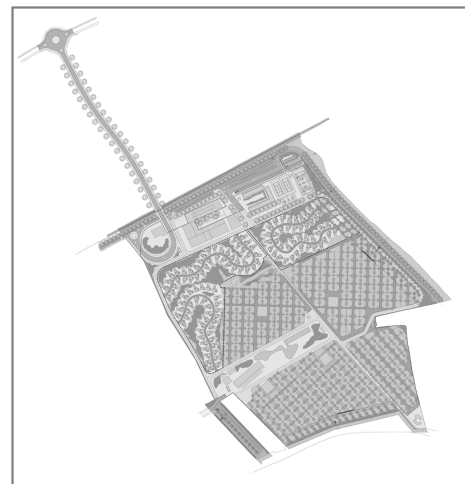




Aresta
arquitectura + urbanisme

Rius i Tauler, 4 àtic · 08172 St. Cugat del Vallés · Telèfon-fax
935.890.125
a r e s t a @ a r e s t a .

ÁLVARO SIZA Arqt. Lda.

Rua do Aleixo, nº53 - 2º 4150-043 PORTO Tel. 22-6167270 Fax 22-
6167279



GOP Gabinete de Organização e Projectos, Lda
Rua do Aleixo, nº53 - R/ Chão C
4150-043 PORTO
Te. 226198360 Fax 226198369
email: engenharia@gop-engenharia.com

MEMÒRIA

**DOCUMENT
APROVACIÓ
PROVISIONAL**

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC CÀMPING
DE LES ARTS-BALLENA
ALEGRE
MONT-ROIG DEL
CAMP

Octubre 2014

MEMÒRIA
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
CÀMPING DE LES ARTS - BALLENA ALEGRE,
MONT-ROIG DEL CAMP

Promotor: CAMPING CAR S.A.

Redactors del Pla Especial: Aresta, a+u, S.L.P, a partir de l'ordenació de
l'arquitecte Álvaro Siza i amb la col·laboració de l'enginyeria GOP, S.L.
Treballs ambientals: ADHOC
Suport jurídic: OSCAR RIPOL - BRF ADVOCATS, S.C.P.

Mont-roig, Octubre 2014

INDEX MEMÒRIA

O. INTRODUCCIÓ

1. OBJECTE I ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1.1. Antecedents urbanístics

1.2. Objecte del Pla Especial

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA

Descripció física

3. OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

4. SITUACIÓ ACTUAL

4.1. Règim Urbanístic

4.2. Situació i condicions topogràfiques

4.3. Ús actual

4.4. Estructura de la propietat

4.5. Serveis existents

4.6. Ferrocarril

4.7. Inundabilitat

4.8. Àrees d'expectativa arqueològica

4.9. Camins ramaders i GR 92

4.10. Franges de protecció de la riera i del litoral

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

5.1. Àrees d'acampada

5.2. Unitats d'acampada (u.a.)

5.3. Ordenació dels bungalows

5.4. Zones de serveis a l'activitat principal

5.5. Protecció sobre riscos

6. PARÀMETRES URBANÍSTICS

7. PLA D'ETAPES

8. QUANTIFICACIÓ ECONÒMICA D'EXECUCIÓ MATERIAL

8.1 Sòl i obra de l'accés principal des de la CN-340

8.2 Pressupost d'execució material de les obres dels espais de cessió.

8.3 Pressupost d'execució material de les obres interiors del càmping

9. EXECUCIÓ DE LES PREVISIONS DEL PE I URBANITZACIÓ DE L'ÀMBIT I REPERCUSSIÓ DELS COSTOS DERIVATS DE LA CREACIÓ DELS ACCESSOS DES DE LA N-340 A LA RESTA DE PROPIETARIS AFECTATS

10. EVOLUCIÓ DEL PROCÉS

- 11. COMPROMISOS I GARANTIES DEL PROMOTOR
- 12. CESSIONS
- 13. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA
- 14. DOCUMENTS QUE COMPOSEN EL CONJUNT DEL PLA ESPECIAL

MEMÒRIA DEL PLA ESPECIAL

0. INTRODUCCIÓ

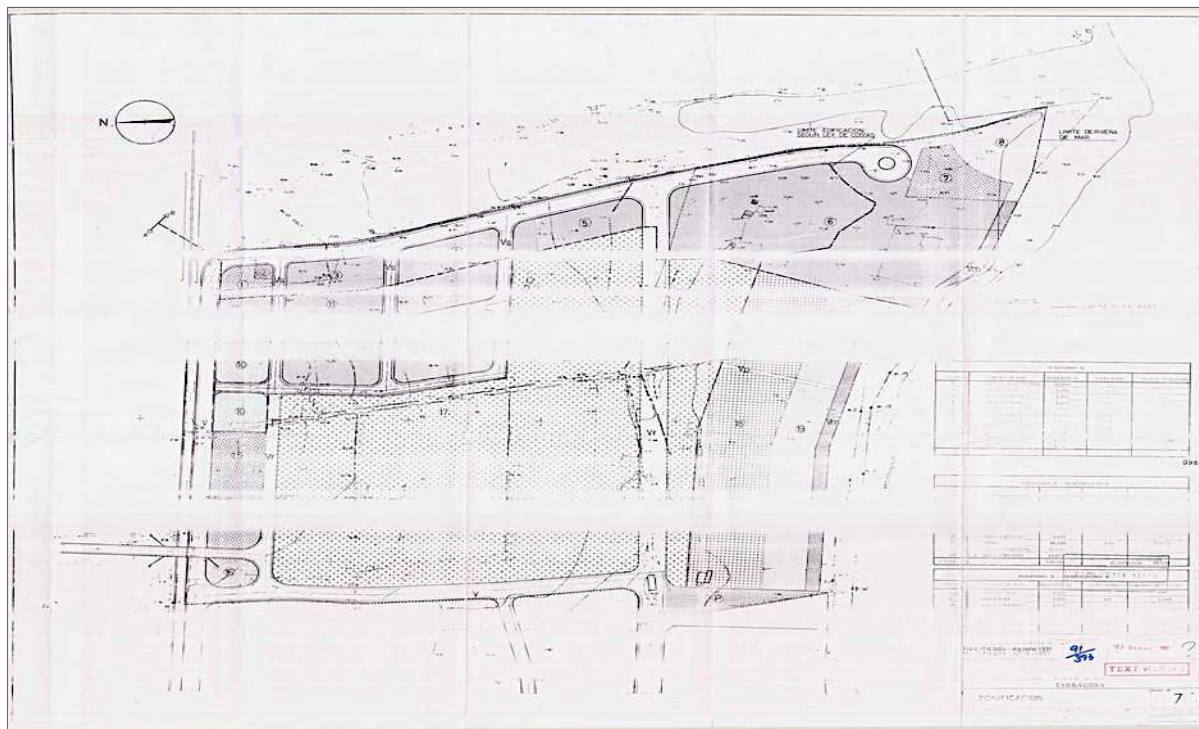
El conjunt del document urbanístic elaborat per a l'aprovació provisional i definitiva del Pla Especial PE-1, del qual la present Memòria en forma part, recull harmonitzadament la totalitat de les alegacions, informes i prescripcions formulats pels particulars i les diverses administracions concurrents a partir de la informació pública (BOP de Tarragona de 5 de novembre de 2011) de l'aprovació inicial del referit PE.

1. OBJECTE I ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1.1. Antecedents urbanístics

L'àmbit del PE-1 del vigent POUM coincideix pràcticament en la seva totalitat amb el que corresponia al Pla Parcial del Sector 22 del Pla General d'Ordenació Municipal de 1982. Aquest Pla Parcial, que era un sector residencial d'habitatge unifamiliar aïllat i que admetia la possibilitat de l'ús de càmping, havia estat desenvolupat i tramitat fins la fase del projecte d'urbanització (Pla Parcial d'Ordenació aprovat com a text refós el gener de 1992), s'havia tramitat també el projecte d'urbanització i l'autorització de RENFE per a la construcció -que es va iniciar- del pont i accés per sobre la línia de ferrocarril València-Tarragona i s'havia tramitat el pla especial del carrer d'accés des de la C-340.

Tant l'àmbit d'aquest pla parcial, com el seu accés des de la CN-340, malgrat el seu avançat estat de tramitació, van ser desclassificats per passar a sòl no urbanitzable -sense l'oposició legal de la propietat- i han estat inclosos pel vigent POUM en l'àmbit del PE-1, objecte d'aquest document.



Planta d'ordenació del Pal Parcial de 1992

1.2 Objecte del Pla Especial

Segons la fitxa corresponent del POUM, els objectius són:

"Preservar valors ambientals i paisatgístics relacionats amb la zona costanera on es troba. El projecte d'ordenació del càmping ha de contemplar: la justificació de la tipologia vegetal a plantar, la correcta connectivitat amb la xarxa viària bàsica, amb l'execució d'una rotonda a la carretera nacional 340 i un pont sobre el ferrocarril, ha de garantir l'accés, amb tractament tou pels vianants a la franja marítima per la vora de la riera i separada de la mateixa, ha de resoldre adequadament el sanejament de les aigües negres i tots els subministraments de serveis necessaris per a l'activitat".

- L'Objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és el de regular i ordenar l'activitat de càmping situat entre la riera Riudecanyes, la urbanització El Paradís, la línia de ferrocarril València-Tarragona i el mar i, del municipi de Mont-roig (Baix Camp).
- La zona on es desplega el present Pla Especial Urbanístic es troba situada, segons el plànol G-6 del POUM de Mont-roig, en sòl no urbanitzable, zona SNU4-T "sòl no urbanitzable turístic-càmping". Delimitat al nord-oest amb la via del ferrocarril, al nord-est amb la riera de Riudecanyes (que separa Mont-roig de Cambrils), al sud-oest amb la urbanització "El Paradís" i al sud-est amb el mar Mediterrani.
- *Normativa vigent específica de càmpings.* La regulació actual vigent DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic:
 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
 - Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas i R.D. 1112/92 pel qual es modifica parcialment el Reglamento de la Ley de Costas.
 - Orden VIV/561/2010 de 11 de marzo sobre Accesibilidad
 - D.L. 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials

Del Reglament de la Llei d'urbanisme:

Art. 51. Establiments de turisme rural i de càmping

51.1. Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l'article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya.

51.2. Les construccions a que es refereix l'apartat anterior, així com la implantació de càmpings, requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície d'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 l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

El present Pla Especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació si escau, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i pis, rebran un tractament formal de qualitat, tal com determina el POUM i mai podran ser utilitzades per donar allotjament com habitatge. L'alçada reguladora màxima serà de 8,50 metres, per sobre dels qual s'admeten elements de coronament i remat arquitectònic i també els elements d'obra que donen suport a les instal·lacions de tot tipus adequadament ordenades. Queda prohibida la lliure acampada, excepte en aquells indrets que les autoritats competents ho autoritzin expressament.

Com que la finalitat última és la construcció d'un nou càmping, queda clar que prèviament s'ha de redactar el present Pla Especial Urbanístic.

Tant la normativa urbanística vigent al municipi com la Llei d'urbanisme, exigeixen que per tal d'instal·lar un càmping en sòl no urbanitzable caldrà la redacció prèvia d'un Pla Especial que ho reguli.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA

Descripció física:

- Es tracta de la finca ben delimitada a l'angle sud-est del municipi de Mont-roig: entre la desembocadura de la riera Riudecanyes, el mar, la urbanització de baixa densitat El Paradís i la via del ferrocarril València -Tarragona.
- L'Àmbit del pla té una superfície de 19,45 Ha.
- La finca disposa en l'actualitat d'un accés des de la carretera N-340, mitjançant el carrer que abasteix la urbanització veïna, però a més el pla preveu una connexió més directa des de la mateixa carretera, pont sobre la via inclòs. Actualment hi ha una línia elèctrica de baixa tensió i una altra de telèfon que travessa la finca.
- Es tracta d'un paratge bastant pla, de passat agrícola recent, però alterat i degradat per una intervenció poc curosa avui abandonada. La seva topografia està constituïda bàsicament per dues plataformes de lleugera pendent cap el mar i separades per un bancal d'alçada variable.
- Hi destaca la presència de dues construccions agrícoles en dessús i restes de vegetació pròpia de la zona - oliveres i garrofers -; hi ha també una part abundantment vegetada amb espècies alienes però ben arrelades al lloc, així com edificacions noves inacabades i abandonades, en procés de runa material.
- Actualment, dins de l'àmbit, existeixen diverses línies aèries de telèfon i d'electricitat que, en cas de continuar en servei, aniran soterrades.

3. OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

El Pla Especial ha de regular la superfície d'actuació, emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres d'edificació d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

Segons el que regula la fitxa corresponent del vigent POUM del municipi, el Pla Especial tindrà en compte les consideracions següents:

El Pla Especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran al menys els següents: els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica, i la xarxa d'enllumenat.

Quant a les edificacions, seran de planta baixa i pis i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament, llevat de l'edifici del personal que hi treballa al càmping durant la part de l'any que està en funcionament. L'alçada reguladora màxima serà de 8,50 m.

Per tant, els objectius del Pla Especial són els següents:

- Definir els usos permesos.
- Definir els serveis urbanístics, xarxes d'instal·lacions.
- Establir normes d'edificació.
- Definir mesures correctores de l'impacte ambiental.
- Complimentar les determinacions que estableix el POUM
- Complimentar les prescripcions dels informes sectorials

4. SITUACIÓ ACTUAL

4.1. Règim Urbanístic

- Actualment la zona objecte d'aquest Pla Especial es troba situada, segons el POUM vigent, en sòl no urbanitzable turístic-càmping, clau SNU4-T.
- El POUM regula els paràmetres generals urbanístics tot delimitant un àmbit de Pla Especial, el PE-1 pel qual estableix les condicions següents:

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP – PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL – ANNEX NORMATIU 127

PE-1 CÀMPING DE LES ARTS

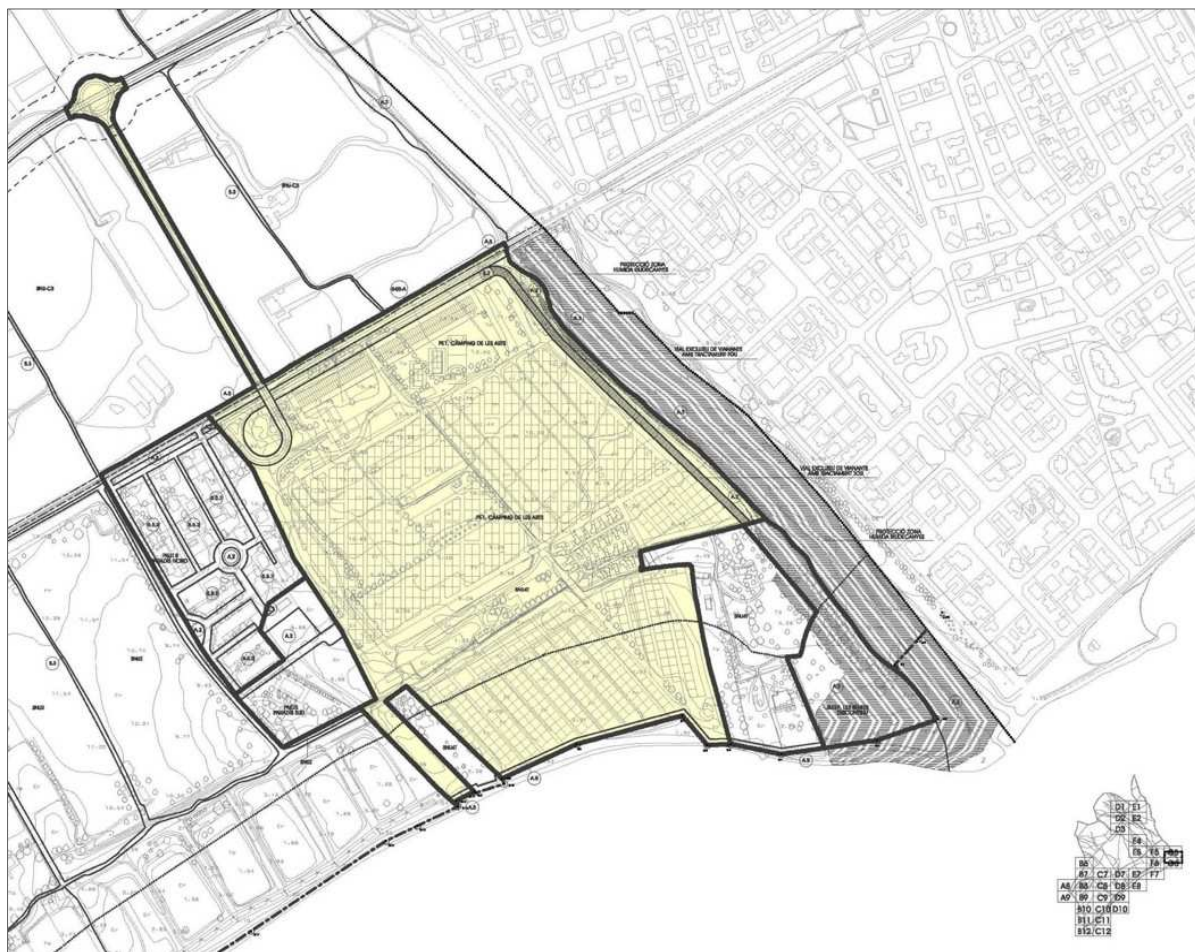
Es correspon a bona part de l'àmbit del Pla Parcial del Sector 22 del PGOU.

1. OBJECTIUS

Preservar valors ambientals i paisatgístics relacionats amb la zona costanera on es troba. El projecte d'ordenació del càmping ha de contemplar: la justificació de la tipologia vegetal a plantar, la correcta connectivitat amb la xarxa viària bàsica, amb l'execució d'una rotonda a la carretera nacional 340 i un pont sobre el ferrocarril, ha de garantir l'accés, amb tractament tou pels vianants a la franja marítima per la vora de la riera i separada de la mateixa, ha de resoldre adequadament el sanejament de les aigües negres i tots els subministraments de serveis necessaris per a l'activitat.

2. ÀMBIT

Inclou els sòls del Càmping CAR, Barcelonesa de Inversiones S.A i Instalaciones Turísticas S.A., situats al sector 22 del PGOU. Aquest àmbit està qualificat de sòl no urbanitzable turístic Càmping SNU4T i el Pla Especial podrà ampliar-se amb sòls qualificats amb la mateixa clau urbanística.



3. SUPERFÍCIE: 19,37 Ha.

4. UNITATS D'ACAMPADA MÀXIMES: 1.000 unitats, de les quals hi haurà un màxim de 300 unitats en la modalitat de bungalows, o el que estableixi com a màxim la legislació sectorial.

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

El Pla Especial fixarà justificadament el sostre admès i els paràmetres edificatoris.

6. CESSIÓ:

Vialitat i aparcament, 14.610,45 m²

A5, 4.163,67 m²

A2, 3.917,48 m²

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Les obres seguiran el projecte de l'arquitecte Álvaro Siza d'acord amb el contingut del conveni urbanístic integrat al POUM. També s'instal·larà una escultura dissenyada per Frank Gehry o d'un altre artista d'avantguarda.

Superfície d'ocupació d'equipaments a l'aire lliure:

Làmina d'aigua 1.400 m²

Zona esportiva i jocs recreatius 4.750 m²

8. USOS

Bungalows

Serveis sanitaris i altres compatibles amb la normativa sectorial de càmping.

Equipaments

Comercial d'acord a la normativa sectorial

Restauració
Discoteca
Magatzems
Instal·lacions Esportives. Gimnàs
Edifici d'administració
Altres. Animació, etc.

9. ALTRES CONDICIONS

L'import dels accessos des de la N-340 fins l'entrada del sector del Paradís, és a dir incloent el pas per damunt la via del ferrocarril, es repercutirà proporcionalment en superfície de sòl, entre la superfície de sòl de l'àmbit del PE 1 i la de la resta de sòls no urbanitzables turístic-càmping clau SNU4-T i els altres sòls urbans i/o de desenvolupament urbà, situats en aquest àmbit territorial entre el ferrocarril i el mar.

Tanmateix el primer àmbit que es desenvolupi haurà d'assumir-ne el finançament total, sens perjudici del seu rescabament en el moment de l'execució en el seu cas dels plans o projectes de desenvolupament de la resta dels sòls indicats, els quals no es podran executar sense que prèviament hagin liquidat l'esmentat cost proporcional. Per tal de facilitar la gestió, l'Ajuntament podrà tramitar un pla especial independent dels accessos.

En el desenvolupament del càmping caldrà tenir en compte les àrees d'expectativa arqueològica (A11) la Pobla – les Barqueres i (A12) la Pobla d'en Taudell.

El Pla Especial s'haurà d'ajustar a la normativa de costes si es troba afectat per la zona de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre, i en aquesta zona resta prohibida la instal·lació de bungalows.

El Pla especial es tramitarà, a més tardar, el primer any des de l'entrada en vigència del POUM.

Caldrà tenir en compte, en el seu cas, el camí ramader reial de València a Barcelona, d'acord al que estipula la Llei 3/1995 de vies pecuàries, sens perjudici de la possibilitat d'ajustament i/o desafectació per part de la Generalitat de Catalunya i s'estarà a allò que es preveu a la Disposició Addicional Sisena de la Normativa d'aquest POUM.

10. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Execució de la urbanització pel promotor.

4.2. Situació i condicions topogràfiques

- El Pla Especial es situa a una finca en la qual ja havia estat funcionant, encara que de forma precària i en paral·lel al seu procés de legalització, un càmping. Per tal circumstància, existeixen edificacions i instal·lacions junt amb plantacions vegetals al·lòctones que unes i altres han de ser substituïdes.
- D'acord amb la informació topogràfica subministrada podem dir que, la zona del Pla Especial presenta una topografia relativament plana amb petita pendent i alguns bancals en el sentit nord-sud. La finca disposa en l'actualitat d'un accés, comú amb la urbanització Jardins El Paradís, mitjançant un carrer paral·lel a la via. A la part est de la finca i coincidint amb el límit municipal de Cambrils, s'hi troba una riera anomenada Riudecanyes. Pel límit entre la finca i el mar passava un camí ramader. Actualment hi ha una línia elèctrica de baixa tensió i una altra de telèfon que travessa una petita part de la finca per la banda nord i, que un cop iniciades les obres d'urbanització, es soterraran segons ubicació i emplaçament fixades en el corresponent projecte.
- Es tracta d'un paratge, entre natural i degradat, amb trets característics de la zona rural d'aquesta part del Camp de Tarragona, amb una bona orientació solar i de bona relació amb el mar.

115, llibre 66 de Mont-roig del Camp, foli 153, finca número 1.600. (Ref. Cadastral: 3567909CF3436N0001JS)

F/R 4.371-N

Segons escriptura de compravenda a favor de Càmping Car S.A. efectuada davant del notari Jaime-Alberto Agustín Justribó amb número de protocol 752. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 240, llibre 127 de Mont-roig del Camp, foli 38, finca número 4.371. (Ref. Cadastral: mateixa que F/R 1.600-N)

F/R 19.631

Segons escriptura d'agrupació de finques a favor de Barcelonesa de Inversiones S.A. efectuada davant del notari Jose-María Cobaleda González amb número de protocol 1.348. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 745, llibre 280 de Mont-roig del Camp, foli 187, finca número 19.631. (Ref. Cadastral: 3567908CF3436N0001IS)

F/R 456-N

Segons escriptura de compravenda i cessió de drets de crèdit a favor de Càmping Car S.A. efectuada davant del notari Rafael de Córdoba Benedicto amb número de protocol 1.557. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 753, llibre 283 de Mont-roig del Camp, foli 200, finca número 456-N. (Ref. Cadastral: 3567916CF3436N0001US)

F/R 19.115

Segons escriptura de compravenda a favor de BRD DOS S.L. efectuada davant del notari José Ramón Mallol Tova amb número de protocol 4.633. La finca està inscrita en el registre de la propietat número tres dels de Reus, al volum 722, llibre 273 de Mont-roig del Camp, foli 216, finca número 19.417, inscripció 2ª. (Ref. Cadastral: 3567917CF3436N0001HS)

F/R 19.113

Segons contracte privat entre Doña María Médico Olivé i Càmping Car S.A. en la que es fa consta que aquesta finca va ser venuda a Barcelonesa de Inversiones S.A. segons escriptura de compravenda efectuada davant del notari José Rodríguez Calvo. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 701, llibre 267 de Mont-roig del Camp, foli 218, finca número 19.113. (Ref. Cadastral: 3567915CF3436N0001ZS)

F/R 21.670

Segons escriptura de segregació i compravenda a favor de BRD DOS S.L. efectuada davant del notari Jaime-Alberto Agustín Justribó, amb numero de protocol 801. Aquesta finca com queda estipulat en l'escriptura de propietat és una part de la finca que està inscrita en el registre de propietat numero tres dels de Reus, al volum 64, llibre 38 de Mont-roig del Camp, foli 215, finca numero 2.040-N. (Ref. Cadastral: 35679)

F/R 3522-N

Segons escriptura de compravenda a favor de BRD DOS S.L. efectuada davant del notari Jaime-Alberto Agustín Justribó, amb numero de protocol 800. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 64, llibre 38

de Mont-roig del Camp, foli 215, finca número 2.040-N. (Ref. Cadastral: 3567911CF3436N0001IS)

F/R 3.061

Segons escriptura de compravenda a favor de Barcelonesa de Inversiones S.A. efectuada davant del notari Antonio Vioque Pizarro amb número de protocol 253. La finca està inscrita en el registre de la propietat numero tres dels de Reus, al volum 688(120?), llibre 69 de Mont-roig del Camp, foli 37, finca número 3.061. (Ref. Cadastral: 3567914CF3436N0001SS)

4.5. Serveis existents

- *Vialitat rodada*: Existeix un carrer paral·lel a la via del tren que procedent del centre del poble dona accés a la urbanització el Paradís.
- Aquest carrer es transforma en camí privat de pas que arriba a la riera Riudecanyes i, travessant-la quan no porta aigua, es pot entrar al casc urbà de Cambrils.
- Actualment no hi ha cap edificació habitable dins l'àmbit del Pla Especial. Hi ha uns edificis inacabats i enrunats per enderrocar i dos d'agrícoles abandonats que es proposa recuperar pel càmping.
- No hi ha xarxes de serveis.
- Hi ha una línia elèctrica de baixa tensió i un altra de telèfon que travessen la finca per la part nord, les quals seran retirades o soterrades en el procés de transformació.

4.6. Ferrocarril

Tangent a l'àmbit del Pla Especial, per la seva banda nord-oest, passa la Línia València-Tarragona entre els punts quilomètrics 253/291 i el 253/655. En aplicació de la normativa sectorial ferroviària --*Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF)* y *R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) y concurrentes*-- s'han d'aplicar les limitacions a la propietat corresponents a les afectacions de la zona de domini públic ferroviari, la Zona de Protecció i la línia de límit d'edificació, d'acord amb els articles 13-16 de la LSF, tot tramitant la sol·licitud de reducció de la línia de límit d'edificació de 50 a 20, atesa la contigüitat de l'àmbit del PE amb la zona urbana.

4.7. Inundabilitat

Per trobar-se en zona que limita amb la riera de Riudecanyes, s'ha estudiat les condicions per a la protecció d'inundabilitat (*annex IV*). A tal efecte s'ha redactat un Informe d'inundabilitat i s'ha verificat que la pròpia rasant del vial perimetral que s'ha de construir entre el càmping i la riera, garanteixi les màximes avingudes per un període de retorn de 1.000 anys.

4.8. Àrees d'expectativa arqueològica

La intervenció arqueològica al jaciment de les Barqueres de Mont-roig del Camp (Baix Camp) es va desenvolupar entre el 4 de gener i el 19 de març de 2011 i va ser dirigida per l'arqueòleg Jordi Morera Camprubí. Els treballs van ser realitzats i executats per l'empresa Arqueociència SCSL, que comptà amb el preceptiu permís de la Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat. L'actuació consistí en el rebaix dels nivells superficials fins a delimitar les estructures a nivell de planta. Les restes ocuparen una extensió de prop de 9000m².

Paral·lelament es van realitzar 4 sondejos arqueològics per veure la potència i característiques de les restes.

S'ha pogut determinar la presència d'un assentament romà, possiblement una vil·la, en la qual es distingeixen 6 conjunts estructurals diferents en funció de l'orientació i tipologia de les parets. El jaciment presentaria una cronologia d'entre els segles I aC i V-VI dC.

Les conclusions extretes de l'annex V adjuntat, i que fa referència a la memòria arqueològica, són les següents:

Abans de realitzar qualsevol tipus de judici sobre les dades que la present intervenció ha proporcionat, hem de considerar que els treballs han consistit bàsicament en la delimitació superficial de les restes, el que no permet observar l'estratigrafia associada lògicament, ni les relacions entre estructures. Per tant, les conclusions preliminars que aquí exposem s'han de situar en el terreny de la hipòtesi, tot esperant que els diferents estudis, i les posteriors excavacions en extensió, puguin refermar o descartar les valoracions que aquí es puguin efectuar.

L'estudi realitzat ha consistit en la localització i delimitació de les restes arqueològiques del jaciment de les Barqueres en una àrea preestablerta. Els treballs han demostrat la presència de restes en una àrea que abasta els 8600m², però que en alguns casos es podria ampliar més enllà dels límits definits. Això podria succeir a l'angle sud-occidental, on l'esplanada de retalls en el terreny sembla tenir continuïtat més enllà del contorn actual; a tota la franja de llevant, on la presència de vegetació protegida d'una banda, i el camí d'accés per l'altra, no permeten observar els límits del jaciment clarament; i a la zona de migdia, on s'observa que algunes estructures s'amaguen per sota el camí.

Les estructures es distribueixen bàsicament en sentit N-S, amb una desviació vers ponent, però es poden distingir dos grans espais. La meitat meridional concentraria la major part d'estructures i adoptaria una planta més quadrangular, mentre que la septentrional les restes es delimiten a un corredor central que enllaça amb una gran habitació diàfana. És a la part de migjorn on s'ha localitzat fins a 53 retalls circulars excavats en el terreny natural, més 9 grans retalls que en podrien contenir alguns més.

La dispersió i orientació de les restes semblen definir diferents conjunts habitacionals. Nosaltres n'hem distingit 6 però és probable que una excavació en extensió unifiqui alguns d'aquests. Precisament, per aquest motiu i també per la cronologia dels materials ceràmics, a vegades diferent segons la zona, pensem que el jaciment tindria varies fases constructives i de funcionament, ja que alguns dels grups es juxtaposen als altres. Alguns dels sondejos realitzats han confirmat aquest extrem. Un altre argument en aquest sentit seria les diferents tipologies constructives identificades: murs realitzats amb blocs de pedres lligats amb fang, murs fets amb blocs de pedres lligats amb fang on s'hi observen elements reaprofitats, i finalment murs d'opus caementicium.

A nivell d'estat de conservació també es podria diferenciar dos grans espais. A la meitat nord (els conjunts que hem anomenat central i nord-occidental) sembla que no es conservaria tanta potència arqueològica, limitant-se a unes fondàries d'entre 15-20 fins 40-50cm. Contràriament, la meitat meridional (conjunts estructurals sud-occidental I, sud-occidental II, de migjorn i de llevant), aconseguiria una major potència estratigràfica, d'entre 40 i 100cm. Estratigràficament, i en base als sondejos realitzats, semblaria que es conservarien els primers nivells de circulació, i nivells formatius del jaciment, així com els posteriors recreixements.

Pel que fa a la cronologia, ens hem de basar amb el conjunt de materials superficials recollits. Aquests agafen tot el període comprès entre els segles II i I aC fins els segles IV-VI dC, per tant, la totalitat del període romà. Tanmateix, la gran part d'ells corresponen als

segles de canvi d'era (I aC – II dC). Conseqüentment es pot pensar en una fundació a partir de segle I aC, que aniria evolucionant en els segles successius. El poc nombre percentual de ceràmiques tardanes no creiem que hagi de ser representatiu. És a dir, no pensem que pel fet de recollir poques ceràmiques signifiqui que l'assentament perdés importància i dimensions en aquell període. Més aviat ho atribuïm al fet que possiblement s'ha perdut molta de l'estratigrafia associada d'aquells segles, degut al treball agrícola continuat que ha sofert la partida.

A nivell interpretatiu, pensem que es tracta d'un assentament rural amb unes característiques productives encara indeterminades. Possiblement, aquest establiment evolucionà de diverses maneres i es probable que ja en els segles I i II dC esdevingués una vil·la romana. Creiem que l'assentament es pot assimilar amb la propera vil·la de la Llosa, en el municipi de Cambrils (MACIAS/RAMON, 1994). Efectivament, tant per la situació, entre la Via Augusta i la costa, com pel per la cronologia en que va estar en ús, des de segle I aC fins als segles baix imperials, com també per l'entitat i dispersió de les restes, sembla que podien correspondre a establiments similars. No sabem si en el cas de l'establiment de Les Barqueres mostrarà la riquesa material i estructura de la Llosa, però més enllà d'aquest fet, creiem que la funcionalitat dels dos assentaments a nivell microterritorial, han de respondre a patrons similars.

I aquesta correlació potser també es podria establir amb el jaciment d'Oleastrum, encara que aquest no ha estat excavat. Pel que sabem de les referències orals i escrites, sembla que existiria una mansió just a tocar del riu Llastre, amb un pont que el sobrepassaria. Si es contrastés que efectivament es tractava d'una mansió, tal vegada consistirien en assentaments amb funcionalitat diferent. Però això no amagaria la xarxa d'establiments rurals, possiblement planificada de forma racional a partir de la romanització del territori, entre la Via Augusta i la costa, que sembla documentar-se entre aquesta zona i Tarraco (Cap de Sant Pere de Salou, La Punta de Salou, Cal Ípolis a la Pineda de Vilaseca,...).

Finalment, segurament ja en els segles imperials, l'assentament quedarà integrat en una retícula de vil·les romanes, assentades en l'ager de Tarraco, que articularien l'ocupació del territori de la ciutat. Efectivament, alguna d'aquestes, a part de la de la Llosa, seria la molt propera vil·la localitzada en el Velòdrom de Mont-roig (PALLEJÀ, 1994).



Analitzats els treballs realitzats, per part dels serveis territorials de cultura, es delimita un àmbit de protecció arqueològica en el qual no és possible actuar sobre les terres actuals, de manera que no es pot edificar ni rebaixar per sota la capa superficial del terreny. Dins aquest àmbit, es proposa preservar les condicions actuals del subsòl, tot disposant un geotèxtil en tota la seva superfície sobre el qual s'aniran aplicant en capes successives: entre 20 i 30 cm de tot-u, làmina geotèxtil, 40 cm

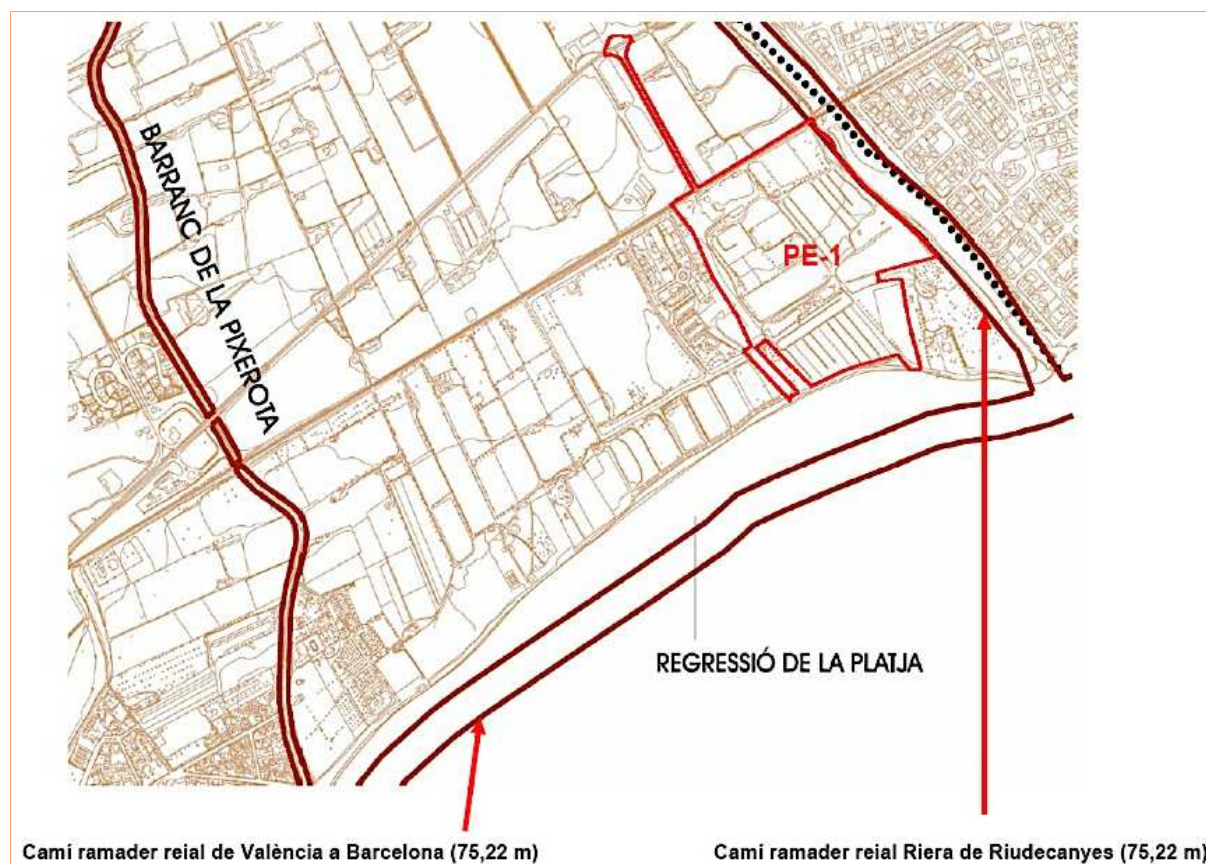
de sorra seleccionada i, finalment, 10 cm de terra vegetal, fins un gruix total

aproximat de 70-80 cm. A sobre la nova topografia es podran ordenar les unitats d'acampada seguint la geometria de la resta de parcel·les d'aquella part del càmping.

4.9. Camins ramaders i GR 92

Dins l'àmbit del PE, formant part de les cessions obligatòries, es contemplen les reserves dels camins ramaders reials de València a Barcelona (paral·lel i tangent a la platja) i de la Riera de Riudecanyes (paral·lel i tangent a la riera). El primer coincideix també amb l'antic camí de Sanitat i amb el GR-92 --i serà objecte d'un projecte del departament de Costes-- mentre que el segon -no apte per l'accés rodat- constitueix el límit de la franja de protecció de la riera i tots dos, camí i franja, seran objecte d'adequació per part del pla especial.

Pel que fa al camí de sanitat, la funcionalitat del mateix i el seu sentit del trànsit queda assegurat pel camí que transcorre paral·lel a la costa, coincidint amb el GR-92 abans esmentat, així com per aquell situat al sud de la via fèrria. Destacant igualment que aquest segon camí connecta amb el gual que travessa la riera en el sentit est/oest.



4.10. Franges de protecció de la riera i del litoral

D'acord amb el que indica la Resolució del Departament de Territori i Sostenibilitat, per la qual s'expressa la conformitat sobre la memòria ambiental del PE, de 13 de desembre de 2013, s'ha de preservar una franja de protecció de la riera de Riudecanyes amb una amplada de 50 m. des de la coronació del talús de la riera, en la qual el projecte de construcció del càmping dissenyarà un tractament paisatgístic i naturalístic compatible amb l'ús d'acampada, sense cap element o

estructura fixa al terreny. El mateix tractament, però amb una amplada de 25 m. serà aplicat a la façana litoral.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

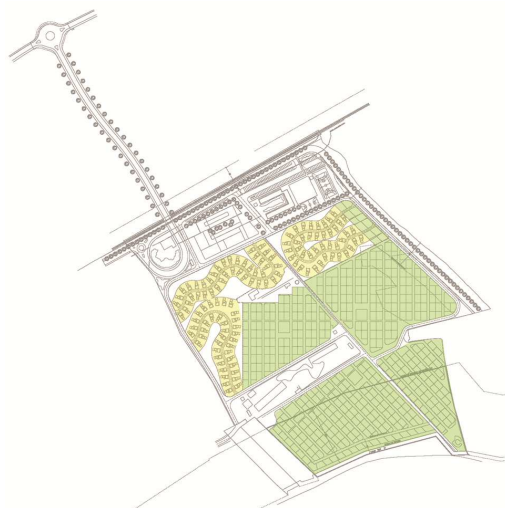
Es tracta d'una proposta amb l'objectiu principal de regular i ordenar l'activitat de càmping dins el sector ja descrit. La proposta s'ha fet d'acord amb la normativa sectorial de càmpings i preveu un total màxim de 430 *unitats d'acampada*, 35 *unitats de waiting-list* i 122 *bungalows*; per tant, tindrà una capacitat d'allotjament màxim de 3.000 places.

La proposta presentada consta bàsicament de diferents àmbits els quals admeten certes activitats específiques de l'acampada i d'altres que tenen la funció de donar serveis a les primeres.

Els criteris pel disseny de l'ordenació funcional dels sectors del càmping han estat els següents:

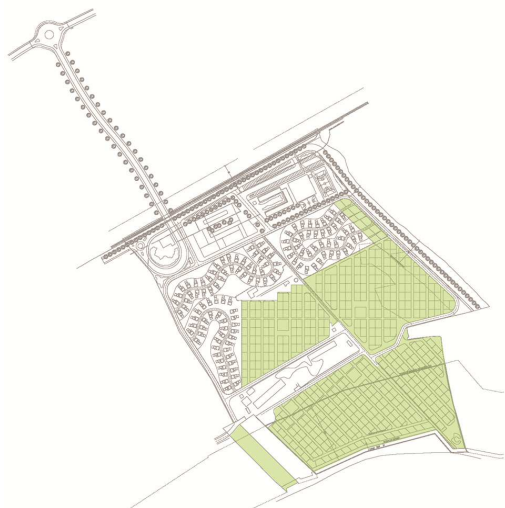
- Preservar els pocs vestigis agrícoles encara existents. Es conserva com articulador el camí amb muret que creua l'espai de nord a sud i es recuperen dues edificacions agrícoles característiques del lloc.
- Localitzar dos àmbits principals de serveis, més urbans a la frontera amb el carrer públic –creant una plaça mixta, interna-externa d'ús comercial— i el segon, en una plataforma existent al bell mig del càmping –restaurant, piscina, etc.
- Vegetar amb les espècies adients però amb criteris diferents cada àmbit del càmping: massa boscosa a la zona de bungalows i als espais d'esbarjo, trama geomètrica d'arbres fitant i donant ombra a les U.A., i franges denses formant pantalles d'espècies naturals a la tanca perimetral i espais urbanitzats, especialment en la banda de la riera i de la costa. Tota la vegetació arbrada que es pugui aprofitar o replantar serà la mateixa existent en cas de ser autòctona; a més, enjardinar de forma naturalitzada amb arbustives tots els marges i espais d'usos més urbans.
- Les normes urbanístiques del P.E. estableixen les condicions d'edificació i les característiques dels elements aquí descrits.

5.1 Àrees d'acampada



Les activitats específiques del càmping es desenvolupen a les àrees d'acampada, en les quals es generen accessos adequats i serveis per a les unitats d'acampada, (u.a.)

Les àrees d'acampada són aptes per a totes les modalitats d'acampada (tendes, caravanes, autocaravanes, bungalows) amb una superfície total de 11,85 Ha. d'aquesta superfície, 8,47 Ha. corresponen a parcel·les i les 3,38 restants són aptes també per a bungalows.



5.2 Unitats d'acampada (u.a.)

Són espais de terreny de forma rectangular destinats a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil. Cada unitat tindrà convenientment senyalitzats, delimitats per arbres els seus límits i el número que li correspon. Les u.a. tindran una superfície de 9 x 13,5 m (291 unitats) i 10 x 14 m (139 unitats) - superior a la demandada pels càmpings de categoria de luxe -; i sempre amb un pendent inferior als 33° (3H : 2V). Totes les parcel·les (u.a.) tenen un bon accés rodat a través del camí corresponent. Tindran servei d'aigua, llum i desguàs d'aigües grises.

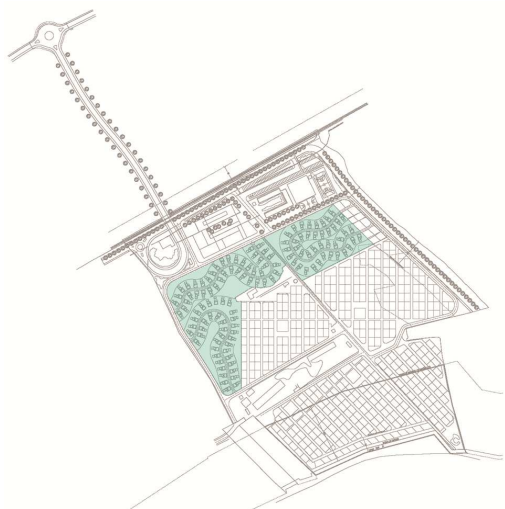
Es preveu també la creació d'un espai

d'espera o *waiting list* (35 places).

5.3 Ordenació dels bungalows

S'identifica en el plànol normatiu núm. 02 la localització de la zona apta per a bungalows. L'àrea s'indica en el plànol normatiu núm. 02 abastant una superfície total de 33.836,00 m² i un nombre de 122 unitats, quantitat inferior al 50% del total d'unitats d'acampada que limita la llei sectorial.

Per tal d'evitar que els bungalows siguin percebuts com una aglomeració o conjunt excessivament visible i que arribin a sobresortir de manera significativa de l'entorn en el qual s'ubicaran, tenint en compte que els bungalows són elements de volumetria apreciable, s'ha estimat treballar amb dos criteris: cuidar el disseny d'aquestes peces i crear una zona específica amb una major coberta forestal.



5.4 Zones de serveis a l'activitat principal

Els sectors o àrees que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada les podem dividir en:

5.4.1 Àrees de jocs i esplai. Piscina

S'ha previst la creació d'una àrea principal per a la pràctica de jocs i esports (tennis, petanca, voleibol, basquet, etc.) al costat de l'accés, i a prop, per relacionar adults i infants, es crearan petites àrees de jocs infantils.

També es preveu espai per una àrea més de jocs infantils junt amb un àmbit de gimnàstica

(disposaran d'aparells i instal·lacions de gimnàstica) a prop del restaurant i la piscina, a la zona central.

S'ha reservat una àrea per a la construcció d'una piscina d'adults amb una zona infantil. Reuneix les condicions pròpies de les piscines públiques, situant-se de tal manera que pugui gaudir d'una bona orientació solar, d'accessibilitat i de confort, just a la zona de serveis del centre del càmping.

Al costat de l'accés a la platja des de l'interior del càmping, i pròxim a la riba, es preveu la col·locació d'un petit bar –també per a servei als banyistes— acollint-nos al que estableix l'art. 25.2 de la Llei de Costes.

5.4.2 Blocs de serveis a les u.a.

La proposta presentada, i sempre d'acord amb la normativa sectorial de càmpings, preveu la construcció de quatre edificis-bloc de serveis, situats de tal manera que cap unitat d'acampada resti més lluny de 250 m. d'un bloc de serveis, per tal de complir sobradament el que disposa l'article 16 de l'ordre de referència. Aquests blocs de serveis compliran amb totes les disposicions de la normativa sectorial de càmpings.

5.4.3 Edificis de serveis generals

Els principals edificis a construir són:

- A la zona d'accés, s'han situat la recepció i locals de serveis diversos (supermercat, SPA, infermeria, quiosc, bar, magatzems, etc) tots ells formant una plaça de caràcter més urbà; a més hi ha en aquesta zona el local de recollida d'escombraries, la discoteca, un conjunt d'activitat esportiva i els habitatges del personal.
- A la zona central s'han situat el restaurant i el gimnàs complementant els usos de piscina i jocs infantils.

5.4.4. Instal·lacions

La proposta determina les instal·lacions necessàries per dotar al càmping dels serveis adequats tal com preveu la normativa i la fitxa del POUM; són les següents:

- Posar en ús adequat els pous de captació d'aigua ja existents, la potabilització (en cas necessari), i els dipòsits i distribució d'aigua potable. S'haurà de disposar d'un abast d'aigua potable que permeti l'emmagatzematge d'un volum mínim de 300 litres per u.a. i dia. Els dipòsits disposaran d'aparells per a la cloració automàtica de l'aigua. La xarxa de distribució de l'aigua potable soterrada està dibuixada en els plànols o5b corresponents.
- *Xarxa d'aigües residuals, previsió de l'estació depuradora i abocament.*
Es preveu un dipòsit soterrat d'acumulació d'aigües pluvials situat al centre del càmping, què recull la major part del cabal pluvial corresponent a la zona impermeabilitzada situada a cotes més altes que el dipòsit. S'opta per l'aprofitament de les aigües pluvials i conduir-les per gravetat a un sol lloc des d'on seran impulsades a la xarxa d'incendis i de reg, com a manera de reutilització. El problema de l'existència d'un sol punt de descàrrega, que pot produir grans cabals, serà resolt per la mitigació del propi dipòsit que actuarà com a coixí d'inèrcia del sistema, permetent regularitzar el cabal descarregat. Així mateix, la franja de terreny paral·lela al mar es preveu l'execució d'un "colchón Reno" per a la protecció de la zona de descàrrega d'escorrenties.

Com que l'evacuació de les aigües residuals no es produeix directament a través de la xarxa de clavegueram municipal, la proposta contempla la instal·lació d'una estació depuradora que estarà d'acord amb la normativa

vigent. La previsió és de 3.000 campistes com a màxim. La qualitat de tractament de la depuració de les aigües serà l'equivalent al nivell de terciari i, per tant, reutilitzable per a reg i per a usos en cisternes dels inodors, circumstància aquesta que fa innecessària la doble instal·lació d'aigües negres i grises en els serveis. El volum d'aigua a tractar per la depuradora serà el corresponent als paràmetres que se'n deriven d'aquest nombre de campistes.

Tant l'EDAR com les xarxes d'aigües pluvials i residuals soterrades estan dibuixades en el plànol núm. 05b.

- *La connexió estació transformadora i xarxa de distribució d'energia elèctrica.*
La proposta contempla la sol·licitud a Fecsa-Endesa d'una potència de 480 KW, i la instal·lació de subministrament de BT corresponent. També s'ha de reservar un local per a la instal·lació d'un centre de transformació, tal com disposa l'article 17 del vigent reglament electrotècnic de baixa tensió. Les instal·lacions previstes, inclosa la seva connexió a la xarxa existent, hauran de complir la reglamentació vigent i les normes de l'empresa subministradora. Els promotors del càmping aportaran l'espai construït destinat a centre de distribució, que ha de tenir accés directe a la via pública, amb un local al costat del centre de distribució on s'ubicarà el conjunt de mesura dels subministraments, connexió de l'embranchement a borns d'armari BT en CT. La xarxa d'energia elèctrica soterrada està dibuixada en el plànol núm. 05a.
- *La xarxa d'enllumenat i de serveis de les zones d'acampada.*
S'ha previst que els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estiguin degudament il·luminades, essent la xarxa de distribució elèctrica totalment soterrada. Les lluminàries que s'instal·lin hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i ser no contaminants. A les torretes elèctriques amb endolls, caixa de protecció i fusible i, a tots els endolls d'ús públic, s'hi indicarà el voltatge i l'amperatge. La xarxa general d'enllumenat està dibuixada en el plànol núm. 05a.
- *Plaques solars*
Els edificis de serveis aniran equipats amb les instal·lacions de plaques solars que determina el CTE.
- *Gas propà*
El/s tanc/s de gas estaran situats al costat de cada edificació - identificats en el plànol núm. 02- , i hauran de complir les normatives vigents.
- *Deixalles*
Si no es fa recollida pneumàtica d'escombraries, la brossa es recollirà diàriament de l'interior del càmping a la zona reservada a tal fi en un espai construït a l'efecte en l'espai interior generat per la volta del pont de la via, on serà recollida pel servei municipal de recollida de deixalles, d'acord amb la normativa vigent del municipi. Es disposaran d'atuell·ls en nombre mínim de vint-i-dos, amb tapadora i amb una capacitat per unitat de 60 litres en total, o bé de contenidors, repartits estratègicament dins les diverses àrees del càmping. El sistema que s'utilitzi donarà suficients garanties d'eficàcia i d'higiene.

- *Proteccions acústiques*

Atesa la proximitat del pas del tren s'han estudiat les mesures correctores dels efectes acústics i de vibracions que el seu pas provoca per tal d'incorporar-les al projecte constructiu del conjunt del càmping.

5.4.5. Accessos i vials

Accés: El vigent POUM ja inclou en l'àmbit del PE la construcció d'un nou accés al càmping, directe des de la C-N-340 (PK 1+140) passant en pont per sobre la via del ferrocarril. En l'enllaç amb la CN-340 s'ha de construir una rotonda, al costat de la qual s'ha d'instal·lar una escultura, com indica la fitxa del pla. El nou carrer d'accés tindrà una amplada de 13,00 m., que inclou a les dues bandes el pas de vianants i bicicletes amb disseny via verda. El projecte d'urbanització dels accessos serà tramitat en format separata dins el mateix expedient del càmping i el seu cost serà repartit proporcionalment entre les propietats que en gaudeixin del nou accés.

Amb relació al vial d'accés que estableix el POUM, a partir dels informes sectorials corresponents, s'ha introduït una lleugera alteració de la seva traça i l'increment d'amplada a 13 m. Amb aquests canvis, es millora les condicions de mobilitat de cotxes, bicicletes i vianants, al temps que s'afavoreix en el disseny concret la permeabilitat del sòl agrícola que travessa.

Pel que fa al que estableix la fitxa del PE sobre el finançament dels accessos des de la N-340 fins l'entrada del sector del Paradís, a l'apartat 8 d'aquesta memòria i a la normativa s'estableixen les condicions de gestió.

Vials públics: És vial públic a construir dins el PE, el nou carrer paral·lel a la via que gira cap el mar quan arriba al marge de la riera de Riudecanyes. Segons indica el POUM, la part paral·lela a la via del tren que dona façana al càmping tindrà l'acabat d'asfalt habitual, mentre que la resta del vial un tractament "tou" a base de sauló i on es preveuen les 53 places d'aparcament. La traça de la part del vial paral·lel a la via compatibilitza el domini públic viari i ferroviari.

El sòl de cessió corresponent a la "zona de trànsit" paral·lela i tangent a la platja – que estarà permanentment lliure i expedita al pas públic-- serà habilitada com tal per Costes.

Vials privats rodats interiors al càmping: S'ha projectat una xarxa de vials privats formant una anella principal i dues més petites de vial rodat des de les quals s'accedeixen als camins de les unitats d'acampada o als carrers dels bungalows. Al mateix temps des d'aquests vials rodats es donen tots els serveis d'abastament i manteniments del càmping.

Els vials interiors, d'acord amb el decret 55/1982 de 4 de Febrer tindran els senyals reglamentaris de "velocitat màxima de 10 Km/h" i de "prohibida la circulació de vehicles des de les 23 hores fins a les 7 hores".

La proposta contempla els vials interiors suficients tant en nombre com en longitud i amplada per permetre la circulació d'equips mòbils d'extinció d'incendis, així com una ràpida evacuació en cas d'emergència i la circulació de qualsevol element propi de l'activitat del càmping.

Vials privats de vianants: anomenem vials privats de vianants a tota la resta de camins i itineraris de mobilitat de persones per l'interior del càmping. Cal indicar en primer lloc tots els que donen accés a les parcel·les d'acampada i, en segon lloc, el camí agrícola existent que des de l'entrada porta en línia recta fins el mar.

Tanques:

Atenent a les normes concurrents, de tipus ambiental i territorial, la tanca perimetral de la instal·lació es realitzarà amb materials, bàsicament vegetals, que no destaquin indegudament en la fesomia natural del paisatge i permetin, allà on sigui convenient, la privacitat de l'interior del càmping.

Com a protecció de la via ferroviària es disposarà, paral·lela a la mateixa, una tanca de filat simple torsió, d'acord amb la normativa d'ADIF (plànol núm. 0.7).

5.5 Proteccions sobre riscos

Pel que fa relació als riscos i condicions de seguretat derivats de possibles inundacions, a part de les mesures que s'estableixen en el propi pla –i en compliment de les prescripcions dels informes sectorials corresponents– el projecte de desenvolupament del present pla, per a l'execució del càmping haurà de garantir l'existència d'un Pla d'autoprotecció, donant així compliment a les previsions dels informes emesos per la Direcció general de Protecció civil (més específicament, l'últim informe de 28 d'octubre de 2013).

6. PARÀMETRES URBANÍSTICS

6.1 Quadre comparatiu de zones i sistemes entre les previsions del POUM i la proposta del Pla Especial PE-1:

	POUM fitxa	%	proposta PE	%	diferencia
Superfície m²	193.700,00	100,00%	194.519,67	100,00%	819,67
SISTEMES					
A5-vianants	4.163,67	2,15%	3.778,45	1,94%	385,22
A2-Parcs i Jardins	3.917,48	2,02%	4.894,83	2,52%	977,35
B2- vialitat i aparcaments	14.610,45	7,54%	15.126,40	7,78%	515,95
B4/BA- Ferroviari transició	*		2.383,94	1,22%	
TOTAL sistemes	22.691,60	11,71%	26.183,62	13,46%	3.492,02
* no indicat a la fitxa					

SNU4T – càmping		168.336,05	86,54%
------------------------	--	-------------------	---------------

6.2 DIVISIÓ EN ZONES FUNCIONALS

ZONES FUNCIONALS	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE MÀXIM
ÀMBIT D'ACCÉS (DE CARÀCTER MÉS URBÀ)	22.450,00 m²	6.155,00 m²
ÀMBITS DE PISCINA I RESTAURACIÓ	9.516,15 m²	2.625,00 m²

ÀMBIT D'UNITATS D'ACAMPADA	84.704,52 m ²	-
ÀMBIT D'OLIVERES I MASIES	2.434,94 m ²	525,00 m ²
ÀMBIT DE BUNGALOWS	33.836,48 m ²	13.580,00 m ²
ÀMBIT DE WAITING LIST	3.406, 67 m ²	-
VIALITAT ESTRUCTURANT INTERNA	11.987, 20 m ²	-
TOTAL		22.885,00 m ²

6.3 EQUIPAMENT DEL CÀMPING

SERVEIS DIVERSOS A L'ÀMBIT D'ACCÉS		SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE MÀXIM
1	CENTRE D'ESCOBRERIES	315,00 m ²	105,00 m ²
2	DISCOTECA	620,00 m ²	350,00 m ²
3a	SPA I SERVEIS COMPLEMENTARIS	1.300,00 m ²	800,00 m ²
3b	RECEPCIÓ	550,00 m ²	300,00 m ²
3c-3f	SUPERMERCAT	1.100,00 m ²	800,00 m ²
3d	LOCALS (Centre infermeria, Quiosc, Bar, forn, etc.)	950,00 m ²	1.000,00 m ²
3e	MAGATZEMS	600,00 m ²	500,00 m ²
4	TORRE-DIPÒSIT D'AIGUA (Alt.Reg.Màx=40,00 m.)	100,00 m ²	-
5	APARCAMENTS D'USUARIS	152 places	-
5a	APARCAMENTS DE TREBALLADORS	24 places	-
6	ZONA ESPORTIVA	3.900,00 m ²	-
7	EDIFICI DE PERSONAL	2.500,00 m ²	2.300,00 m ²

SERVEIS DIVERSOS A L'INTERIOR DEL CÀMPING		SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE MÀXIM
8	UNITATS DE SANITARIS I NETEJA (4 UNITATS)	500,00 m ² /UT	330,00 m ² /UT
9	EDIFICIS CONNEXIÓ INTERNET	420,00 m ²	525,00 m ²
10	GIMNÀS I ESPAI LÚDIC INFANTIL	270,00 m ²	350,00 m ²
11	RESTAURANTS	1.130,00 m ²	1.850,00 m ²
12	ZONA PISCINA	5.300,00 m ²	-
13	RENTAT DE COTXES	50,00 m ²	-
14	BAR PLATJA	150,00 m ²	50,00 m ²
15	DIPÒSITS DE GAS (2 UNITATS)	45,00 m ² /UT	45,00 m ² /UT
16	EDAR SOTERRADA	-	-
19	WAITING LIST	35 places	-
20	APARCAMENT PÚBLIC	57 places	-

Usos previstos d'acord amb la fitxa del PE: bungalows, serveis sanitaris i altres compatibles amb la normativa sectorial de càmping; equipaments (comercial d'acord a la normativa sectorial, restauració, discoteca, magatzems, instal·lacions esportives, animació i altres); edifici d'administració, etc. D'acord amb el que estableix el planejament general, les edificabilitats assignades es poden redistribuir o alterar els usos –si són admesos per normatives sectorials– sense modificar el PE sempre i quan no comporti una alteració substancial dels paràmetres bàsics de l'ordenació predefinits pel pla especial ni comporti superar el sostre total equí regulat.

7. PLA D'ETAPES

L'execució de la proposta presentada està prevista en una sola etapa.
El termini estimatiu de desenvolupament del Pla especial es fixa en quatre anys.

8 . QUANTIFICACIÓ ECONÒMICA ESTIMATIVA

8.1 Sòl i obra de l'accés principal des de la CN-340

ACCÉS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE	€/M²	TOTAL
SÒL *	12.473,75 m²	9,50	118.500 €
CONSTRUCCIÓ VIAL			
TRAM VIAL: CN-340 /PONT	4.844,41 m²	350,00	1.695.438,50 €
PONT SOBRE LA VIA I ENLLAÇ	3.950,35 m²	650,00	2.567.727,50 €
ENJARDINAMENTS LATERALS	3.679,00 m²	42,38	155.930,00 €
TOTAL PEM			4.537.596,00 €
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTE IVA INCLÒS			6.533.684,00 €

* La superfície de sòl que s'inclou en aquest apartat correspon exclusivament a aquell que a hores d'ara és propietat del promotor del càmping.

Els sòls que resultin afectats com a conseqüència de la redacció del Projecte Executiu i que no estiguin inclosos en aquesta valoració, seran incorporats al pressupost total de les obres de l'accés des de la CN-340, a partir del cost que esdevingui per aquest concepte.

8.2 Pressupost d'execució material de les obres dels espais de cessió

ESPAIS DE CESSIÓ	
PARCS I JARDINS URBANS (A.2)	125.000 €
ITINERARI VIANANTS PARAL·LEL A LA VIA (A.5)	185.000 €
VIARI URBÀ (B.2):	
VIAL PARAL·LEL A LA VIA	885.000 €
CAMI PARAL·LEL A RIERA	250.000 €
TOTAL PEM	1.445.000 €

8.3 Pressupost d'execució material de les obres interiors del càmping

ÀMBIT DEL CÀMPING	
CENTRE D'ESCOMBRERIES	175.000 €
DISCOTECA	550.000 €
ZONA SERVEIS VARIS	2.950.000 €
APARCAMENT PRIVAT I PISTES POLIESPORTIVES	325.000 €
EDIFICI DE PERSONAL	1.150.000 €
MODULS DE SERVEIS (W.C.)	450.000 €
EDIFICIS D'INTERNET	325.000 €
GIMNÀS	390.000 €
RESTAURANTS	650.000 €
PARC ACUÀTIC	550.000 €
RENTAT DE COTXES	250.000 €

BAR PLATJA	50.000 €
BUNGALOWS	2.450.000 €
ZONA D'ACAMPADA I VIALS	1.200.000 €
INSTAL·LACIONS: ESCOMESES, CONVENI ACA, ETC.	1.175.000 €
TOTAL PEM	12.640.000 €

9. EXECUCIÓ DE LES PREVISIONS DEL PE I URBANITZACIÓ DE L'ÀMBIT I REPERCUSSIÓ DELS COSTOS DERIVATS DE LA CREACIÓ DELS ACCESSOS DES DE LA N-340 A LA RESTA DE PROPIETARIS AFECTATS

Un cop aprovat definitivament el pla especial es presentarà a l'Ajuntament, per a la seva tramitació, el projecte d'urbanització del vial d'accés, el vial públic del càmping, així com de les obres d'urbanització interiors del càmping. Igualment es presentarà a l'Ajuntament, per a la seva tramitació el corresponent document de cessió dels terrenys destinats a vialitat, dins l'àmbit del PE.

De conformitat amb l'exposat en l'apartat 9 de la fitxa del POUM relativa al PE, l'import dels accessos des de la N-340 fins a l'entrada del sector paradís s'haurà de repercutir, proporcionalment en superfície de sòl, entre el PE-1, la resta de sòls no urbanitzables turístic-càmping, clau SNU4-T i els altres sòls urbans i/o de desenvolupament urbà, situats en aquest àmbit territorial entre el ferrocarril i el mar.

Els àmbits concrets de sòl entre els quals s'hauran de repercutir les despeses --que finalment resultin-- dels esmentats accessos són els següents:

IDENTIFICACIÓ	SUPERFÍCIE TERRENY	% SÒL RESPECTE AL TOTAL	REPARTIMENT PRESSUPOST ESTIMATIU
Finca qualificada amb la clau SNU4T encaixada dins de la zona sud oest del PE	2,22 Ha	8,58	555.340 €
Finca qualificada amb la clau SNU4T ubicada al sud est del càmping	0,39 Ha	1,51	97.735 €
SUD discontinu "Les sèries"	1,80 Ha	6,96	450.485 €
PMU 5 Paradís sud	1,39 Ha	5,38	348.220 €
PAU 18 Paradís Nord	3,22 Ha	12,45	805.826 €
SNU4T CÀMPING	16,84 Ha	65,12	4.214.888 €
TOTALS	25,86 Ha	100%	6.472.494 €

Nota:

Aquests percentatges de repartiment es podrien veure alterats a la baixa si el sòl qualificat SNU2 al sud-oest del PAU-18, en procés de recurs contra el POUM, finalment adquireix una qualificació de SNU4T a la qual sembla que aspira, o si altres sòls adquireixen l'esmentada

qualificació, als quals se'ls haurà de repercutir igualment les despeses dels esmentats accessos.

Respecte als sòls no urbanitzables amb clau de càmping, l'obligació de contribuir a les despeses esmentades queda establerta a la fitxa del POUM d'aquest PE-1. Pel que fa a la resta d'àmbits, l'obligació queda, a més, establerta a les fitxes del POUM corresponents a cadascun dels àmbits (SUD 7 Les sènies, PMU 5 Paradís sud i PAU 18 Paradís Nord).

La quantificació de les despeses derivades de les obres d'urbanització del vial d'accés es durà a terme per mitjà del pressupost d'obra que estableixi el projecte d'urbanització, a partir de quines dades correspon a l'Ajuntament procedir a liquidar les quotes corresponents a la resta d'àmbits afectats, malgrat que la liquidació definitiva de les mateixes s'efectuï un cop executades les obres.

El cobrament de les despeses que corresponguin a cada un dels àmbits fixats pel POUM s'efectuarà mitjançant liquidacions a realitzar per l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp, previ requeriment del promotor del PE-1. El rescabament de la inversió realitzada pel promotor del PE-1 es produirà, com a més tard, en el moment de l'inici del desenvolupament dels plans o projectes de cadascú dels diferents sòls afectats per aquesta contribució a la construcció de l'accés comú. D'acord amb les prescripcions del POUM, no podran ser executats els plans i projectes de desplegament esmentats sense que prèviament s'hagi liquidat el cost proporcional que pertorqui. Tenint en compte l'ús immediat del nou accés que tindran els propietaris no inclosos en el PE-1, hom considera que la liquidació de les quotes no haurien de demorar-se més enllà dels terminis d'execució previstos en l'agenda del POUM. En tot cas, i a l'objecte de garantir el cobrament d'aquestes quantitats, l'Ajuntament inscriurà en el Registre de la Propietat com a càrrega sobre les finques afectades, les quantitats que corresponguin a cada finca derivades del repartiment proporcional del cost total de l'accés.

10. EVOLUCIÓ DEL PROCÉS

Durant la tramitació del pla especial es procedirà a lliurar a l'Ajuntament, per a la seva tramitació en paral·lel, els projectes d'urbanització i de parcel·lació del vial d'accés, el projecte d'urbanització del vial públic del càmping i el projecte d'obres d'urbanització interiors del càmping.

11. COMPROMISOS I GARANTIES DEL PROMOTOR

En la fase de tramitació del Pla Especial, el promotor presentarà un aval per un valor del 12 per cent del cost estimat de les obres d'urbanització dels sòls de cessió (vials públics i zona verda).

12. CESSIONS

Les cessions dels sòls públics s'efectuarà mitjançant escriptura notarial de parcel·lació o cessió a favor de l'Ajuntament, d'acord amb el corresponent

projecte de parcel·lació, de conformitat amb els termes exposats a l'apartat 6. Posteriorment a l'aprovació definitiva del PE, es definirà el calendari amb les fases oportunes.

13. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

Dels anàlisis comparatius entre els costos de l'operació (sòls, obres, càrregues urbanístiques, projectes, gestió, finançament, etc.) i els comptes d'explotació previstos a partir del coneixement del sector (per experiència de dècades com a propietaris i gestors de càmpings a Catalunya), hom pot deduir que l'operació és viable econòmicament:

- Segons el coneixement del sector, el tipus de negoci i les característiques del projecte, estímem que el càmping un cop en funcionament, tindrà uns ingressos al voltant dels **5 milions d'euros**, generant-ne unes despeses operatives estimatives (personal, serveis, etc) de **4 milions d'euros**.
- Per calcular la viabilitat econòmica hem considerat que en els primers tres anys l'ocupació serà inferior a la que creiem s'aconseguirà un cop el càmping estigui a ple rendiment (-50%, -25% i -10%). Com a conseqüència, els dos primers anys generarà pèrdues, començant a generar beneficis a partir del tercer any. Les pèrdues generades durant els dos primers anys quedaran amortitzades a partir del vuitè any de funcionament.

14. DOCUMENTS QUE COMPOSEN EL CONJUNT DEL PLA ESPECIAL

Memòria

Normativa urbanística

Plànols:

i.1	SITUACIÓ	ESC. 1: 20.000
i.2	ORTOFOTOMAPA ENTORN	ESC. 1: 2.000
i.3	PLANEJAMENT VIGENT	ESC. 1: 2.000
i.4	TOPOGRÀFIC – DELIMITACIÓ P.E.	ESC. 1: 1.000
i.5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – CADASTRAL	ESC. 1: 1.000
o.1	ZONIFICACIÓ	ESC. 1: 1.000
o.2	USOS VINCULATS	ESC. 1: 1.000
o.3	VIALITAT – PLANTA GENERAL	ESC. 1: 1.000
o.4a	VIALITAT – PERFILS LONGITUDINALS	-
o.4b	VIALITAT – PERFILS TRANSVERSALS	-
o.4c	VIALITAT: ACCÉS DES DE N-340 (1)	ESC. 1: 500
o.4d	VIALITAT: ACCÉS DES DE N-340 (2)	ESC. 1: 100
o.5a	XARXES DE SERVEI	ESC. 1: 2.000
o.5b	XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA	ESC. 1: 1250
o.5c	XARXA DE DRENATGE D'AIGÜES RESIDUALS I XARXA D'INCENDIS	ESC. 1: 1250
o.5d	XARXA DE DRENATGE D'AIGÜES PLUVIALS	ESC. 1: 1250
o.6	IMATGE DE L'ORDENACIÓ	ESC. 1: 1.000
o.7	IMATGE ESPAIS NATURALS I NATURALITZATS	ESC. 1: 1.000
M.1	AIXECAMENT DE L'ESTAT ACTUAL DE LES MASIES	ESC. S/E

Annexes

- I. Estudi d'avaluació de la mobilitat
- II. Informe sostenibilitat ambiental
- III. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística
- IV. Informe d'inundabilitat
- V. Informe en relació als béns protegits (arqueologia)
- VI. Documentació gràfica de la proposta
- VII. Cicle de l'aigua
- VIII. Informació que fa referència als pous d'aigua existents
- IX. Notes registrals
- X. Proposta de memòria ambiental

Mont-roig del Camp,
Octubre 2014

El Tècnics
Aresta, a+u, S.L.P

El promotor
Càmping Car