Llorenç Víctor Rofes Anguera (1 de 1)
Arquitecte Superior
Data Signatura: 01/10/2020
HASH: a0a0ce1d252a5117e03829b826586d9

AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 20

DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

INCORPORACIÓ DE L'ÚS DE CÀMPING EN UN SECTOR DE PLANEJAMENT URBANÍCTIC EN COHERÈNCA AMB LES CONDICIONS DE LA SEVA FITXA NORMATIVA

MONT-ROIG DEL CAMP

SETEMBRE 2020

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 12

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 20 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

INCORPORACIÓ DE L'ÚS DE CÀMPING EN UN SECTOR DE PLANEJAMENT URBANÍCTIC EN COHERÈNCA AMB LES CONDICIONS DE LA SEVA FITXA NORMATIVA

CONTINGUT

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp són els següents:

1. MEMÒRIA

1.1. Objecte i justificació de la modificació puntual
1.2. Informació urbanística
1.3. Contingut de la modificació i Àmbit d'aplicació

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

3. NORMATIVA MODIFICADA

4. PLÀNOLS

1. Àmbit d'aplicació de la Modificació Puntual

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 12

1. MEMÒRIA

1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007. El Volum VIII – Annex Normatiu d'aquest document inclou les fitxes del diferents sectors de planejament derivat, un dels sectors de sòl urbanitzable delimitat és l'anomenat SUD 8 La Porquerola. El Volum X del POUM recull un seguit de convenis urbanístics entre els que hi ha el C3 referit a l'àmbit del sector anomenat "la Porquerola" (SUD 8). La sèrie de plànols d'ordenació II.2, a escala 1/2000, inclou l'assignació de les claus urbanístiques assignades a cadascuna de les zones del sòl.

Aquest sector de sòl urbanitzable es defineix amb l'objectiu de fomentar la implantació d'un assentament turístic residencial de qualitat amb un hotel de màxima categoria. Determina tanmateix, d'una banda la necessitat de dotar conjuntament de bon accés i aparcament públic a la platja. I de l'altra banda, cedir el sòl i urbanitzar els terrenys destinats passeig marítim. La normativa defineix àmbit, superfície, nombre d'habitatges, edificabilitat total, cessions, condicions d'ordenació i edificació, usos, la reserva per a la construcció d'habitatges assequibles i el sistema d'actuació.

El contingut de l'apartat 10 de la fitxa del SUD-8 estableix un conjunt de condicions de caràcter transitori que substancien el conveni C3 inclòs al Volum X del POUM:

- La primera condició és que l'ús de càmping romangui com a mínim deu anys a comptar de l'executivitat del POUM (publicació DOGC de 25 abril 2007) als terrenys situats a ponent del barranc.
- La segona condició és el manteniment de l'ús de càmping als terrenys indicats a la primera fins a la seva transformació.
- La tercera condició transitòria és: en tant es mantingui l'ús de càmping, s'autoritzaran totes les noves construccions i instal·lacions que siguin necessàries per al desenvolupament de l'activitat, d'acord amb la regulació del pla parcial

En sessió 20 de maig de 2015, va aprovar inicialment el Pla parcial urbanístic del sól urbanitzable delimitat SUD 08 La Porquerola. Posteriorment, es sol·licita a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona que emeti l'informe preceptiu que determina l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 7 de març de 2017, va adoptar l'aprovació d'emetre informe en sentit desfavorable, a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla parcial urbanístic del sòl urbanitzable delimitat SUD 08 La Porquerola, de Mont-roig del Camp.

El sentit desfavorable es justifica principalment en que, la regulació que el Pla parcial fa de l'ús de càmping genera un conjunt de situacions que no s'ajusten al contingut dels article 53 i 54 (règim d'ús provisional del sòl) del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Això és així perquè el pla parcial planteja el manteniment de l'activitat preexistent en part de les finques d'origen possibilitant-hi noves construccions i edificacions amb un conjunt de paràmetres propis d'una clau en sòl urbà.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 12

L'estudi jurídic de la situació conclou que la inclusió de l'ús de càmping dins els usos definitius admesos al SUD 8 la Porquerola resoldria el conflicte que suposa el règim de transitorietat que introdueix l'apartat 10 de la fitxa del sector.

La introducció de l'ús de càmping en un sector de sòl urbanitzable és perfectament coherent amb els treballs realitzats per a la redacció del Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping. La memòria d'aquest document posa de manifest que alguns dels actuals càmpings contenen equipaments, edificacions i serveis més pròpies del sòl urbà que del no urbanitzable.

L'objectiu que persegueix la present Modificació puntual del POUM és el d'incorporar l'ús de càmping, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació, en la fitxa del Pla Parcial Sud 8 La Porquerola per assegurar la coherència entre els punts 8 i 10 de la mateixa.

Aquesta Modificació puntual es motiva en base a les següents punts:

- Corregeix el desajust que hi ha entre el punt 8 (usos) i el punt 10 (altres condicions) de la fitxa del sector SUD 8 La Porquerola continguda al Volum VIII del POUM.
- Possibilita el desenvolupament del sector SUD 8 La Porquerola amb el manteniment de l'activitat de camping preexistent en part de les finques d'origen.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 12

1.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les condicions urbanístiques actuals contingudes en la fitxa a modificar són les següents:

SUD 8 LA PORQUEROLA

Es correspon aproximadament als sectors 43, 44, 45 i 48 i part del sector 47 del PGOU.

1. OBJECTIUS

Reduir l'edificabilitat i densitat actualment previstes

Establir un sector de sòl urbanitzable delimitat per tal de fomentar la implantació d'un assentament turístic i residencial de qualitat amb un hotel de màxima categoria. Dotar d'un bon accés i aparcament públic a la platja, i aconseguir la cessió i urbanització d'un espai lliure públic que faci el paper de passeig marítim o parc litoral.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sector situat a ambdós costats del barranc de la Porquerola, entre la platja i la N-340, i per sobre de la carretera els sòls situats a llevant del barranc confrontants amb l'àmbit de sòl urbà del sector Rustical Mont-roig.

***3. SUPERFÍCIE**: 40,13 Ha.*

***4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**: 1.122*

***5. EDIFICABILITAT TOTAL**: 130.730 m2st*

Màxima per habitatges 119.030 m2st

Hotel de màxima categoria i instal·lacions complementàries 11.700 m2st

El sostre total del sector s'ha calculat excloent els terrenys afectats pel barranc de la Porquerola i el ferrocarril.

6. CESSIONS

Les cessions mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments 66.276 m2sl. aquestes cessions en el Pla Parcial Urbanístic es situaran entre la línia del ferrocarril i la platja.

La vialitat serà la fixada als plànols normatius de la sèrie II.2, essent orientativa la que figura en línies discontínues. Així mateix la zona qualificada com a verd privat té caràcter orientatiu i l'estudi d'inundabilitat definitiu determinarà les zones de protecció hidrogràfica.

10% de l'aprofitament urbanístic

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Es fixa una altura màxima de planta baixa i dues plantes pis. Pel que fa a la planta sotacoberta, s'admetrà d'acord amb les determinacions generals del POUM.

8. USOS

Habitatge, hoteler, sanitari-assistencial, restauració, cultural, associatiu, oficines, administratiu, aparcament, esportiu, educatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial.

9. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 12

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

10. ALTRES CONDICIONS

La implantació de l'ús residencial en els terrenys situats a ponent del barranc de la Porquerola, entre la platja i la carretera N-340, no podrà portar-se a terme abans de transcórrer el termini de 10 anys des de l'entrada en vigor del POUM i es mantindrà l'ús de càmping en els referits terrenys fins a la transformació dels mateixos per a la implantació de l'esmentat ús residencial. Mentre es mantingui l'ús de càmping, s'autoritzaran totes les noves construccions i instal·lacions que siguin necessàries per al desenvolupament de l'activitat, d'acord amb la regulació del Pla Parcial Urbanístic.

A l'àmbit delimitat entre el barranc, la via del ferrocarril, el DPMT i el límit llevant del sector, s'hi emplaçarà l'ús hoteler de màxima categoria i les seves instal·lacions amb un sostre d'11.700 m2 (de 130 a 150 habitacions), i en el Pla Parcial Urbanístic es completarà la definició de l'ordenació de la resta d'edificabilitat i usos permesos.

L'hotel es construirà abans o al mateix temps que la resta de les edificacions situades a llevant de la Porquerola.

Caldrà excloure, si s'escau del sector els sòls afectes a la zona fluvial i els afectes de vies pecuàries en el benentès que caldrà estar a la Disposició Addicional Sisena de la Normativa d'aquest POUM.

A més, ambdós costats del barranc i a continuació del sistema hidrogràfic s'haurà de permetre l'ampliació i recuperació de la franja de vegetació de ribera i de bosquetons naturals i seminaturals, conservant un ús natural, garantint així la funció ecològica del barranc.

El Pla d'etapes del Pla parcial urbanístic serà coherent amb el quadre annex nº 1 (Acord CTUT 01.02.2007. Exp 2006/21810)

***11. SISTEMA D'ACTUACIÓ**: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 12

1.3 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBIT D'APLICACIÓ

La Modificació puntual del POUM **incorpora l'ús de càmping** als usos admesos dins l'àmbit del SUD 8 la Porquerola.

En el plànol de proposta (P1 – Àmbit d'aplicació de la Modificació puntual), s'indica aquest perímetre.

Normativament aquesta Modificació puntual afecta la fitxa del SUD 08 la Porquerola continguda al Volum VIII Annex Normatiu del POUM, i que fa referència a un sector de sòl urbanitzable delimitat.

El sector SUD-08 es situa al nord-est del nucli costaner de Miami Platja, sobre la primera línia del litoral. Limita al nord-est amb sòl no urbanitzable, al nord amb el sector de sòl urbà PMU-8 de la urbanització Rústical Mont-roig, a ponent amb l'àmbit de sòl urbà PAU-5 de la urbanització Sant Miquel i pel sud-oest amb sòl no urbanitzable i amb l'àmbit de sòl urbà PAU-6 La Ribera.

Els terrenys de l'àmbit del Pla parcial afronten amb la platja. Estan travessats en sentit SO-NE pel pas de dues infraestructures importants: la línia de ferrocarril de Barcelona a València i la carretera N-340 i en sentit gairebé perpendicular a aquestes línies el travessa el barranc de la Porquerola. L'ocupació actual dels terrenys inclosos en el sector es troba fortament determinada pel pas de les esmentades infraestructures lineals, restant ocupats la totalitat dels terrenys de llevant de la N-340 per les instal·lacions del Càmping Playa Mont-roig i els terrenys situats a ponent d'aquesta, en general, es troben erms, llevat

d'unes instal·lacions esportives del propi càmping.

L'àmbit té una forma irregular, afronta amb línia de costa a llevant, a ponent i a sud es troba envoltat per zones residencials amb un nivell alt de consolidació i amb una tipologia dominant de ciutat jardí, i al nord limita amb les instal·lacions del càmping la Torre del Sol.

La superfície total de l'àmbit és de 40,24 Ha.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 12

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

Pel fet que aquesta Modificació puntual de planejament no preveu augment de sostre, no es preveu cap de les cessions regulades a l'article 96 de la LUC.

Atès que entre els usos afectats pel redactat d'aquesta modificació de planejament no hi figura el residencial, i que la modificació puntual no incorpora com a nou aquest ús, es considera innecessària la inclusió de la **Memòria social** en aquest document.

Així mateix cal considerar que la Modificació proposada no té incidència mediambiental, pel fet que es tracta de modificar els usos admesos en subzones de sòl urbà existents i consolidades, tot mantenint la resta de paràmetres d'ordenació, edificació, parcel·lació, etc, inalterats. Per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'**Informe ambiental**.

Pel que fa a la **justificació de la mobilitat**, cal dir que la Modificació puntual no afecta la vialitat existent o projectada en l'entorn inclòs dins el seu àmbit.

Els efectes de l'aprovació d'aquesta Modificació puntual no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions de planejament ja previstes al POUM. Per tant no es considera necessària la redacció de l'**agenda i l'avaluació econòmica i financera** de les actuacions a desenvolupar, així com l'**informe de sostenibilitat econòmica**.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 12

3. NORMATIVA MODIFICADA

FITXA SUD 8 LA PORQUEROLA
CONTINGUDA AL VOLUM VIII - ANNEX NORMATIU DEL POUM

SUD 8 LA PORQUEROLA

Es correspon aproximadament als sectors 43, 44, 45 i 48 i part del sector 47 del PGOU.

1. OBJECTIUS

Reduir l'edificabilitat i densitat actualment previstes

Establir un sector de sòl urbanitzable delimitat per tal de fomentar la implantació d'un assentament turístic i residencial de qualitat amb un hotel de màxima categoria. Dotar d'un bon accés i aparcament públic a la platja, i aconseguir la cessió i urbanització d'un espai lliure públic que faci el paper de passeig marítim o parc litoral.

2. ÀMBIT

Es tracta d'un sector situat a ambdós costats del barranc de la Porquerola, entre la platja i la N-340, i per sobre de la carretera els sòls situats a llevant del barranc confrontants amb l'àmbit de sòl urbà del sector Rústical Mont-roig.

3. SUPERFÍCIE: 40,13 Ha.

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 1.122

5. EDIFICABILITAT TOTAL: 130.730 m2st

Màxima per habitatges	119.030 m2st
Hotel de màxima categoria i instal·lacions complementàries	11.700 m2st

El sostre total del sector s'ha calculat excloent els terrenys afectats pel barranc de la Porquerola i el ferrocarril.

6. CESSIONS

Les cessions mínimes per a sistemes d'espais lliures i equipaments 66.276 m2sl. aquestes cessions en el Pla Parcial Urbanístic es situaran entre la línia del ferrocarril i la platja.

La vialitat serà la fixada als plànols normatius de la sèrie II.2, essent orientativa la que figura en línies discontínues. Així mateix la zona qualificada com a verd privat té caràcter orientatiu i l'estudi d'inundabilitat definitiu determinarà les zones de protecció hidrogràfica.

10% de l'aprofitament urbanístic

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Es fixa una altura màxima de planta baixa i dues plantes pis. Pel que fa a la planta sotacoberta, s'admetrà d'acord amb les determinacions generals del POUM.

8. USOS

Habitatge, hoteler, **càmping,** sanitari-assistencial, restauració, cultural, associatiu, oficines, administratiu, aparcament, esportiu, educatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial.

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 12

9. RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

10. ALTRES CONDICIONS

La implantació de l'ús residencial en els terrenys situats a ponent del barranc de la Porquerola, entre la platja i la carretera N-340, no podrà portar-se a terme abans de transcórrer el termini de 10 anys des de l'entrada en vigor del POUM i es mantindrà l'ús de càmping en els referits terrenys fins a la transformació dels mateixos per a la implantació de l'esmentat ús residencial. Mentre es mantingui l'ús de càmping, s'autoritzaran totes les noves construccions i instal·lacions que siguin necessàries per al desenvolupament de l'activitat, d'acord amb la regulació del Pla Parcial Urbanístic.

A l'àmbit delimitat entre el barranc, la via del ferrocarril, el DPMT i el límit llevant del sector, s'hi emplaçarà l'ús hoteler de màxima categoria i les seves instal·lacions amb un sostre d'11.700 m2 (de 130 a 150 habitacions), i en el Pla Parcial Urbanístic es completarà la definició de l'ordenació de la resta d'edificabilitat i usos permesos.

L'hotel es construirà abans o al mateix temps que la resta de les edificacions situades a llevant de la Porquerola.

Caldrà excloure, si s'escau del sector els sòls afectes a la zona fluvial i els afectes de vies pecuàries en el benentès que caldrà estar a la Disposició Addicional Sisena de la Normativa d'aquest POUM.

A més, ambdós costats del barranc i a continuació del sistema hidrogràfic s'haurà de permetre l'ampliació i recuperació de la franja de vegetació de ribera i de bosquetons naturals i seminaturals, conservant un ús natural, garantint així la funció ecològica del barranc.

El Pla d'etapes del Pla parcial urbanístic serà coherent amb el quadre annex nº 1 (Acord CTUT 01.02.2007. Exp 2006/21810)

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Mont-roig del Camp, setembre de 2020

L'arquitecte municipal

Llorenç Víctor Rofes Anguera

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 12

4. PLÀNOLS

1. Àmbit d'aplicació de la Modificació Puntual

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 12

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

(TEXT REFÓS QUE RECULL LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE TARRAGONA DE 30/11/2006)

SECTORS DE PLANEJAMENT

ESTANISLAU ROCA, ARQUITECTE & ASSOCIATS

CLAU DEL SECTOR

S.U.D. 8
LA PORQUEROLA

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR

DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/5000

Codi Validació: 7WHYZ99KWRSXF6L7WKEWD6AQZ | Verificació: https://mont-roig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 12