

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING BARCELONA

DOCUMENT PER APROVACIÓ INICIAL

Promotor:

CÀMPING BARCELONA SL

Equip redactor:



Agost de 2018

ÍNDEX

MEMÒRIA	4
1. Introducció i objectius	5
1.1 Àmbit del Pla	5
1.2 Antecedents.....	6
1.3 Objecte i necessitat de la seva formulació	7
1.4 Iniciativa	8
1.5 Marc legal.....	9
2. Memòria d'informació i diagnosi d'abast general	10
2.1 Anàlisi de l'evolució i la situació actual de les instal·lacions	10
2.2 Planejament vigent.....	10
2.3 Topografia i hidrografia	19
2.4 Estructura de la propietat	19
2.5 Accessos, viari intern i pavimentació actuals	20
2.6 Usos del sòl i construccions existents	21
2.7 Xarxes d'infraestructures actuals i Serveis afectats	22
2.8 Elements d'interès del paisatge	25
3. Memòria de l'ordenació	28
3.1 Justificació de la proposta i de la seva adaptació a l'entorn	28
3.2 Descripció de l'ordenació	28
3.3 COHERÈNCIA amb el planejament territorial i urbanístic	37
4. Annex: anàlisi d'alternatives	39
4.1 Síntesi dels aspectes rellevants de les preexistències per a l'elaboració de les alternatives d'ordenació.....	39
PROGRAMA DE LES ACTUACIONS I PLA D'ETAPES	55
BASES TÈCNiques I ECONÒMIQUES	57
1. Inversions	57
2. Estudi viabilitat econòmica.....	57
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ	59
NORMES URBANÍSTIQUES	60
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	60
ARTICLE 1. OBJECTE	60
ARTICLE 2. MARC JURÍDIC	60
ARTICLE 3. VIGÈNCIA.....	61
ARTICLE 4. MODIFICACIONS DEL PLA ESPECIAL	62
ARTICLE 5. CONTINGUT	63
ARTICLE 6. Obligatorietat.....	64
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	64
ARTICLE 7. Classificació del Sòl.....	64

ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	64
ARTICLE 9. ZONA DE PROTECCIÓ MARÍTIMo-terrestre.....	64
ARTICLE 10. ZONA DE PROTECCIÓ I LÍMIT D'EDIFICACIÓ DE LES LÍNIES FERROVIÀRIES	65
ARTICLE 11. ZONA DE SERVITUD DE LES CARRETERES DE L'ESTAT	66
ARTICLE 12. SÒL DE RESERVA PEL SISTEMA FERROVIARI.....	67
ARTICLE 13. ZONA DE SERVITUD DEL SISTEMA HIDROLÒGIC	68
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.....	69
ARTICLE 14. ÀMBIT TERRITORIAL	69
ARTICLE 15. TIPOLOGIA DE SUBZONES	69
ARTICLE 16. CAPACITAT MÀXIMA.....	70
ARTICLE 17. ÀREA D'ACAMPADA (Acp).....	70
ARTICLE 18. SERVEIS (S)	71
ARTICLE 19. VIALS (Vi).....	73
ARTICLE 20. APARCAMENT (Ap)	73
ARTICLE 21. CAMINS VIANANTS (cv).....	74
ARTICLE 22. ZONA D'ESBARJO I OCI (Eo)	74
ARTICLE 23. ZONA VERDA A CARRETERA (Zvc)	74
ARTICLE 24. USOS PROHIBITS EN LES EDIFICACIONS.....	75
ARTICLE 25. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PELS EDIFICIS DE SERVEIS	75
ARTICLE 26. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PER ALS BUNGALOUS	76
ARTICLE 27. TANCA PERIMETRAL I SORTIDES	76
CAPÍTOL IV. DETERMINACIONS MEDIAMBIENTALS ESPECÍFIQUES	77
ARTICLE 28. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	77
ARTICLE 29. DETERMINACIONS EN RELACIÓ A LA VEGETACIÓ	77
ARTICLE 30. PERMEABILITACIÓ DEL SÒL	77
ARTICLE 31. MANTENIMENT I EXECUCIÓ D'INSTAL·LACIONS I CONTRUCCIONS	77
ARTICLE 32. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA.....	78
ARTICLE 33. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA	78
ARTICLE 34. GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS URBANS.....	79
ARTICLE 35. ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE.	79
ARTICLE 36. CONSUMS D'AIGUA I ELECTRICITAT	79
ARTICLE 37. TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS	80
ARTICLE 38. PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI	80
ARTICLE 39. PLA D'AUTOPROTECCIÓ	80
CAPÍTOL V. EXECUCIÓ I GESTIÓ.....	80
ARTICLE 40. L·LICÈNCIES I AUTORITZACIONS.....	80
ARTICLE 41. OBRES D'URBANITZACIÓ.....	81
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	82
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM TRANSITORI	82
DOCUMENTS JUSTIFICATIUS (en document a part)	83

1.	Estudi d'impacte i integració paisatgístics	83
2.	Informe ambiental.....	83
3.	Estudi d'inundabilitat	83
4.	Estudi d'impacte acústic.....	83
5.	Pla d'Autoprotecció.....	83
6.	Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	83

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

1.1 ÀMBIT DEL PLA

L'àmbit del Pla especial del Càmping Barcelona, de 57.748m² de superfície total, està situat al municipi de Mataró (veure plànol I-01 "Situació"), concretament entre el nucli urbà de Mataró i el municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Limita pel sud amb la carretera N-II, pel nord i per l'est amb terrenys agrícoles i per l'oest amb la riera de Vallgiró.



L'àmbit del Pla especial es troba classificat pel planejament general vigent com a sòl no urbanitzable (clau 7a-c), tal com es representa al plànol d'informació, I-07 "Planejament vigent: Pla General de Mataró".

1.1.1. Delimitació

Per a la definició dels límits de l'àmbit del Pla especial, aquest Pla s'ha basat en el planejament general vigent representat en el plànol I-07 "Planejament vigent: Pla General de Mataró", en la topografia existent representada en el plànol I-02 "Ortofotomapa" i en la delimitació de les finques cadastrals representada en el plànol I-08 "Estructura de la propietat".

Respecte de la delimitació prevista al document d'Avanç de Pla especial, s'ha eliminat l'ampliació proposada a l'extrem nord del càmping i es manté la delimitació actual del càmping, que coincideix amb la delimitació existent en la data d'entrada en vigor del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, al que es farà referència a l'Apartat 2.2.2 posterior.

1.2 ANTECEDENTS

Les primeres dades de què es disposen del càmping daten de l'any 1956 i 1962, moment aproximat en què es va iniciar l'activitat. Anteriorment el càmping rebia la denominació de Càmping Playa Sol. Al llarg d'aquests anys l'establiment s'ha anat adaptant a les exigències del sector turístic i s'han anat millorant les instal·lacions, fins avui. Aquest establiment disposa actualment de 357 unitats d'acampada.

Dins l'àmbit del Pla especial existeixen diverses construccions, la superfície de les quals es relaciona a continuació i es grafien al plànol I-09 "Estat actual - usos actuals":

RELACIÓ DE SUPERFÍCIES CONSTRUCCIONS ACTUALS			
		Planta baixa/sòl	Planta pis
1	Restaurant, supermercat i bloc sanitari 1	595m ²	-
2	Administració i recepció	80m ²	-
3	Cobert entrada	58m ²	-
4	Habitatge. Planta baixa (*)	327m ²	-
4	Habitatge. Planta pis (*)	-	91m ²
5	Bloc sanitari 3	146m ²	-
6	Magatzems (*)	142m ²	-
7	Bloc sanitari 2	229m ²	-
8	Magatzem	154m ²	-
9	Rentaplats	48m ²	-
10	Caseta telecomunicacions	24m ²	-

Superfície total construïda baixa/sòl (ocupació)	1.803m ²
Superfície tota construïda	1.894m ²

(*) Construccions incloses dins el Pla especial de masies i cases rurals.

A efectes indicatius, la superfície dels usos actuals a què es destinen els terrenys inclosos en el present Pla són els següents:

Àrea d'acampada	29.232m ²
Serveis existents	1.803m ²
Vials	13.934m ²
Aparcaments	1.977m ²
Zona esbarjo i oci	10.215m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total superfície	57.748m²

1.3 OBJECTE I NECESSITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ

El present Pla especial es redacta amb la finalitat d'ordenar els usos i construccions al Càmping Barcelona.

En primer lloc, cal destacar que la part sud del càmping, que és la més propera al mar, es troba afectada per diverses servituds i zones de protecció derivades de normativa sectorial –tal com s'explicarà amb detall als apartats següents– de manera que es fa necessari reordenar aquest espai en la mesura del legalment possible.

En segon lloc, interessa posar de manifest que, històricament, el volum més important de clients del Càmping Barcelona s'allotjaven a les instal·lacions del càmping en períodes de llarga estada i per tant, interessava al càmping disposar d'unes instal·lacions adequades per aquest tipus de turisme. Actualment, però, la demanda d'aquesta tipologia de turisme ha anat minvant i la tendència actual i futura és un turisme de curta estada. En aquest sentit, les instal·lacions requerides per aquest turisme de curta estada són diferents i cal adaptar-les.

Precisament, per a poder augmentar la qualitat dels serveis, adaptar el càmping a la normativa de turisme vigent, assegurar la viabilitat econòmica de l'establiment i d'aquesta forma garantir-ne la seva continuïtat, es preveu implantar un pla estratègic consistent en la instal·lació de bungalows, que

permetin cobrir la demanda existent i, arribat el cas, fins i tot, desestacionalitzar el negoci.

La demanda de bungalows va clarament en augment i, per tant, es fa necessari incrementar el nombre d'aquest tipus d'allotjament de què disposa el càmping. El càmping compta actualment amb 13 bungalows i es preveu incrementar aquesta xifra, sempre respectant les proporcions i límits establerts a la normativa de turisme. En aquest sentit, cal tenir present que aquest tipus d'allotjament està preparat tant per la temporada d'estiu, com per la d'hivern, temporada en què les inclemències del temps poden arribar a condicionar més la demanda.

Finalment, les previsions d'aquest Pla especial permetran reordenar i adaptar aquest establiment a les necessitats actuals, amb tot el que això comporta tant pel propi establiment, com per la dinamització turística i econòmica del municipi. Cal recordar en aquest punt que la gran majoria de clients del càmping – essencialment es tracta de turisme familiar— visiten el municipi de Mataró i consumeixen en els establiments locals, tant comerços, com restaurants, com activitats de caràcter cultural, la qual cosa comporta un benefici per a tot el municipi.

1.4 INICIATIVA

El Pla especial és d'iniciativa privada. El promotor d'aquest document és CÀMPING BARCELONA SL, amb NIF B62133301, com a titular de l'activitat de càmping que es desenvolupa en els terrenys que formen part d'aquest Pla especial.

Aquest document es tramita de conformitat amb el que disposa l'article 101.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, "TRLU").

De conformitat amb el que disposa l'article 102 del TRLU, els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada han d'incloure, entre d'altra, documentació específica referida a:

- a. L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b. La viabilitat econòmica de la promoció.
- c. Els compromisos que s'adquireixen.
- d. Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Partint de la base que el present document no es refereix a la implantació d'una nova activitat, sinó que es tracta d'una activitat en funcionament des de fa molts anys, es considera que es tracta d'una promoció perfectament viable econòmicament, tal i com s'acreditarà al document de Bases Tècniques i Econòmiques que forma part del present Pla especial.

Pel que fa als compromisos que s'adquireixen i a les garanties de compliment de les obligacions eventualment concretes, cal tenir present que es tracta d'una actuació que es desenvoluparà íntegrament en terrenys privats que, tal i com es mostra al plànol d'informació I-08 ("Estructura propietat") pertanyen a CASABLANCA 99 SL (amb NIF B61938254 i domicili social a C/ Serafin Julia, 9, 08635 Sant Esteve Ses Rovires), una societat vinculada com a soci a CAMPING BARCELONA SL, sense que sigui necessari, per tant, adquirir compromisos concrets ni tampoc l'aportació de garanties específiques.

1.5 MARC LEGAL

El marc legal d'aplicació en aquest Pla especial correspon a:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- El Decret 64/2014, de 13 de maig, que aprovà el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya.
- El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
- La resta de normativa sectorial aplicable.

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI D'ABAST GENERAL

2.1 ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ I LA SITUACIÓ ACTUAL DE LES INSTAL·LACIONS

Actualment, tal i com s'ha indicat anteriorment, l'activitat del Càmping Barcelona es porta a terme en terrenys titularitat de CASABLANCA 99 SL, una societat vinculada com a soci a CAMPING BARCELONA SL. L'establiment compta amb 357 unitats d'acampada implantades, incloses les corresponents a mobile-homes i bungalows.

El Càmping Barcelona compta amb totes les dotacions i serveis necessaris per a la realització de l'activitat de càmping.

2.2 PLANEJAMENT VIGENT

2.2.1 Compatibilitat amb el planejament territorial i urbanístic general

Els terrenys afectats per aquest Pla especial es troben inclosos en l'àmbit de diverses figures de planejament urbanístic i territorial. Concretament, es tracta de les següents:

- El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.
- El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la línia orbital ferroviària.
- El Pla Territorial Metropolità de Barcelona.
- El Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General de Mataró.
- El Pla Especial de masies i cases rurals de Mataró.

2.2.2 Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner aprovat definitivament el 25 de maig de 2005 (publicat al DOGC número 4407 de 16 de juny de 2005) i modificat en virtut de Resolució d'aprovació definitiva dictada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 1 d'agost de 2014 (en endavant, "**PDUSC**"), inclou els terrenys de Càmping Barcelona dins la categoria de sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1), representat al plànol I-04 "Planejament Vigent: PDUSC".

El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al règim d'ús de l'article 15.2 del PDUSC. De conformitat amb l'article 15.2.h), en relació amb la Disposició transitòria segona del PDUSC, és possible mantenir les instal·lacions i construccions existents en el moment de l'entrada en vigor del PDUSC –entre elles les de càmping–, així com l'ampliació d'aquestes en determinats supòsits.

Pel que fa al manteniment de les instal·lacions existents, la Disposició transitòria segona, apartat b), del PDUSC disposa que:

"Segona. En els sòls no urbanitzables i urbanitzables no delimitats sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificats per les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C, claus NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics CPEIN, C1; C2 i C3), les instal·lacions i construccions, entre elles les de càmping, existents abans de l'entrada en vigor dels plans directors del sistema costaner 1 i 2, que s'ajustin al règim d'ús establert a l'article 47 del TRLUC, autoritzats o no conforme als planejaments generals vigents i que no siguin admesos per les determinacions dels plans directors urbanístic del sistema costaner, podran continuar desenvolupant la seva activitat amb les condicions i les limitacions següents:

(...)

b) Es respectaran les construccions i instal·lacions, entre elles les de càmping, amb la superfície existent abans dels plans directors urbanístics del sistema costaner i s'autoritzaran les obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic.

- en el supòsit d'establiments no autoritzats en el marc del planejament vigent s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic, d'acord amb la legislació vigent.*

- *en el supòsit d'establiments autoritzats, només serà preceptiu el pla especial urbanístic si l'abast de les obres ho requereix, d'acord amb la legislació vigent."*

Tal com es mostra al següent vol aerí obtingut de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de data 6 de juny de 2004, el Càmping Barcelona, l'any 2004 (abans de l'entrada en vigor del PDUSC en data 17 de juny de 2005), ja tenia la mateixa delimitació que la que té a l'actualitat i que és objecte del present Pla especial.



Per tant, partint de la base que la superfície actualment ocupada pel Càmping Barcelona ja es destinava a aquesta activitat en el moment d'entrar en vigor el

PDUSC, cal concloure que és possible mantenir l'establiment de càmping en aquesta superfície. No obstant això, és necessari tramitar un pla especial urbanístic en els casos en què o bé l'establiment no estigués autoritzat segons la normativa actual o bé, tot i estar autoritzat, l'abast de les obres ho requereixi.

El present Pla especial es limita a ordenar els usos i construccions al Càmping Barcelona, preveient el manteniment del nombre d'unitats d'acampada així com de les construccions existents, a excepció de (i) l'enderroc i nova construcció de l'edifici de recepció de l'establiment fora de la línia d'edificació prevista a la normativa de protecció del sistema ferroviari (a la que es farà referència més endavant), i d'un petit edifici dins de la zona de Serveis (S); i (ii) petites ampliacions del bloc sanitari 2 (construcció 7, plànol I-09 "Estat actual-Usos actuals") i dos petits coberts de rentaplats (construccions amb número 9, plànol I-09 "Estat actual-Usos actuals"); tots ells necessaris per a la millora de la qualitat dels serveis del càmping i conformes amb el que preveu el planejament general del municipi (tal i com s'exposarà més endavant), estant expressament previstos a l'Estudi d'impacte paisatgístic que acompanya el present Pla especial. En el cas de l'edifici de recepció i de l'edifici de la zona de serveis, la ubicació d'aquestes construccions es constrenyerà al gàlib que marca el plànol O-01a "Ordenació - Zonificació".

En aquest sentit, considerem que cal preveure ja en aquest moment l'espai i les instal·lacions necessàries per a una eventual modificació de la categoria del càmping a efectes de la normativa de turisme. Es vol evitar d'aquesta forma, haver de tramitar una modificació puntual del present Pla especial per a permetre el compliment de les determinacions establertes a la normativa de turisme, en aquest cas, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

En conseqüència, partint de la base que (i) l'establiment de càmping objecte d'aquest Pla especial ja existia abans de l'aprovació del PDUSC, i (ii) que aquest Pla especial es formula d'acord amb el planejament urbanístic municipal vigent, es conclou que és possible i necessària la tramitació d'aquest Pla especial, amb el contingut que hi consta, que es tramita de conformitat amb la Disposició transitòria segona, apartat b) del PDUSC.

2.2.3 Pla director urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la línia orbital ferroviària

El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la Línia Orbital Ferroviària (en endavant, "**PDULOF**"), aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613 de 22 d'abril de 2010, inclou un petit escaire de terrenys situats a l'àmbit del Càmping Barcelona dins la categoria de "Sòl de reserva per al sistema d'Infraestructura Ferroviària (SIF)". Addicionalment, inclou una franja de terrenys situats a l'extrem sud del càmping dins la categoria de "Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari (SAF)". La delimitació d'aquests espais sobre els terrenys del càmping es pot observar al plànol d'informació I-06 "Planejament vigent-PDULOF.

De conformitat amb el que estableix l'article 9 del PDULOF, els sòls de reserva SIF es qualifiquen com a sistema general urbanístic de comunicacions i, específicament, com a sistema ferroviari vinculat a aquesta destinació. En aquests terrenys, es poden admetre amb caràcter provisional els usos o obres que preveu l'article 53 del TRLU en cas que no dificultin l'execució de la infraestructura. Per tant, mentre no es desenvolupi la infraestructura ferroviària prevista en aquest concret escaire del càmping, es podran autoritzar, encara que sigui amb caràcter provisional, els usos establerts a l'article 53 del TRLU i, per tant, l'ús d'esbarjo i oci previst en el present document per aquests terrenys.

Cal destacar que una petita part de l'edifici conegut amb el nom de "La Casa Blanca" es troba ubicat en terrenys qualificats com a sòl de reserva SIF. En aquest sentit, el mateix article 9 del PDULOF preveu que les construccions i usos preexistents que d'acord amb la legislació ferroviària no siguin autoritzables quedaran situació de fora d'ordenació. Per tant, una petita part de "La Casa Blanca" quedaria en situació de fora d'ordenació.

Pel que fa a l'espai del càmping inclòs dins la categoria de "Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari (SAF)", s'hi troba la major part de l'edifici "La Casa Blanca". De conformitat amb el que estableix l'article 10 del PDULOF, són admissibles en aquest espai les obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la franja definida per la línia d'edificació. Pel que fa a les construccions preexistents no autoritzables d'acord amb la legislació ferroviària, com és el cas de "La Casa Blanca", queda en situació de volum disconforme i s'hi poden admetre les obres de consolidació i de rehabilitació i tots els canvis d'ús.

Per tant, en l'espai del càmping inclòs dins el PDULOF, caldrà respectar el règim d'usos i obres establerts al PDULOF, el qual, alhora, es remet a la legislació ferroviària.

Tot això sense perjudici que, si en un futur es modifiqués el traçat de la línia orbital ferroviària, les limitacions establertes al PDULOF –i per remissió a la legislació ferroviària– deixarien de ser aplicables en aquells terrenys que resultessin desafectats, sense necessitat de modificar el present Pla especial.

En aquest sentit, cal indicar que a l'Informe tècnic de la Subdirecció General de Planificació Ferroviària sobre l'Avanç del Pla especial urbanístic del Càmping Barcelona de 20 de juliol de 2016, s'afirma en relació a la Línia Orbital Ferroviària que cap dels documents previstos en allò que respecta a la planificació ferroviària del Ministeri de Foment proposa cap tipus de reserva per aquest sòl.

El present Pla especial té en compte i respecta les previsions del PDULOF en relació al règim d'usos i construccions admissibles.

2.2.4 Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 de 12 de maig de 2010 (en endavant, "PTMB"), representat al plànol I-05 "Planejament Vigent: PTMB", inclou els terrenys objecte del Pla especial del Càmping Barcelona dins la categoria d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari amb protecció jurídica supramunicipal, de conformitat amb els articles 2.6 i 2.11 de les Normes del mateix.

L'article 2.6.3.b) de les Normes del PTMB disposa que en els terrenys inclosos dins la categoria de protecció especial hi són admissibles les següents edificacions de nova planta i ampliacions de les existents:

"Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6 i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11".

En aquest sentit, l'article 2.11 de les Normes PTMB inclou les instal·lacions de càmping dins el tipus d'edificacions B. Per la qual cosa, l'ús de càmping i les construccions pròpies d'aquest ús són admissibles en els terrenys inclosos dins la categoria de protecció especial.

2.2.5 Pla General d'Ordenació Urbana de Mataró

La Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Mataró, en relació al sòl no urbanitzable (adaptació del Pla General d'Ordenació al PDUSC), i actualització del plànol de la classificació del sòl de tot el municipi, aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 14 de juliol de 2014 i publicat al DOGC el 6 d'octubre de 2014, classifica els terrenys inclosos dins de l'àmbit del present Pla especial, com a sòls no urbanitzables, amb la clau 7a-c, corresponent a zona de valor agrícola, subzona de desenvolupament agrícola afectada pel PDUSC, tal com es representa al plànol I-07 "Planejament Vigent-PGM".

L'article 321.5.2 del Pla General d'Ordenació, relatiu a les condicions particulars d'ús de la zona 7a-c afectada pel PDUSC, estableix que:

"A més de les condicions generals de l'apartat 5.1, la zona 7-c es regularà per les següents condicions particulars:

a) Les activitats d'ús col·lectiu i els equipaments i serveis d'interès públic de la zona 7-c, hauran de demostrar que no és possible ubicar-les en altres sòls no urbanitzables de menor protecció. La implantació de nous volums inclourà el estudi paisatgístic amb la documentació mínima relacionada a l'article 204.3 i que haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

b) A la franja de 500 metres de la costa L-500, definida en el plànol d'ordenació sèrie 3-SNU s'haurà de complir:

- Les activitats d'ús col·lectiu i els equipaments i serveis d'interès públic hauran d'estar necessàriament vinculades funcionalment al mar i a la costa, d'acord a lo establert en el Pla Director del Sistema Costaner.*
- L'ús de càmping i l'ordenació del subsòl es regularà per lo establert en les determinacions del Pla director del sistema costaner."*

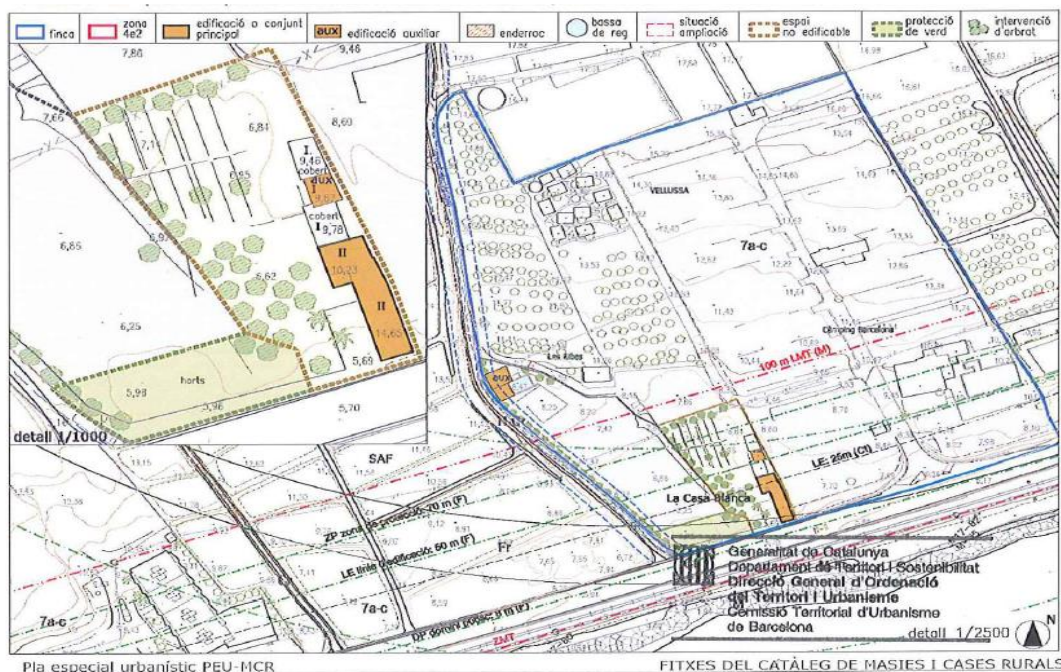
Així doncs, pel que fa a l'ús de càmping, l'article 321.5.2 del Pla General d'Ordenació es remet a les disposicions del PDUSC, de manera que s'admet l'ús de càmping en els terrenys inclosos en el Pla especial del Càmping Barcelona, i admet expressament la possibilitat d'implantar nous volums condicionats a l'existència d'un estudi paisatgístic i en el marc previst al PDUSC, essent el present Pla especial compatible amb les disposicions del Pla General d'Ordenació en relació al Pla especial de millora rural i desenvolupament agrícola de les Cinc Sènies – Valldeix-Mata.

2.2.6 Pla especial urbanístic de masies i cases rurals de Mataró en sòl no urbanitzable

Una part dels terrenys inclosos en l'àmbit del present Pla especial es troba regulat pel Pla especial urbanístic de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, aprovat l'11 de febrer de 2016 i publicat al DOGC núm. 7092 en data 5 d'abril de 2016 (en endavant, "**PEU-MCR**").

Concretament, a la fitxa informativa i d'ordenació número 41 del PEU-MCR es fa referència a "La Casa Blanca" i a les seves edificacions auxiliars que es troben dins del perímetre del càmping, a l'extrem sud-oest/oest del mateix. De conformitat amb la fitxa d'ordenació, els usos recomanats són: Habitatge rural o restaurant, establiment de turisme rural i activitats de caràcter esportiu i de lleure vinculades a l'ús del càmping.

En conseqüència, és admissible l'ús de càmping també en aquest espai, sempre i quan es respectin les determinacions del PEU-MCR.



2.2.7 Afectacions derivades de legislació sectorial

La franja del càmping situada a l'extrem sud del Pla especial està afectada per diverses servituds derivades de legislació sectorial. Concretament es tracta de les següents:

- (i) El càmping limita amb la carretera Nacional II. En conseqüència, cal respectar les determinacions de la legislació de carreteres i molt especialment els usos i obres admesos en cadascuna de les zones delimitades per aquesta legislació sectorial així com la línia d'edificació de 25 metres.
- (ii) Una part del càmping es troba inclosa en la zona de servitud de protecció establerta a la legislació de costes, per la qual cosa caldrà també en aquest cas respectar els usos i obres admesos en aquesta franja.
- (iii) Entre la carretera Nacional II i la platja s'hi troba la línia del ferrocarril ja existent, per la qual cosa també caldrà respectar els usos i obres admesos a les zones de protecció així com línia d'edificació derivades de la legislació ferroviària.

- (iv) S'haurà de respectar també la protecció hidràulica situada a l'oest del càmping, motivada pel la presència de la riera de Vallgiró.

2.3 TOPOGRAFIA I HIDROGRAFIA

El càmping està situat al est del nucli urbà de Mataró, dins el seu terme, en una plana delimitada per la muntanya i el mar, amb una petita elevació, el Turó d'Onofre Arnau o de Mata. L'àmbit del càmping i del Pla especial, està delimitat per camps de conreu al nord i al est, la Riera de Vallgiró al oest, i al sud per la carretera N-II, al costat d'aquesta i al sud, el ferrocarril de rodalies i el mar.

Topogràficament, el terreny és pràcticament pla i es va elevant cap el nord. Des de la carretera, s'eleva uns 2 metres fins a l'accés, i des d'aquest punt fins la part més elevada, al nord-est, presenta un desnivell de 8,5 metres. Així doncs les pendents són molt suaus. No té grans edificacions i les que té són de poca alçada (tots ells de planta baixa, excepte "La Casa Blanca" que té una petita planta pis). L'àmbit disposa d'arbres repartits de forma homogènia, en especial en les zones d'acampada.

Les seves comunicacions estan garantides per estar al peu de la carretera N-II, que comunica amb Mataró, i des d'aquesta enllaça amb dues grans autopistes, la C-32, que creua la comarca, i la C-60, de Mataró al Vallès.

Hidrogràficament, cal destacar la delimitació de l'àmbit amb la Riera de Vallgiró, que neix al nord, sobre l'autopista C-32, i en els contraforts de la serralada litoral. Les aigües de pluja no representen problemes, per haver gran permeabilitat en els terrenys de Pla Especial.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquest Pla especial es troben dividits en dues parcel·les cadastrals, totes elles propietat de la societat CASABLANCA 99 SL, tal com es descriu al quadre següent i es grafia al plànol d'informació I-08 ("Estructura propietat") :

Parcel·la	Referència	Superfície cadastral	Superfície real
1	08120A005000340000ZQ	45.847m ²	45.803m ²
2	08120A005000320000ZY	11.945m ²	11.945m ²
Superfície total		57.792m ²	57.748m ²

2.5 ACCESSOS, VIARI INTERN I PAVIMENTACIÓ ACTUALS

Accessos actuals i millora

Es manté l'accés actual al càmping situat a l'extrem sud, mitjançant el qual es pot accedir directament des de la carretera nacional-II. L'accés presenta deficiències per la mala situació de la parada de l'autobús que dona servei de llançadora a Mataró des del càmping. A aquests efectes, el Pla especial preveu millorar l'accés i comunicacions, mitjançant una actuació consistent en recular el marge dret que limita actualment amb la carretera nacional-II per tal d'habilitar-hi un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera i parada de autobusos. Aquesta proposta de millora s'exposa en l'apartat 3.2.3 de la Memòria, en el Programa de les actuacions i en l'Estudi de Mobilitat que acompanya el present Pla especial.

Vials interns i millora

Actualment l'activitat presenta una estructura viària interna jerarquitzada. Tant els vials principals com els vials secundaris presenten seccions irregulars i variables. A aquests efectes, el Pla especial preveu com a millora que determinats vials tinguin 5 metres d'amplada i doble sentit, mitjançant l'eixamplament d'alguns vials existents i la creació de nous vials interns amb aquesta amplada motivats per millores de les zones d'acampada. Aquesta proposta de millora s'exposa en l'apartat 3.2.3 de la Memòria i en el Programa de les actuacions.

Pavimentació existent

Bona part de la superfície de l'àmbit del present Pla especial presenta sòls permeables, ja que gran part de l'espai ocupat per parcel·les d'acampada no està impermeabilitzat i gran part de les zones d'esbarjo tampoc presenta una impermeabilització del sòl. Pel que fa als vials, majoritàriament els principals són d'asfalt i la resta són de terra i permeables.

A aquests efectes s'indica que el 81,99% del sòl inclòs dins de l'àmbit del present Pla especial són permeables. En el plànol I-16 "Impermeabilització del sòl", hi ha grafiades les zones pavimentades i construïdes que són impermeables.

2.6 USOS DEL SÒL I CONSTRUCCIONS EXISTENTS

Aquest establiment disposa actualment de 357 unitats d'acampada. Actualment, dins l'àmbit del Pla especial existeixen diverses construccions, la superfície de les quals es relaciona a continuació i es grafia al plànol I-09 "Estat actual – usos actuals":

RELACIÓ DE SUPERFÍCIES CONSTRUCCIONS ACTUALS			
		Planta baixa/sòl	Planta pis
1	Restaurant, supermercat i bloc sanitari 1	595m ²	-
2	Administració i recepció	80m ²	-
3	Cobert entrada	58m ²	-
4	Habitatge. Planta baixa (*)	327m ²	-
4	Habitatge. Planta pis (*)	-	91m ²
5	Bloc sanitari 3	146m ²	-
6	Magatzems (*)	142m ²	-
7	Bloc sanitari 2	229m ²	-
8	Magatzem	154m ²	-
9	Rentaplats	48m ²	-
10	Caseta telecomunicacions	24m ²	-
Superfície total construïda baixa/sòl (ocupació)		1.803m ²	
Superfície tota construïda		1.894m ²	

(*) Construccions incloses dins el Pla especial de masies i cases rurals.

A efectes indicatius, la superfície dels usos actuals a què es destinen els terrenys inclosos en el present Pla especial són els següents:

Àrea d'acampada	29.232m ²
Serveis existents	1.803m ²
Vials	13.934m ²
Aparcaments	1.977m ²
Zona esbarjo i oci	10.215m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total superfície	57.748m²

2.7 XARXES D'INFRASTRUCTURES ACTUALS I SERVEIS AFECTATS

2.7.1 Sistema de sanejament

El càmping té una xarxa bàsica, dibuixada al plànol I-11 "Xarxes bàsiques de serveis – aigua i sanejaments", formada per tubs de PVC, pericons i antigues fosses sèptiques que fan de pas. Al final de la xarxa hi ha una fossa decantadora, per evitar matèries que podrien malmetre les bombes; i d'aquesta passen a un dipòsit enterrat, amb un equip de bombeig, que a pressió porta les aigües brutes a la xarxa pública allunyada del càmping.

Hi ha 4 punts de buidat de dipòsit d'autocaravanes, que acumulen les aigües brutes en dos fosses, que són buidades periòdicament per cubes. No hi ha grans acumulacions, per ser buidats molt puntuals i de poca quantitat.

No es preveu un augment en la generació d'aigües residuals, ja que no s'augmenta la superfície d'ús de càmping ni la seva capacitat. El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació, excepte la connexió dels dos nous coberts de rentaplats/safarejos corresponents a l'ampliació de les construccions destinades a rentaplats esmentades anteriorment.

2.7.2 Aigua

El càmping té una xarxa bàsica, dibuixada al plànol I-11 "Xarxes bàsiques de serveis – aigua i sanejaments", formada per tubs de PE i pericons. Subministra a tots els serveis i està connectada a la xarxa d'abastament d'aigua municipal de la companyia AIGÜES DE MATARÓ SA.

No es preveuen noves necessitats d'aigua, ja que no s'augmenta la superfície d'ús del càmping ni la seva capacitat. El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació excepte la connexió dels dos nous coberts de rentaplats/safarejos corresponents a l'ampliació de les construccions destinades a rentaplats esmentades anteriorment.

2.7.3 Electricitat i enllumenat

Dins l'àmbit del Pla especial hi ha el creuament d'una línia d'alta tensió aèria, paral·lela a la carretera. Està dibuixada al plànol I-12 "Xarxes bàsiques de serveis – electricitat".

L'activitat del càmping té connexió amb la distribuïdora de la zona i contracte amb una comercialitzadora pel subministrament variable d'entre 65 i 105Kw de potència, segons la temporada de l'any i l'hora del dia. Hi ha especial cura que la comercialitzadora tingui una política que aposti per un món sostenible, amb una proporció del 100% de l'electricitat provinent de fonts d'energia renovables i verdes.

En el plànol I-12 "Xarxes bàsiques de serveis – electricitat", hi ha dibuixada la xarxa bàsica i la secundària, així com els punts d'enllumenat.

El Pla especial preveu lleugeres millores, associades als canvis de distribució de les zones d'acampada, però no impliquen el canvi de la potència necessària per l'activitat.

2.7.4 Telecomunicacions

L'activitat de càmping present a l'àmbit disposa de connexió amb la xarxa de telecomunicacions externa amb cablejat de coure. Internament té xarxa de wi-fi que abasta tot el càmping i una antena parabòlica que dona servei a diversos punts per una xarxa secundària.

Les infraestructures de telecomunicacions estan dibuixades en el plànol I-13 "Xarxes bàsiques de serveis - Telecomunicacions".

El Pla especial preveu com a millora la connexió amb fibra òptica i l'anul·lació de la xarxa de coure.

2.7.5 Combustibles

L'activitat de càmping present a l'àmbit disposa de diferents instal·lacions per escalfar aigua calenta sanitària (ACS) dels blocs sanitaris i de cuina en l'actual edifici de restaurant. Per aquestes instal·lacions hi ha diferents dipòsits de gas-oil, producció ACS, i de gas butà per la cuina. Totes les instal·lacions estan degudament autoritzades i passen les revisions periòdiques. Els punts on hi ha aquests dipòsits es dibuixen en el plànol I-13 "Xarxes bàsiques de serveis – combustibles"

El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació atès que no es preveu cap nou ús que ho requereixi.

són de tipus domèstic. Periòdicament una empresa especialitzada fa el buidatge dels contenidors i porta el seu contingut a plantes de reciclatge.

El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació atès que no es preveu cap nou ús que ho requereixi.

2.8 ELEMENTS D'INTERÈS DEL PAISATGE

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat el 29 de desembre de 2011 i aprovat amb caràcter previ el 10 d'abril de 2014, situa l'àmbit del Pla especial com a Paisatge d'Atenció Especial (PAE), concretament en els *Espais agrícoles del Maresme i la Tordera*, dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

Els paisatges d'atenció especial (PAE) són aquells espais que tenen un caràcter significatiu a la Regió per la seva singularitat i/o complexitat territorial, així com per estar sotmesos a dinàmiques de transformació rellevants. Aquest paisatge d'atenció especial engloba tot el sòl agrícola de les unitats Alt Maresme, Baix Maresme i Baix Tordera. Al Maresme, l'espai agrari ocupa part de l'estreta franja del litoral i del samontà de la serralada Litoral. Presenta una extensió encara apreciable de conreus d'horta i regadiu entorn les principals valls fluvials i en una part de la plana sedimentària litoral, tot i que alguns es troben parcialment abandonats i recolonitzats per la vegetació natural.

La pèrdua de sòl agrícola és un dels fets més significatius en l'evolució del paisatge del Maresme. La forta pressió urbanitzadora, en bona part centrada en la tipologia d'habitatges aïllats unifamiliars de ciutat jardí en urbanitzacions és la principal causa d'aquest fenomen. L'espai agrícola que encara es conserva es troba força fragmentat i en alguns casos degradat; no obstant això, és el més productiu de la Regió Metropolitana per unitat de superfície.

A l'apartat 12 de la memòria del Catàleg, es característica i detallen els valors paisatgístics d'aquest PAE, i es defineixen les principals estratègies, accions i mesures per la seva conservació.

"Proposta de mesures i accions

- Preservar els espais agrícoles que queden amb mesures de protecció especials dels seus valors estètics, socials, productius, etc.*
- Incidir en el marc normatiu de l'espai agrari, el més productiu de la Regió metropolitana per unitat de superfície.*

- Donar més suport a l'agricultura que té valor paisatgístic i denominació de qualitat, especialment a la vinya i als conreus d'horta i de regadiu.
- Regular la implantació d'hivernacles, fixant condicions d'implantació, superfície, volums, materials, colors, endreça exterior i desmantellament quan cessi l'ús, per tal de minimitzar-ne l'impacte.
- Potenciar la D.O. Alella en un marc global de promoció de la imatge del Baix Maresme, per tal d'atreure un turisme gastronòmic, cultural i de paisatge en els municipis concernits.
- Potenciar el manteniment dels conreu de varietats amb denominació de qualitat agroalimentària com ara la cirera, el pèsol, el tomàquet, les plantes ornamentals i el maduixot. Pel que fa al maduixot, convé regular les condicions d'implantació sobre el terreny (sobretot el pendent) de cara a no provocar un increment de l'erosió.
- Fomentar la plantació al voltant de les zones urbanes de garrofers i ametllers, espècies de xerojardineria amb valor paisatgístic i identitari que alhora tenen una funció de tampó i interfase amb l'espai forestal poc gestionat i amb alt risc d'incendi.
- Regular els usos i les funcions de les rieres (naturals, lúdiques, viàries, etc.) i millorar les condicions ambientals, paisatgístiques i del ferm, en coherència amb els usos atribuïts.
- Incidir en les condicions d'establiment de polígons d'activitat econòmica per a l'assoliment d'uns nivells d'integració paisatgística acceptables en relació amb l'entorn agrícola.
- Elaborar un catàleg i una normativa per a la conservació dels elements patrimonials tradicionals de l'espai agrícola (masies, parets de pedra, pous, etc.).
- Gestionar els parcs agraris existents o de nova creació.
- Tractar acuradament el sòl no urbanitzable agrícola per a la potenciació d'un sòl agrari de qualitat.
- Redacció d'un pla sectorial d'agricultura amb determinacions per a l'àmbit comarcal.
- Elaborar una proposta integral de l'entorn de l'autopista que inclogui el tractament paisatgístic de trams prioritaris, passos de fauna, etc.
- Introduir noves pràctiques d'agricultura als espais més adients, amb la finalitat de diversificar i recuperar l'activitat agrària."

El paisatge dominant a l'àmbit del pla especial és un paisatge antropitzat, alterat i ocupat per l'home, per l'existència del càmping Barcelona actualment en funcionament. La majoria de les edificacions de serveis presents a l'àmbit es situen a l'entrada de l'activitat, i entorn els vials existents; la resta de l'espai està ocupat

per les parcel·les de la zona d'acampada, que estan delimitades per plantacions arbòries lineals. A la part nord, sector ampliable del càmping, hi domina un paisatge agrícola amb hivernacles; i a la part central existeix una edificació que fa de cobert i magatzem agrícola. Pel que fa la visibilitat, la vegetació arbòria i arbustiva del límit de l'àmbit dificulta la visió de l'espai des dels principals punts d'observació de l'entorn.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA I DE LA SEVA ADAPTACIÓ A L'ENTORN

Tal com s'ha exposat a l'apartat 1.3 d'aquesta Memòria l'objecte del Pla especial és única i exclusivament instrumentar i ordenar urbanísticament una activitat existent i en funcionament.

3.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.2.1 Requisits tècnics i funcionals

L'ordenació prevista al present Pla especial ha tingut en consideració que el càmping haurà de complir amb els requisits tècnics i funcionals previstos al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'Establiments d'Allotjament Turístic i d'Habitatges d'Ús Turístic i a la restant normativa en matèria de turisme que sigui aplicable en cada moment.

3.2.2 Descripció de l'ordenació plantejada

El Pla especial projectat no amplia la superfície de terrenys actualment destinats a l'ús de càmping, ni augmenta la intensitat d'aquest ús sobre el territori. A continuació es descriu l'ordenació plantejada.

3.2.2.1 Classificació i qualificació del sòl

El Pla especial, situat en sòl no urbanitzable, manté la qualificació del planejament general del municipi (clau 7a-c). Dintre d'aquesta zona, el Pla especial regularà les subzones que es detallen a continuació, representades en el plànol O-01a "Ordenació - Zonificació -usos". Concretament, les subzones són les següents:

- Subzona Acp: Àrea d'acampada.
- Subzona S: Serveis.
- Subzona Vi: Vials.
- Subzona Ap: Aparcaments.
- Subzona Cv: Camins vianants.
- Subzona Eo: Zona d'esbarjo i oci.
- Subzona Zvc: Zona verda a carretera.

A continuació es detallen les subzones i superfícies del present Pla especial:

SUBZONES	SUPERFÍCIE (m²)	
ÀREA D'ACAMPADA	29.636 m ²	51,32%
SERVEIS	2.199 m ²	3,81%
VIALS	14.091 m ²	24,40%
APARCAMENTS	1.660 m ²	2,87%
CAMINS VIANANTS	378 m ²	0,65%
ZONA ESBARJO I OCI	9.197 m ²	15,93%
ZONA VERDA A CARRETERA	587 m ²	1,02%
TOTAL ÀMBIT	57.748 m²	100%
Sostre màxim admissible	0,039655053m ² de sòl / m ² de sostre, equivalent a un màxim de 2.290 m ² de sostre	

3.2.2.4 Àrees d'acampada (Acp)

El Pla especial determina un màxim de 357 unitats d'acampada, sense incrementar les actuals, i delimita les àrees d'acampada segons es recull en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos", regularitzant els seus límits.

Cada unitat d'acampada tindrà convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

El present Pla especial no delimita l'emplaçament exacte de les unitats dintre de la seva documentació per flexibilitzar la seva adaptació en funció de les necessitats futures de l'activitat, i per aquest motiu només delimita les àrees d'acampada i estableix el nombre màxim d'unitats d'acampades admeses per a tot el càmping.

3.2.2.5 Serveis (S)

El Pla especial delimita les àrees destinades a serveis en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos".

Les àrees de serveis previstes al present Pla especial coincideixen amb les existents actualment, a excepció de (i) l'enderroc i nova construcció de l'edifici de recepció de l'establiment fora de la línia d'edificació prevista a la normativa de protecció del sistema ferroviari (a la que es farà referència més endavant) i d'un petit edifici a l'oest de l'àmbit; així com (ii) petites ampliacions del bloc sanitari 2 (número 7, conforme al plànol I-09) i de dos petits coberts de rentaplats; tots ells

necessaris per a la millora de la qualitat dels serveis del càmping, donant resposta a les necessitats dels usuaris del càmping, així com conformes amb el que preveu el planejament general del municipi, estant expressament previstos a l'Estudi d'impacte paisatgístic que acompanya el present Pla especial.

En el cas de l'edifici de recepció i del petit edifici a l'oest de l'àmbit, la ubicació d'aquestes construccions es constrenyerà al gàlib que marquen els plànols O-1a, O-01b i "O-1c" d'Ordenació – Zonificació. En el cas de la nova recepció, la seva ubicació definitiva, que haurà de respectar en tot cas el gàlib marcat, es determinarà en funció d'on quedi fixada la línia d'edificació prevista a la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, tenint en compte que, un cop aprovat el present Pla especial, es sol·licitarà la reducció de la línia d'edificació, amb la tramitació del corresponent expedient conforme al que preveu l'article 15 de l'esmentada Llei 38/2015 o normativa que, en el seu cas, la substitueixi.

En el cas de les ampliacions d'edificis de serveis indicades, per poder millorar les condicions operatives del càmping, cal fer necessàriament una petita ampliació al bloc sanitari 2 (construcció número 7, conforme al plànol I-09), i afegir dos 2 petits rentaplats o safarejos de 14m2 cadascun a les construccions identificades amb el número 9 al plànol I-09.

Els principals usos corresponen als serveis tècnics, sanitaris, piscina, solàrium, restauració, magatzem, recepció, administració, sala de reunió i jocs, bugaderia, infermeria, supermercat, rentaplats, comunicacions, parada d'autobús, caseta de seguretat i en general tots els serveis necessaris per al funcionament del càmping.

A continuació, es resumeixen els serveis existents i que el Pla especial permet mantenir:

- Restaurant, supermercat i bloc sanitari 1
- Administració i recepció
- Cobert entrada
- Bloc sanitari 3
- Magatzems
- Bloc sanitari 2
- Magatzem
- Rentaplats
- Caseta telecomunicacions

Tot i estar distribuïts d'acord amb l'exposat anteriorment, el Pla especial no delimita l'ús concret dintre de les àrees de serveis per flexibilitzar la seva adaptació en funció de les necessitats futures de l'activitat.

En cas de modificar l'ús existent de les edificacions caldrà adequar-les a la normativa sectorial vigent, redactar els projectes tècnics que s'escaiguin i sol·licitar les llicències pertinents d'acord amb la legislació vigent.

En relació a les construccions corresponent a la Casa Blanca s'haurà d'estar al que preveu el Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals de Mataró.

3.2.2.6 Vials (Vi)

El Pla especial delimita les àrees destinades a vials en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos".

Els vials estan destinats a la circulació de vehicles. El Pla especial té previst augmentar la superfície destinada a vials per tal facilitar la circulació de vehicles dins de les instal·lacions del càmping.

3.2.2.7 Aparcaments (Ap)

El Pla especial delimita les àrees destinades a aparcaments de vehicles en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos", disminuint la seva superfície respecte de l'actual.

El sòl corresponent a aparcaments correspon a aquell espai destinat a l'aparcament de vehicles, com també altres serveis vinculats a aquests.

3.2.2.8 Camins vianants (Cv)

El Pla especial delimita les àrees destinades a camins de vianants en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos".

El sòl corresponent a Camins de vianants correspon a aquells espais principalment reservats a la circulació no motoritzada.

3.2.2.6 Zona d'esbarjo i oci (Eo)

El Pla especial delimita les àrees destinades a zona d'esbarjo i oci en el plànol O-01a "Ordenació- Zonificació -usos".

La zona d'esbarjo i oci comprèn els espais destinats a àrees destinades a activitats esportives, lúdiques, esbarjo, piscina, solàrium, contacte amb la natura, granja.

La superfície d'aquesta zona es redueix lleugerament respecte de l'existent actualment, donat que per poder millorar l'oferta d'acampada pels clients, la seva qualitat i esponjament (sense incrementar el nombre d'unitats d'acampada) es preveu la substitució de la zona esportiva del nord-est de l'àmbit per àrea d'acampada.

Es preveu com a millora la instal·lació en aquesta zona d'un parc infantil, amb els típics gronxadors, tobogans, jocs giratoris, balancins, estructures per grimpar, etc. Es preveu orientativament situar-la entre els voltants de la "La Casa Blanca" i el bloc sanitari 3.

3.2.2.7 Zona verda a carretera

El Pla especial delimita les àrees destinades a zona verda a carretera en el plànol O1a "Ordenació- Zonificació -usos".

La zona verda a carretera comprèn l'espai destinat a enjardinament que té com a finalitat esponjar l'espai frontal més proper a la Carretera N-II, mantenint la superfície actual.

El sòl corresponent a aquesta zona no podrà ser objecte d'asfaltat ni de impermeabilització, ni perjudicar la qualitat ni quantitat de vegetació i arbrat del mateix.

3.2.2.8 Condicions particulars

Les condicions particulars de les instal·lacions del càmping es determinen en base al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'Establiments d'Allotjament Turístic i d'Habitatges d'Ús Turístic i a la normativa turística que resulti d'aplicació en cada cas.

Les característiques de traçat i la naturalesa de la xarxa de serveis es reflecteixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest Pla especial, i les propostes de millora es descriuen en el següent apartat 3.2.3.

3.2.3 MILLORES URBANÍSTIQUES

El Pla especial projectat porta associat unes millores urbanístiques que complementen l'ordenació plantejada. Es pretén que el càmping millori les seves prestacions pel que fa a la seva mobilitat, pavimentació i serveis tècnics, sense que signifiqui afectar altres paràmetres urbanístics i paisatgístics. A continuació es descriuen les propostes de millora.

Accessos

L'accés seguirà situat l'extrem sud, i es millorarà amb una nova pavimentació i senyalització. El cobert al costat de l'entrada, serà un punt d'espera cobert pels usuaris dels serveis d'autobusos que ofereix el càmping. Tindrà sortida a una plataforma pavimentada i amb unes escales baixarà a la nova parada d'autobusos. Es regularà el marge que hi ha i es construirà un petit mur de contenció, per guanyar espai per fer una zona d'espera i parada d'autobusos.

L'actuació que es proposa ja es va plantejar mitjançant la corresponent sol·licitud de llicència d'obres, acompanyada pel corresponent projecte d'obres, registrada a l'Ajuntament de Mataró, amb data 17 de maig de 2012 (expedient número LLO-2012/0496-MEM). Aquest projecte fou així mateix presentat al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya (expedient CAB20120386) i fou autoritzat conforme a Resolució de 3 de desembre de 2012, pel Serveis Territorials de Carreteres de Barcelona.

A efectes indicatius i no normatius, el plànol O-08 "Ordenació- Actuacions de millora- Millora accés i parada busos indicativa" conté grafiada la descripció de l'esmentada actuació. Les seves característiques finals es determinaran en la tramitació de la corresponent llicència d'obres i dels permisos i autoritzacions específics que siguin necessaris a l'efecte.

Vials interns – mobilitat interna

La mobilitat interna està en consonància amb el article 42, del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'Establiments d'Allotjament Turístic i d'Habitatges d'Ús Turístic. Per aquest motiu es preveu l'eixamplament d'alguns vials i nous vials motivats per millores de les zones d'acampada, per a que aquests tinguin 5 metres d'amplada i doble sentit. La proposta de millora de mobilitat es grafia al plànol O-07 "Ordenació-Actuacions i millores-mobilitat interna i accessos". Aquesta proposta és indicativa, principalment pel que fa al sentit de circulació dels vials, així com el seu traçat exacte, i es pot modificar en funció del que resulti de la tramitació dels permisos, autoritzacions i llicències que siguin necessàries per al funcionament de l'activitat o de necessitats operatives del càmping que ho justifiquin.

Pavimentació

La millora de la mobilitat interna, amb vials més amples, porta associada que alguns d'aquest vials, ja pavimentats, augmentin la seva superfície i en conseqüència la pavimentació. La proposta de millora de l'accés indicada anteriorment, també implicaria una substitució de la pavimentació de l'entrada per a millorar la mateixa.

Als efectes de garantir una permeabilitat mínima del sòl del càmping, a la normativa es preveu com a paràmetre una superfície mínima permeable del 75% de l'àmbit del Pla especial.

Sistema sanejament

No es preveu un augment en la generació d'aigües residuals, ja que no s'augmenta la superfície d'ús de càmping ni la seva capacitat. El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació, excepte la connexió dels dos nous coberts de rentaplats/safarejos, segons consta en el plànol O-03 "Xarxes bàsiques de serveis – aigua i sanejament").

Aigua

El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació, excepte la connexió dels dos nous coberts de rentaplats/safarejos, segons consta en el plànol O-03 "Xarxes bàsiques de serveis – aigua i sanejament".

Electricitat i enllumenat

No es preveu canvis en el creuament de la línia d'alta tensió aèria, paral·lela a la carretera.

No es preveuen modificacions substancials de la xarxa d'electricitat i enllumenat. Les petites modificacions previstes estan associades a la nova distribució de les zones d'acampada, i consten grafiades en el plànol O-04 "Ordenació-Actuacions i millores-xarxes bàsiques electricitat".

Es seguirà aplicant al càmping una política de sostenibilitat en el subministrament elèctric i en les noves construccions.

Telecomunicacions

La millora projectada en el present Pla especial consisteix en la substitució de la connexió actual amb cablejat de coure, per un nou connexionat de fibra òptica, amb un recorregut indicatiu segons el plànol O-05 "Ordenació-Actuacions i millores-xarxes bàsiques telecomunicacions".

Combustibles

El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació atès que no es preveu cap nou ús que ho requereixi.

Protecció contra incendis.

El Pla especial preveu col·locar 2 extintors més per millorar la cobertura, segons consta en el plànol O-06 "Actuacions i millores serveis- mesures contra incendis".

A l'esmentat plànol O-06 es grafia la part del nord-est de l'àmbit inclosa dins de la franja de 500 metres que envolten els terrenys forestals, conforme al que preveuen els articles 1 i 2 de la Llei 5/2003. En relació a aquesta part afectada, el present Pla especial preveu a la seva normativa el compliment de l'esmentada Llei 5/2003, del Decret 123/2005, de 14 de juny, de Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals en les Urbanitzacions sense Continuitat Immediata amb la trama urbana i Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen les Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals.

Gestió de residus

El Pla especial no preveu que s'hagi de modificar ni ampliar aquesta instal·lació atès que no es preveu cap nou ús que ho requereixi.

Mesures relatives a l'impacte acústic

Als efectes de l'activitat de càmping, es tindrà en compte el contingut de l'Estudi d'Impacte Acústic i les seves propostes.

Finalment fruit dels resultats obtinguts es proposa:

- Reservar la primera línia d'acampada per vehicles tipus autocaravanes i similars, per reduir les molèsties per soroll als possibles usuaris, localitzant les àrees d'acampada per tendes en la zona que queda fora de la zona de soroll de la carretera (Isòfona pel període nocturn inferior a 55dBA).
- En cas d'instal·lar tancaments a la part frontal del càmping es recomana utilitzar materials reflectants i/o absorbents que puguin actuar com a apantallament acústic del so.

(text procedent de l'Estudi d'Impacte Acústic)

Mesures relatives a la inundabilitat

Conforme a l'Estudi d'Inundabilitat, el Pla especial preveu implementar les mesures correctores previstes en aquest estudi, segons es mostra al plànol O-02 "Actuacions i millores – Inundabilitat".

10. CONCLUSIONS

De l'anàlisi dels resultats exposats es treuen les següents conclusions:

- En la situació actual, l'àmbit del PE Càmping Barcelona no s'inunda per a T=10 anys ni per T=100 anys de període de retorn.
- L'àmbit del PE Càmping Barcelona es troba fora de la zona de flux preferent.
- Per a 500 anys de període de retorn, l'àmbit del PE Càmping Barcelona s'inunda en la seva part superior degut a la insuficient alçada del mur perimetral existent. També s'inunda lleugerament en una petita zona inferior abans de l'obra de pas per sota la carretera N-II.
- En la situació proposada es modelitza un recreixement de les motes/murs existents ael límit oest de l'àmbit PE Càmping Barcelona per tal d'eliminar la inundació per a T=500 anys de període de retorn i protegir l'àmbit Càmping Barcelona. Totes aquestes actuacions s'ubicaran fora de la zona de flux preferent. Segons la modelització d'aquesta situació proposada, les zones situades aigües avall **no patiran cap mena de perjudici derivat de l'actuació proposada**, és a dir, no es perjudicarà a tercers. Aquesta proposta tindrà la funció de mur de protecció enfront les avingudes per a T=500 anys.

En la proposta de mota/mur de l'àmbit PE, la cota mínima que haurà de tenir estarà relacionada directament amb la cota de la làmina d'aigua obtinguda a la modelització de la situació proposada per a T=500 anys a cada secció transversal. Així doncs, la cota mínima que haurà de tenir serà la cota de la làmina d'aigua obtinguda a la corresponent modelització més el resguard lliure de seguretat de 0,3m.

(text procedent de la Memòria de l'Estudi d'Inundabilitat)

3.3 COHERÈNCIA AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

L'ordenació proposada és conforme amb el planejament territorial i urbanístic tal com s'ha justificat a l'apartat 2.2 d'aquesta memòria i d'acord amb el que s'exposa a continuació:

- L'àmbit del Pla especial compleix amb les previsions del planejament territorial (PTMB) i director (PDU SC i Pla director urbanístic de la reserva de sòl per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària) que li resulta d'aplicació, tal com s'ha exposat anteriorment.
- L'àmbit del Pla especial manté la classificació establerta pel planejament general vigent com a sòl no urbanitzable (clau 7a-c), tal com ho recull el plànol I-05 "Planejament vigent: PGM", que permet l'ús de càmping.
- El plànol d'ordenació O-01b "Servitud carreteres" d'aquest Pla especial recull l'afecció a la legislació de carreteres, concretament, la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres.

- El plànol d'ordenació O-01c "Servitud Ferrocarril" d'aquest Pla especial recull l'afecció a la legislació del sector ferroviari, concretament, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector ferroviari.
- El plànol d'ordenació O-01d "Servituds Hidràuliques i de Costes" d'aquest Pla especial recull l'afecció a la legislació de costes, la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i a la legislació del domini públic hidràulic, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, que aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Així mateix, als efectes oportuns es deixa constància de que el Pla especial compleix amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'Establiments d'Allotjament Turístic i d'Habitatges d'Ús Turístic i a la normativa que la desenvolupa.

4. ANNEX: ANÀLISI D'ALTERNATIVES

4.1 SÍNTESI DELS ASPECTES RELLEVANTS DE LES PREEXISTÈNCIES PER A L'ELABORACIÓ DE LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ

4.1.1 Alternativa 0

En aquesta alternativa que consta al Plànol I-17 "Informació-Alternativa 0", el Càmping Barcelona es mantindria en la seva situació actual, mantenint la distribució de zones, sense preveure cap ampliació, segons els següent quadre de superfícies:

Zona	Superfície
Àrea d'acampada	29.232m ²
Serveis	1.803m ²
Vials	13.934m ²
Aparcaments	1.977m ²
Zona esbarjo i oci	10.215m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total	57.748m ²

4.1.2 Alternativa 1

En aquesta alternativa proposada a la fase d'Avanç del Pla Especial, que consta al Plànol I-18 "Informació-Alternativa 1", es mantenia la configuració actual de la zona d'acampada existent i es preveia una ampliació de la mateixa als terrenys situats al nord de les actuals instal·lacions.

Als terrenys on actualment s'està desenvolupant l'activitat de càmping, essencialment es mantenia la distribució existent.

Els terrenys objecte d'ampliació del càmping, d'una superfície aproximada de 20.594m², es preveien destinar a acampada i obrir-hi els vials necessaris per a garantir un fàcil accés a la tota la zona.

Adicionalment, a la zona d'ampliació, es preveia substituir, ampliar i modificar l'ús de la instal·lació actualment existent utilitzada com a cobert-magatzem agrícola. Aquesta substitució permetria oferir els serveis necessaris en aquest espai d'ampliació, que és la més apartada de la zona on actualment hi ha el

restaurant, supermercat, etc. i la resta de serveis del càmping. Inicialment, la nova construcció s'havia de destinar a sanitaris i a zona comercial, de manera que els clients que s'allotgessin en aquesta zona disposessin dels serveis i comoditats necessaris, sense que s'haguessin de desplaçar fins a l'altre extrem del càmping per a cobrir les seves necessitats, la qual cosa permetria donar compliment a la normativa sectorial de turisme.

En aquesta zona d'ampliació, es preveia, a més, un vial perimetral que garantia que els clients i el personal del càmping poguessin accedir i abandonar aquesta zona de forma ràpida i còmode. A més, es preveia la prolongació del vial que dona accés directe a l'entrada del càmping, per garantir la mobilitat interna. En la distribució d'aquesta nova zona s'havia tingut especial cura en evitar que es formés un cul-de-sac a la zona objecte d'ampliació.

Pel que fa a la zona d'esbarjo i oci, es preveia la instal·lació d'una zona de jocs infantils i una pista de pàdel a l'espai situat entre la riera de Vallgiró i la Casa Blanca.

També es preveia la construcció de dos safarejos, de 14m² cadascun.

Finalment, en aquesta proposta es preveia reorganitzar l'espai destinat a zona d'espera dels autobusos i parada pels usuaris de l'autobús. En aquest sentit, es preveia recular el marge dret que limita actualment amb la carretera N-II per tal d'habilitar-hi un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera de l'autobús. Això permetria descongestionar l'entrada del càmping i millorar enormement la mobilitat en aquest punt, ja que la configuració actual complica l'entrada i sortida del bus del càmping. A més, el fet de recular el marge, faria possible reutilitzar l'edifici existent a la cruïlla com a parada d'autobús, sense que fos necessari construir cap nou edifici en aquest punt, alhora que es milloraria considerablement tant el servei com la imatge de l'establiment.

La superfície corresponent a cada zona era la següent:

Zona	Superfície
Àrea d'acampada	43.647m ²
Serveis	2.311m ²
Vials	20.741m ²
Aparcaments	2.033m ²
Zona esbarjo i oci	9.023m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total	78.342m ²

4.1.3 Alternativa 2

En aquesta alternativa proposada a la fase d'Avanç del Pla especial, que consta al Plànol I-19 "Informació-Alternativa 2", a l'igual que a l'anterior, es mantenia la configuració actual de la zona d'acampada existent i es preveia una ampliació de la mateixa als terrenys situats al nord de les actuals instal·lacions.

Als terrenys on actualment s'està desenvolupant l'activitat de càmping, es mantenia essencialment la distribució existent. No obstant això, es preveia la construcció de nous edificis de serveis a la part més propera a la carretera N-II. Concretament, es preveia la construcció d'un nou edifici adjacent a la zona d'aparcaments, a l'extrem est de la finca, per a destinar-lo a zona coberta de serveis de la terrassa i local per a jocs de taula, activitats d'animació infantil, etc., per tal que els clients puguin disposar d'un espai d'esbarjo cobert en cas de condicions meteorològiques adverses. També es preveia enderrocar l'actual recepció i administració i construir dos nous edificis, ja que les actuals instal·lacions han quedat totalment obsoletes i són absolutament insuficients. Finalment, es preveia aixecar un nou edifici de serveis al costat de la Casa Blanca.

Els terrenys objecte d'ampliació del càmping, d'una superfície aproximada de 20.594m², es preveia destinar-los a acampada i obrir-hi els vials necessaris per a garantir un fàcil accés a la tota la zona.

Tal com es preveia a l'alternativa 1, a la zona d'ampliació es preveia substituir, ampliar i modificar l'ús de la construcció actualment existent utilitzada com a cobert-magatzem agrícola. Aquesta substitució permetria oferir els serveis necessaris en aquest espai d'ampliació, que és la més apartada de la zona on actualment hi ha el restaurant, supermercat, etc. i la resta de serveis del càmping. Inicialment, la nova construcció es destinaria a sanitaris i a zona comercial, de manera que els clients que s'allotgessin en aquesta zona disposessin dels serveis i comoditats necessaris, sense haver de desplaçar-se fins a l'altre extrem del càmping per a cobrir les seves necessitats, complint d'aquesta forma amb les determinacions de la normativa sectorial de turisme.

En aquesta zona d'ampliació, es preveia, a més, un vial perimetral que garanteix que els clients i el personal del càmping poguessin accedir i abandonar aquesta zona de forma ràpida i còmode. A més, es preveia la prolongació del vial que dona accés directe a l'entrada del càmping, per garantir la mobilitat interna. En la

distribució d'aquesta nova zona s'havia tingut especial cura en evitar que es formés un cul-de-sac en la zona objecte d'ampliació.

A l'igual que a l'alternativa anterior, pel que fa a la zona d'esbarjo i oci, es preveia la instal·lació d'una zona de jocs infantils i una pista de pàdel a l'espai situat entre la riera de Vallgiró i la Casa Blanca. També es preveia la construcció d'un edifici de serveis polivalent al costat de la Casa Blanca.

També es preveia en aquest cas la construcció de dos safarejos, de 14m² cadascun.

Finalment, a l'igual que a l'alternativa 1, en aquesta proposta es preveia reorganitzar l'espai destinat a zona d'espera dels autobusos i parada pels usuaris de l'autobús. En aquest sentit, es preveia recular el marge dret que limita actualment amb la carretera N-II per tal d'habilitar-hi un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera de l'autobús. Això permetria descongestionar l'entrada del càmping i millorar enormement la mobilitat en aquest punt, ja que la configuració actual complica l'entrada i sortida del bus del càmping. A més, el fet de recular el marge, faria possible reutilitzar l'edifici existent a la cruïlla com a parada d'autobús, sense que fos necessari construir cap nou edifici en aquest punt, alhora que es milloraria considerablement tant el servei com la imatge de l'establiment.

La superfície corresponent a cada zona era la següent:

Zona	Superfície
Àrea d'acampada	43.647m ²
Serveis	3.667m ²
Vials	20.686m ²
Aparcaments	2.033m ²
Zona esbarjo i oci	7.722m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total	78.342m ²

4.1.4 Alternativa 3

En aquesta alternativa proposada a la fase d'Avanç del Pla Especial, que consta al Plànol I-20 "Informació-Alternativa 3", es mantenia la configuració actual de la zona d'acampada existent i es preveia una ampliació de la mateixa als terrenys situats al nord de les actuals instal·lacions.

Als terrenys on actualment s'està desenvolupant l'activitat de càmping, essencialment es mantenia la distribució existent. No obstant això, a diferència de l'alternativa 1, es preveia enderrocar l'actual recepció i administració i construir un nou edifici amb aquest mateix ús, ja que les actuals instal·lacions haurien quedat totalment obsoletes i insuficients.

A l'igual que a les dues alternatives anteriors, els terrenys objecte d'ampliació del càmping, d'una superfície aproximada de 20.594m², es destinarien a acampada i s'hi obririen els vials necessaris per a garantir un fàcil accés a tota la zona.

En aquesta zona d'ampliació es preveia la prolongació del vial que dona accés directe a l'entrada del càmping, per garantir la mobilitat interna. A més, a diferència de les alternatives anteriors, es preveia una zona específica destinada a vials vianants que permetria la mobilitat dels clients del càmping però alhora garantiria el descans de la resta d'usuaris en punts en què la mobilitat rodada no és estrictament necessària.

D'altra banda, a l'espai de bungalows es projectaven els mínims vials, de manera que tot l'espai quedés lliure de trànsit i perfectament integrat a la naturalesa. S'hi preveia també un espai extern específic destinats a aparcament pels usuaris dels bungalows.

A diferència de les altres alternatives, la franja més propera a la carretera es mantenia lliure d'unitats d'acampada.

També en aquesta alternativa, a la zona d'ampliació es preveia substituir, ampliar i modificar l'ús de la construcció actualment existent utilitzada com a cobert-magatzem agrícola. Aquesta substitució permetria oferir els serveis necessaris en aquest espai d'ampliació, que és la més apartada de la zona on actualment hi ha el restaurant, supermercat, etc. i la resta de serveis del càmping. Inicialment, la nova construcció es destinaria a sanitaris i a zona comercial, de manera que els clients que s'allotgessin en aquesta zona disposarien dels serveis i comoditats necessaris, sense que haver de desplaçar-se fins a l'altre extrem del càmping per a cobrir les seves necessitats.

Pel que fa a la zona d'esbarjo i oci, es preveia la instal·lació d'una zona de jocs infantils i una pista de pàdel a l'espai situat entre la riera de Vallgiró i la Casa Blanca, tal com es preveia a les alternatives anteriors. A diferència de les altres alternatives, es preveia mantenir el camp de futbol existent a l'extrem nord-est de la finca.

Adicionalment, es preveia la construcció d'un nou edifici de serveis a l'extrem sud-oest del càmping, fora de totes les zones d'afectacions i servituds derivats de la normativa sectorial per a ubicar-hi un edifici polivalent, destinat essencialment a animació, ja que en l'actualitat el càmping no disposa de cap edifici on pugui realitzar activitats en cas de pluja o durant l'hivern.

Finalment, a l'igual que a les alternatives anteriors en aquesta proposta es preveia reorganitzar l'espai destinat a zona d'espera dels autobusos i parada pels usuaris de l'autobús. En aquest sentit, es preveia recular el marge dret de la finca, que limita amb la carretera N-II, per tal d'habilitar-hi un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera de l'autobús. Això permetria descongestionar l'entrada del càmping i millorar enormement la mobilitat en aquest punt, ja que la configuració actual complicaria l'entrada i sortida del bus del càmping. A més, el fet de recular el marge, faria possible reutilitzar l'edifici existent a la cruïlla com a parada d'autobús, sense que fos necessari construir cap nou edifici en aquest punt, alhora que es milloraria considerablement tant el servei com la imatge de l'establiment.

El plantejament d'aquesta Alternativa, incloent l'ampliació de l'àmbit del càmping, hauria implicat un rellevant augment de bungalows que hauria fet possible la desestacionalització de la temporada turística al càmping, ja que es minimitzaria l'impacte que pugui tenir el factor climatològic durant l'hivern. En conseqüència, amb la implantació de tots aquests nous bungalows hauria estat possible l'obertura del càmping durant tot l'any amb l'augment de contractació de personal que això hagués implicat.

La superfície corresponent a cada zona és la següent:

Zona	Superfície
Àrea d'acampada	40.697m ²
Serveis	3.016m ²
Vials	19.142m ²
Camins vianants	867m ²
Aparcaments	2.346m ²
Zona esbarjo i oci	11.687m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total	78.342m ²

4.1.5 Alternativa 4

La present alternativa és el resultat de la fase d'Avanç del Pla especial. En aquesta alternativa, que consta al Plànol I-21 "Informació-Alternativa 4", s'han tingut en consideració les indicacions de la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya a la fase d'Avanç del Pla especial, conforme les quals la delimitació del Pla especial ha de ser la existent en la data d'entrada en vigor del PDUSC el 17 de juny de 2005.

Com a conseqüència de l'anterior, al contrari que a les Alternatives 1, 2 i 3 proposades a la fase d'Avanç, a la present Alternativa 4 no es preveu una ampliació als terrenys situats al nord de les actuals instal·lacions i es manté la delimitació actual coincident amb la que hi havia a la data de l'entrada en vigor del PDUSC, tal i com mostra el vol aeri obtingut de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de data 6 de juny de 2004 (per no existir cap altre més proper a la data d'entrada en vigor del PDUSC).



Identificador: 200402502393039313
Data de vol: 06-06-2004



Als terrenys on actualment s'està desenvolupant l'activitat de càmping, es manté una distribució similar a l'existent. Tot i això, es preveu traslladar determinades unitats d'acampada de la zona sud a la zona nord, menys sensible al soroll. D'aquesta manera, a la zona més propera a la carretera N-II i la via ferroviària, afectada per diversa normativa sectorial, es preveu disminuir la concentració d'unitats d'acampada i augmentar així l'espai destinat a zona d'esbarjo i oci i també de vial. A més, en aquesta zona sud, està previst disminuir la superfície destinada a aparcament per a afavorir la superfície destinada a zona d'esbarjo i oci en benefici dels clients del càmping i per millorar la qualitat del servei dins de les limitacions d'espai de l'àmbit que correspon a la present Alternativa.

Així mateix, a l'igual que succeïa a les Alternatives 1, 2 i 3, proposades a la fase d'Avanç del Pla especial, es proposa ampliar la zona d'acampada incloent la substitució de la zona d'esports situada al nord-est de l'àmbit per zona d'acampada. Tot i que no es preveu incrementar el nombre d'unitats d'acampada, la major superfície de la zona d'acampada permetrà l'esponjament d'aquesta zona, millorant la qualitat del servei als clients del càmping. Així mateix, d'aquesta manera, la zona nord es destinaria majoritàriament a zona d'acampada, minimitzant l'impacte sobre els clients del càmping de les zones d'esbarjo i oci i de la carretera N-II i la via ferroviària, igual que a les Alternatives 1, 2 i 3.

En aquesta alternativa, igual que a l'Alternativa 3 proposada en la fase d'Avanç (i a diferència de les Alternatives 0, 1 i 2 anteriors), també es preveu afegir superfície destinada a camins per a vianant dins l'àrea d'acampada per permetre la mobilitat dels clients del càmping però alhora garantir el descans de la resta d'usuaris en punts en què la mobilitat rodada no és estrictament necessària. Així mateix, respecte de l'Alternativa 0 es preveu augmentar la superfície destinada a vials per tal de facilitar la mobilitat dins del càmping.

D'altra banda, tot i que amb caràcter general es preveu el manteniment de les construccions actuals destinades a serveis, a l'igual que a l'Alternativa 3 proposada en la fase d'Avanç (i a diferència de les Alternatives 0, 1 i 2 anteriors), es preveu unificar els actuals edificis de recepció i administració en un sol edifici amb aquest mateix ús, ja que les actuals instal·lacions han quedat totalment obsoletes i insuficients i es considera del tot imprescindible dur a terme aquesta actuació per millorar la qualitat dels serveis als clients i adaptar aquesta instal·lació bàsica del càmping a les seves necessitats.

Així mateix, igual que a l'Alternativa 3 proposada en la fase d'Avanç (i a diferència de les Alternatives 0, 1 i 2 anteriors) es preveu la construcció d'un nou edifici de

serveis a l'extrem sud-oest del càmping, fora de totes les zones d'afectacions i servituds derivats de la normativa sectorial per a ubicar-hi un edifici polivalent, destinat essencialment a animació, ja que en l'actualitat el càmping no disposa de cap edifici on pugui realitzar activitats en cas de pluja o durant l'hivern.

Així mateix, a l'igual que l'Alternativa 3, també es preveu l'ampliació de les instal·lacions de rentaplats incloent dos safarejos de 14m² cadascun i una mínima ampliació de l'edifici ja existent destinat a bloc sanitari 2, situat actualment al centre del càmping.

Es considera del tot imprescindible dur a terme totes aquestes actuacions per millorar la qualitat dels serveis als clients i adaptar les instal·lacions del càmping a les seves necessitats dins de les limitacions d'espai de l'àmbit que correspon a la present Alternativa.

Finalment, es manté la proposta continguda a les Alternatives 1, 2 i 3 anteriors consistent en reorganitzar l'espai destinat a zona d'espera dels autobusos i parada pels usuaris de l'autobús. En aquest sentit, es preveu recular el marge dret que limita actualment amb la carretera N-II per tal d'habilitar-hi un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera de l'autobús. Això permetria descongestionar l'entrada del càmping i millorar enormement la mobilitat en aquest punt, ja que la configuració actual complica l'entrada i sortida del bus del càmping. A més, el fet de recular el marge, faria possible reutilitzar l'edifici existent a la cruïlla com a parada d'autobús, sense que fos necessari construir cap nou edifici en aquest punt, alhora que es milloraria considerablement tant el servei com la imatge de l'establiment.

La superfície corresponent a cada zona és la següent:

Zona	Superfície
Àrea d'acampada	29.636m ²
Serveis	2.199m ²
Vials	14.091m ²
Aparcaments	1.660m ²
Camins vianants	378m ²
Zona esbarjo i oci	9.197m ²
Zona verda a carretera	587m ²
Total	57.748m ²

4.1.6 Alternativa escollida: Alternativa 4

A continuació s'indiquen les superfícies de les diverses zones en cadascuna de les alternatives:

Zona	Superfície Alternativa 0	Superfície Alternativa 1	Superfície Alternativa 2	Superfície Alternativa 3	Superfície Alternativa 4
Àrea d'acampada	29.232m ²	43.647m ²	43.647m ²	40.697m ²	29.636m ²
Serveis	1.803m ²	2.311m ²	3.667m ²	3.016m ²	2.199m ²
Vials	13.934m ²	20.741m ²	20.686m ²	19.142m ²	14.091m ²
Camins vianants	0	0	0	867m ²	378m ²
Aparcaments	1.977m ²	2.033m ²	2.033m ²	2.346m ²	1.660m ²
Zona esbarjo i oci	10.215m ²	9.023m ²	7.722m ²	11.687m ²	9.197m ²
Zona verda a carretera	587m ²	587m ²	587m ²	587m ²	587m ²
Total	57.748m ²	78.342m ²	78.342m ²	78.342m ²	57.748m ²

Tal i com constava a l'Avanç del Pla especial, en el mateix es va escollir l'Alternativa 3 per ser aquesta la que, tenint en compte les diferents legislacions sectorials que afecten el càmping, es considerava la més adequada per a una millor reordenació del càmping des del punt de vista urbanístic, mediambiental i de qualitat dels serveis turístics als clients. No obstant això, tenint en consideració les indicacions de la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, l'Alternativa 3 ha de quedar descartada, a l'igual que les Alternatives 1 i 2, atès que aquestes suposen una ampliació de la superfície actual del càmping en 20.594m².

A diferència de l'Alternativa 0 (que es limita a reflectir el que hi ha actualment), l'Alternativa 4 preveu, amb caràcter general, el manteniment de l'àmbit i de les característiques actuals del càmping, introduint (dins del que legalment està permès) petites millores que necessàriament s'han de considerar imprescindibles, pel que s'ha exposat anteriorment:

- a) El trasllat de determinades unitats d'acampada de la zona sud a la zona nord, menys sensible al soroll, de forma que la zona nord es destinaria majoritàriament a zona d'acampada, minimitzant l'impacte sobre els clients del càmping de les zones d'esbarjo i oci.
- b) L'ampliació de la zona d'acampada, sense increment de les unitats d'acampada màximes total, per a un millor esponjament d'aquesta zona.

- c) Disminució de la superfície destinada a aparcament per a afavorir la superfície destinada a zona d'esbarjo i oci.
- d) Previsió de superfície destinada a camins per a vianant dins l'àrea d'acampada per permetre la mobilitat dels clients del càmping però alhora garantir el descans de la resta d'usuaris en punts en què la mobilitat rodada no és estrictament necessària.
- e) Unificació dels actuals edificis de recepció i administració en un sol edifici amb aquest mateix ús, ja que les actuals instal·lacions han quedat totalment obsoletes i insuficients.
- f) Construcció d'un nou edifici de serveis a l'extrem sud-oest del càmping, fora de totes les zones d'afectacions i servituds derivats de la normativa sectorial per a ubicar-hi un edifici polivalent, destinat essencialment a animació, per tal de que el càmping pugui disposar d'un edifici on realitzar activitats en cas de pluja o durant l'hivern. Aquest nou edifici es considera essencial per cobrir una mancança existent al càmping.
- g) Mínima ampliació del Bloc Sanitari 2 i d'instal·lacions destinades a rentaplats incloent dos petits rentaplats o safarejos de 14m² cadascun, per millorar l'operativitat del servei.
- h) Reorganització de l'espai destinat a la zona d'espera dels autobusos i parada pels usuaris de l'autobús, mitjançant l'habilitació d'un nou carril destinat exclusivament a zona d'espera de l'autobús, per a descongestionar l'entrada del càmping i millorar enormement la mobilitat en aquest punt.

Concretament pel que fa a la superfície de les noves construccions projectades, a l'Alternativa 4, la renovació dels edificis de recepció i administració implicaria una petita superfície addicional respecte de l'actual de 115 m², la construcció de l'edifici polivalent una superfície addicional de 140 m², l'ampliació del bloc sanitari 2 una superfície addicional de 113m² i l'ampliació de construccions destinades a rentaplats incloent dos rentaplats/safarejos, 28m² addicionals. Cal indicar que les superfícies previstes es consideren les mínimes imprescindibles tenint en compte les característiques del càmping, la seva capacitat i les necessitats dels clients.

A continuació es fa un resum de les construccions de l'alternativa 4.

RELACIÓ DE SUPERFÍCIES CONSTRUCCIONS ACTUALS I PROJECTADA					
		Actual	Enderrocs	Projecte	Final
1	Restaurant, supermercat i bloc sanitari 1	595m ²			595m ²
2	Administració i recepció	80m ²	80m ²	195m ²	195m ²
3	Cobert entrada	58m ²			58m ²
4	Habitatge. Planta baixa (*)	327m ²			327m ²
4	Habitatge. Planta pis (*)	91m ²			91m ²
5	Bloc sanitari 3	146m ²			146m ²
6	Magatzems (*)	142m ²			142m ²
7	Bloc sanitari 2	229m ²		113m ²	342m ²
8	Magatzem	154m ²			154m ²
9	Rentaplats	48m ²		28m ²	76m ²
10	Caseta telecomunicacions	24m ²			24m ²
11	Sala polivalent			140m ²	140m ²
Superfície total construïda (sostre)		1.894m ²	80m ²	476m ²	2.290m ²
Superfície total ocupada/sòl		1.803m ²	80m ²	476m ²	2.199m ²

(*) Els edificis habitatge (4) i magatzem (6) estan dins relació del Catàleg de masies i cases rurals.

A continuació es desglossen les superfícies de sòl projectades per a cadascuna de les construccions:

Zona	Superfície Alternativa 0	Superfície Alternativa 1	Superfície Alternativa 2	Superfície Alternativa 3	Superfície Alternativa 4
Total serveis existents que es mantenen (*)	1.803m ²	1.803m ²	1.723m ²	1.723m ²	1.723m²
Sanitaris i botiga	0m ²	480m ²	480m ²	576m ²	0
Sala polivalent	0m ²	0m ²	750m ²	381m ²	140m²
Ampliació bloc sanitari 2	0m ²	0m ²	0m ²	113m ²	113m²
Local terrassa i jocs	0m ²	0m ²	425m ²	0m ²	0
Nova recepció i Administració (*)	0m ²	0m ²	261m ²	195m ²	195m²
Safarejos	0m ²	28m ²	28m ²	28m ²	28m²
Total	1.803m²	2.311m²	3.667m²	3.016m²	2.199m²

(*) Hi ha un enderroc de l'administració i recepció de 80m², i la construcció nova és de 195m²

En aquesta alternativa, a diferència de l'Alternativa 0, es preveu la necessària reforma dels edificis de recepció i administració que han quedat totalment

obsolets. Tal i com s'ha indicat anteriorment, aquesta reforma és absolutament necessària d'una banda per a poder donar un bon servei als clients i, de l'altra, per a poder donar compliment al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. En aquest sentit, l'Annex II del Decret indicat disposa que tots els establiments de càmping, amb independència de la seva categoria, hauran de comptar amb una recepció amb suficient espai destinat al públic. Precisament per aquest motiu i per l'estat actual en què es troben els edificis de recepció i administració és necessària la reforma i ampliació dels edificis actualment existents, que no compten amb l'espai suficient per al públic. Per la seva banda, l'Alternativa 0 no preveu ni tan sols la renovació dels edificis de recepció i administració existents, la qual cosa resulta insuficient als efectes de poder donar un bon servei als clients a la normativa de turisme i abocaria al càmping a una situació d'obsolescència.

Pel que fa a la ubicació de l'edifici de recepció i administració, lògicament aquest ha de situar-se a l'entrada del càmping, als efectes de poder garantir la seguretat necessària als hostes del càmping i poder gestionar les entrades i sortides dels clients de forma adequada. Evidentment, si aquest edifici es situés a l'interior del càmping –i no a l'entrada– no es podria garantir el control d'accés ni la seguretat dels clients, ja que estaria massa allunyat del punt per on accedeixen les persones a l'establiment, amb la greu problemàtica que això podria generar en termes de seguretat. En aquest sentit, pel que fa a les diverses afectacions sectorials, cal destacar que no es tracta de la implantació d'un nou edifici, sinó que es tracta de l'adequació dels edificis ja existents a les exigències de la normativa turística i tècnica vigent, ja que actualment els edificis existents es troben en un estat totalment precari tant de materials, com d'aïllament, com d'imatge i amb l'estat i distribució actuals, ni tan sols són idonis per a complir la seva funció. Així, tal com indicàvem anteriorment, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, en el seu Annex II estableix que els càmpings han de comptar amb una recepció amb suficient espai destinat al públic. Doncs bé, en l'espai destinat a públic en l'edifici existent és totalment insuficient, fins al punt que els clients han de fer cua a fora l'edifici de recepció perquè senzillament a dins no hi caben –moltes vegades a ple sol–; a més, degut a les reduïdes dimensions de l'edifici existent amb prou feines hi caben dues persones per a poder atendre els clients, de manera que el servei és més lent del desitjat, la qual cosa contribueix també a generar cues i, en definitiva, a donar un servei que clarament no es correspon a la resta d'instal·lacions del càmping i que genera una mala imatge de l'establiment. Amb les previsions d'aquest Pla especial a la zona de recepció, el que es pretén és unificar l'espai destinat a recepció i administració. Pel que fa a la recepció, es considera necessari poder disposar, com

a mínim, de 4 punts d'atenció al client (no 2 com fins ara) i d'un espai suficient perquè els clients puguin esperar el seu torn dins el propi edifici, i no a l'exterior com fins ara. A més, és necessari poder disposar també d'un espai de treball privat, amb 2 punts més de treball, necessari per a poder efectuar la gestió de reserves trucades, etc., així com un espai per a poder atendre proveïdors, despatx per a direcció i administració, efectuar reunions, lavabo, guardar el material d'oficina, etc. Quant a la ubicació de l'edifici, naturalment aquest ha de situar-se a l'única entrada de què disposa el càmping, als efectes de poder garantir la funcionalitat d'aquest edifici –ja que si es situa en un altre espai, deixarà de ser útil per a la finalitat de recepció— i no seria possible poder controlar l'entrada i la sortida de clients.

Per tal de mantenir aquest edifici de recepció i administració a l'entrada del càmping però fora de la línia límit d'edificació prevista a la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, al Plànol O-01c "Ordenació-Servituds ferrocarril" es grafia l'edifici dins un gàlib, respectant així les indicacions d'ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), segons les quals si, conforme a l'article 15.4 de la Llei 38/2015, el departament competent en matèria d'infraestructures i serveis de transport autoritza la modificació de la línia límit d'edificació actual, el nou edifici es podria situar per sota de la mateixa. Per aquest motiu, amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla especial, es preveu sol·licitar a ADIF i el Ministerio de Fomento la reducció de la línia límit d'edificació amb la tramitació del corresponent expedient. En cas que aquesta reducció de la línia d'edificació es redueixi, l'edifici es podrà situar a la franja inferior que delimita el gàlib grafiat. En cas que aquesta reducció no es pogués realitzar, l'edifici es situaria a l'extrem nord del gàlib, fora de la zona d'afectació de la línia del ferrocarril. D'aquesta manera, a l'Alternativa 4 escollida, al contrari que l'Alternativa 0, es donaria compliment a la normativa d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i a les necessitat del càmping, de conformitat amb la normativa sectorial de ferrocarrils.

Pel que fa a les diferents afectacions sectorials cal tenir present el següent:

- a) Servitud de protecció de 100 metres, establerta per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

Cal tenir present que malgrat que l'edifici de recepció es trobi situat dins la servitud de protecció de 100 metres fixada per la normativa aplicable en matèria de costes, aquest es tracta d'un edifici permès en aquest espai, de conformitat amb l'article 46.a) del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre,

pel qual s'aprova el Reglament General de Costes. En aquest sentit, l'article indicat prohibeix les edificacions destinades a residència o habitació. Partint de la base que a l'edifici de recepció no s'hi admet sota cap concepte l'allotjament (aquest no es destinarà en cap cas ni a residència ni a habitació), sinó que únicament s'hi permet l'ús d'oficina, cal concloure que aquesta tipologia d'edifici està permès dins la servitud de protecció de 100 metres de costes.

- b) Línia límit d'edificació de 25 metres carreteres, establerta per la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres.

L'edifici de recepció es situarà en qualsevol cas darrere la línia d'edificació de 25 metres establerta a la normativa de carreteres, per la qual cosa també en aquest cas es pot concloure que l'edifici és admissible a l'espai on està projectat.

- c) Línia límit d'edificació de 50 metres de ferrocarrils, establerta a la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari i el SAF establert pel PDULOF.

Part dels edificis de recepció i administració existents es troben actualment inclosos dins la línia límit d'edificació de 50 metres prevista a la legislació aplicable en matèria de ferrocarrils. Tal com s'ha indicat anteriorment, aquest Pla especial preveu reformar i unificar aquests edificis per tal d'adaptar-los a les exigències de la normativa de turisme i a la normativa tècnica vigents, de manera que el mateix quedi fora de l'esmentada línia.

D'altra banda, la nova recepció es trobaria parcialment inclosa dins el "sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari (SAF)". De conformitat amb el que estableix l'article 10 del PDULOF, són admissibles en aquest espai les obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la franja definida per la línia d'edificació, així com, amb caràcter provisional, els usos i les obres previstes a l'article 53 del TRLUC, per la qual cosa ens remetem a l'exposat anteriorment (apartat 2.2.3 anterior).

A l'Alternativa 4 escollida, al contrari que a l'Alternativa 0, s'ha previst concentrar les unitats d'acampada més properes a la carretera N-II i la via ferroviària a la zona més allunyada dels focus més importants de soroll, per tal de minimitzar l'impacte sobre els clients del càmping, especialment durant les hores de descans.

En aquest sentit, en la proposta d'ordenació formulada es preveu concentrar el màxim d'unitats d'acampada possibles cap a la zona nord, mentre que els diversos serveis i zona d'esbarjo, que no resulten tan sensibles al soroll, es tendeixen a concentrar més cap a la zona sud.

Tenint en compte les restriccions derivades de la normativa sectorial, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i les necessitats actuals del càmping, **s'escull com a Alternativa la número 4** (plànol I-21 "Informació-Alternativa 4).

PROGRAMA DE LES ACTUACIONS I PLA D'ETAPES

Un cop aprovat definitivament el Pla Especial Urbanístic, i en concordança amb aquest, es desenvoluparan les següents actuacions (entre parèntesis s'indica la correspondència amb el quadre d'inversions que consta a les Bases Tècniques i Econòmiques:

- Tramitació del Projecte de Millora d'accés al càmping. Execució d'obres (1).
- Tramitació d'expedient de modificació de la línia límit d'edificació actual, davant ADIF i el Ministerio de Fomento, per poder situar l'edifici administratiu i de recepció segons gàlib. En cas que aquesta reducció no es pogués realitzar, l'edifici es situaria a l'extrem nord del gàlib, fora de la zona d'afectació de la línia d'edificació del ferrocarril.
- Projecte d'enderroc i construcció del nou edifici administratiu i de recepció del càmping. Execució de les obres (2).
- Projecte d'ampliació del bloc sanitari 2. Execució de les obres (3).
- Projecte de nou edifici polivalent i dels coberts de rentaplats/safarejos. Execució de les obres (4).
- Ampliació de vials i ampliació de pavimentació (5).
- Redistribució de zones d'acampada i vials d'acord amb el Pla especial (6).
- Projecte de línia de fibra òptica. Execució i retirada de línia de coure (7).
- Projecte de creixement de mur i nou mur per millorar la prevenció contra la inundabilitat per la Riera de Vallgiró, segons estudi inundabilitat. Execució obres (8).
- Millores d'enllumenat (9).

Tenint en compte les actuacions descrites, el desenvolupament del present Pla Especial Urbanístic es realitzarà en una sola fase. Es preveu que les actuacions es projectin i executin en els tres anys posteriors a la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Especial als diaris oficials corresponents. A aquests efectes es

tramitaran les corresponents llicències d'obres, que inclouran els projectes pertinents.

BASES TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

1. INVERSIONS

A continuació s'inclou el quadre d'inversions i el cost aproximat d'execució material, que assumirà el promotor del present Pla especial:

PRESSUPOST APROXIMAT INVERSIONS PEU.		
Actuacions		Cost
1	Millora accés càmping.	140.000,00 €
2	Enderroc i construcció nou edifici administratiu i recepció	99.000,00 €
3	Ampliació bloc sanitari 2	30.000,00 €
4	Construcció edifici polivalent	66.000,00 €
4	Construcció coberts rentaplats/safarejos	7.000,00 €
5	Ampliació vials i pavimentació	34.000,00 €
6	Redistribució zones acampada i vials d'acord amb PEU	20.000,00 €
7	Projecte connexionat fibra òptica	15.000,00 €
8	Creixement mur i nou mur prevenció inundabilitat	8.000,00 €
9	Milliores enllumenat i adaptació Llei 6/2001 contaminació lumínica	3.000,00 €
Total inversions		422.000,00 €

Aquests pressupost és orientatiu i s'anirà concretant en els successius projectes executius i respectives llicències.

2. ESTUDI VIABILITAT ECONÒMICA

Segons el present Pla Especial, es preveu que les inversions a realitzar per a l'execució del mateix siguin d'aproximadament 422.000,00 euros.

Segons el Pla d'Etapes del present Pla Especial, es preveu que l'execució del mateix es realitzi en un període de 3 anys. Si l'esmentat import el dividim en tres anualitats, les necessitats operatives financeres de CÀMPING BARCELONA SL per a l'execució del Pla especial seran de 140.666,67 euros / any.

Segons les dades que resulten del compte de pèrdues i guanys de la societat CÀMPING BARCELONA SL corresponent als exercicis 2017, 2016 i 2015 (que es poden consultar al Registre Mercantil), el *cash flow* de la Societat presenta una mitjana en els darrers anys que pràcticament cobriria les esmentades necessitats operatives anuals.

Cash flow	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015	Promig
TOTAL	110.421,11 €	90.914,04 €	214.950,94 €	138.762,03 €

Així mateix, segons les dades que resulten del balanç de situació de la societat CÀMPING BARCELONA SL corresponents als exercicis 2017, 2016 i 2015 (que es poden consultar al Registre Mercantil), la mitjana d'efectiu amb el que compta la Societat, junt amb la mitjana de *cash flow* indicat, permet concloure que la pròpia societat tindria la capacitat d'assumir les necessitats operatives financeres indicades.

Recursos propis Càmping	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015	Promig
Efectiu	100.557,06 €	92.854,65 €	90.286,75 €	94.566,15 €

Així mateix, si calgués recórrer a endeutament, cal tenir en compte el següent:

- Si l'endeutament fos a través d'entitats de crèdit, si posem en relació el patrimoni net de la societat amb els actuals deutes amb entitats de crèdit, resulta una ratio d'endeutament molt baixa que hauria de permetre obtenir finançament d'entitats de crèdit.

	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015
Patrimoni net	1.116.314,79 €	1.041.625,64 €	986.066,68 €
Deutes amb entitats de crèdit	92.479,22 €	- €	- €

- Fins i tot, si el finançament s'hagués d'obtenir de socis de la societat, la mitjana de *cash flow* que resulta del compte de pèrdues i guanys de la societat CASABLANCA 99 SL corresponent als exercicis 2017, 2016 i 2015 (que es poden consultar al Registre Mercantil), permet concloure que CASABLANCA 99 SL, com a soci de CÀMPING BARCELONA SL, tindria capacitat per recolzar les necessitats operatives financeres indicades.

Cash flow	Exercici 2017	Exercici 2016	Exercici 2015	Promig
TOTAL	246.728,60 €	113.055,79 €	162.888,85 €	174.224,41 €

En conclusió, **el Pla Especial és viable, tenint en compte la capacitat econòmica del seu promotor per a finançar i, en el seu cas, obtenir finançament, per a les inversions proposades.**

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

Plànols d'informació

- I-01 - "Situació"
- I-02 - "Situació - ortofotomapa"
- I-03 - "Emplaçament"
- I-04 - "Planejament vigent - Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner- PDUSC"
- I-05 - "Planejament vigent - Pla Territorial Metropolità de Barcelona -PTMB-"
- I-06 - "Planejament vigent-Pla Director Urbanístic Línia Orbital Ferroviària-PDULOF"
- I-07 - "Planejament vigent - Pla General Mataró"
- I-08 - "Estructura Propietat"
- I-09 - "Estat Actual - Usos Actuals"
- I-10 - "Inundabilitat"
- I-11 - "Xarxes bàsiques serveis -aigua i sanejaments"
- I-12 - "Xarxes bàsiques serveis -electricitat."
- I-13 - "Xarxes bàsiques serveis -telecomunicacions i combustibles."
- I-14 - "Serveis - mesures contra incendis"
- I-15 - "Mobilitat interna"
- I-16 - "Impermeabilització sòl"
- I-17 - "Alternativa 0"
- I-18 - "Alternativa 1"
- I-19 - "Alternativa 2"
- I-20 - "Alternativa 3"
- I-21 - "Alternativa 4"

Plànols d'ordenació

- O-01a - "Zonificació-usos" - Zonificació -Usos
- O-01b - "Servitud carreteres"
- O-01c - "Servitud ferrocarril"
- O-01d - "Servitud hidràuliques i costes"
- O-02 - "Actuacions i millores - Inundabilitat"
- O-03 - "Actuacions i millores - Serveis aigua i sanejaments"
- O-04 - "Actuacions i millores - Serveis electricitat"
- O-05 - "Actuacions i millores - Serveis telecomunicacions i combustibles"
- O-06 - "Actuacions i millores - Mesures contra incendis"
- O-07 - "Actuacions i millores - Mobilitat interna i accessos"
- O-08 - "Actuacions i millores - Millora accés i parada autobusos"

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1. OBJECTE

1. Aquest Pla especial urbanístic (en endavant, "**Pla**") té per objecte regular l'activitat del Càmping Barcelona situat al terme municipal de Mataró en terrenys classificats com a sòl no urbanitzable (clau 7a-c), sobre els que actualment ja existeix un ús de càmping.
2. En concret, aquest Pla té per finalitat ordenar urbanísticament els usos y les construccions al Càmping Barcelona, remodelar i adequar els accessos, els serveis i les instal·lacions del càmping existent de manera que es doni compliment a la normativa sectorial vigent, especialment a la urbanística, a la normativa sectorial turística i a la de protecció civil. A més es pretén que aquesta adequació pugui adaptar-se a la demanda en condicions òptimes per a poder satisfer-la amb criteris d'eficiència i de sostenibilitat ambiental.

ARTICLE 2. MARC JURÍDIC

1. L'article 47.6.e) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, "**TRLU**"), disposa que en sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, entre d'altres, les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial.
2. D'acord amb l'article 67.1(i) del TRLU, en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir la finalitat d'implantar obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal. En aquest mateix sentit, l'article 46.1(a) del Decret 64/2014, de 13 de maig, que aprovà el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya (en endavant, "**RPLUC**"), estableix que és exigible l'aprovació d'un pla especial

urbanístic per a poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable quan facin referència a noves construccions destinades a les activitats de càmping previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.

3. Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del TRLU i en els 51.2 i 93 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, "**RLUC**").
4. La normativa sectorial en matèria de turisme està actualment continguda principalment en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i a la normativa que el desenvolupa. L'ús de càmping que es dugui a terme en l'àmbit del Pla haurà de ser conforme amb la normativa turística que li sigui aplicable en cada moment, prevalent el contingut d'aquesta normativa per sobre del que preveu el Pla especial.
5. Forma part del marc jurídic de les presents Normes la resta de normativa sectorial aplicable, incloent, entre d'altres, la que es fa referència als articles 9 a 13 de la present Normativa, així com el planejament territorial i urbanístic aplicable en cada moment, incloent, a data de l'aprovació de les presents Normes, el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, el Pla director urbanístic de la reserva de sòl per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, el Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General de Mataró i El Pla Especial de Masies i Cases Rurals de Mataró.
6. L'ús de càmping que es dugui a terme en l'àmbit del Pla haurà de ser conforme amb la normativa urbanística i mediambiental que li sigui aplicable en cada moment, prevalent el contingut d'aquesta normativa per sobre del que preveu el Pla especial.

ARTICLE 3. VIGÈNCIA

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

ARTICLE 4. MODIFICACIONS DEL PLA ESPECIAL

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, d'acord amb la legislació vigent aplicable en cada moment.
2. Suposen modificació puntual d'aquest Pla especial:
 - a) Les modificacions de l'àmbit de l'actuació.
 - b) Les modificacions d'ordenació de les que en resultin moviments de terres superiors als 3 metres d'alçada no previstos en l'actual document.
 - c) Les modificacions de zonificació, excepte els petits ajustaments de límits que no superin el 5% de la superfície de la zona modificada o els que siguin necessaris per ajustar-se a les previsions dels present Pla especial.
 - d) Totes aquelles modificacions que no respectin els criteris i determinacions generals del document.
3. No suposen la modificació del Pla especial:
 - a) Les modificacions d'ordenació de les àrees d'acampada o la posició dels serveis a les unitats d'acampada que no suposin moviments de terres superiors a 3 metres d'alçada.
 - b) La modificació del número i tipus de les unitats d'acampada passant de mòbils a semimòbils o fixes, de semimòbils a fixes, o, en tots casos, a l'inrevés.
 - c) Les modificacions de la situació i/o la forma de les edificacions proposades sempre que es mantinguin dins l'àmbit de la zona o gàlib de serveis corresponent.
 - d) Les modificacions de les xarxes o instal·lacions de serveis que no suposin grans alteracions del terreny.

- e) Les modificacions del traçat i/o sentit dels vials interns i camins per a vianants que no suposin grans alteracions del terreny.
- f) La modificació, en nombre o característiques, de les actuacions de millora projectada en el present Pla especial com a conseqüència dels procediments administratius corresponents a l'obtenció dels permisos d'obres, activitats i altres que siguin pertinents, o com a conseqüència d'aspectes tècnics o normatius, sempre que es respectin els criteris i determinacions generals del present Pla especial.

ARTICLE 5. CONTINGUT

1. Aquest Pla està integrat pels documents següents:
 - a) Memòria informativa i d'ordenació.
 - b) Programa de les actuacions.
 - c) Bases tècniques i econòmiques.
 - d) Plànols d'informació i ordenació.
 - e) Normativa urbanística.
 - f) Documents justificatius (en document a part)
 - Estudi d'impacte i integració paisatgística.
 - Informe ambiental.
 - Estudi d'impacte acústic.
 - Estudi d'inundabilitat.
 - Pla d'autoprotecció.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
2. Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria del Pla. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i a la integració paisatgística.
3. La delimitació de les diferents zones es farà tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic d'aquestes especials característiques i podrà ser precisada i/o ajustada en els projectes executius que la desenvolupin.

ARTICLE 6. OBLIGATORIETAT

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions establertes en el present Pla.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

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

ARTICLE 8. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

1. D'acord amb el planejament general del municipi, els sòls inclosos dins l'àmbit del Pla estan classificats com a sòl no urbanitzable i qualificats amb clau 7a-c, corresponent a zona de valor agrícola, subzona de desenvolupament agrícola afectada pel Pla director urbanístic del sistema costaner, la qual preveu expressament l'ús de càmping.
2. El Pla director urbanístic del sistema costaner, inclou els terrenys que formen part de l'àmbit del present Pla especial dins la categoria de sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1).

ARTICLE 9. ZONA DE PROTECCIÓ MARÍTIMO-TERRESTRE

1. De conformitat amb l'article 25.1.a) de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (en endavant, "**Llei de Costes**") a la zona de servitud de protecció marítima, situada a 100 metres des del límit interior de la ribera del mar, estan prohibides, entre d'altres, les edificacions destinades a residència o habitació.
2. L'article 46 del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Costes (en endavant, "**Reglament de Costes**"), exclou de la referida prohibició les acampades i els campaments o càmpings degudament autoritzats amb instal·lacions desmuntables. S'entendrà per acampada la instal·lació de tendes de campanya o de vehicles o remolcs habitables. S'entendrà per campament o càmping, l'acampada organitzada dotada dels serveis i subministres establerts per la normativa vigent.

3. En relació a les instal·lacions existents, s'haurà d'estar al que estableix la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.
4. Sens perjudici de que les afectacions indicades en matèria de costes es grafien en el plànol O-01d "Servituds hidràuliques i de costes" del present Pla especial, l'ús de càmping que es dugui a terme en execució del present Pla Especial haurà de complir amb la normativa sectorial aplicable en cada moment en matèria de protecció del domini públic marítim terrestre.

ARTICLE 10. ZONA DE PROTECCIÓ I LÍMIT D'EDIFICACIÓ DE LES LÍNIES FERROVIÀRIES

1. La zona de domini públic, de conformitat amb l'article 13 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari (en endavant, "**Llei del Sector Ferroviari**"), inclou els terrenys ocupats per les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i una franja de terreny de 8 metres a cada costat de la plataforma, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la mateixa, des de l'aresta exterior de l'explanació.
2. La zona de protecció de les línies ferroviàries, de conformitat amb l'article 14 de la Llei del Sector Ferroviari, consisteix en una franja de terreny a cada cantó de les mateixes, definides per dos línies paral·leles situades a 70 metres de les arestes exteriors de l'explanació.
3. D'acord amb el que disposa l'article 15 de la Llei del Sector Ferroviari, a ambdós cantons de les línies ferroviàries que formen part de la *Red Ferroviaria de Interés General*, s'estableix una línia límit d'edificació de 50 metres des de la línia ferroviària, on queda prohibida qualsevol construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents en el moment de l'entrada en vigor de la referida llei. Aquesta línia podrà modificar-se de conformitat i seguint la tramitació que preveu la Llei del Sector Ferroviari o normativa que la substitueixi.
4. En cas d'executar a la zona de protecció de la línia ferroviària, qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixe o provisional, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es pot realitzar en elles i plantar o talar arbres, es requerirà l'autorització prèvia de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, de conformitat amb el que disposen els articles 16 i concordants

de la Llei del Sector Ferroviari. També caldrà autorització per actuacions de l'esmentada línia d'edificació.

5. Sens perjudici de que les afectacions indicades en matèria de ferrocarrils es grafien en el plànol O-01c "Servituds ferrocarril" del present Pla especial, l'ús de càmping que es dugui a terme en execució del present Pla Especial haurà de complir amb la Llei del Sector Ferroviari, el Reial Decret 2.387/2004, de 30 de desembre, que aprovà el Reglament del Sector Ferroviari, i, amb caràcter general, la normativa sectorial aplicable en cada moment en matèria de protecció de les línies ferroviàries.

ARTICLE 11. ZONA DE SERVITUD DE LES CARRETERES DE L'ESTAT

1. De conformitat amb l'article 31 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres (en endavant, "**Llei de Carreteres**"), a la zona de servitud de les carreteres de l'Estat, en carreteres convencionals, està constituïda per dues franges de 8 metres a ambdues parts de les mateixes, no s'hi podran realitzar obres o instal·lacions ni es permetran més usos d'aquells que siguin compatibles amb la seguretat viària i la adequada explotació de la via, prèvia autorització de l'administració competent.
2. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 33 de la Llei de Carreteres, en carreteres convencionals, a la zona de limitació a la edificabilitat, que es situa a 25 metres a ambdós cantons de la carretera, queda prohibida qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les que es desenvolupin en el subsòl, o a canvi d'ús, a excepció de les que resultin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions o instal·lacions ja existents. A més, l'edificació residencial, i la assimilada a la mateixa pel que fa a zonificació i immissió acústiques d'acord amb la legislació vigent en matèria de soroll, estaran sotmeses, amb independència de la seva distància de separació pel que fa a la carretera, a les restriccions que resultin de l'establiment de les zones de servitud acústica que es defineixin com a conseqüència dels mapes o estudis específics de soroll realitzats per l'administració competent, i de la seva posterior aprovació després del corresponent procediment d'informació pública.
3. Sens perjudici de que les afectacions indicades en matèria de carreteres es grafien en el plànol O-01b "Servituds carreteres" del present Pla especial, l'ús de càmping que es dugui a terme en execució del present Pla Especial

haurà de complir amb la normativa sectorial aplicable en cada moment en matèria de carreteres.

ARTICLE 12. SÒL DE RESERVA PEL SISTEMA FERROVIARI

1. El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la Línia Orbital Ferroviària (en endavant, "**PDULOF**"), aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613 de 22 d'abril de 2010, defineix el "Sòl de reserva per al sistema d'Infraestructura Ferroviària (SIF)" i el "Sòl de reserva per l'Afectació del sistema Ferroviari (SAF)".
2. El Sòl de reserva per al sistema d'Infraestructura Ferroviària (en endavant, "**SIF**") està previst a l'article 9 de la normativa del PDULOF. En les àrees qualificades com a SIF, es poden admetre, amb caràcter provisional, els usos i obres que preveu l'article 53 del TRLU, en el cas que no dificultin l'execució de la infraestructura, d'acord amb l'informe que emeti l'administració titular de les infraestructures ferroviàries.
3. Les construccions i usos preexistents, que d'acord amb la legislació ferroviària no serien autoritzades dins la zona de domini públic, queden fora d'ordenació i, per tant, subjectes a les limitacions que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i concordants.
4. El Sòl de reserva d'Afectació del sistema Ferroviari (en endavant, "**SAF**") està previst a l'article 10 de la Normativa del PDULOF.
5. El SAF pretén la preservació d'aquells sòls que, si bé no es preveu que siguin destinats a la Implantació de la Infraestructura ferroviària, podran estar afectats per les servituds i limitacions d'usos que aquella implica en els terrenys confrontants, amb la finalitat de protecció del sistema ferroviari, per no interferir en la seva funcionalitat i per qüestions de seguretat. La inclusió dins les zones del SAF no altera ni la classificació ni la qualificació urbanística preexistent.
6. En el sòls no urbanitzables inclosos dins del SAF, es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la franja definida per la línia d'edificació. Per a l'execució d'aquestes obres i instal·lacions i per la implantació dels usos es requereix l'autorització de l'administració titular de les infraestructures ferroviàries,

a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

7. En les àrees qualificades com a SAF, es podran admetre, amb caràcter provisional, els usos i obres que preveu l'article 53 del TRLU, en el cas que no dificultin l'execució de la infraestructura, d'acord amb l'informe que emeti l'administració titular de les infraestructures ferroviàries.
8. El que disposa el present Article 12 serà d'aplicació al present Pla Especial sempre que el PDULOF mantingui la seva vigència i, en cas de modificació del PDULOF, en els termes que resultin del text vigent resultant de la modificació.

ARTICLE 13. ZONA DE SERVITUD DEL SISTEMA HIDROLÒGIC

1. En cas de derivar-se actuacions sobre l'espai fluvial, aquestes hauran de fer-se d'acord amb els criteris d'intervenció en espais fluvials i les directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial, redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua i publicats a la seva pàgina web.
2. Els marges de les lleres públiques estan subjectes, d'acord amb el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, que aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (en endavant, "RDPH"), en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic lliure d'obstacles i una zona de policia de 100 metres d'amplada a comptar des del cap dels marges del torrent, que té la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents.
3. A la zona de policia resten sotmesos al que disposa el RDPH les següents activitats i usos del sòl: alteracions substancials del relleu natural del terreny, les extraccions d'àrids, les construccions de tot tipus, i qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, s'estarà a allò que preveu el RDPH i resta de normativa que resulti d'aplicació en cada moment.
4. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i

encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte els documents tècnics redactats per l'ACA a l'efecte.

5. Sens perjudici de que les afectacions indicades en matèria d'aigües es grafien en el plànol O-01d "Servituds hidràuliques i de costes" del present Pla especial, l'ús de càmping que es dugui a terme en execució del present Pla Especial haurà de complir amb la normativa sectorial aplicable en cada moment en matèria de protecció del sistema hidrològic.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

ARTICLE 14. ÀMBIT TERRITORIAL

1. Aquest Pla afecta a un àmbit de 57.748 m² de sòl, delimitat als plànols d'informació i ordenació i està inclòs en una zona on és expressament admès l'ús de càmping.

ARTICLE 15. TIPOLOGIA DE SUBZONES

1. Per a l'ordenació interna de l'activitat de càmping, tot mantenint la qualificació vigent, l'àmbit del Pla es divideix en diverses àrees en funció dels usos previstos:
 - a) Àrea d'acampada. (Acp)
 - b) Serveis. (S)
 - c) Vials. (Vi)
 - d) Aparcaments. (Ap)
 - e) Caminants vianants. (Cv)
 - f) Zona d'esbarjo i oci. (Eo)
 - g) Zona verda a carretera. (Zvc)
2. El Pla especial delimita gràficament i amb caràcter normatiu en el plànol d'ordenació O-01 "Ordenació i zonificació" les diferents àrees en que es divideix l'àmbit, les quals comporten una possible edificació i uns usos vinculats, la superfície de les quals es detalla a continuació:

SUBZONES	SUPERFÍCIE (m²)	
ÀREA D'ACAMPADA	29.636 m ²	51,32%
SERVEIS	2.199 m ²	3,81%

VIALS	14.091 m ²	24,40%
APARCAMENTS	1.660 m ²	2,87%
CAMINS VIANANTS	378 m ²	0,65%
ZONA ESBARJO I OCI	9.197 m ²	15,93%
ZONA VERDA A CARRETERA	587 m ²	1,02%
TOTAL ÀMBIT	57.748 m ²	100%
Sostre màxim admissible	0,039655053m ² de sòl / m ² de sostre, equivalent a un màxim de 2.290 m ² de sostre	

ARTICLE 16. CAPACITAT MÀXIMA

1. El nombre d'unitats d'acampada no podrà superar el màxim de 357.

ARTICLE 17. ÀREA D'ACAMPADA (Acp)

1. L'àrea d'acampada són espais de terreny dividits en unitats d'acampada que és l'espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un únic alberg mòbil, semimòbil o fix. Són aptes per a totes les modalitats d'alberg, les quals poden agrupar-se en les tipologies següents, així com qualsevol altra que es pugui preveure a la normativa turística:
 - a) Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes i autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
 - b) Albergs semimòbils: habitatges mòbils o "mobil-homes" o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.
 - c) Albergs fixes: bungalows i altres instal·lacions similars.
2. Usos principals: acampada.
3. Usos compatibles: Serveis tècnics, aparcament dels vehicles dels clients del càmping en la unitat d'acampada contractada per cadascun, i vials interns de la zona d'acampada.

Pel que fa a les instal·lacions corresponents als usos compatibles, s'admetran en aquesta àrea quan es justifiquin per requeriments normatius i pel bon funcionament del càmping.

4. Ocupació: Pel que fa als albergs fixes i semimòbils, tot i que la seva superfície no es tingui en compte a efectes del còmput d'ocupació màxima, caldrà respectar el que determini la normativa de turisme aplicable en cada moment. Per tant, si la normativa de turisme vigent no preveu altres determinacions, caldrà respectar el següent:
 - a) El número d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semimòbils no pot superar el 50% del total.
 - b) El nombre d'albergs fixos no poden superar el 40% del total d'unitats d'acampada.
 - c) Els albergs fixes i semimòbils no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada.

ARTICLE 18. SERVEIS (S)

1. Les zones de Serveis són els sectors o àrees que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada. Han d'estar dimensionats com a serveis complementaris de l'ús principal de la instal·lació d'allotjament temporal de càmping i no poden tenir com a finalitat atendre demandes externes a la instal·lació.
2. Usos principals: Serveis tècnics, sanitaris, piscina, solàrium, restauració, magatzem, recepció, administració, sala de reunió i jocs, bugaderia, infermeria, supermercat, rentaplats, comunicacions, parada d'autobús, caseta de seguretat i en general tots els serveis necessaris per al funcionament del càmping.
3. Usos compatibles: Tots aquells derivats de la normativa sectorial aplicable als càmpings i tots els serveis propis i complementaris de l'ús de càmping (s'exclou l'ús d'acampada).
4. Es permet el manteniment de les actuals construccions destinades a serveis, essent possible modificar l'ús dels mateixos sempre dins dels usos principals i compatibles previstos en el present article, així com realitzar obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic.

5. Es permeten les noves construccions per a serveis únicament en els espais expressament previstos al plànol d'ordenació O-01a "Zonificació-usos" als efectes de la construcció d'un nou edifici de recepció i administració i un nou edifici polivalent. Així mateix es permet l'ampliació del bloc sanitari 2 (construcció número 7 identificada com a tal al plànol I-09 "Estat actual - Usos actuals"), i l'ampliació del nombre de construccions destinades a rentaplats per afegir dos coberts de rentaplats/safareig en els emplaçaments que marca aquest plànol, només en planta baixa, amb les següents superfícies màximes:

Construcció	Superfície
Recepció i administració	195m ²
Sala polivalent	140m ²
Ampliació bloc sanitari 2	113m ²
2 rentaplats/safareig	28m ²
Total	476m ²

6. La ubicació concreta de les noves construccions per a serveis de recepció i administració i per a edifici polivalent esmentades a l'apartat 5 anterior s'haurà de mantenir dins del gàlib que en cada cas assenyala el plànol d'ordenació O-01a "Zonificació-usos", tenint en compte que la determinació de la ubicació concreta de l'edifici de recepció i administració estarà condicionada a que el mateix quedi fora de la línia límit d'edificació prevista a la normativa sectorial sobre ferrocarrils indicada al plànol d'ordenació O-01c "Servituds ferrocarril" o aquella que resulti de la tramitació d'un expedient de modificació d'aquesta línia límit d'edificació de conformitat amb la normativa aplicable. Sobre la base del que preveu el present article 18 i concordants de les presents normes urbanístiques.
7. En relació a les noves construccions, un cop executades, s'hi podran realitzar obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic.
8. A La Casa Blanca i a les seves edificacions auxiliars incloses al Pla Especial de Masies i Cases Rurals de Mataró, caldrà respectar en qualsevol cas les determinacions establertes al mateix.

ARTICLE 19. VIALS (Vi)

1. La zona de Vials correspon als espais destinats a la circulació de vehicles.
2. Usos principals: circulació de vehicles.
3. Usos compatibles: serveis tècnics.
4. Construccions: no s'admeten.
5. Caldrà respectar el que determini la normativa de turisme aplicable en cada moment. Per tant, si la normativa de turisme vigent no preveu altres determinacions, caldrà respectar el següent:
 - a) Els vials d'un únic sentit de circulació tindran una amplada mínima de 3 metres.
 - b) Els vials amb doble sentit de circulació tindran una amplada mínima de 5 metres.
6. En qualsevol cas, caldrà respectar la normativa sectorial aplicable vigent en cada moment i, en especial, la normativa de protecció d'incendis.

ARTICLE 20. APARCAMENT (Ap)

1. La zona d'Aparcaments correspon als espais destinats a l'aparcament i circulació de vehicles i serveis relacionats amb els vehicles.
2. Usos principals: aparcament, servei de rentat de vehicles i similars.
3. Usos compatibles: serveis tècnics, magatzem, caseta de seguretat.
4. Construccions: només s'admetran instal·lacions desmuntables, pèrgoles i similars, i caseta per parada de bus.
5. Altres determinacions: de conformitat amb la normativa sectorial de turisme, els vials interiors dels càmpings han de tenir els senyals reglamentaris de "velocitat màxima 10km/h", "prohibida la circulació de vehicles en les hores de silenci" que reglamentàriament determini el càmping. Així mateix, s'han

d'instal·lar els senyals corresponents a la direcció dels diferents serveis i instal·lacions.

ARTICLE 21. CAMINS VIANANTS (Cv)

1. La zona de Camins Vianants correspon als espais destinats a la circulació de vianants.
2. Usos principals: circulació de vianants.
3. Usos compatibles: serveis tècnics.
4. Construccions: no s'admeten

ARTICLE 22. ZONA D'ESBARJO I OCI (Eo)

1. La zona d'Esbarjo i Oci comprèn els espais destinats les activitats a l'aire lliure.
2. Usos principals: activitats esportives, lúdiques, esbarjo, parc infantil, piscina, solàrium, contacte amb la natura, granja i similars.
3. Usos compatibles: Serveis tècnics i magatzem.
4. Construccions: només s'admetran instal·lacions desmuntables, pèrgoles, elements d'esbarjo infantil pròpies de parcs infantils i similars, incloent les necessàries per a les activitats d'esbarjo i oci pròpies de la present zona.

ARTICLE 23. ZONA VERDA A CARRETERA (Zvc)

1. Comprèn els espais destinats a enjardinament i que tenen com a finalitat esponjar l'espai frontal més proper a la Carretera N-II.
2. Usos principals: espai lliure.
3. Usos compatibles: serveis tècnics.
4. El sòl corresponent a aquesta Zona no podrà ser objecte d'asfaltat ni de impermeabilització, ni perjudicar la qualitat ni quantitat de vegetació i arbrat del mateix.

ARTICLE 24. USOS PROHIBITS EN LES EDIFICACIONS

1. En les edificacions que en aquest Pla especial es destinen a Serveis, queden prohibits els usos que no siguin els propis de l'activitat de càmping i especialment els habitatges (tret de l'habitatge per a guàrdia i custòdia de la instal·lació) i els usos comercials i de serveis oberts al públic en general, aliens al càmping.
2. A La Casa Blanca i a les seves edificacions auxiliars incloses al Pla Especial de Masies i Cases Rurals de Mataró, caldrà respectar en qualsevol cas les determinacions establertes al mateix.

ARTICLE 25. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ PELS EDIFICIS DE SERVEIS

1. L'àmbit del present Pla especial es regeix pels següents paràmetres d'edificabilitat en relació als edificis de la zona de Serveis, tenint en compte que a La Casa Blanca i a les seves edificacions auxiliars incloses al Pla Especial de Masies i Cases Rurals de Mataró, caldrà respectar en qualsevol cas les determinacions establertes al mateix:
 - a) Tipus d'edificació: edificació aïllada.
 - b) Nombre de plantes: planta baixa.
 - c) Alçada reguladora màxima: 6 metres.
 - d) Edificabilitat màxima: El sostre màxim per a les edificacions destinades a serveis (existents i nous) serà de 2.290m², equivalent a una edificabilitat màxima de 0,039655053m² de sostre / m² de sòl.
2. Les edificacions noves per a serveis es plantejaran amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, estructures, distribució i composició de façanes. El tractament de façanes tindrà una composició adaptada a les tipologies tradicionals de l'entorn i es basarà en materials, acabats i colors propis de la comarca que garanteixin una adequada integració cromàtica en les condicions naturals de l'entorn.

3. De forma general, s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el que estan ubicades.
4. Les cobertes hauran de ser a dues aigües, amb les vessants paral·leles a les corbes de nivell. Aquestes pendent seran com a màxim del 35%. Si l'edifici té una fondària inferior a 5 metres (entenent com a fondària la dimensió perpendicular a les corbes de nivell), la coberta podrà tenir una sola vessant. L'edifici nou previst per administració i recepció, podrà tenir quatre vessants.

ARTICLE 26. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PER ALS BUNGALOUS

1. Els bungalows seran aïllats, plantejant-se amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i la composició de façanes. No es tracta de reproduir literalment a escala petita tipologies d'habitatge tradicional sinó d'optar preferentment per volums simples i funcionals d'acord amb l'ús turístic d'aquestes construccions.
2. Les cobertes seran preferentment a dues aigües, amb pendent entre el 35% i el 45%. Si l'edifici té una fondària inferior a 5 metres (entenent com a fondària la dimensió perpendicular a les corbes de nivell), la coberta podrà tenir una sola vessant. No s'admeten cobertes planes accessibles, tipus terrassa.

ARTICLE 27. TANCA PERIMETRAL I SORTIDES

1. Tot el perímetre del càmping estarà degudament tancat, de manera que es pugui tenir un control total de les persones que accedeixin al seu interior.
2. Conforme a la normativa vigent aplicable en matèria de turisme, la tanca, respectant en tot cas la normativa municipal al respecte, ha de tenir una alçada mínima d'1,50 metres i en cas de ser d'estructura buida, els buits han de portar una reixeta que impedeixi l'accés de persones i animals.
3. La tanca perimetral es realitzarà amb materials que no destaquin en la fisonomia natural del paisatge i que doni prou garanties de resistència. Sempre que sigui possible per tal (a) d'assolir l'objectiu indicat a l'Apartat 1 anterior, (b) complir amb la normativa aplicable, especialment la indicada a l'Apartat 2 anterior, i (c) garantir la seguretat de les persones i les condicions d'higiene i salubritat del càmping; la tanca garantirà la permeabilitat per a la microfauna no cinegètica i ser de tipus vegetal amb espècies autòctones.

CAPÍTOL IV. DETERMINACIONS MEDIAMBIENTALS ESPECÍFIQUES

ARTICLE 28. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1. El Pla especial incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 51.2 del RLUC. Les actuacions que s'efectuïn dins l'àmbit del Pla especial s'adequaran a les mesures d'integració proposades per l'estudi d'impacte i integració paisatgística.
2. El promotor del càmping es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes en l'Informe ambiental i en l'estudi d'impacte ambiental, i també a la normativa ambiental del Pla especial.

ARTICLE 29. DETERMINACIONS EN RELACIÓ A LA VEGETACIÓ

1. Les possibles noves plantacions de vegetació o substitució de les existents s'haurà de fer amb espècies autòctones, evitant les espècies exòtiques i invasores, i es seguiran criteris ecològics.

ARTICLE 30. PERMEABILITACIÓ DEL SÒL

1. L'impermeabilització del sòl inclòs a dins de l'àmbit s'haurà de limitar a aquelles superfícies que siguin estrictament necessàries per a satisfer els requeriments funcionals del càmping. Un mínim del 75% del sòl de l'àmbit del present Pla especial haurà de ser permeable.
2. Es promourà la utilització de fers permeables tant en la vialitat del càmping com en les diferents zones destinades a l'acampada i oci.

ARTICLE 31. MANTENIMENT I EXECUCIÓ D'INSTAL·LACIONS I CONTRUCCIONS

1. En l'execució i en el manteniment de les instal·lacions i construccions, s'haurà de promoure la utilització de materials respectuosos amb el medi ambient i que alhora minimitzin els impactes ambientals.

2. S'haurà de complir amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis i el Codi Tècnic de l'Edificació, en cas que els mateixos siguin d'aplicació.

ARTICLE 32. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

1. L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping haurà de complir, en allò que els sigui d'aplicació, les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'Ordenació Ambiental de l'Enllumenament per a la Protecció del Medi Nocturn, el Decret 190/2015, de 25 d'agost que la desplega, el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07 i la resta de normativa que sigui d'aplicació en cada moment en aquesta matèria.
2. Es reduirà l'enllumenat exterior entre les 23 i les 7 hores per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se només a la zona d'accés, sanitaris i vials interiors, al mínim que permeti la circulació segura de vianants. Així mateix es prioritzarà la il·luminació amb sensors de presència.
3. S'instal·laran a les zones comunitàries interiors, com a mínim, el 60% dels punts de llum de baix consum i s'aniran substituint el 40% restant de manera gradual.
4. L'enllumenat existent s'adaptarà de forma progressiva a les disposicions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'Ordenació Ambiental de l'Enllumenament per a la Protecció del Medi Nocturn, a efectes cessar el funcionament de qualsevol element d'una instal·lació d'enllumenat exterior que estigui inclòs en algun dels supòsits següents:
 - a) Làmpades ubicades en zona E1 que no són de vapor de sodi o altres tecnologies de característiques espectrals similars.
 - b) Làmpades de vapor de mercuri d'alta pressió.
 - c) Llums que tenen un flux d'hemisferi superior instal·lat superior al 50%.

ARTICLE 33. PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

1. S'haurà de complir, en allò que sigui d'aplicació, amb l'establert al Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei

16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els seus annexos; així com de l'Ordenança reguladora del soroll i vibracions de Mataró i el mapa de capacitat acústica d'aquest municipi, i amb la normativa que en cada moment sigui aplicable en aquesta matèria; tenint en consideració el que preveu l'Estudi d'Impacte Acústic.

ARTICLE 34. GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS URBANS

1. Com a activitat generadora de deixalles, el promotor del càmping ha de garantir la recollida, la gestió i el tractament autoritzat de tots els residus que generi la instal·lació, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de residus i la normativa aplicable en aquesta matèria que sigui aplicable en cada moment.
2. Es promourà a l'interior de l'activitat la reutilització i la recollida selectiva de residus, facilitant els espais i instal·lacions que promoguin la recollida selectiva dels residus i la seva gestió de manera selectiva.

ARTICLE 35. ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE.

1. El càmping haurà de disposar d'abastament d'aigua potable. S'haurà d'acreditar periòdicament la potabilitat de l'aigua.

ARTICLE 36. CONSUMS D'AIGUA I ELECTRICITAT

1. Per a optimitzar el consum d'aigua, s'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments de bany de les edificacions previstes, com ara aixetes, dutxes o cisternes de wàter, així com en els sistemes de reg o de la piscina.
2. Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les noves edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les noves edificacions hauria de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran d'estar convenientment armades per a reduir les pèrdues energètiques. L'edificació haurà de complir, en allò que li sigui d'aplicació, amb l'establert al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis i qualsevol altra normativa que resulti d'aplicació.

ARTICLE 37. TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS

1. El sistema de sanejament complirà, en allò que li sigui aplicable, amb el Reglament de serveis públics de sanejament aprovat pel Decret 130/2003, de 13 de maig, així com amb la normativa aplicable en cada moment que el desenvolupi o substitueixi, i els instruments de planificació aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua o organismes competents en cada moment en matèria de tractament d'aigües residuals.

ARTICLE 38. PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

1. En relació a la franja de l'àmbit del Pla especial inclosa dins de la línia de 500 metres de distància respecte de terrenys forestals delimitada al Plànol d'ordenació 0-06, s'haurà de complir, en allò que sigui aplicable, amb el que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i el Decret 64/1995, de 7 de maig, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, així com la resta de normativa que li sigui d'aplicació en cada moment.

ARTICLE 39. PLA D'AUTOPROTECCIÓ

1. El càmping objecte del present Pla especial comptarà amb un Pla d'autoprotecció que s'haurà de redactar i tramitar conforme al Decret 30/2015, de 3 de març, que aprova el catàleg d'Activitats i Centres obligats a adoptar Mesures d'Autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes Mesures. S'acompanya al present Pla especial proposta de Pla d'autoprotecció que es tramitarà en execució del mateix, sens perjudici de les modificacions que, en el seu cas, puguin aplicar-se al llarg de la seva tramitació i, o bé, en el futur degut al compliment de normatives que puguin ser vigents en cada moment o modificacions en les característiques de l'activitat que facin necessàries o recomanables aquestes modificacions.

CAPÍTOL V. EXECUCIÓ I GESTIÓ

ARTICLE 40. L·LICÈNCIES I AUTORITZACIONS

1. Un cop aprovat definitivament el Pla especial, serà perceptiva l'obtenció de les corresponents llicències municipals per a l'execució de les diferents actuacions

definides en el Programa d'Actuacions del Pla especial. Així mateix, serà preceptiva l'obtenció de llicències per a la implantació de nous bungalows. No serà necessària llicència d'obres per a la implantació de mobil-homes, donat el seu caràcter mòbil, sens perjudici de que sí la requereixi la implantació de les corresponents instal·lacions de subministrament de serveis.

2. El contingut i la documentació necessària per a la sol·licitud de la llicència d'obres es regula a la normativa del planejament general del municipi i a la resta de normativa urbanística i administrativa que sigui aplicable en cada moment.
3. L'activitat de càmping requerirà el compliment de la normativa sectorial en matèria d'activitats, ambiental, turística i d'autoprotecció que sigui aplicable en cada moment conforme a les normatives específiques.

ARTICLE 41. OBRES D'URBANITZACIÓ

1. Les obres d'urbanització i actuacions en relació als serveis que hagin de realitzar-se en execució d'aquest Pla, referents a les àrees d'acampada, al viari i a les mesures de seguretat, adoptaran, amb caràcter general, el criteri que defineixen aquestes normes i que es grafien en els plànols d'ordenació, així com respectaran l'esperit d'aquest Pla descrit en la memòria. De conformitat amb l'article 187.1.l) TRLU serà necessari obtenir llicència urbanística prèvia a la realització de les obres.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM TRANSITORI

1. A aquelles construccions i usos preexistents dins de l'àmbit del Pla que puguin presentar característiques o usos que no s'ajustin a les determinacions del mateix, els serà d'aplicació el que preveuen els articles 108 del TRLUC, 119 del RLUC, 50 i següents del PGOU de Mataró i concordants.

DOCUMENTS JUSTIFICATIUS (en document a part)

1. Estudi d'impacte i integració paisatgístics
2. Informe ambiental
3. Estudi d'inundabilitat
4. Estudi d'impacte acústic
5. Pla d'Autoprotecció
6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.