

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP Y ALANNIA ELS PRATS, S.L.U.

De una parte: **D. FRANCISCO MORANCHO LÓPEZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mont-Roig del Camp

Y de otra: **D. SERGIO JOSÉ GÓMEZ SIRVENT**, mayor de edad, con D.N.I. nº 21514188B y con domicilio a estos efectos en Avenida del Puerto, 15, 03140 Guardamar del Segura (Alicante).

La Secretaria General de la Corporación, Aránzazu Sorli Pons, actuará como fedataria de este acto.

INTERVIENEN

El Sr. Francisco Morancho López, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP**.

El Sr. Sergio José Gómez Sirvent, en nombre y representación de la mercantil **ALANNIA ELS PRATS, S.L.U.**, con C.I.F. núm. B-43885151.

Las partes se reconocen la capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio urbanístico y a tal efecto, acuerdan:

OBJETO

La propuesta de Convenio urbanístico de Planeamiento tiene por objeto básicamente ordenar la fachada litoral donde la entidad Alannia desarrolla su actividad de camping. Hay que señalar que el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp ha iniciado los estudios y trabajos previos para tramitar una modificación del POUM del municipio (exp. 3378/2020 y 7062/2022) que expresamente concrete los usos de la fachada litoral del municipio. La finalidad que se pretende con esta modificación es minimizar el impacto que suponen las diversas actividades de camping que existen en toda su línea marítima, regulando y estableciendo limitaciones a estos usos. La propuesta de convenio se incardina y cumple las previsiones de la regulación que se pretende aprobar para la totalidad del municipio, especialmente limitando el establecimiento de mobile-homes en la franja ubicada al lado de la playa.

Ante la situación de evolución de los establecimientos de camping hacia un grado de transformación urbanística del suelo no urbanizable cada vez mayor, pasando de unos establecimientos con servicios básicos y con unas instalaciones móviles a la implantación de unidades de alojamiento fijas o semi-móviles, es interés del Ayuntamiento limitar el referido uso de camping-caravàning actualmente previsto en el POUM, contemplando criterios de emplazamiento en los espacios próximos a la costa y



medidas de control adicionales para la franja de 100 metros de la de servidumbre de protección de la costa. Todo esto sin entrar en contradicción con los parámetros establecidos por la regulación turística.

Igualmente, mediante el convenio se pretende compatibilizar los usos del espacio que ocupan las instalaciones en la actualidad de Alannia en la zona comprendida entre la antigua vía férrea, actualmente en desuso y en proceso de conversión en una vía verde, y la antigua nacional N-340, que al igual que la vía férrea ha perdido este carácter de infraestructura de transporte y comunicación, siendo que en la actualidad se ha iniciado el trámite para la cesión al municipio existiendo la previsión de convertirse en una vía con un fuerte carácter peatonal y poner esta zona al servicio de todas las personas. Así, el convenio, en este aspecto, tiene por objeto modificar los usos de esta zona, pasando del uso privativo que tiene en la actualidad a un uso público permitiendo el disfrute por parte del conjunto de la ciudadanía.

JUSTIFICACIÓN

El convenio se motiva por el interés y la necesidad que tiene el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp de fijar, concretar y, en su caso, limitar los usos que se hacen de toda la fachada litoral del municipio minimizando el impacto que suponen las actividades, especialmente las de camping, así como el interés de que las zonas comprendidas entre la antigua vía férrea y la N-340 se conviertan en espacios abiertos a todos los ciudadanos y que, como tales, puedan ser disfrutados por todos ellos.

Las necesidades expuestas, fundamentadas en el interés general, requieren modificar el Plan Especial del camping ALANNIA ELS PRATS.

Así,

EXPONEN

- I. Que, ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., desarrolla su actividad económica en suelo no urbanizable situado en el denominado Camping Alannia Els Prats, emplazamiento conformado por la unificación de los antiguos Campings Els Prats y Camping Marius que, hasta la fecha, se han mantenido abiertos al público ininterrumpidamente.
- II. Que, las determinaciones urbanísticas para el desarrollo de la referida actividad de camping están contempladas, en esencia, en el Plan Especial Urbanístico (en adelante, PEU), aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en fecha 27 de junio de 2013 y en el POUM de Mont-roig del Camp.

Que el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp ha iniciado expediente de modificación del POUM con el objeto y finalidad de concretar los usos en la fachada litoral del municipio (3378/2020 y 7062/2022).

- III. Que, de conformidad a las determinaciones del PEU, la principal zona de acampada del Camping se identifica con la 'Clave AC', coincidente prácticamente en su totalidad con la zona de servidumbre de protección de costas, debiendo adecuarse,



a la finalidad que se pretende con la modificación del planeamiento iniciada, así como a la normativa sectorial, para lo cual se entiende conveniente y necesaria la modificación del PEU.

- IV. Que, por parte del AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP se ha puesto de manifiesto la necesidad de obtener la cesión de uso de determinada superficie localizada en la zona oeste del ámbito del Camping para su destino público en complemento del corredor verde situado entre la antigua vía férrea y la N-340 que está en ejecución, modificando el PEU en la regulación que hace de los usos de esta subzona.
- V. Que, en atención a los antecedentes expuestos, el AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP y ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., consideran oportuno en relación con los intereses públicos y privados, la suscripción de un convenio urbanístico, con la finalidad tanto de concretar los usos admitidos, como de la cesión de uso de determinadas superficies al municipio, todo ello de acuerdo con las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El presente Convenio tiene una doble finalidad:

1.- La modificación del PEU que regula la actividad de camping de la entidad Alannia, en concreto los artículos 21.2 (Usos admitidos: se admite el uso de camping caravaning), en relación con lo establecido en el artículo 21.5 (Parámetros de regulación de las edificaciones. Tipos de ordenación: tienda de campaña desmontable) y relacionado con los usos admitidos en la zona con clave AC del PEU, con la creación de dos subzonas: una en la que quepa la implantación de mobile-homes y otra en la que no quepa la implantación de tales instalaciones.

Por lo tanto, se procederá a elaborar, tramitar y aprobar una Modificación Puntual del PEU Els Prats en lo previsto en su artículo 21 y concordantes y posibilitar el desarrollo e implantación de las actividades que constan en el Plano de Ordenación que se adjunta como **Anexo I** al presente Convenio. Esto supone que, en la parte referida a la zona de instalación de MH de acuerdo con el interés que tiene el Ayuntamiento de fijar, concretar y en su caso limitar los usos que se hacen de toda la fachada litoral y que se ajusta también el gálibo del edificio del restaurante del camping a fin de admitir la volumetría histórica.

2.- La modificación del PEU y creación de una subzona, en el área comprendida entre la antigua vía férrea y la N-340, posibilitando su uso por la totalidad de ciudadanos del municipio, así como regular el alcance y actuaciones necesarias que admitan la cesión a favor del AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP del uso público de la superficie, propiedad de ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., emplazada en la zona oeste del



camping que se corresponde con la franja definida en el plano que se adjunta como **Anexo II.**

En dicha superficie serán compatibles, con el alcance que más adelante se determina, los usos actualmente existentes referidos a la instalación deportiva y al parking (parcial o totalmente en atención a las necesidades municipales y del establecimiento), si bien podrán ser utilizadas por el público en general bajo la gestión de ALANNIA ELS PRATS, SLU.

De dicha superficie habrá de excluirse la superficie en la que están emplazadas las infraestructuras eléctricas existentes (Centros de Distribución y Transformación de energía eléctrica).

A fin de posibilitar lo expuesto, se modificará el art. 20 de la normativa del PEU incorporando la siguiente previsión:

“Art. 20 Regulació de la zona de verd privat (clau VDP)

20.1 Usos i paràmetres reguladors

Les zones qualificades de verd privat, serà d'ús públic i el seu manteniment serà a càrrec de l'empresa explotadora del càmping.

S'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

Es mantindrà, prioritàriament, una coberta de vegetació autòctona i la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

20.2 Usos admesos

Es destinen només a aquells usos i activitats que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.

Es permet un màxim d'ocupació del 10% per a usos esportius a l'aire lliure i un màxim d'ocupació del 30% destinat a aparcament.

20.3 Tipus de construccions i edificacions

Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins la zona de verd privat hauran d'acomplir les següents determinacions:

Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5 % de la superfície total de la zona verda destinada a usos compatibles amb un màxim de 30 m2 i amb una altura màxima de 3,00 m.



També es permet la construcció de dipòsits soterrats i el manteniment de l'actual ET (4x3m). Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de l'espai verd".

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Mont-roig del Camp se compromete a iniciar, en el plazo legal establecido desde la presentación correcta de la documentación preceptiva los trámites para modificar el PEU que regula la actividad de camping de la entidad Alannia Els Prats, tanto su artículo 21 y concordantes, que permitan desarrollar e implantar las actividades que constan en el Plano de Ordenación que se adjunta como Anexo I al presente Convenio. Esta modificación del PE supondrá la regulación de la zona de instalación de MH de acuerdo con el interés que tiene el Ayuntamiento de fijar, concretar y en su caso limitar los usos que se hacen de toda la fachada litoral y que se ajuste el gálibo del edificio del restaurante del camping a fin de admitir la volumetría histórica, y del artículo 20 del PE para posibilitar el uso público de la zona que consta en el Plano de Ordenación que se adjunta como Anexo II.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a la tramitación, tanto de la modificación del PEU expuesta como de los títulos y autorizaciones que, en desarrollo de este, se sometan a su consideración.

TERCERA: La entidad ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., se compromete a desarrollar las siguientes actuaciones con estricto orden cronológico:

- 1) Presentar al Ayuntamiento una propuesta de modificación del PEU en el plazo de tres meses desde la firma del convenio en orden a la modificación de los usos admitidos en la zona con clave AC del PEU i la modificación del gálibo del restaurante en los términos previstos en el Anexo I, así como que la superficie expuesta en el Anexo II, pueda ser destinada a la cesión de uso objeto del presente Convenio, asumiendo todos los costes jurídicos, técnicos, tasas, impuestos, infografías, y otros gastos que resulten necesarios para la correcta tramitación del referido instrumento de planeamiento.
- 2) Redactar y presentar ante el Ayuntamiento los proyectos y documentos necesarios para la obtención de los permisos y autorizaciones parciales o totales de las instalaciones del camping que resulten conformes con el Ordenamiento Jurídico vigente. Asumir todos los costes jurídicos, técnicos, tasas, impuestos, infografías, y demás gastos que resulten necesarios para la correcta tramitación de los citados proyectos.
- 3) Asumir un compromiso económico de inversión de **194.753 € de PEC (IVA no incluido)** para la elaboración de la documentación técnica necesaria y posterior urbanización de la zona verde privada de uso público objeto de cesión.
- 4) Formalizar documento de cesión del uso de la superficie descrita en el Anexo II propiedad de ALANNIA en las siguientes condiciones:
 - a. Gratuidad de la cesión de uso.
 - b. Plazo de cesión vinculado al ejercicio de las actividades de camping.



CUARTA.- En relación con la instalación de las *mobile homes*, el AYUNTAMIENTO DE MONT-ROIG DEL CAMP incoó procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística frente a ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., por considerar que la instalación de *mobile homes* en la zona con clave AC no está permitida, siendo que dicho procedimiento finalizó mediante Resolución de la Alcaldía nº 2019-0881, de 10 de abril de 2019, en la que se ordena la retirada de las *mobile homes*, ratificada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mont-roig del Camp de 23 de septiembre de 2020.

Frente a dicho Acuerdo, ALANNIA ELS PRATS, S.L.U., interpuso Recurso Contencioso-Administrativo que ha dado lugar a los autos del Procedimiento Ordinario nº 362/2020, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Tarragona que, en la actualidad, se encuentra suspendido al haber formulado las partes solicitud en tal sentido ya que se está intentando alcanzar una solución extraprocesal al presente conflicto.

El Ayuntamiento, así como la entidad Alannia Els Prats convienen instar la finalización del Procedimiento Ordinario nº 362/2020, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Tarragona, de mutuo acuerdo, mediante la Homologación Judicial del presente Convenio con asunción de cada una de las partes de las costas causadas a su instancia.

QUINTA- Son causas que pueden conducir a la extinción del presente convenio:

- La resolución de mutuo acuerdo.
- La no presentación en el plazo de 3 meses de la propuesta de modificación del PEU por parte de la entidad Alannia.
- La no aprobación definitiva de la modificación del PEU transcurrido un año y medio desde la firma del presente convenio por motivos imputables a las partes.
- La no formalización de la cesión de uso prevista en la cláusula tercera por motivos imputables a las partes.

La causa que faculte la resolución únicamente podrá ser invocada por la parte cumplidora.

SEXTA. - En cumplimiento de la prescripción señalada en el artículo 104 del DL 1/2010, en relación con el artículo 26.1 del Decreto 305/2006, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, las partes dejan constancia de las medidas de publicidad del presente convenio.

El Ayuntamiento garantizará su consulta pública a través del tablón de anuncios y del Portal de Transparencia.

El acuerdo de aprobación se publicará dentro del mes siguiente a su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Tarragona, se someterá al trámite de información pública, con independencia que en su momento se integre con la documentación del instrumento de planeamiento al cual hace referencia, para que se someta, de forma conjunta con este instrumento, al correspondiente trámite de información pública. Finalmente, será remitido al Departamento de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat



de Catalunya en el plazo de un mes desde su aprobación para que se incluya en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la administración de la Generalitat, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña.

SÉPTIMA. - Las cláusulas del presente convenio se modificarán únicamente en el supuesto que, a consecuencia de los informes de la Comisión Territorial de Urbanismo, estas modificaciones sean necesarias para preservar la finalidad del convenio.

OCTAVA. - Este convenio tiene naturaleza administrativa y está sujeto a la regulación contenida en la normativa urbanística i en Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en materia de interpretación, efectos y extinción del convenio serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Además, se creará una Comisión de Seguimiento específica con los siguientes componentes:

- Por parte del Ajuntament de Mont-roig del Camp:
 - El Jefe de urbanismo
 - El concejal de urbanismo o persona designada por Alcaldía. (
- Por parte de la entidad Alannia:
 - El/La presidente/a de la SAU o persona en quien delegue.
 - Un técnico designado por la entidad.

Esta comisión, que se reunirá como mínimo una vez durante la vigencia del presente convenio y celebrará las reuniones extraordinarias que se creen convenientes a petición de cualesquiera de las partes, tendrá como principales funciones:

- El seguimiento y la evaluación de los acuerdos del presente convenio.
- Valorar el desarrollo de la modificación del PEU.
- Resolver las dudas y cuestiones que se puedan plantear durante la vigencia del convenio.

Además, de mutuo acuerdo, pueden invitar a otras personas representativas a participar en la Comisión de Seguimiento cuando lo consideren necesario.

NOVENA. - El presente convenio queda condicionado a su aprobación por acuerdo del Pleno del Ajuntament de Mont-roig del Camp; entrará en vigor desde la fecha de la segunda firma electrónica al margen, y permanecerá vigente hasta que sea aprobada definitivamente la modificación del PEU.

