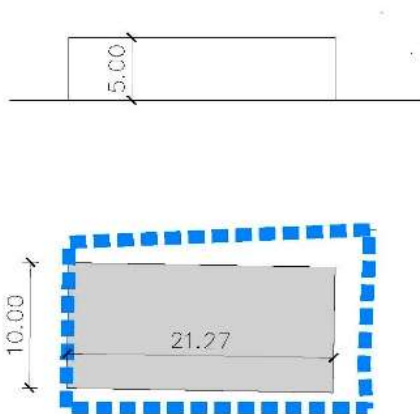
D'acord amb l'establert en la memòria i l'art. 10.1 d'aquestes normes, es preveuen per aquesta zona (clau Z.S.T/M) dos edificis: un edifici de magatzem general i un edifici desdoblable amb un potencial de sostre establert per a cadascun en l'art. 20 d'aquestes normes.

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 màxima	216 m ²
Superfície de sostre màxim (0,6 m ² /m ²)	216 m ²
A.R.M. edifici	5 m
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
Nombre plantes	P.B.

Superfície parcel·la ST/M2	4.026 m ²
Superfície ocupació màxima	660 m ²
A.R.M. edifici	5 m
Àmbit en el qual s'ha de situar l'edifici	
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: 40% de cada unitat d'acampada.
3. Nombre de plantes: planta baixa
4. Alçada reguladora màxima: 3,5 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.
6. Els albergs es col·locaran sobre pilotis per evitar o disminuir la impermeabilització del sòl.

Capítol IV. Ordenació dels espais col·lectius

Article 23. TANCAMENT PERIMETRAL I ACCESSOS

S'estableix un espai de vora entre 5 i 15 m a tot el perímetre de l'establiment i també amb l'espai HIC al nord. Aquest espai forma part del tancament perimetral. Aquests espai disposarà d'elements de tancament per la part interior en contacte amb el programa propi de l'activitat de Càmping.

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 enfilat gruixut i una alçada de 3 m. Per tal de ser permeable a la fauna terrestre s'habilitaran passos distribuïts regularment. Aquest tipus de tanca no destaca en la continuïtat natural del paisatge. El càmping assenyala 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 llinar 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. Es prioritzarà la plantació d'espècies vegetals de baix requeriment hídric i sempre es mantindrà un percentatge mínim del 90% d'aquestes espècies.

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 segues i desbrossaments selectius de matollar i pineda mediterrània en els HIC.

Es plantaran com a mínim tants arbres com unitats d'acampada.

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 replantaran 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'alenteixin els cabals de pluja i que no s'incrementi el coeficient d'escorrentia per sobre de 0,33.

La vialitat secundària s'executarà amb fermes 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.

Las làmpades seran LED de flux lluminós d'hemisfèric superior, instal·lat (FHSinst 100%). En les zones comunitàries les làmpades seran de classe B o superior (>60%)

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 desdoblarà 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, consegüentment no cal preveure una depuradora pròpia, ja que les aigües residuals del càmping són assimilables a domèstiques.

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

Es preveu una bassa de laminació que permet retenir aigua uns 130 minuts.

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. Els punts de recollida selectiva de residus seran en la proporció 1/2000 usuaris.
- 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.
- Per tal d'assegurar la preservació de les zones del foc del 1997 (30 anys), serà d'obligat compliment el que determina el Decret 64/1995 de 7 de març, modificat per decret 206/2005 de 27 de setembre.

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.

4.2 AL·LEGACIONS I INFORMES SECTORIALS EMESOS EN RELACIÓ AL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT EN BASE AL QUAL ES FORMULA LA PRESENT PROPOSTA

I – Al·legacions presentades

1. Ajuntament de Cunit

L'Ajuntament de Cunit presenta en el document de juliol 2018 al·legacions en les que, per una part, proposa actuacions complementàries per tal de millorar la mobilitat entre Cunit i Cubelles i, per altra, sol·licita un aclariment sobre si el Pla Especial Urbanístic habilita l'ús del càmping i que es verifiqui que el càmping no modifica les previsions de creixement de Cunit.

a) En relació a la compatibilitat urbanística: Resposta

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”.

Aquest informe, a l'epígraf 6, referent a la “Valoració de l'adequació de l'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.

Així mateix, en l'epígraf 7 valora que:

“El càmping proposat es localitza en un sòl no urbanitzable clarament delimitat per dues urbanitzacions residencials de baixa densitat situades en el sòl urbà, i molt proper a dues infraestructures viàries bàsiques. Per tant, la implantació del càmping en l'àmbit proposat no comporta un model de creixement dispers en el territori”.

El propi informe del Departament de Territori i Sostenibilitat estableix, en conseqüència, la compatibilitat urbanística per a l'ús de Càmping de l'Àmbit de Mas Guineu.

Pel que fa a la legislació urbanística vigent, cal dir que d'acord amb l'article 47.6.e del TRLLU, l'activitat de càmping és admesa en el règim de sòl no urbanitzable sempre i quan es tracti d'una activitat autoritzada pel planejament urbanístic municipal i es tramiti de forma prèvia un Pla Especial Urbanístic.

Així mateix, en relació a les determinacions del PDUAC, aquest PE aconsegueix l'establert en l'article 38 de les NNUU del PDUAC, generant un impacte positiu sobre l'economia local indiscutible, així com l'increment de llocs de treball i la diversificació en l'economia, tal com s'especifica en l'epígraf introductori d'aquesta memòria.

Les correccions derivades de l'adequació al PDUAC es limiten a la definició de l'espai lliure de vora al llarg de la totalitat del perímetre de l'establiment en una amplària que oscil·la entre els 5 i els 15 m, d'acord amb l'article 44 de les normes del PDUAC.

b) En relació a la mobilitat: Resposta

a) Al·legació:

La mobilitat generada s'ha calculat a partir de la màxima ocupació del càmping de 2.646 clients i aplicant un rati de desplaçaments similar al de residencial de 3 viatges per persona.” (*)

(*) negreta i subratllat correspon a aquest informe

L'accés a la nova activitat s'efectua des de la C-31, en el tram que uneix Cunit i la rotonda d'accés a la C-32 i d'aquí al municipi de Cubelles. És aquest un tram que manifesta una forta densitat de circulació al llarg de l'any, especialment en els períodes d'anada i tornada a la feina, vist el caràcter preeminent de ciutats dormitori del conjunt d'urbanitzacions del sistema urbà de Calafell, Cunit, Cubelles.

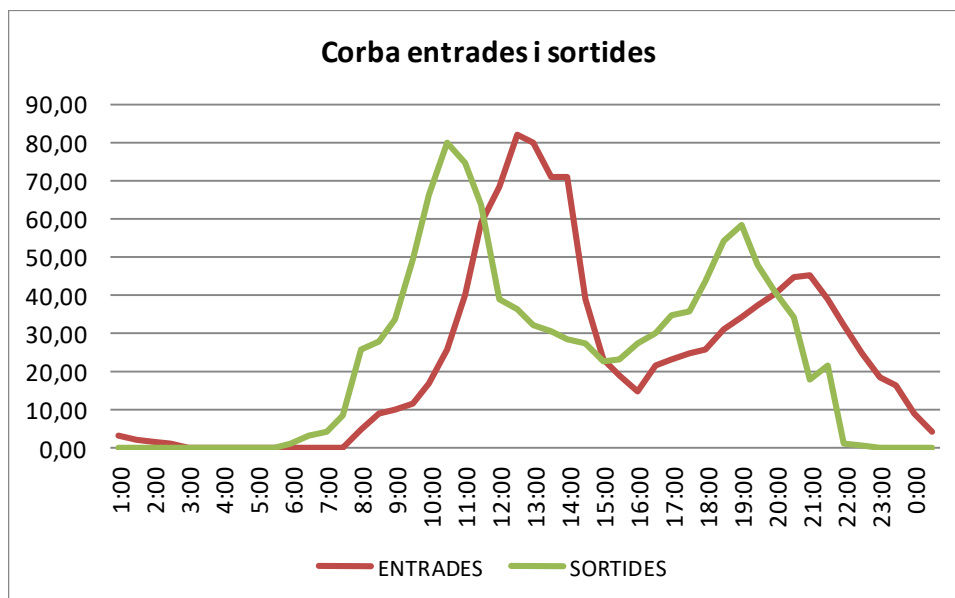
Resposta:

Les intensitats de trànsit generades pel càmping presenten puntes en els mesos de juliol i agost (extretes del comportament de càmpings en funcionament actualment).

En els períodes d'activitat laboral i escolar el funcionament del càmping es troba entre un 16% i un 50% de l'activitat.

A més, les puntes horàries de moviments associats al càmping es produeixen bàsicament associades a l'anada i tornada de platges o de sortides de tarda-nit a les 10:00h i a les 14:00h durant el matí i a les 19:00h i 21:00h de la tarda, en períodes diferents de la mobilitat laboral.

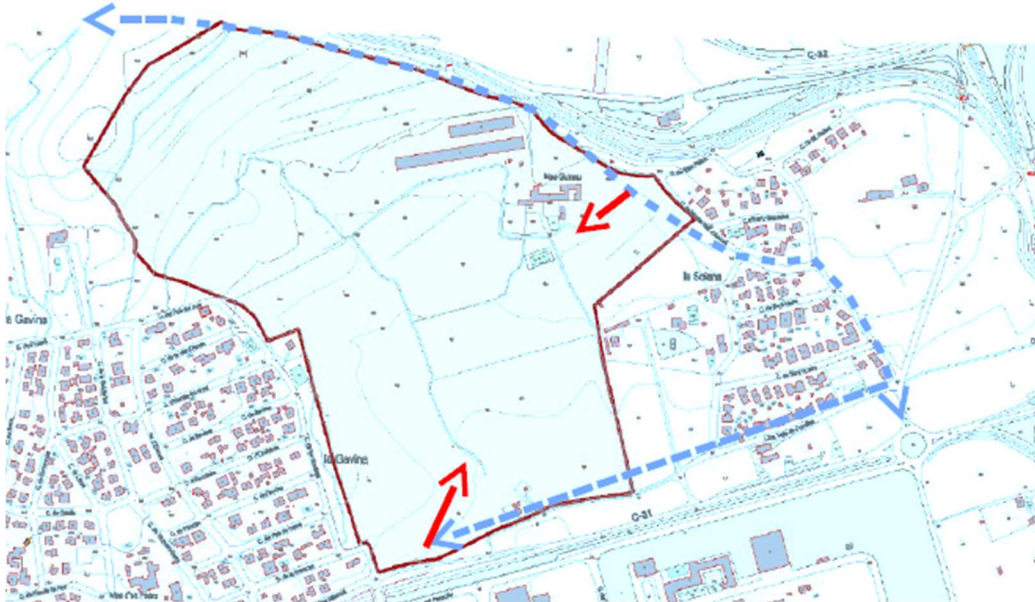
VILANOVA PARK					
2016	UNITATS ALLOTJAMENT			PERSONES	
	%ocupació mitja	Pernotacions	pernoctacions	*persones	proporcio sobre el maxim
		mensuals	mitja diària	mija diària	
gener	17%	7332	236	519	16%
febrer	21%	8694	299	657	21%
març	24%	10648	343	754	24%
abril	41%	16644	555	1776	56%
maig	33%	14531	468	1498	47%
juny	47%	19174	639	2045	64%
juliol	67%	27478	886	2835	89%
agost	76%	30989	999	3197	100%
setembre	50%	20252	675	2160	68%
octubre	37%	15413	497	1590	50%
novembre	15%	6337	211	464	15%
desembre	16%	6978	225	495	15%
maxim				3197	100%



b) Al·legació:

Cal tenir en compte que tan el polígon industrial que queda a la banda sud de l'actuació, com la recent benzinera implantada junt a la rotonda de Cubelles, disposen de vials laterals a la C-31, que en descarreguen la intensitat de trànsit respecte del seu tronc central. Entenc que cal aplicar una solució similar, vista l'ocupació prevista en aquest equipament.

Resposta:



La prolongació del carril lateral existent (actualment discontinu) seria una millora per a la mobilitat general del sector.

La intensitat actual en la C-31 en sentit sud és d'aproximadament 12.000 vehicles/dia. En el supòsit de que un 25% agafi el carril lateral per als seus moviments locals, aquest lateral suportaria una intensitat de 3.000 veh/dia que aplicats a 365 dies/any suposa una intensitat anual de 1.095.000 veh/any.

L'aportació del càmping a aquesta intensitat és de 2.600 veh/dia en dia punta (1.300 per sentit) i d'un 47% d'aquest valor en el mes mig. Aplicat a 365 dies resulta una intensitat anual de 223.000 veh/any, que suposa un 20% de la utilització del carril lateral.

L'al·legació s'accepta en el sentit que el càmping Mas Guineu col·labori en un 25% en la construcció del vial quan des de l'àmbit municipal es projecti l'obra i es tramitin els corresponents permisos y la construcció del vial es porti a terme.

Cal dir que l'al·legació referent a la construcció de la calçada lateral per donar servei complementari al càmping és força raonable, però forma part d'un problema global existent en l'actualitat, ja que la C-31 en sentit Tarragona no té calçada lateral (sí que existeix en sentit contrari). La construcció d'aquesta calçada lateral és un tema estratègic en el que ha d'existir un acord entre les diferents administracions (Ajuntament de Cubelles i Generalitat) i resoldria un problema que ja existeix i no és atribuïble a l'obertura del Càmping.



c) *Al·legació:*

El PE no inclou cap mena d'intervenció en relació als accessos a platges o transport públic.

Resposta:

El projecte del càmping inclou un servei de llançadora a les platges que funcionarà els mesos de màxima demanda (juliol a setembre) realitzant el recorregut 1 durant tot el dia, i realitzant un segon recorregut només als canvis de torns de treballadors.

La llançadora permet reduir 269 viatges de vehicles per hora, equivalents (en un període de 6 hores) a 1.600 desplaçaments de cotxes diaris, superior a la demanda estimada que generarà el càmping.

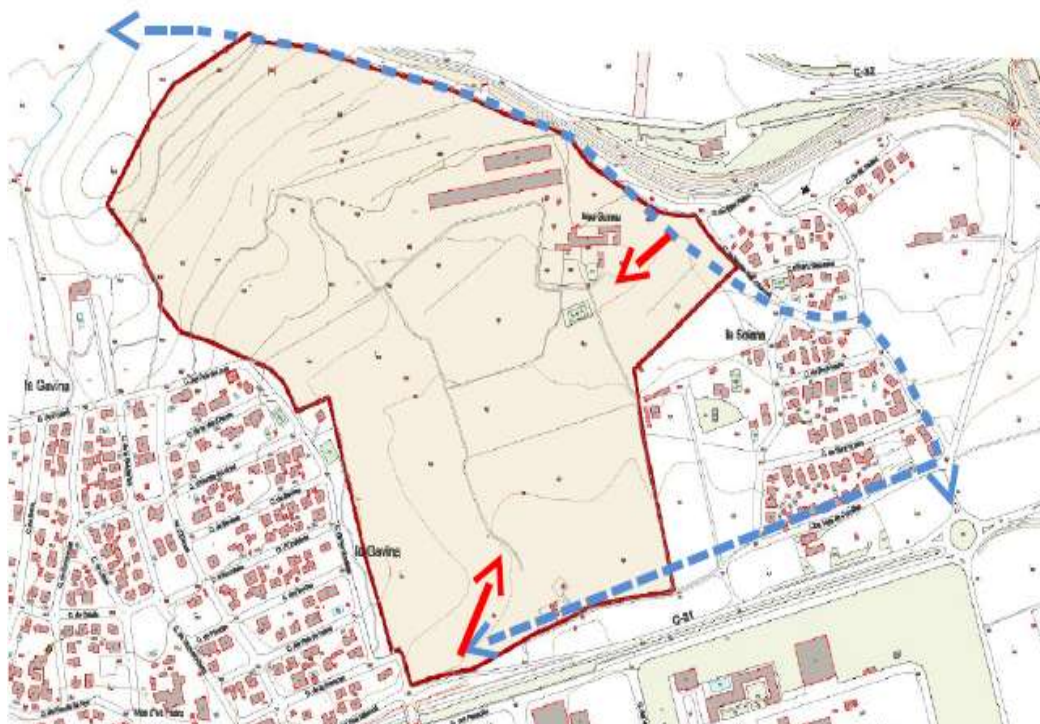
L'itinerari de la llançadora està subjecte a un anàlisi de les destinacions finals sol·licitat pels clients, pels què pot ser adaptada a diferents platges o zones comercials, incloent-hi les platges de Cubelles (zona Tèrmica) o Cunit.

Característiques	Llançadora 1	Llançadora 2	Total
Longitud (m)	1.900	5.970	
Velocitat (km/h)	14	14	
Interval de pas per vehicle (minuts)	8,1	25,6	
Ocupació per vehicle	40	40	
Nombre de vehicles	2	2	
Passos/hora	14,7	4,7	
Interval de pas total (minuts)	4,1	12,8	
Capacitat horària (passatgers)	589	188	777
Ocupació turisme	2,89	2,89	
Reducció nombre turismes	204	65	269

d) Al·legació:

També com alternativa plantejem que l'accés es pugui produir a través del vial de servei que acompanya la C-32, millorant el seu traçat i secció, de forma que es produeixi directament l'accés sobre la rotonda de Cubelles incorporant molt poca càrrega en la circulació de la C-31, assolint un doble punt d'accés a l'equipament i relacionant-se amb els entorns naturals a la zona nord de Cunit i Cubelles optimitzant i millorant la vialitat existent.

Resposta: El vial de servei de la C-32 no connecta amb aquesta via. Amb el vial



de servei donaria accés a les parcel·les ubicades en la part superior de l'autopista, les quals generen molt poca mobilitat, pel què es considera que és una inversió molt important per a un benefici reduït. Conseqüentment, es desestima l'al·legació.

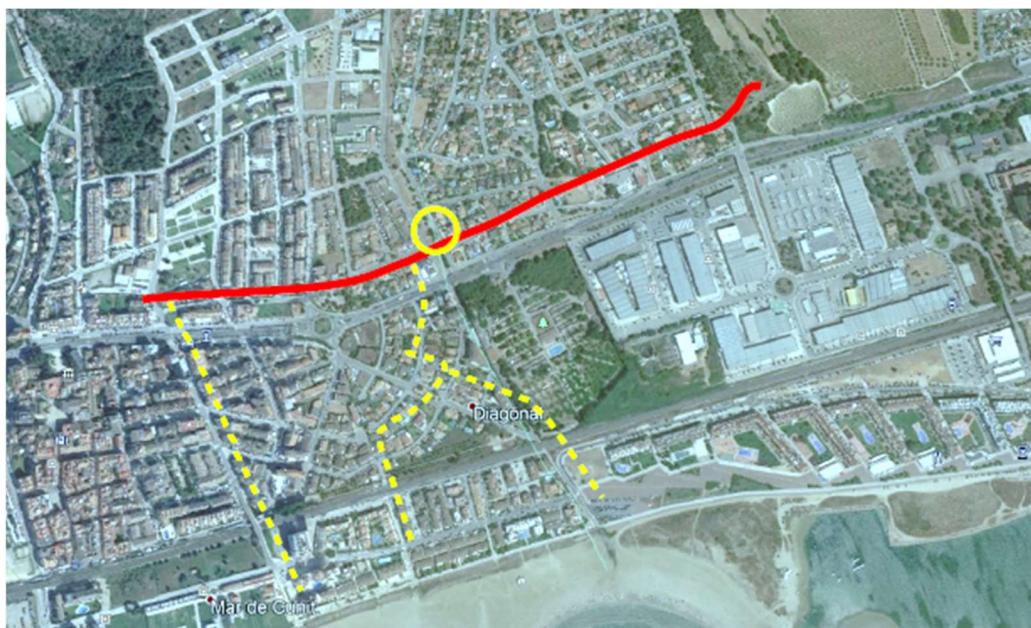
e) Al·legació:

Condicionar petits trams de connexió entre Cubelles i Cunit, com va ser l'actuació de la passera sobre el torrent d'en Pedro, milloraria la connectivitat entre els dos municipis i disminuiria l'impacte de la circulació rodada.

Resposta:

L'obertura sobre el torrent de Sant Pedro milloraria la connexió del càmping amb Cunit.

Hi ha diverses opcions de connexió, que son complementàries:



1. Opció seguiment calçada lateral (o de connexió entre el carrer de Sitges i l'avinguda de Barcelona) de caràcter general.
2. Opció de connexió del carrer Premia de Mar amb Carrer de les Portadores, de caràcter local.

El càmping Vilanova Park podria contribuir, en part, en l'execució d'una d'aquestes connexions, però cal que el projecte i permisos es tramitin des de l'àmbit municipal.

2. APMA

1. En relació a l'ampliació del període d'informació pública

Respecte a la informació pública de l'aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic a la finca Mas Guineu, cal dir que l'anunci de la mateixa ha estat exposat al tauler d'edictes electrònic d'aquesta corporació del dia 08/02/2018 al dia 12/04/2018 ambdós inclosos, pe donar compliment als 45 dies d'informació pública oficial.

També cal dir que actualment, i des de la data de 08/02/2018, es troba exposada aquesta informació a la web municipal, apartat planejament, per la suspensió de llicències a l'àmbit d'actuació del PEU en tramitació. Aquesta exposició estarà durant un any, prorrogable a un altra en cas de ser necessari.

Per últim, es va publicar aquesta aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic a la finca Mas Guineu al DOGC en data de 06/02/2018.

Amb aquestes gestions, per part de l'Ajuntament de Cubelles es dona per correcta i ajustada a dret el període d'informació pública per a l'aprovació del Pla Especial Urbanístic a la finca Mas Guineu, no creient necessari cap ampliació del període d'informació pública.

2. En relació a la revisió del PGOU i la intervenció de la Generalitat

Respecte la possible implicació que l'aprovació Pla Especial Urbanístic a la finca Mas Guineu pot repercutir a l'actual planejament vigent a la població, i si aquesta repercussió pot provocar la revisió del PGOU vigent, per part de l'Ajuntament de Cubelles, no es veu una possibilitat procedent, ja que per la ubicació, dimensions i abast que implicarà el nou càmping programat al PEU en tràmit, respecte les dimensions, població i infraestructures actuals de Cubelles, no implicarà un impacte tant important que justifiquen en cap moment aquesta revisió.

L'àmbit del PEU en tràmit és la Finca Mas Guineu, molt pròxima al límit sud-oest del municipi de Cubelles. Aquest àmbit té una superfície aproximada de 325.070 m², i es preveu, quan estigui al 100% desenvolupat en totes les seves fases, tindrà una població mitjana de 900 hab/any. Aquestes xifres contrasten amb les de Cubelles, amb una superfície municipal de 13,47km², i una població actual fixa de 16.000 habitants (que es supera a la temporada d'estiu en més de 30.000 habitants).

La seva ubicació, a una zona de cultius molt propera a la carretera C-31, facilita els seus accessos de manera molt evident, ajudant a minimitzar el su impacte a la mobilitat i infraestructures actuals de la ciutat, amb el que des del punt de vista de l'ajuntament no procedeix cap revisió del PGOU vigent per l'aprovació del PEU a la finca Mas Guineu.

3. En relació a la redacció d'un nou POUM

Per a aquest punt, la justificació del punt núm. 2 és totalment aplicable. Més encara quan parlem de la possible redacció d'un POUM, amb tot el que aquest fet comporta, tant des del punt de vista de voluntat política, com de mitjans. A l'actual legislatura, s'estan donant els primers passos per a l'elaboració del POUM de Cubelles, partint de la base dels treballs iniciats a aquest respecte a l'any 2009, però que finalment, per manca de qourum polític es van aturar. De totes maneres, pel volum d'actuació dins el que és el global de la població de Cubelles, no es considera que provoqui l'impacte suficient com per que el PEU proposat impliqui la redacció del POUM de Cubelles.

4. En relació a la compatibilitat de l'activitat amb els usos compatibles per al SNU

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”.

Aquest informe, a l'epígraf 6, referent a la “Valoració de l'adequació de l'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 segons 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'obindrà a base de reduir l'espai destinat específicament a residència mòbil.

Així mateix, en l'epígraf 7 valora que:

“El càmping proposat es localitza en un sòl no urbanitzable clarament delimitat per dues urbanitzacions residencials de baixa densitat situades en el sòl urbà, i molt proper a dues infraestructures viàries bàsiques. Per tant, la implantació del càmping en l'àmbit proposat no comporta un model de creixement dispers en el territori”.

El propi informe del Departament de Territori i Sostenibilitat estableix, en conseqüència, la compatibilitat urbanística per a l'ús de Càmping de l'Àmbit de Mas Guineu.

Pel que fa a la legislació urbanística vigent, cal dir que d'acord amb l'article 47.6.e del TRLLU, l'activitat de càmping és admesa en el règim de sòl no urbanitzable sempre i

quan es tracti d'una activitat autoritzada pel planejament urbanístic municipal i es tramiti de forma prèvia un Pla Especial Urbanístic.

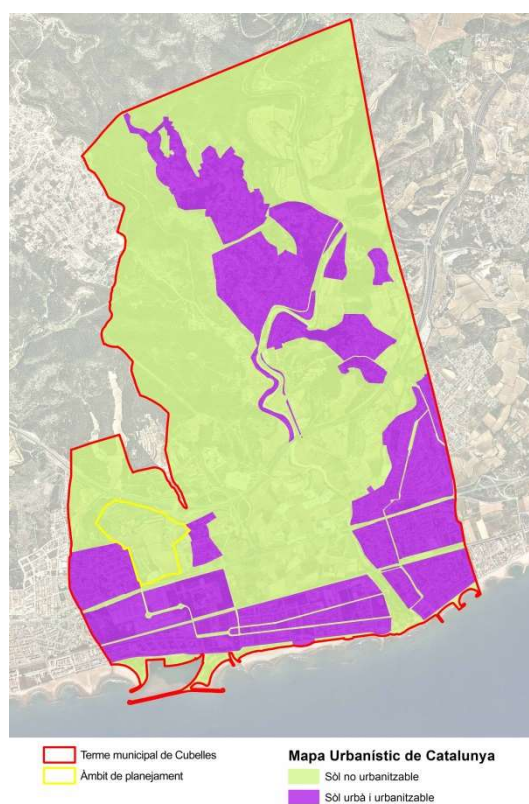
Així mateix, l'article 51 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que la implantació de càmpings requereix que aquestes actuacions estiguin admeses pel planejament general urbanístic, i que s'aprovi de forma prèvia a la llicència municipal un pla especial urbanístic que estableixi les condicions d'ordenació i implantació de les actuacions. Aquest Pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb un estudi d'impacte i integració paisatgística que incorpora.

5. En relació a la consideració dels criteris de la Carta del Paisatge del Garraf en el disseny del càmping

a. Millora de la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbans residencials

Com s'ha esmentat en els diversos documents derivats del procés d'aprovació del PE, l'àmbit del mateix no es troba en sòl urbà i, per tant, l'objectiu no és el desenvolupament d'un sector urbà residencial. Al plànol adjunt, es mostra en verd la superfície de sòl no urbanitzable del municipi de Cubelles, i en morat la superfície de sòl urbà i urbanitzable (Font de les dades: web del Mapa urbanístic de Catalunya).

No obstant això, la proposta aconsegueix integrar-se en la realitat geomorfològica del context, i també es prenen mesures de protecció i implantació de elements identitaris (punt 5.b.).



b. Mantenir actius i sostenibles els espais agrícoles intersticials de la plana, així com els elements característics de les estructures parcel·laries funcionals agrícoles i els retalls de vegetació mediterrània

La proposta no planteja el manteniment de l'agricultura doncs és incompatible amb el nou ús. No obstant això, integra alguns dels elements paisatgístics característics de l'explotació tradicional agrícola, com ara murs de pedra seca o bé retalls de vegetació mediterrània (sobre tot la pineda a prop de l'entrada del càmping), així com la implantació de conreus llenyosos característics de la zona (vinyes i oliveres) a prop de la Masia, amb una superfície de 4.760 m².

c. Integrar criteris paisatgístics en la definició dels nous usos que ocuparan l'àrea de l'actual central tèrmica

Com es va definir en els diferents documents en relació al PE, l'àmbit objecte de planejament no inclou el sector de l'antiga central tèrmica de Cubelles. Aquesta central ja s'ha enderrocat. Pel que fa als usos, encara per definir, previsiblement, seran coherents amb l'àmbit al qual s'emmarca (industrial).

6. En relació a la preservació dels valor naturals i culturals i la qualitat ambiental en l'àmbit del càmping i en el riu Foix

a. La proximitat del riu Foix fa que l'àmbit del PE sigui un sector important per les espècies hivernants.

Com s'ha explicat a l'EAE, el riu Foix és una zona important per als ocells hivernants. Molts d'ells completen la seva alimentació amb llavors i grans que troben en els conreus herbacis de secà i els marges de cultius. Però, per a les espècies hivernants considerades per la bibliografia consultada, les vinyes no suposen un hàbitat potencial, mentre que sí que ho són els fruiterars de secà, entre els quals es troben els garroferars. En tot cas, els conreus abandonats, els prats xerofítics, els pinars i els matollars poden oferir, també, recursos tròfics i refugi a aquesta fauna³. Es prendrà en consideració i s'avaluarà en el RAE refós.

b. Les vinyes representen el 13% i els garroferars són el 34%

Segons la 4^a edició del Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC-4), de 2009, les superfícies de vinyes dins de l'àmbit (106.099,62 m²) suposen el 14,15 % de les del municipi de Cubelles (749.823,21 m²). A la actualitat, com s'ha constatat a la visita de camp i amb la ajuda de l'última foto aèria (2016) disponible a l'ICGC la superfície conreada amb aquesta espècie és encara menor (74.847,24 m²), suposant un 9,98 % de les del municipi.

Els garroferars, per la seva banda, tenen una extensió total al municipi de 64.918,75 m², localitzant-se en l'àmbit del projecte, segons el MCSC-4, el 34,39 % (22.323,56 m²). No obstant això, i tal i com s'indica en l'EAE, amb el treball de camp i amb la consulta a l'ortofotomapa més actualitzada de l'ICGC, s'ha constatat que a dia d'avui cap superfície de garroferars continua sent conreada dins de l'àmbit. De fet, està sent colonitzada per matollar mediterrani.

c. No es preserven el 50% dels murs de pedra seca que es diu en el PE

Com s'ha dit al punt 5.b., d'integració de elements identitaris en la proposta, es preserven gran quantitat de murs de pedra seca, que suposen un total del 55,86%. És a dir, dels 5.178 m.l. de murs existents actualment, alguns d'ells en mal estat de conservació, es preservaran 2.893 m.l. a la proposta.

³ A continuació es mostra una llista d'ocells hivernants al Foix que podrien fer servir en algun moment l'àmbit d'ordenació com espai tròfic: alosa (*Alauda arvenses*), cotoliu (*Lullula arborea*), titella (*Anthus pratensis*), cuereta blanca (*Motacilla alba*), mosquiter comú (*Phylloscopus collybita*), bruel (*Regulus ignicapillus*), cotxa fumada (*Phoenicurus ochruros*), pit-roig (*Erithacus rubecula*), tord comú (*Turdus philomelos*), tord ala-roig (*Turdus iliacus*), lluer (*Carduelis spinus*), pinsà comú (*Fringilla coelebs*), passerell (*Carduelis cannabina*), sit negre (*Embrezia cia*), repicatalons (*Embrezia schoeniculus*).
Fonts: El parc del Foix: flora, fauna i paisatge; Servidor d'informació ornitològica de Catalunya; Seo.org.

d. Impacte pels vessaments d'aigües residuals al riu Foix

Està previst en el PE que les aigües residuals del futur càmping es condueixin a la EDAR Cubelles-Cunit.

L'ACA va emetre un informe, en data 28 de maig de 2018, que avalua l'Estudi previ de connexions de serveis urbans en alta del Càmping de la Finca Mas Guineu de Cubelles pel que fa al sanejament d'aigües residuals, i conclou:

'Respecte al sanejament, s'informa favorablement. El sector objecte del PEU preveu connectar-se a la xarxa de sanejament del sistema Cubelles-Cunit.'

D'acord amb l'article 102 de la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, aquests costos s'assumiran a través d'una taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta. La taxa de sanejament que li correspondria seria d'1.091.484 € sense IVA.'

Quant a les afeccions mediambientals, l'informe de l'ACA assenyala que *'l'àmbit es troba fora de zona PEIN (Pla d'espais d'interès natural), Xarxa Natura 2000 i Zones humides de l'inventari', i que 'el planejament proposat és compatible amb els criteris d'intervenció dels espais fluvials de l'ACA de març de 2002'.*

e. Impacte per la pèrdua de l'espai agrari de Cubelles (l'àmbit del PE suposa el 45% de tot el de Cubelles)

Com es detalla al Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), l'activitat agrícola es pot realitzar en el sòl no urbanitzable (SNU).

Degut a la imprevisibilitat de la duració d'aquest ús al llarg del temps, es considera que per establir una relació entre l'activitat agrícola de l'àmbit amb el municipi ha de fer-se avaluant la superfície de SNU de l'àmbit del pla especial en relació a la de Cubelles.

Així, la superfície de SNU dins de l'àmbit és de 326.040 m², mentre que la del municipi és de 2.773.080 m². Aquest fet suposa que el SNU de l'àmbit ocupa un 11,75 % de la superfície de SNU del terme municipal de Cubelles, que és el que canvia d'ús amb el desenvolupament del PEU (veure plànol del punt 5.a.).

7. En relació a les emissions generades

A continuació es detallen els consums i les emissions de gasos d'efecte hivernacle derivats del desenvolupament de l'activitat del càmping.

Pel que fa al consum d'aigua, l'Estudi previ de connexions de serveis urbans en alta del Càmping de la Finca Mas Guineu de Cubelles, que s'adjunta al PE, estima un consum d'aigua potable de 397.181 l/dia. Anualment es consumirien 144.971 m³/any per a una ocupació màxima prevista del 76% en el mes d'agost.

El mateix estudi fa una previsió de cabal de sanejament des del càmping cap a la EDAR de 549.032 l/dia, el que fa un total de 200.385 m³/any.

Les emissions previstes per al cicle de l'aigua durant el desenvolupament de l'activitat del càmping són de 57,26 t CO₂ eq/any. Aquest càlcul s'ha fet en base a les directrius

establertes per l'Oficina Catalana de Canvi Climàtic per al càlculs de gasos d'efecte hivernacle.

L'última dada que aporta l'esmentat estudi és el del consum elèctric, que preveu un consum de 1.022 kW per al càmping.

Les emissions previstes derivades del consum elèctric durant el desenvolupament de l'activitat del càmping són de 1.414 t CO₂ eq/any. Aquest càlcul s'ha fet en base a les directrius establertes per l'Oficina Catalana de Canvi Climàtic per al càlculs de gasos d'efecte hivernacle.

A més, pel que fa als desplaçaments, l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel Pla Especial Urbanístic per a la implantació del Càmping a la Finca Mas Guineu de Cubelles (Barcelona), té en consideració que els desplaçaments diaris en vehicle privat seran 6.540 i 7.372, laborables i dissabtes respectivament, el que suposa 2.427.036 desplaçaments anuals.

S'estima que la distància de desplaçament mitjana és de 3 km, ja que es faran dins el municipi de Cubelles. No obstant això, segons les estadístiques de turisme de Cubelles de 2017, els orígens dels visitants són del Barcelonès (aproximadament 40%), Baix Llobregat (aproximadament 11%), França (aproximadament 12%) Vallès occidental (aproximadament 5%). Això fa una distància mitjana de desplaçaments de 134,9 km des de l'origen dels usuaris del càmping. Es considera que es realitzaran 2 desplaçaments des de l'origen per setmana i per unitat d'acampada, el que fa un total de 91.968 desplaçaments a l'any. S'estima que la meitat dels vehicles són Gasolina 1,4-2,0 l i l'altra meitat dièsel 1,4-2,0 l.

Per tant, les emissions derivades dels desplaçaments s'estimen en 3.435,19 t CO₂ eq/any.

Per últim, es considera que els residus generats al càmping seguiran la mateixa tendència de recollida selectiva del municipi, fet que suposa un 6% per envasos, 7% per a paper i cartó, 12% per a vidre, 24% per a matèria orgànica i 51% per a la resta. Suposant que cada host pot produir 1,35 kg de residus per dia, en total es produiran 4.138,56 kg diàriament (1.510.574,4 kg/any).

Això vol dir que les emissions associades al tractament i gestió de residus és de 649,33 t CO₂ eq/any.

En total, les emissions derivades de l'activitat seran de 5.555,78 t CO₂ eq/any.

Es va revisar la proposta d'ordenació, pel que també van variar les emissions generades. Però, les emissions, previsiblement, no disminuiran significativament, ja que les unitats d'acampada no pateixen una gran variació.

Aquestes dades s'incorporen a l'EAE refós.

8. En relació a la definició i l'ocupació dels àmbits dels HIC

La proposta d'ordenació s'ha revisat per tal de protegir la totalitat de la superfície dels HIC. Això implica que un total de 7,66 Has (incloses vores) preserven íntegrament els seus valors ambientals. Aquesta nova proposta implica la reducció de 8.533 m² de sòl destinat a àrees d'acampada respecte el PEU aprovat inicialment, que passa a ser de 110.997 m². Implícitament, el sistema d'àrees verds, inclosos els HIC, augmenta en 10.893 m² en relació al previst al PEU aprovat inicialment.

Els plànols PO.2 i PO.5, en els que es superposa l'ordenació proposada i la delimitació dels àmbits HIC, segons la cartografia oficial disponible al DTES, verifica com s'ajusten els límits del sòl ordenat per l'ús de càmping al dels HIC.

Si bé en el treball de camp s'ha observat una tendència d'ocupació de les zones que s'han deixat de freqüentar i/o conrear, aquesta es fa per parat d'alguns elements que conformen aquests HIC, però no és suficient per dir que estan ben conformats.

No obstant això, la proposta reconeix el valor que alguns hàbitats (encara que no considerats com a comunitaris) i els incorpora a l'ordenació del càmping, com alguns retalls de vegetació. Aquest és el cas de la pineda de pi blanc, molt a prop de l'entrada del càmping proposat.

Tal com es verifica en els quadres de característiques i els plànols d'ordenació, aquesta última proposta renuncia a tota l'ocupació per qualsevol tipus d'alberg.

9. En relació al Pla Especial i Catàleg de masies i cases rurals del municipi

La masia Mas Guineu és l'element catalogat com M-07/C-22 i es regula per la seva fitxa normativa i per l'article 30 (disposicions especials per elements catalogats de clau M: Masies).

El PEU recull la masia i el seu entorn amb el propòsit de rehabilitar l'edificació com un equipament complementari del càmping.

Es tracta d'un conjunt edificat de valor tipològic com exponent d'arquitectura rural, que està inclòs al catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental com a bé cultural d'interès local (BCIL). El municipi de Cubelles no compta amb Catàleg de masies i cases rurals aprovat.

Cal tenir en compte, que en absència del Catàleg de masies i cases rurals del municipi, d'acord amb el què estableix la Disposició transitòria quinzena del TRLLU, es pot considerar el present Pla especial urbanístic com a instrument de planejament individualitzat per assignar els usos susceptibles de ser admesos en la masia, de conformitat amb l'article 47.3 del TRLLU. Aquest precepte legal determina que és permès en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials, i a tal efecte s'han d'incloure al catàleg en vista a destinar-les a habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, restauració i equipaments o serveis comunitaris.

Aquest PEU, per tal d'assumir aquesta finalitat, fixa l'ús d'establiment hotel·ler previst en l'article 47.3 bis i delimita gràficament els perímetres reguladors màxims dels cossos que es pretenen catalogar, corresponents a la volumetria original, i aquells sense valor susceptible de reforma.

Aquest PEU adjunta un aixecament detallat d'aquest conjunt edificat.

10. En relació a la redefinició de la dimensió de la proposta i la seva implantació equilibrada

La proposta haurà d'evitar al màxim la urbanització i artificialització de l'àmbit, minimitzant les unitats d'acampada de caràcter permanent i mantenir en actiu el màxim

possible de la superfície agrícola (vinya i garrofers). EL PE incrementa de 2750 hostes de l'avanç a 2.646 hostes a la inicial i de 950 unitats d'acampada a 882.

Com ja s'ha argumentat, el manteniment de l'activitat agrícola es incompatible amb el desenvolupament de l'activitat de càmping. A més, no es té constància de que hi hagués un interès en continuar conreant les parcel·les que es mantenien amb ús agrícola per part de l'anterior propietari.

De totes passades, cal dir que l'activitat de càmping s'ha redimensionat a la baixa en la proposta actual de PEU. De les 950 unitats d'acampada previstes en l'aprovació inicial es passa a 882 unitats d'acampada lliure. Això implica passar d'un potencial de 2.871 hostes a un altre de 2.646 (ratio de 3 hostes/unitat d'acampada).

II – Informes sectorials

1. L'agència Catalana de l'Aigua

L'informe emès per l'ACA sobre la proposta del PEU Càmping a la Finca Mas Guineu es manifesta en el següent sentit:

1.1 Abastament: L'informe és favorable atès el criteri detallat de SOREA. El recurs prové de l'Aqüeducte Vilanovès. També contempla la connexió externa del municipi a la xarxa d'ATLL, ja que s'ha executat el ramal de connexió amb aquesta xarxa. Caldrà, lògicament, complir els criteris tècnics establerts per a la companyia d'aigües, que implicaran l'execució d'un dipòsit d'aigua de 400 m³ i l'execució d'una nova canonada que es detallarà en el corresponent projecte d'urbanització. Les necessitats de reg es resoldran amb cabal procedent del Foix en base a la Concessió que disposa la finca.

1.2 L'informe és favorable. El sector es connectarà a la xarxa de sanejament del sistema Cubelles-Cunit. Pel que fa a la capacitat de la EDAR no existeix cap problema per incorporar els nous cabals d'aigües residuals assimilables a domèstiques. Les dades de saturació de la EDAR són del 35% del cabal de disseny.

1.3 Hidrologia-Hidràulica . Inundabilitat

L'informe no detecta afeccions per inundabilitat. El desenvolupament del càmping tindrà en compte el possible augment de l'escorrentia, per tal de no produir afeccions aigües avall.

El projecte d'Urbanització preveurà un augment del coeficient d'escorrentia, que d'acord amb les previsions pot ser incorporat sense problemes a la xarxa municipal.

El Pla Especial no suposa afeccions mediambientals. L'informe és, en conseqüència, **favorable**.

2. ATM Àrea de Barcelona

L'EAMG de juliol 2018 modifica el document presentat a l'Aprovació Inicial, de tal manera que inclou tots els aspectes reclamats en l'informe de l'ATM de 16 de març de 2018. L'Annex nº 3 Addenda dona resposta a les condicions exposades per la ATM al EAMG pel PEU per la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu.

Així, aporta:

1. Més detall sobre la cobertura que ofereix el servei d'autobusos interurbans, els horaris de funcionament i el detall pels dies laborals, caps de setmana i mesos d'estiu.
2. Valora la incidència de la mobilitat generada sobre la xarxa de transport públic, tenint en compte l'oferta real actual.
3. Millora la proposta anterior pel que fa a la xarxa de transport, recollint la suggerència de l'ATM de crear un bus llançadora que connecti l'entrada del càmping amb el polígon de Les Salines, la platja i l'estació de Rodalies Renfe de Cubelles.
Addicionalment, es proposa l'ampliació de la línia urbana de Cubelles, instal·lant una nova parada a la porta del càmping (aquesta ampliació només es realitzarà els mesos d'estiu).
4. Es dotarà de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, d'acord amb el Decret 1053/2014.
5. S'aporta una valoració de les mesures correctores per a la millora de la xarxa amb un cost total previst de 271.832,10 € el primer any i 215.252,00 els següents.
6. Es realitzaran campanyes informatives per fomentar els desplaçaments a peu fins als punts d'atracció principals.

Aquest document de juliol 2018 s'ha tramès a l'ATM a l'espera de resposta favorable.

3. OTAAA

1. En relació a les matèries relatives al cicle integral de l'aigua, l'informe de l'ACA estableix:

- a) Pel que fa a l'abastament, amb compliment de criteris tècnics que es recullen en l'annex 6.4 d'aquest PEU i en la seva normativa, **s'informa favorablement**.
- b) Respecte al Sanejament, **s'informa favorablement**. Es preveu la connexió a la xarxa de sanejament del sistema de Cubelles-Cunit. L'EDAR actualment funciona al 50% del seu cabal de disseny.
- c) Pel que fa a la inundabilitat, **no es detecten afeccions**. El Projecte d'Urbanització tindrà en compte el possible augment de l'escorrentia.
- d) El PEU **no suposa afeccions mediambientals** afegides a l'àmbit.

2. En relació al grau d'artificialització que implica la implantació del càmping Mas Guineu:

Cal dir que un càmping de luxe o de 1ra. categoria és un projecte de reordenació del sòl que implica la divisió del terreny inicial en unitats d'acampada d'una superfície mínima i poca pendent, segons l'establert en la legislació sectorial.

L'objectiu establert en l'Avanç de Pla de desenvolupar un càmping de categoria de luxe a la finca Mas Guineu va ser estimat positivament en les valoracions, informes i consultes personals prèvies als serveis del Departament de Territori i Sostenibilitat. De fet, l'informe del propi Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya de 12 de juny de 2017

assenyala que la implantació del càmping en l'àmbit proposat està prevista en la normativa del Pla General i no comporta un model de creixement dispers en el territori, ja que es tracta d'un sòl no urbanitzable clarament delimitat per urbanitzacions residencials de baixa densitat en sòl urbà i adjacent a dues infraestructures bàsiques.

És a partir d'aquests principis que el projecte de càmping s'elabora amb l'objectiu de garantir la coherència amb el P.G. i la integració amb l'entorn, tot justificant l'ordenació proposada, tenint en compte una actuació viària amb els mínims moviments de terres i una zonificació adaptada a les terrasses naturals del terreny i la plantació d'elements vegetals que minori l'impacte visual de les zones d'acampada.

Així, en relació a l'objectiu de minimitzar els requeriments de sòl associats a les unitats d'acampada i els serveis associats, cal considerar que la superfície **mínima** d'una unitat d'acampada d'un càmping de categoria de luxe és de 90 m² (legislació sectorial: establiments de càmping art.52). La parcel·la més gran millora, sens dubte, la interdistància entre albergs fixes i semi-mòbils i afavoreix la privacitat entre albergs i, sobretot, separarà de manera més raonable l'arbrat que constitueix l'ineludible coberta vegetal, que proporcionarà l'ombra necessària a les unitats d'acampada.

És pertinent pensar en una ocupació màxima de la unitat d'acampada per part de l'alberg fixe o semi-mòbil, del 30%. Per a albergs fixes i semi-mòbils de 36 m² (els més freqüents en el mercat), això implica una unitat d'acampada mínima de 120 m², evitant així l'excessiva condensació dels albergs fixes i implícitament l'efecte d'urbanitat densa. És bo per la qualitat del paisatge del càmping i el propi entorn distanciar els albergs i incrementar la plantació d'arbusts i arbres entre aquests. La parcel·la petita és incompatible amb els estàndards de privacitat i confort que exigeix el campista en establiments d'aquesta jerarquia.

El projecte que ara es presenta per tal d'acomplir els requeriments que es deriven de l'informe de la OTAAA es modifica en els següents aspectes:

La proposta inicial de l'Avanç de Pla presentava el potencial següent:

Unitats acampada: 983 ut., més un àmbit d'acampada lliure: 2.787 m², equivalents a 28 places.

Complementàriament, es proposaven 2,78 Has de les HIC per acampada lliure.

La proposta de PEU aprovada inicialment el 19 de gener 2018 presentava:

Unitats d'acampada: 957 ut. (484 + 476) i eliminava l'acampada lliure a les HIC.

La proposta modificada de juliol 2018 que es proposava per a l'aprovació provisional reduïa aquest potencial a 813 unitats d'acampada i delimitava 6 àrees d'acampada lliure amb un potencial previst de 94 unitats, per un total de 907 unitats d'acampada. Aquesta nova distribució implicava, per a un ratio de 3 campistes per alberg, un potencial de 2.721 hostes.

La proposta de desembre 2022 adequada a l'establert en el PDUAC que ara es presenta per a l'aprovació provisional fixa un total d'unitats d'acampada delimitades de 801 unitats i delimita 3 àrees d'acampada lliure amb un potencial de 81 unitats **per a un total de 882 unitats d'acampada**. Aquesta última distribució implica per a un ratio de 3 campistes per alberg un potencial de 2.646 hostes.

La nova proposta respecta puntualment la delimitació d'espais protegits HIC i augmenta un cop més l'extensió d'àrees verdes del càmping, que representa ara el 42,7% de la totalitat de l'àmbit de la finca i un 37,7% referit al recinte de l'activitat. Tot aquest sistema d'espais lliures verds està articulat, configurant un sistema de passejos, camins i espais arbrats que interrelacionen el conjunt de l'espai (plànols PO.2 i PO.5).

També cal dir que la preservació dels conreus de vinya és incompatible amb un projecte de sòl per a l'activitat de càmping. Per tal de preservar memòria d'aquest conreu es reserva una superfície de 0,47 Has, adjacent a Mas Guineu, per al conreu de secà (vinyes i oliveres).

Certament, un projecte-càmping comporta una transformació del sòl i el paisatge inicial esdevé en un de nou, conseqüència d'una particular geometria inherent a l'activitat. De totes passades, el sistema viari primari (l'únic veritablement artificial) s'ha reduït al 9,95% de la totalitat de l'àmbit destinat a l'activitat, incloses les bosses d'aparcament vinculades. La resta del sòl de la finca serà natural, amb una ordenació que respectarà meticulosament el caràcter topogràfic. La complexitat dels elements natural serà major, ja que serà obligatòria la plantació d'una coberta vegetal arbòria de gairebé 1.500 unitats.

La superposició de la topografia actual amb el nou projecte de sòl (P.12 seccions generals) demostra fins a quin punt el nou ordre del sòl és conseqüència de la base original. Necessàriament adaptada al nou ús, però respectuosa amb la geografia inicial. Els estudis de l'enginyer Pere Santos verifiquen que els mínims moviments interns de terres s'equilibren, de tal manera que s'evitaran aportacions i extraccions de terres més enllà de l'àmbit.

L'estudi realitzat per Ingenieros Asociados S.A. de 11 eixos de vials (1ª etapa) i un eix d'una zona deprimida de drenatge, presenta la següent valoració: d'una banda, es preveu una necessitat d'afermat de 6.349 m³, una obtenció de terra vegetal de 8.563 m³, que s'aprofitarà estenent-la en les zones verdes del càmping, amb un gruix promig de 3,5 cm. I d'altra banda, es preveu la necessitat d'excavar 8.824 m² i terraplenar 8.732 m³, atès que es defineix la geometria de la vialitat principal, expressament per a compensar el balanç de terres. En aquest càlcul aproximat es pot afirmar que el balanç de terres que implica el projecte de sòl del càmping es nul. En resum, no es preveu que entrin ni surtin terres de Mas Guineu per a l'execució de vials de la 1ª etapa.

Pel que fa a l'ocupació del sòl per les noves edificacions, s'han dimensionat d'acord amb el rang del càmping i, en qualsevol cas, ocupen aproximadament la mateixa superfície que els magatzems obsolets objecte d'enderroc amb coberta de fibro-ciment de la part superior de la finca. Les noves edificacions es disposen en les cotes baixes on l'impacte visual és menor.

3. Sobre la intensitat d'ús del sòl generada pel Càmping Mas Guineu

Precisar amb rigor la intensitat d'ús del sòl que es deriva del Pla Especial Urbanístic Mas Guineu esdevé una qüestió primordial. La intensitat d'ús és directament proporcional al nombre de campistes que al llarg de l'any s'allotgen o fan acampada en el càmping projectat.

Cal no confondre el potencial màxim d'unitats d'acampada i l'ús que es fa d'aquest potencial per evitar conclusions equivocades de l'impacte real que l'activitat projecta en el municipi de Cubelles i el seu entorn territorial. Aspectes rellevants com els efectes en els recursos disponibles (consum d'aigua, energia...), capacitat de l'EDAR, emissions de gasos efecte hivernacle, compromís de futurs creixements, s'han d'avaluar d'acord amb la intensitat real previsible. El potencial d'un sector urbanitzable residencial s'esgota raonablement en un

període de 20/30 anys, en canvi l'ús real d'un càmping de gama alta difícilment arriba al 35% del seu potencial (anual) en la plenitud de la seva explotació.

El premiat Càmping Vilanova Park (1ª categoria) situat al municipi veí de Vilanova i la Geltrú, amb 30 anys de vida i un potencial màxim de 1.415 unitats d'acampada/allotjaments, serveix d'exemple per verificar aquestes afirmacions:

D'acord amb el quadre de pernoctacions de l'any 2017, el percentatge d'ocupació descompost per mitjanes mensuals va ser el següent:

	% ocupació	Total unitats acampada	Total ocupació Unitats acampada	Mitjana Persones/dia
Gener	17 %	1.415	240 ut	729
Febrer	22 %	1.415	311 ut	938
Març	21 %	1.415	297 ut	887
Abril	42 %	1.415	594 ut	1.774
Maig	29 %	1.415	410 ut	1.231
Juny	44 %	1.415	623 ut	1.882
Juliol	63 %	1.415	891 ut	2.665
Agost	73 %	1.415	1.032 ut	3.082
Setembre	44 %	1.415	623 ut	1.851
Octubre	33 %	1.415	467 ut	1.381
Novembre	13 %	1.415	184 ut	567
Desembre	14 %	1.415	198 ut	604

Aquestes dades d'ocupació es mantenen amb variacions en l'interval 1%-5% l'any 2008 i el 2022. El període 2019-2021 l'ocupació va baixa molt sensiblement a conseqüència de la pandèmia.

D'aquest quadre de dades (verificables diàriament per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú) es dedueix que l'ocupació mitjana anual de les unitats d'acampada és de 489 ut, amb una mitjana de 3 persones per unitat d'acampada/allotjament, que equival a 1.466 persones. Dit ben curt: l'ocupació mitjana diària/anual representa el 34,6 % del potencial total del càmping.

L'aplicació d'aquests percentatges d'ocupació mitjana anual al potencial d'unitats d'acampada del càmping que es projecta a la finca Mas Guineu (882 ut) dona una ocupació real màxima de:

882 ut x 34,6 % = 305 unitats de mitjana diària anual, equivalents a 915 persones de mitjana diària anual, amb una punta inferior de 357 persones al novembre i una superior a l'agost de 1.931 persones.

A aquestes 915 persones cal afegir una mitjana anual de 50 més de personal laboral (80 temporada alta / 20 temporada baixa).

Total = 915 campistes + 50 personal laboral = 965 persones de mitjana diària anual.

Aquestes són les dades reals d'intensitat d'ús en la hipòtesi més optimista, ja que difícilment s'assoliran abans de 10 anys de desenvolupament de l'activitat.

Només així es pot fer un comparatiu amb la població total resident a Cubelles que utilitza el seu habitatge tot l'any. Conseqüentment, l'increment de població en relació al total dels habitants

de Cubelles és de 965 habitants, que equivalen a un escreix del 6,03 %, xifra molt inferior al 20% que refereix l'informe de la OTAAA fent el càlcul per una ocupació plena els 365 dies de l'any. Hipòtesi totalment desviada de la intensitat d'ús real.

Cal afegir que aquest escreix implica el desenvolupament de la totalitat del projecte. La 1ª etapa només representarà la ½ d'aquest potencial real + ½ personal laboral, equivalent a un total de 482 persones (3,01 % d'escreix de la població de Cubelles).

4. Redacció d'un nou Estudi Ambiental Refós (annex 6.1)

Es redacta aquest text refós, ja que el Pla Especial al que es refereix introdueix canvis substancials en relació als aspectes ambientals.

En relació als usos del sòl, és interessant considerar els següents càlculs:

Cubelles és un municipi amb un percentatge de sòl urbà i urbanitzable de 34,49 %, segons el Mapa de cobertes del sòl de Catalunya del CREAF en la seva 4ª edició (MCSC-4), de 2009. La superfície de sòl no urbanitzable (SNU) dins de l'àmbit és de 325.070 m², mentre que la del municipi és de 8.907.443 m². Aquest fet fa que el SNU de l'àmbit suposi un 3,65% de la superfície de SNU del terme municipal de Cubelles.

Però, part del sòl no urbanitzable es troba amb cert grau d'ocupació, arribant a un grau d'artificialització del mateix, de 12,31% dins el municipi. Amb el desenvolupament del Pla, aquest percentatge pujaria fins al 14,43%.

Pel que fa a les emissions derivades de la mobilitat, l'informe considera el següent:

Pel que fa a les emissions derivades de la mobilitat, caldrà tenir en compte que l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del Pla Especial Urbanístic per a la implantació del Càmping a la Finca Mas Guineu de Cubelles (Barcelona) fa una estimació dels desplaçaments previstos. No obstant això els fa per 950 unitats d'acampada i una ocupació per vehicle de 3 persones, pel que caldrà adaptar les xifres als condicionants del nou desenvolupament (882 unitats d'acampada, 3 persones per unitat i places del Mas Guineu) Per tant, el transport públic quedarà en 586 i 584 desplaçaments, laborables i dissabtes respectivament, el vehicle privat en 6.531 i 7.362, laborables i dissabtes respectivament, en 1.597 desplaçaments a peu i 1591 en dissabte, i en bici 64 i 71 viatges/dia des de l'àmbit d'estudi, segons sigui laborable o dissabte. Introduint l'experiència del Càmping Vilanova Park pel que fa a l'ocupació mitjana mensual (76% en agost i 16% en desembre) com a factor de correcció dels desplaçaments, s'obté un total de desplaçaments estimats de 1.272.652 a l'any.

S'ha estimat que la distància de desplaçament mitjana és de 3 km, ja que es faran dins el municipi de Cubelles. No obstant això, segons les estadístiques de turisme de Cubelles de 2017, els orígens dels visitants són del Barcelonès (aproximadament 40%), Baix Llobregat (aproximadament 11%), França (aproximadament 12%), Vallès Occidental (aproximadament 5%). Això fa una distància mitjana de desplaçaments de 134,9 km des de l'origen dels usuaris del càmping. Es considera que es realitzaran 2 desplaçaments des de l'origen per setmana, per unitat d'acampada i per habitació del Mas Guineu ocupats, el que fa un total de 158.261 desplaçaments a l'any des de l'origen. S'estima que la meitat dels vehicles són Gasolina 1,4-2,0 l i l'altra meitat dièsel 1,4-2,0 l.

No obstant això, es considera que el compliment del compromís adquirit amb el PAES només s'han de tenir en compte les emissions generades dins el municipi de Cubelles. Per tant, el total d'emissions seria de 1.660,22 tCO₂ eq/any per a l'activitat del càmping dins el municipi.

Per a la prevenció d'incendis forestals caldrà donar compliment a les determinacions establertes en el Decret 64/1995 de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals modificat pel decret 206/2 de 27 de setembre.

En l'Avaluació global del PEU aquest EAE refós fa explícit el compliment dels objectius ambientals establerts i estableix com a condicions generals.

En les conclusions finals:

Es considera que pot ser positiu per al territori el desenvolupament d'una activitat compatible amb la classificació del sòl que, un cop finalitzada, permeti la restitució al model territorial previ amb pocs esforços.

De les alternatives presentades a la memòria del Pla Especial per al desenvolupament d'un Càmping de luxe "Finca Mas Guineu", es valora globalment com a compatible la primera, en que es respecta íntegrament la superfície ocupada per HIC, sempre que s'adopten les mesures proposades en aquest document. És així perquè uneix el desenvolupament urbà i econòmic amb la preservació d'espais naturals d'interès, i perquè es considera que pot constituir un nou model de gestió inclusiu per a la biodiversitat, inclús dins de les pròpies instal·lacions del càmping.

Es valorarà positivament l'adhesió al sistema EMAS i l'adquisició del Distintiu de qualitat ambiental dels càmpings, així com l'adopció de les mesures proposades sobre el consum i estalvi d'energia i aigua i la conservació i gestió activa d'hàbitats d'interès comunitari (i, per tant, de la flora i la fauna local). D'aquesta manera, es podrà apostar per la progressiva millora de l'eficiència en relació als vectors ambientals i també en relació als paràmetres relacionats amb la biodiversitat i complir els objectius ambientals proposats.

La proposta haurà de seguir les determinacions exposades al Pla de Seguiment Ambiental.

Amb el compliment de les condicions generals de l'epígraf 10 d'aquest EAE refós, inclòs el Distintiu de Qualitat ambiental i un Pla de seguiment Ambiental, es dona resposta als requeriments en relació al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del mediambient.

4. Direcció General de Patrimoni Cultural: Departament de Cultura

En la valoració del PEU Mas Guineu, l'informe del Departament de Cultura fa referència a dos aspectes diferents:

1 – En relació a la Masia Mas Guineu, recorda que té protecció com a Bé cultural d'interès local (BCIL), condició recollida en el Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Cubelles (CPEP). L'actuació a la Masia Mas Guineu aconsegueix les disposicions específiques de la seva fitxa, la normativa del CPEP i els articles 15, 17 i 25 de

l'esmentada Llei L'ús assignat a Mas Guineu, d'establiment hotel·ler, és compatible amb la conservació dels seus valors protegits i reconeguts Aquest PEU ha fet un aixecament precís de tot el conjunt edificat respecte els elements protegits i estableix la normativa pertinent per a la seva rehabilitació (art. 18) de la normativa urbanística del PEU).

2 – Pel que fa al jaciment arqueològic Mas d'en Pedro, situat a la zona sud-est de l'àmbit, junt al Camí Ral, es va prescriure una intervenció arqueològica preventiva de delimitació. Aquesta intervenció arqueològica preventiva d'excavació al jaciment arqueològic Mas d'en Pedro es va realitzar sota la direcció de Daniel López Reyes (ArqueoVitis SCCL) del 24 d'abril de 2018 al 31 de maig de 2018, prèvia autorització del Departament de Cultura

Presentat el referit informe de Daniel López Reyes es va sol·licitar efectuar sota control el rebliment indefinit de les restes descobertes

En data 9 de juliol de 2018 el Servei Arqueològic i Paleontològic proposa autoritzar el tractament de restes arqueològiques sol·licitat per Vila Guineu S.L. que han estat correctament excavades i exhaustivament documentades. Es reconeix que el projecte de càmping garanteix la seva conservació.

Per tot això, resol **autoritzar** la realització d'un tractament de les restes arqueològiques no extretes, reblint indefinidament amb geotèxtil i terres de les restes en el punt dels fets El tractament de les restes arqueològiques no extretes va ser realitzat sota control arqueològic per part de Daniel López Reyes (ArqueoVitis SCCL) la última setmana de juliol 2018.

5. Direcció General de Comerç

La Direcció General de Comerç emet **informe favorable** amb dues prescripcions:

- *Afegir en l'apartat 3 de les NN.UU del PEU la referència del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6)*
- *Traslladar, a l'apartat esmentat, la limitació establerta relativa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009 en el sentit que els PEC no singulars, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT, es poden implantar "en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal..."*

Aquest PEU recull ambdues prescripcions en l'apartat 2 de les NN.UU.

6. Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial

En relació al PEU Mas Guineu emet informe condicionat a l'obtenció del corresponent informe positiu del titular de la línia ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÈCTRICA, SLU. El referit informa s'ha sol·licitat i s'està pendent de la seva recepció.

Així mateix, emet informe condicionat a l'obtenció del corresponent informe positiu del titular de la infraestructura ENAGAS, S.A. i NEDGIA CATALUNYA, S.A.

El PEU respecta les distàncies de protecció en relació a aquestes infraestructures i en cap cas es podrà realitzar qualsevol obra en el subsòl sense l'autorització dels titulars d'aquestes infraestructures.

Pel que fa a Mines i Seguretat Industrial, s'emet **informe favorable**, ja que en el municipi no es troba ubicat cap establiment AG.

7. Direcció General de Turisme

Aquesta Direcció General, a efectes merament informatius, emet la següent nota:

1. De la documentació presentada es desprèn que el càmping podria assolir la categoria de "luxe".
2. Constata la previsió de l'establiment hotel·ler a Masia Guineu, que haurà de disposar de legalització independent de la de l'establiment de Càmping.