

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING “EL GARROFER” Sitges. Març 2021

MEMÒRIA, NORMES URBANÍSTIQUES I DOCUMENTACIÓ
GRÀFICA



TEMATIC arquitectura, La Galeria de Arquitectura S.L.
www.tematicarquitectura.com - info@tematicarquitectura.com

Autor: Rafael Tramullas Navarro, Arquitecte
Arquitectes col·laboradors: Alejandro Tramullas Tort, Alberto Garcia Ruiz

TEMATIC
arquitectura ©

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Índex del Pla Especial

A- MEMÒRIA

A1- Introducció i objectius

- A1.1 INICIATIVA DEL DOCUMENT. PROMOTOR**
- A1.2 REDACTOR DEL PLA ESPECIAL**
- A1.3 ÀMBIT DEL PLA**
- A1.4 OBJECTIUS**
- A1.5 MARC JURÍDIC I LEGAL**
- A1.6 INFORMES ORGANISMES GENERALITAT**

A2- Informació i Diagnosi d'Abast General

- A2.1 ANTECEDENTS: ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ I LA SITUACIÓ ACTUAL DE LES INSTAL·LACIONS.**
- A2.2 PLANEJAMENT VIGENT**
- A2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**
- A2.4 CATÀLEG DE PAISSATGE**
- A2.5 TOPOGRAFIA I GEOLOGIA**
- A2.6 DESCRIPCIÓ DE L'ESTABLIMENT TURÍSTIC EXISTENT.**
- A2.7 DESCRIPCIÓ DE LES EDIFICACIONS**
- A2.8 DESCRIPCIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES ACTUALS**
- A2.9 SERVEIS AFECTATS**

A3- Memòria de l'ordenació

- A3.1 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DEL OBJECTIUS DE PLANEJAMENT**
- A3.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DE LES QUALIFICACIONS PREVISTES**
- A3.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS ASPECTES AMBIENTAL CONSIDERATS**
- A3.4 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS ASPECTES DE MOBILITAT GENERADA**

A4- Compromisos de la propietat

B- ESTUDI ECONÒMIC, PLA D'ETAPES

- B1 AGENTS IMPLICATS**
- B2 COST DE LES OBRES**
- B3 PLA D'ETAPES**

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



C- NORMES URBANÍSTIQUES

C.I DISPOSICIONS GENERALS

C.II ORDENACIÓ

C.III NORMES PARTICULARS DE LES DIFERENTS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

C.IV EXECUCIÓ I GESTIÓ

C.V NORMATIVA AMBIENTAL

D- PLÀNOLS

PLANOLS INFORMATIUS (I)

- I 01 Situació General
- I 02 Situació Municipal
- I 03 Ortofotomapa
- I 04 Emplaçament
- I 05 Estructura de la propietat
- I 06 Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació de Sitges
- I 07 Posició arbrat
- I 08 Inundabilitat
- I 09 Aixecament Topogràfic
- I 10 Perfils longitudinals
 - I 10.1 Perfils longitudinals
 - I 10.2 Perfils longitudinals
 - I 10.3 Perfils longitudinals
- I 11 Situació General Edificis
 - I 11.1 Edificació Existent ED01: El restaurant
 - I 11.2 Edificació Existent ED02: La recepció
 - I 11.3 Edificació Existent ED03: Sanitaris 1
 - I 11.4 Edificació Existent ED04: Sanitaris 2
 - I 11.5 Edificació Existent ED05: Sanitaris 3
 - I 11.6 Edificació Existent ED06: Bugaderia
 - I 11.7 Edificació Existent ED07: La sala polivalent
- I 12 Instal·lació elèctrica i telecomunicacions
- I 13 Instal·lació enllumenat
- I 14 Instal·lació subministrament d'aigua
- I 15 Instal·lació subministrament gas
- I 16 Instal·lació sanejament

PLANOLS NORMATIUS (O)

- O 01 Ordenació General
- O 02 Qualificacions internes
- O 03 Paràmetres urbanístics de les edificacions

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- O 04 Prevenció de riscos
- O 05.1 Vials
- O 05.2 Vials
- O 06 Accessos
- O 07.1 Tancaments i Límits
- O 07.2 Tancaments i Límits
- O 07.3 Afectacions Est-Oest
- O 08 Instal·lació elèctrica i telecomunicacions
- O 09 Instal·lació enllumenat
- O 10 Instal·lació subministrament d'aigua
- O 11 Instal·lació subministrament gas
- O 12 Instal·lació sanejament
- O 13 Protecció contra incendis
- O 14 Estudi Alternativa 0
- O 15 Estudi Alternativa 1
- O 16 Estudi Alternativa 2
- O 17 Estudi Alternativa 3

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



A- MEMORIA

A A1- Introducció i objectius

A1.1 INICIATIVA DEL DOCUMENT. PROMOTOR

A1.2 REDACTOR DEL PLA ESPECIAL

A1.3 ÀMBIT DEL PLA

A1.4 OBJECTIUS

A1.5 MARC JURÍDIC I LEGAL

A1.6 INFORMES ORGANISMES GENERALITAT

A2- Informació i Diagnosi d'Abast General

A2.1 ANTECEDENTS: ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ I LA SITUACIÓ ACTUAL DE LES INSTAL·LACIONS.

A2.2 PLANEJAMENT VIGENT

A2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A2.4 CATÀLEG DE PAISSATGE

A2.5 TOPOGRAFIA I GEOLOGIA

A2.6 DESCRIPCIÓ DE L'ESTABLIMENT TURÍSTIC EXISTENT.

A2.7 DESCRIPCIÓ DE LES EDIFICACIONS

A2.8 DESCRIPCIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES ACTUALS

A2.9 SERVEIS AFECTATS

A3- Memòria de l'ordenació

A3.1 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DEL OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

A3.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DE LES QUALIFICACIONS PREVISTES

A3.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS ASPECTES AMBIENTAL CONSIDERATS

A4- Compromisos de la propietat



A1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

1.1 INICIATIVA DEL DOCUMENT. PROMOTOR

El present document es formula en desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Sitges, d'acord amb l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (des d'ara, TRLU).

El promotor d'aquest Pla Especial Urbanístic (P.E.U) és la societat CAMPING EL GARROFER S.L., amb domicili a la carretera comarcal C.246 Km 39, 08870 Sitges - Barcelona, amb NIF B-58848953, que el promou a l'empara de l'article 101 del TRLU, que reconeix la iniciativa privada per formular els instruments urbanístics de planejament derivat.

1.2 REDACTOR DEL PLA ESPECIAL

El present document fou encarregat a la firma comercial TEMATIC arquitectura en representació de la societat La Galeria de Arquitectura S.L., amb domicili al carrer Colònia Oller núm. 5, 08195 Sant Cugat del Vallès, Barcelona.

Firmat per Rafael Tramullas Navarro, Arquitecte amb núm. de col·legiat 19468/9, COAC. Col·laboren en la redacció els arquitectes Alejandro Tramullas Tort i Alberto Garcia Ruiz.

1.3 ÀMBIT DEL PLA

Els terrenys del Càmping El Garrofer es troben al Municipi de Sitges, Barcelona, i queden delimitats al Nord per la Urbanització Rocamar a través de la carretera C-246a, per l'Est pel Càmping Sitges a través de la Riera de Ribes, al Sud pel Club de Golf Terramar a través del Camí de Can Girona i al Oest pels terrenys de Mir, Pous, Girona S.L. Es descriuen i es detallen a continuació cada límit segons el POUM.

- Pel Sud amb el Camí de Miralpeix (Sistema de comunicacions: Xarxa viària urbana clau-B2).
- Pel Nord amb la C-246a (Sistema de comunicacions: Xarxa viària Territorial clau-B1).
- Per l'Oest amb terrenys rurals (Can Girona i altres qualificats com a Sól No Urbanitzable Comú 1, Can Girona, amb clau SRP-C1 Sòl no urbanitzable Costaner 1), la mateixa qualificació que rep el càmping existent i la totalitat de l'àmbit del present Pla Especial Urbanístic.
- Per l'Est amb el Sistema d'Espais Lliures catalogats com a Valls de riera (clau A-3).

Les coordenades UTM del Càmping El Garrofer son X: 397856.17 Y: 4565445.52 les Coordenades Geogràfiques son Latitud: 41o13'59.66" i Longitud 1o46'52.43"

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.



L'àmbit d'actuació del Pla Especial Urbanístic es correspon exactament amb els terrenys delimitats al plànol I 09 propietat del càmping, amb **una superfície de 102.865 m² (10,2Ha)**. Actualment el càmping disposa de diferents edificis distribuïts per tot el recinte per ubicar els diferents espais i serveis imprescindibles per al correcte funcionament de les instal·lacions.

Actualment el càmping té autoritzades **526 unitats d'acampada**. D'acord amb les directrius marcades per l'article 48 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, a efectes del càlcul de la capacitat d'allotjament del càmping en places cal multiplicar per tres el nombre total d'unitats d'acampada. D'aquesta manera, l'ocupació total del càmping és de 1.578 persones (526, unitats d'acampada x 3), a les que han d'afegir-se els 60 treballadors que hi haurà al càmping durant la temporada alta, és a dir, un total de 1.638 persones.

L'àmbit està format per 12 parcel·les cadastrals diferenciades (Nº 5,6,7,8,11, 23,25,26,27,28,29 i 30), tal i com es concreta als plànols I. 05 que acompanyen aquesta memòria.

Gran part del càmping existent es troba sota l'ombra d'una pineda. La topografia del càmping en general és bastant plana excepte al Nord Est, on existeix una feixa que permet la bona accessibilitat i funcionalitat d'aquesta zona del càmping i fa de límit amb la carretera i la Riera quedant a una cota inferior que la C-246.

El càmping compta amb un únic accés des de la C-246, donant per finalitzades les obres del projecte constructiu "Pas de vianants a la Crta. C-246a al PK 39+00. TM Sant Pere de Ribes i T.M. Sitges" amb número d'expedient 2016/8393 i aprovat definitivament el 12 de Gener de 2017, per a millorar la seguretat dels vianants, l'accés als usuaris de les dues parades d'autobús, així com reduir la velocitat dels vehicles a la referida cruïlla. El present Pla especial, incorpora aquest projecte, i el té present en tot moment mentre redacta el present Pla Especial Urbanístic.



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.

El càmping conserva i promou la natura autòctona de la zona tal i com es detalla a l'informe mediambiental.



1.4 OBJECTIUS

És un objectiu del present Pla Especial donar compliment a les determinacions del POUM de Sitges per tal de regular l'activitat de càmping preexistent en l'àmbit del Pla.

El present Pla Especial determina l'ordenació dels sòls ocupats, com s'ha dit, pel càmping "El Garrofer" existent, realitzant l'ordenació d'aquest assentament turístic situat al terme municipal de Sitges, i dels paràmetres aplicables a les instal·lacions i construccions complementàries de l'activitat.

El Pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la xarxa d'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat. Gran part d'aquestes instal·lacions es troben consolidades i en bon funcionament.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposi la normativa sectorial vigent sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi.

El Pla Especial fixa justificadament el sostre admès i d'altres paràmetres edificatoris per tal d'assegurar la preservació dels valors ambientals i paisatgístics de la zona.

La tramitació del present document ha de permetre fixar el marc normatiu en el que el Càmping exerceixi l'activitat que actualment existeix.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.



*Ortofoto del Càmping El Garrofer, senyalant l'àmbit del Present Pla Urbanístic.

1.5 MARC JURÍDIC I LEGAL

La redacció del Pla Especial Urbanístic està justificada segons el POUM i la legislació urbanística catalana.

La iniciativa de la redacció del Pla Especial Urbanístic és privada, per part de la propietat del càmping.

L'article 19 del POUM de Sitges permet l'elaboració d'un Pla Especial Urbanístic (per part dels promotors del càmping) per tal de regular l'ordenació de les instal·lacions, al qual es determinarà l'ordenació del recinte i els paràmetres aplicables a les instal·lacions i construccions complementàries de l'activitat. L'Article 19 del POUM diu:

Art. 19 - Plans especials urbanístics

En desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es podran redactar Plans especials urbanístics per a les finalitats següents:

g) Implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural.

La redacció del PEU s'emmarca en les determinacions de l'article 67 del TRLU, que possibilita la redacció de Plans Especials Urbanístics en desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general si són necessaris per a assolir les finalitats que descriu.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



L'apartat 1.i) preveu dins els supòsits del Pla especial urbanístic de desenvolupament la implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes, remolcs i tendes previstes expressament en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

L'apartat 2 d'aquest mateix precepte determina que els Plans Especials Urbanístics de desenvolupament previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general han d'ajustar llurs determinacions a les del Pla que desenvolupen.

L'apartat 3 determina que els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o del planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el Pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl no poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi, poden alterar les determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

L'article 47, relatiu al règim del sòl no urbanitzable, en el seu apartat 6 diu:

"6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a que 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."

Per la seva banda, el Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol), en el seu article 92 relatiu a les disposicions generals dels plans especials urbanístics, estableix:

"92.1. Els plans especials urbanístics són instruments de planejament derivat que desenvolupen o completen les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes o categories de sòl simultàniament, amb l'objecte de preveure la implantació de sistemes generals i locals, o d'assolir alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme."

L'article 93 del Reglament (des d'ara, RLU), relatiu a les determinacions dels plans especials urbanístics, en el seu apartat tercer, diu:

93.3.- Als Plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació d'usos, activitats i construccions admeses en sòl urbanitzable, els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de que es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament."

El capítol V del títol tercer del RLU relatiu al règim del sòl no urbanitzable, conté diversos articles, d'entre els quals, l'article 51, amb l'enunciat d'Establiments de turisme rural i càmping, després de l'apartat 51.1 relatiu a activitat de turisme rural que no són el cas, l'apartat 2 fa referència a l'activitat de càmping que és la que ens ocupa, quan amb referència als efectes de l'article 47.6.e) que hem vist, diu:

51.2. Les construccions a les que es refereix l'apartat anterior així com la implantació de càmping requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un Pla Especial Urbanístic que estableix la ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície d'actuació i l'emplaçament, ocupació alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar":

L'article 100 del RLU de Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats diu:

100.1. L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat: a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats. b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general. c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts. e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes. 100.2. En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

En resum:

- La redacció del Pla Especial Urbanístic està justificada segons el POUM i la legislació urbanística catalana.
- La iniciativa de la redacció del Pla Especial Urbanístic és privada, per part de la propietat del càmping.
- La normativa municipal identifica el terreny del càmping existent com a Sòl No Urbanitzable Costaner (SRPC1)
- En el règim del sòl no urbanitzable, tant la Llei d'Urbanisme com el seu Reglament, admeten expressament la implantació de l'activitat de càmping.
- És exigible que l'activitat de càmping sigui admesa pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- El Pla Especial Urbanístic que ha de regular l'activitat de càmping, la superfície de l'actuació, l'emplaçament, les alçades, l'ocupació i tota la resta de paràmetres que calguin per tal d'ordenar l'activitat.
- El document ha d'incorporar l'informe ambiental i l'estudi d'impacte i integració paisatgístic. Aquest avanç del PEU, presenta el Document Inicial Estratègic.



1.6 INFORMES ORGANISME GENERALITAT

El present PEU també fa un recull i així ho reflexa en la seva proposta de les diferents directrius que ens han arribat des dels diferents organismes que han valorat l'avanç del PEU presentat al Març del 2020.

Aquestes directrius noves ara formen part dels objectius de la proposta que fa el càmping i s'implementen a tots els nivells. Es fa una **reducció de l'edificabilitat, es redueix l'àmbit inicial del PEU**, i es proposa únicament la construcció dels elements que es consideren indispensables per al bon funcionament del càmping, donant compliment als serveis mínims establerts en la normativa sectorial del càmping, en un marc social i econòmic, establint unes determinacions i previsions necessàries per garantir el desenvolupament sostenible de l'activitat del càmping del futur.

S'emfatitza i es sensibilitza la preservació dels espais limítrofs amb els espais protegits a l'Est i l'Oest del càmping, amb de la Riera de Ribes i del terrenys rurals per l'est, respectivament. S'analitza al detall les llandes per aquestes dos bandes i la proposta d'implantació es recula permeten ampliar la vora integradora del càmping amb l'exterior en aquests dos extrems. Existeix una petita porció del càmping que es troba dins del PEIN de la riera de ribes, Xarxa Natura 200. En aquesta franja, el càmping no hi exercirà cap activitat i promourà la preservació amb naturalitat de la franja segons les recomanacions del PE de la Riera de Ribes. Ens separem d'aquesta línia i la reforcem amb una franja de 10m de zona verda, preservant els sòls amb valors naturals protegits.

S'aconsegueix dotar d'una connexió verda entre els dos mitjançant un corredor verd de punta a punta del càmping. Aquesta franja natural que es demanen de transició entre l'espai que ocupa l'activitat i els espais oberts de l'entorn es materialitza amb la creació d'aquestes franges verdes noves.

En els espais adjacents als límits dels espais naturals protegits, la proposta fa un esforç per integrar les zones de Bungalows per tal de minimitzar l'impacte, enlairant-los del terra, amb construccions lleugeres que permetin la continuïtat del substrat permeable. Proposta detallada en plànols.

Per altre banda, les zones verdes siguin espais que prenguin més entitat. S'elimina la condició de zona verda disseminada i es concentren espais verds més grans i amb més recorregut.



A2. INFORMACIÓ I DIAGNOSI D'ABAST GENERAL

A 2.1 ANTECEDENTS: ANÀLISI DE L'EVOLUCIÓ I LA SITUACIÓ ACTUAL DE LES INSTAL·LACIONS.

A la dècada dels anys 50, el Sr. Luís Leprevost va comprar 11 hectàrees de terrenys a l'extrem Sur del municipi de Sitges (Província de Barcelona), amb la finalitat de donar-los un tractament agrícola i obtenir un rendiment a través de la creació d'una empresa orientada al sector agrari. El producte obtingut es venia en un petit local propi situat al carrer Espalter de Sitges. El negoci agrícola, basat especialment en la explotació de fruiters, no va prosperar degut a la baixa qualitat nutritiva de les terres.

Un bon amic de la família que tornava d'un viatge per Europa, després d'escollar la problemàtica originada per la baixa productivitat de les terres, recomanà al Sr. Leprevost que transformes aquest terrenys en un càmping. El Sr Leprevost, que en aquell moment no sabia ni què era un càmping va escoltar atentament tot el que el seu amic li explicava sobre aquest nou concepte de turisme a l'aire lliure, que havia descobert al seu pas per Holanda. Només calia adequar els terrenys amb les instal·lacions per a que gent de tot Europa vingués a allotjar-se al càmping.

El Sr. Leprevost va decidir començar a transformar el seu negoci i després de les obres necessàries per al nou ús i les sol·licituds dels permisos de activitat pertinents, el 20 de Febrer de 1962, el Càmping El Garrofer va obrir oficialment les seves portes com a "Campamento Turístico" de primera categoria. El nombre comercia del càmping neix del gran Garrofer centenari que actualment continua ubicat a l'accés principal del càmping.

A dia d'avui, el Càmping El Garrofer compta amb més de 50 anys d'activitat hotelera ininterrompuda. Dirigida de la tercera generació de la família Leprevost, és un negoci receptor de turisme nacional e internacional, sent la seva activitat principal, la oferta de serveis d'allotjaments en Parcel·les i Bungalows.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.



*Vista del càmping des de l'Avinguda de Miralpeix



* Vista del càmping des de la Carretera C-246a



A 2.2 PLANEJAMENT VIGENT

A 2.2.1 Planejament municipal:

Segons el Text refós del POUM (El planejament vigent que desenvolupa aquest Pla Especial Urbanístic es el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges aprovat definitivament el 30 de març de 2.006), els terrenys de l'àmbit del càmping estan classificats amb la Clau SRP-C1 Sòl no urbanitzable Costaner 1 i l'Article 217 defineix aquest sòl i indica quin és el seu règim, diu:

CAPÍTOL SETÈ.- SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 1 (SRP-C1)

Article. 217 - Definició i règim

La seva definició i regulació es corresponen amb la clau C1 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. Pel que fa a l'àmbit del càmping el Garrofer només s'admeten les edificacions destinades a l'ús de càmping per a serveis complementaris i bungalows. Aquests últims no seran superiors en nombre al 35% de les unitats d'acampada i l'índex d'edificabilitat bruta màxima de la zona serà de 0,05 m² st/m² sl.

Les construccions esmentades s'ordenaran i es justificaran en un pla especial urbanístic.

Caldrà que el pla especial tingui especial cura en el tractament paisatgístic de l'ordenació, incorporant un estudi paisatgístic d'integració ambiental.

En qualsevol cas, caldrà una previsió de vegetació autòctona, d'espais lliures enjardinats en una proporció mínima del 30%, independent dels espais esportius a l'aire lliure. La vialitat vehicular i l'aparcament solament podran ocupar únicament un 15% de l'àmbit del pla especial.

L'ús admès serà el de càmping i els serveis complementaris per a l'ús intern i exclusiu del càmping.

L'article 82 defineix i classifica l'ús de càmping. Diu:

**** Ús de càmping***

L'ús de càmping consisteix en la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, en tendes desmuntables de materials tèxtils o roulottes en recintes delimitats que comptin amb serveis sanitaris. S'exclouen els bungalows i totes aquelles construccions de caràcter fix destinades a l'habitatge. Únicament es permeten les edificacions necessàries per a la prestació de serveis comuns.

L'article 84 Regula l'aparcament als diferents usos i deixa ben clar l'obligatorietat de tramitar un Pla Especial Urbanístic i diu:

9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning.

Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

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

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

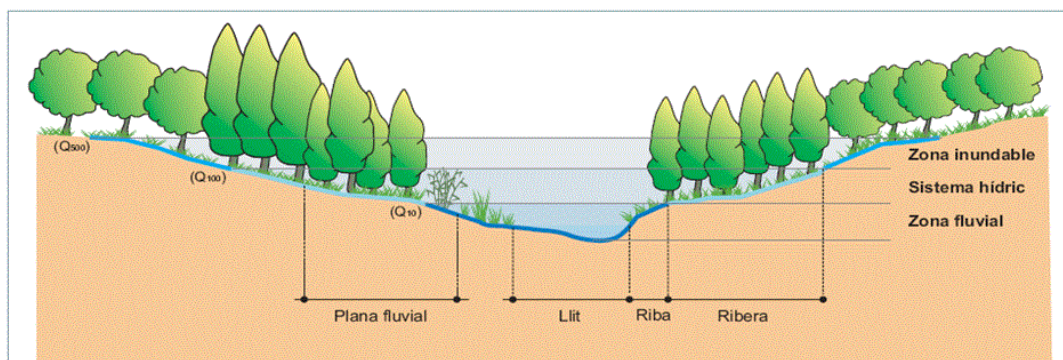
Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

També existeix un Pla Especial de Protecció i Restauració de la riera de Ribes que afecta amb T=500anys part del límit Est del càmping i cataloga aquesta zona com a zona inundable on només s'admetran els usos permesos segons el Quadre de l'ACA (Possibles construcció i edificació amb condicions), i que restaran com a espai verd del càmping conservant la vegetació autòctona. En detall al plànol PO-04 Afectacions.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

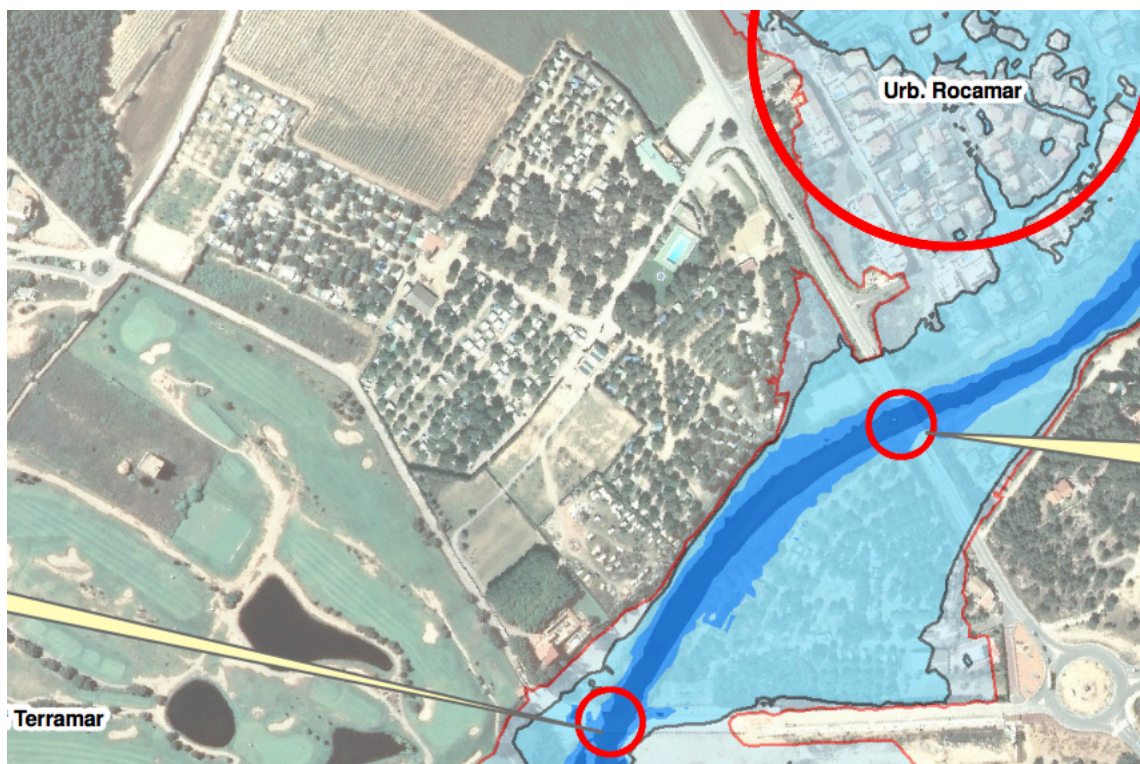
Sitges (El Garraf), Barcelona.

No es requereix de cap anàlisi hidràulica addicional degut a que l'ordenació preveu destinar els terrenys més propers a la llera de la riera a zones de vial usos compatibles amb el nivell de risc d'inundació.



Zonificació	Objectiu	Delimitació	Usos
ZONA FLUVIAL	Preservació de la qualitat de l'aigua i dels ecosistemes associats a la llera.	Es delimita a partir de la Q_{10} matisada	No es permet cap ús llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrents.
SÍSTEMA HÍDIC	Via preferent de desguàs i acumulació d'aigua en avinguda.	Es delimita a partir del Q_{100} matitzada.	Cap construcció amb alteració del règim de corrents.
ZONA INUNDABLE	Definir la zona potencialment inundable per Q_{500}	És la delimitació de la zona definida a partir de Q_{500} .	Possible construcció i edificació amb condicions.

*Quadre zonificació inundable ACA.



*Caracterització del comportament hidràulic en episodis d'avingudes (plànol 5).

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



En la zona afectada pels 100 anys (flux preferent) no es permet l'allotjament d'acampada ni la construcció d'edificis d'usos vinculants, mentre que a la zona dels 500 anys s'evitarà sempre que sigui possible i atenent la normativa autonòmica les zones d'acampada i els edificis d'usos vinculants, però permetent-se els usos lúdics, d'esbarjo, esportius, verds, etc.

El planejament és compatible amb els usos aplicables a les zones definides als articles 9 bis, 9 ter, 9 quater i 14 bis del Reglament de Domini Públic Hidràulic.

L'àmbit del càmping se situa en zona de policia a la marge dreta de la riera de Ribes.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplica el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH (Reglament del Domini Públic Hidràulic) defineix els marges com els terrenys que termenegen amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

2. a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH.
3. b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin.

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i és apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- . a) Les alteracions substancials del relleu del terreny.
- . b) Les extraccions d'àrids.
- . c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional.
- . d) Qualsevol 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 realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). A tots els casos, els projectes derivats del desenvolupament previ hauran de ser comunicats a l'organisme de conca per a que s'analitzin les possibles afeccions al DPH i al disposat

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



a l'article 9, 9 bis, 9 ter, 9 quater, 14 i 14 bis. Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquesta Agència, excepte els casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

La proposta del PEU, dona compliment a tots els requisits de l'ACA.

A 2.2.2 Pla Director Urbanístic dels àmbits dels Sistemes Costaners integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2):

Segons (PDUSC-2) els terrenys del càmping estan classificats com a Costaner 1 dins del Pla director urbanístic. Aquest admet l'ús de càmping en tant que l'admet l'art. 47 de la llei d'urbanisme anteriorment citat a l'apartat a) de l'article 9. *Categoria i subcategoria del sòl no urbanitzable costaner.*

Aquest sòl es caracteritza pel fet de tractar-se de sòl pròxim a la ribera del mar, dintre de la franja de 500m i que , per raó de la seva posició, ha de veure regulats els seus usos per garantir l'acompliment de la normativa.

a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet al reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el catàleg previst a l'art. 50.2 del TRLU per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

A 2.2.2 Marc jurídic sectorial:

És d'aplicació el Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament Turístic. Els articles 38 a 52 d'aquest decret, regulen els establiments de càmping, i esdevenen el marc en el què s'inscriuen les referències que es fan en aquest document relatives a la normativa sectorial aplicable. A continuació s'esmenten els preceptes més destacats als efectes de la formulació del present pla especial.

L'article 39 defineix allò que s'estén per albergs mòbil, semi mòbil i fix, que té la seva importància quant a les proporcions.

Art. 39 Definicions

Als efectes del que estableix l'article 46 de la Llei 13/2002 de 21 de Juny de turisme de Catalunya, s'entén per:
Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.

Albergs semi mòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessitin un transport especial per a circular per carretera.

Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars."

L'article 40 estableix les proporcions dels diferents tipus d'alberg. Així els albergs fixos o semi mòbils no excediran el 50% de les unitats d'acampada tot i que els albergs fixos no podran donar cabuda a més de 6 persones cadascun. En concret en aquest precepte s'estableix el següent:

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.



Article 40

Albergs fixos i semimòbils

1. Els càmpings poden instal·lar albergs fixos, sempre explotats per la persona titular del càmping, i semimòbils, amb un màxim de sis places cadascun. Cadascun d'aquests albergs han d'estar situats dins d'una unitat d'acampada.
2. El nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semimòbils no pot ultrapassar el 50% del total. En cap cas els albergs fixos poden ultrapassar el 40% del total d'unitats d'acampada.
3. Els albergs fixos i semimòbils no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada.
4. El planejament urbanístic pot determinar la quantia i distribució del nombre d'unitats d'acampada per a albergs fixos o semimòbils, de manera que respecti la naturalesa rústica dels terrenys i es minimitzi l'impacte que provoca la seva implantació, tant en relació amb l'espai que ocupen com amb el volum, materials i cromatisme que puguin presentar.

L'article 39 defineix i regula les unitats d'acampada com a espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, semi mòbil o fix. L'apartat 2 permet que el vehicle es pugui aparcar en lloc diferent a la unitat d'acampada. I l'apartat tercer del mateix article defineix l'obligació de senyalitzar adequadament tota l'àrea del càmping.

Pel que fa als accessos de l'establiment, a l'article 42 s'estableix el següent:

Article 42

Accessos

Sens perjudici del que puguin exigir altres normatives sectorials en aquest àmbit, especialment la relativa a prevenció d'incendis, l'entrada al càmping ha d'estar, sempre i en tot cas, en bones condicions i ha de tenir una amplada mínima de 5 metres en el cas d'haver-hi dos sentits de circulació, o de 3 metres si hi ha un únic sentit de circulació.

Tots els establiments han de disposar de vials interiors suficients en nombre, longitud i amplada per permetre la circulació de qualsevol element propi de l'activitat del càmping.

L'amplada dels vials principals no pot ser inferior a 3 metres quan es tracti de vials d'un únic sentit de circulació i a 5 metres quan es tracti de dos sentits de circulació, sens perjudici dels vials per a vianants que es cregui convenient disposar en funció dels serveis i de la morfologia del terreny.

L'article 48 s'estableix que la capacitat d'allotjament d'un càmping és el resultat de multiplicar per 3 el nombre total d'unitats d'acampada.

Els articles 49 i 50 (i l'annex II) defineixen les diferents categories de càmping i els seus requisits mínims. En concret, pel que fa als requisits mínims de les categories, es transcriuen a continuació els requisits exigits per a la categoria 2a, que és la categoria que conservarà el càmping quan es materialitzin una sèrie de reformes que té previstes aquest Pla Especial Urbanístic.

CATEGORIA SEGONA

Aquests establiments han de reunir les següents condicions d'instal·lacions, servei i personal:

1. *La superfície mínima d'unitat d'acampada ha de ser de 60 m². A cada unitat d'acampada únicament es pot instal·lar un alberg i les pertinences d'una unitat familiar o persona usuària sempre que siguin les pròpies del desenvolupament normal de l'activitat de càmping. En cas d'instal·lar-hi més d'un alberg mòbil, la persona usuària ha de signar una sol·licitud expressa en aquest sentit a la recepció de l'establiment.*

També poden disposar d'unitats d'acampada d'una superfície mínima de 22 m², amb una capacitat màxima de dues persones proveïdes de tenda de tipus canadenc sense vehicle o amb moto. La quantitat màxima d'aquests tipus d'unitat d'acampada no poden ultrapassar en cap cas el 10% del total d'unitats d'acampada de l'establiment.

2. *Recepció amb prou espai destinat al públic.*
3. *Establiment de restauració.*
4. *Espai destinat a la venda de queviures. No és obligatori si a menys d'un quilòmetre del càmping hi ha aquesta oferta.*

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



5. Serveis higiènics. Cada bloc destinat a serveis higiènics dels dos sexes ha de disposar d'un espai canviador de nadons.
6. Lavabos, un per cada 14 unitats d'acampada que no disposin de lavabos a l'alberg, amb una separació mínima entre ells de 50 cm i dotats amb aigua calenta continuament.
7. Dutxes en cabines individuals de superfície mínima d'1,20 m², una per cada 17 unitats d'acampada que no disposin de dutxa a l'alberg i dotades amb aigua calenta continuament.
8. Evacuatoris del tipus de tassa, un per cada 12 unitats d'acampada que no disposin d'evacuatori. En els serveis destinats als homes, el 20% dels evacuatoris poden ser del tipus urinari.
9. Accessoris: miralls damunt de tots els lavabos, i penjadors als lavabos, dutxes i evacuatoris.
10. Endolls al costat dels lavabos, un per cada 14 unitats d'acampada.
11. Un safareig per cada 45 unitats d'acampada, amb una separació mínima entre si de 50 cm, tots dotats amb aigua calenta continuament, i prestatges per deixar-hi la roba. En el supòsit que s'instal·lin rentadores, poden ser de pagament i cadascuna pot substituir quatre safarejos.
12. Aigüeres, una per cada 35 unitats d'acampada destinades a alberg mòbil.
13. Preses d'aigua potable, distribuïdes de tal forma que cap unitat d'acampada no es trobi a més de 60 metres d'una d'elles. Han d'estar pavimentades en un radi de dos metres i dotades del corresponent desguàs.
14. Arbres per fer ombra en una superfície mínima del 25% de la zona destinada a acampada.
15. Servei de vigilància en horari de recepció.
- 16 Servei de caixa forta.
17. Servei de recollida i distribució diària de correspondència. Hi ha d'haver una bústia instal·lada a l'interior del càmping i s'ha de poder utilitzar en qualsevol moment.
18. Recepcionistes per atendre ininterrompudament les persones usuàries des de les 9 hores fins a les 20 hores, que coneguin, a més del català i castellà, un mínim de dos idiomes estrangers.
19. Personal de neteja suficient d'acord amb l'extensió del càmping i el mecanisme utilitzat.
20. Tot el personal ha de portar el corresponent distintiu que els identifiqui davant les persones usuàries.

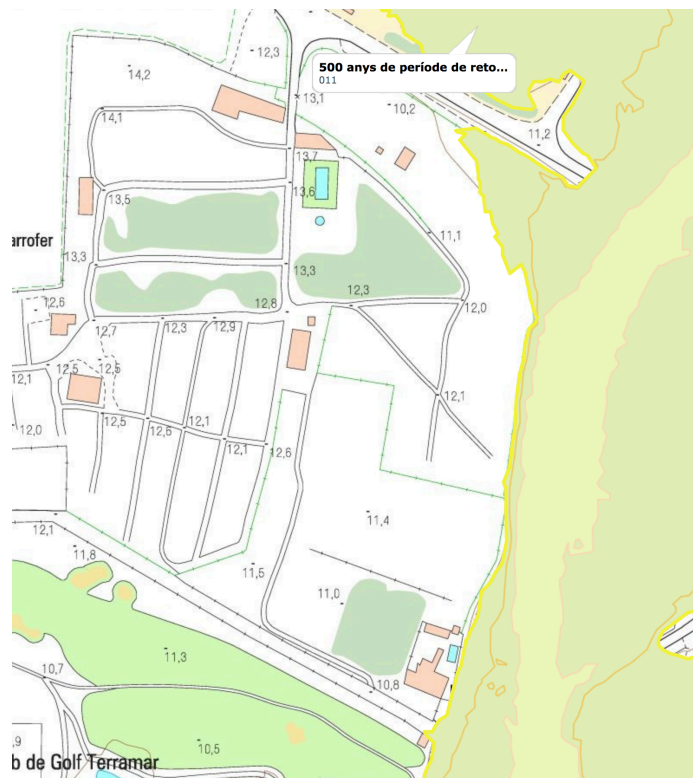
A2.2.3 Comissió de coordinació de càmpings en matèria urbanística

Els càmpings de Catalunya i diferents organismes públics van signar un acord amb la intenció de fixar criteris relatius a condicionants o problemàtiques que afecten als càmpings, com poden ser la inundabilitat, les afeccions de la Llei de Costes o d'altres, per tal de regular-les de forma homogenia.

Una petita part del Càmping es troba afectat pel període de retorn de 500 anys de la Riera de Ribes.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.



El punt 3) de l'Acord regula les qüestions relacionades amb els càmping els quals es troben afectats per la inundabilitat. Tot i així, el càmping Garrofer no altera l'alçada del terreny, ni disposa de cap zona de bungalows dins de la zona afectada. No obstant, caldrà obtenir un informe favorable sobre el present PEU de la DG de protecció civil.

3. QÜESTIONS RELACIONADES AMB LA PROBLEMÀTICA DE LA INUNDABILITAT

a) Projectes de plans d'autoprotecció.

Els càmpings han de fer projectes de plans d'autoprotecció en els supòsits establerts al Decret 30/2015, de 3 de març:

- PAU A: càmpings amb 5.000 persones o més.
- PAU B: càmpings amb 2.000 persones o més, i menys de 5.000 persones..

Els càmpings inclosos al Decret 30/2015, situats en zona inundable han de redactar un projecte de pla d'autoprotecció d'acord amb el que es preveu a l'Acord d'intencions, accions i metodologia en relació a la resolució de la problemàtica dels càmpings situats en zona inundable.

Els càmpings no inclosos al Decret 30/2015 que els és d'aplicació l'Acord d'intencions, accions i metodologia en relació a la resolució de la problemàtica dels càmpings situats en zona inundable, han de fer un projecte de protocol d'actuació en emergències seguint l'especificat en el citat Acord.

Per tal que el Pla especial (PEU) pugui estar aprovat definitivament, cal obtenir l'informe favorable de la DG de Protecció Civil del projecte de PAU o del PAE, segons correspongui. Una vegada aprovat el Pla especial (PEU), i executades les mesures de protecció projectades, els càmpings hauran d'elaborar el pla d'autoprotecció i homologar-lo, o el protocol d'actuació en emergències, aprovat per l'ajuntament, segons correspongui.

b) Possibilitats d'alteració de l'alçada del terreny i limitacions als moviments de terres, especialment en espais protegits.

Els càmpings existents podran alterar la cota natural del terreny si així ho preveu un Pla especial per raons de seguretat o d'adequació paisatgística. En aquest cas caldrà establir garanties a través d'un programa de restauració per al supòsit que deixés de funcionar

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



L'activitat.

Tanmateix, l'alteració del nivell del terreny no pot perjudicar significativament el règim de corrents en avingudes ni suposar afeccions significatives a tercers. Per tant, qualsevol possible alteració del perfil natural del terreny ha d'anar acompanyada d'un estudi hidràulic que justifiqui que no es causen afeccions significatives.

c) Manteniment del nombre de bungalows en cas de trasllat per raons d'inundabilitat

En el cas que s'hagin de traslladar bungalows preexistents per raons d'inundabilitat, aquests es podran situar en altres indrets, sempre que no es superi el percentatge inicial de bungalows autoritzats, encara que, com a conseqüència de la reordenació, s'hagi reduït el nombre d'unitats d'acampada.

El punt 4) de l'Acord estableix les bases per a la tramitació mediambiental dels Plans Especials de Càmpings i per la seva rellevància es transcriu a continuació:

4. QÜESTIONS DE CARÀCTER MEDIAMBIENTAL

a) L'avaluació ambiental dels Plans Especials de Càmping.

Es sotmetran a avaluació ambiental estratègica ordinària els plans especials urbanístics dels càmpings que compleixin alguna de les condicions següents:

- a) Es trobin dins d'espais de la Xarxa Natura 2000*
- b) Puguin tenir efectes apreciables en espais propers a la Xarxa Natura 2000.*
- c) El pla sigui el marc d'un càmping de 500 o més places.*

Es sotmetran a avaluació ambiental estratègica simplificada els plans especials urbanístics dels càmpings que compleixin amb totes les condicions següents:

- a) No es trobin dins d'espais de la Xarxa Natura 2000*
- b) No puguin tenir efectes apreciables en espais propers de la Xarxa Natura 2000,*
- c) El pla no sigui el marc d'un càmping de 500 o més places.*
- d) El pla desenvolupi planejament urbanístic general no avaluat ambientalment.*

No es sotmetran a cap avaluació ambiental estratègica els plans especials urbanístics dels càmpings que compleixin amb totes les condicions següents:

- a) No es trobin dins d'espais de la Xarxa Natura 2000*
- b) No puguin tenir efectes apreciables en espais propers a la Xarxa Natura 2000.*
- c) El pla no sigui el marc d'un càmping de 500 o més places.*
- d) El pla desenvolupi planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

El Càmping El Garrofer no pertany als espais de la Xarxa Natura 2000, (definit al punt 2.2.5 de la present memòria). No obstant, el número de parcel·les que estableix el present PEU és de 686 UA i per tant, considerem que el Càmping el Garrofer, segons l'acord signat per la Comissió de Coordinació de Càmpings en matèria Urbanística, ha de sotmetre's a Avaluació Estratègica Ordinària.

El Càmping El Garrofer no pertany als espais de la Xarxa Natura 2000, però si es troba en espais propers ja que les Serres del Litoral Central són considerades part d'aquesta xarxa.

D'aquesta manera, el Pla Especial tracta amb especial atenció els aspectes relatius a la protecció i conservació de la naturalesa urbanística i medi ambiental del seu àmbit i l'entorn pròxim. Es defineixen aquestes mesures al DAE que acompanya el present Pla

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



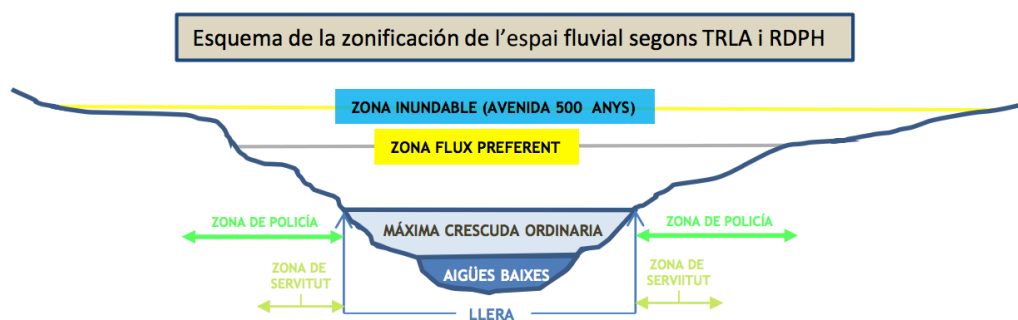
Especial i aquestes iniciatives queden reflectides a la present proposta.

A 2.2.4 Pla Especial de la riera de Ribes:

EL límit Est del càmping llinda amb la Riera de Ribes i es per això que es fa especial atenció al RD 638/2016:

El text refós de la Llei d'Aigües (TRLA) i el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH) defineixen les distintes zones associades a les lleres públiques i les limitacions als usos que en elles es desenvolupen.

- Domini Públic Hidràulic (DPH). Art. 2 TRLA: Es DPH, entre altres elements, les lleres de corrents naturals, contínues o discontinües. Són terrenys de titularitat pública.
- Zona de servitud. Art. 6 TRLA i Art. 6 i RDPH: Franja lateral de 5 metres d'ample a cada costat de la llera. Destinada a protecció de l'ecosistema fluvial i pas públic peatonal, excepte limitacions per aspectes ambientals.
- Zona de policia. Art. 6 TRLA i Art. 9.1 RDPH: Franja lateral de 100 metres d'ample a cada costat de la llera. Es pot ampliar fins recollir la zona de flux preferent. Qualsevol actuació ha de ser autoritzada per l'Organisme de conca
- Zona de flux preferent (ZFP). Art. 9.2 RDPH: Unió de la zona constituïda per la via d'intens desguàs, i la zona en la que es poden produir greus danys sobre les persones i els bens.
- Zona inundable (ZI). Art.11 TRLA i Art 14 RDPH: Zona inundada per l'avinguda de període de retorn de 500 anys (0,2% de probabilitat anual).



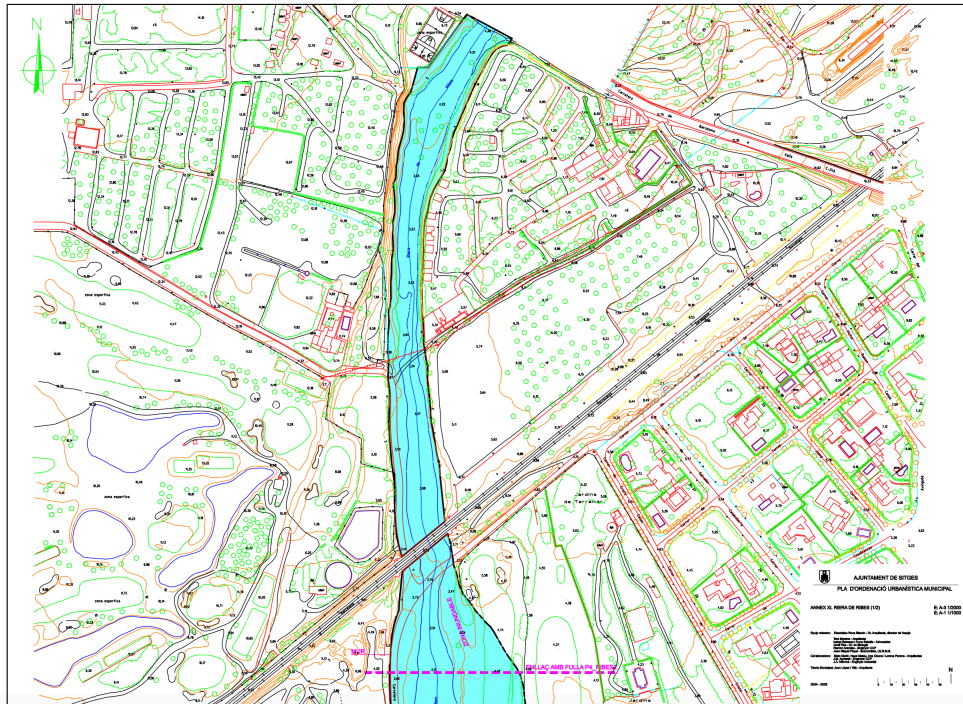
En el cas del Càmping El Garrofer, la zona de Policia es troba dins el càmping.

Als annexos, s'inclou un plànol amb l'esquema de zonificació de l'espai fluvial.

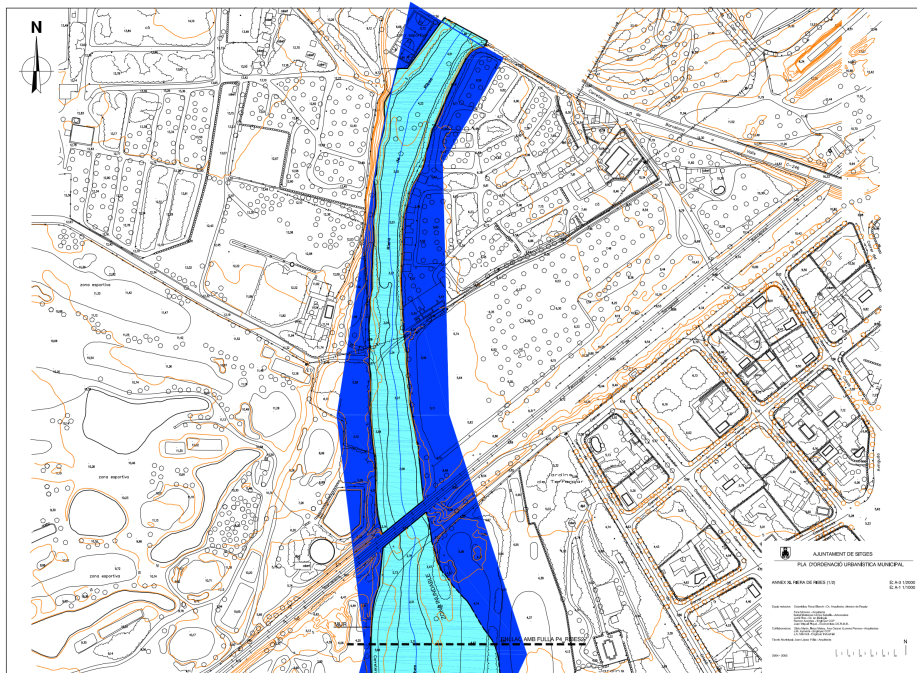
PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.

Determinació en planta de la riera de Ribes mitjançant per a T=100 anys



Determinació en planta de la riera de Ribes mitjançant per a T=500 anys



La present proposta respecte els 10m lliures requerits pel Pla Especial de la Riera de Ribes, mitjançant una franja verda des de la delimitació de la vall de la Riera.

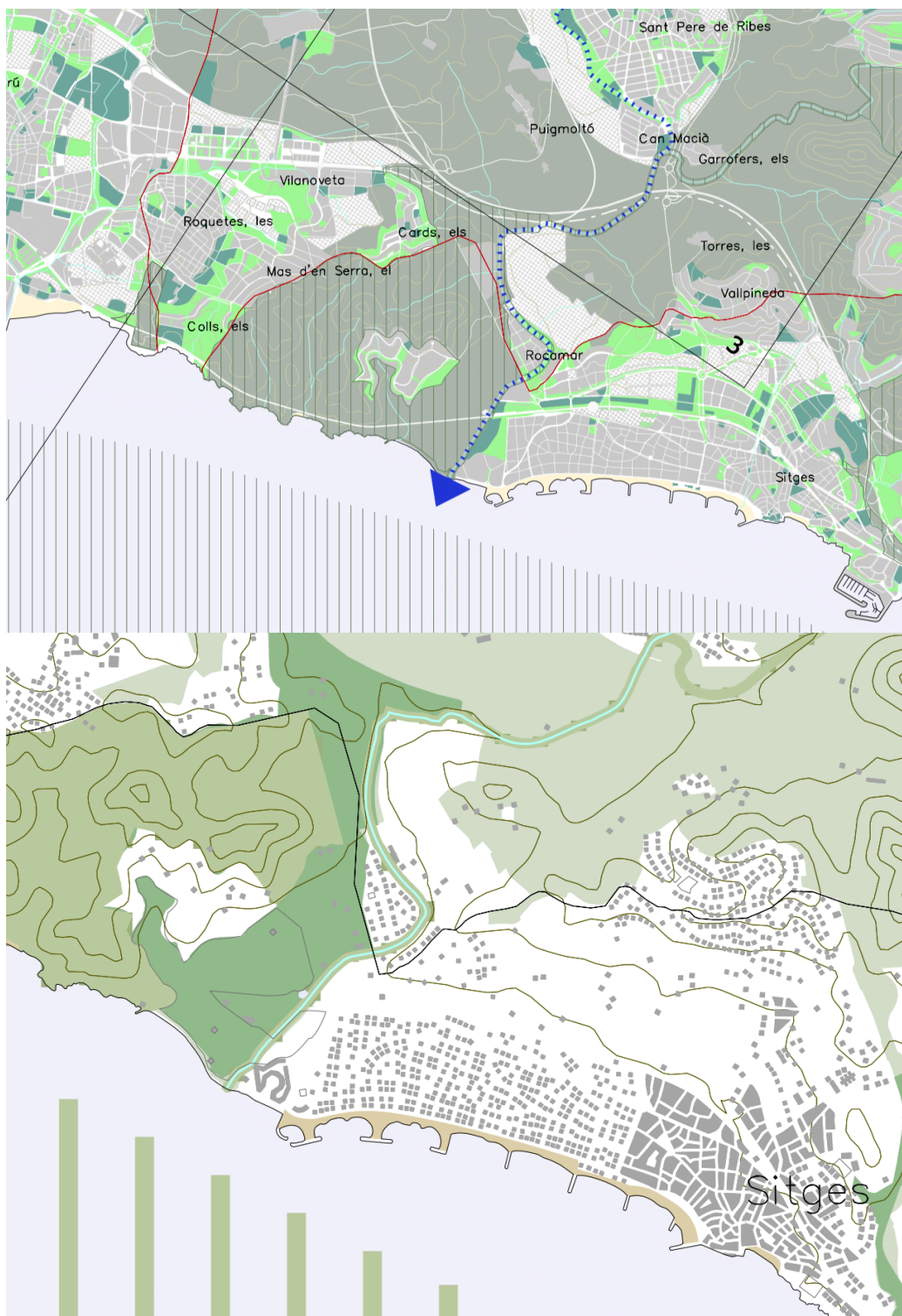
També s'adjunten els Mapes de Perillositat i Risc corresponents al segon cycle de la planificació de la gestió dels riscos d'inundació del Districte de conca fluvial de Catalunya (MAPRI 2019) En tramitació en el moment en que es formula el PEU.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



A 2.2.5 Pla territorial de l'àrea metropolitana de Barcelona:

El Pla territorial de l'àrea metropolitana de Barcelona cataloga els terrenys de l'àmbit del present Pla especial com a Espais Oberts (Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Es regulen a l'article 2.11 de les normes d'ordenació territorial i per la seva rellevància es transcriu a continuació i es copien els plànol 1.2 i 2.4 del mateix Pla.





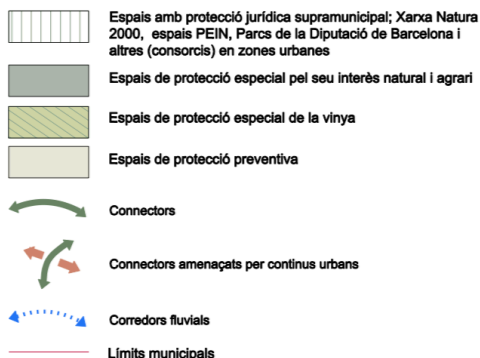
PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.

PLANEJAMENT



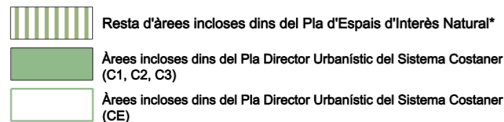
ESPAIS OBERTS · PROPOSTA



NIVELL DE PROTECCIÓ EUROPEU

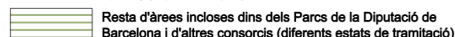


NIVELL DE PROTECCIÓ CATALÀ

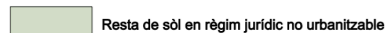


*Delimitacions de l'ampliació del Parc Natural de Montserrat i de la declaració del Parc Natural de Collserola en tramitació

NIVELL DE PROTECCIÓ METROPOLITÀ



NIVELL DE PROTECCIÓ MUNICIPAL



*Plànol territorial de les comarques (plànol 1.2 i 2.4)

Article 2.11 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:

- a) que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;
- b) que siguin d'interès públic.

Als efectes d'aquest article, aportar qualitat s'entén com tenir conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

4. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.
5. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:
 - A) Aquelles que aporten qualitat i valor afegit al medi natural, agrari i paisatgístic La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les masies incloses als catàlegs de masies i cases rurals, les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.
 - A. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

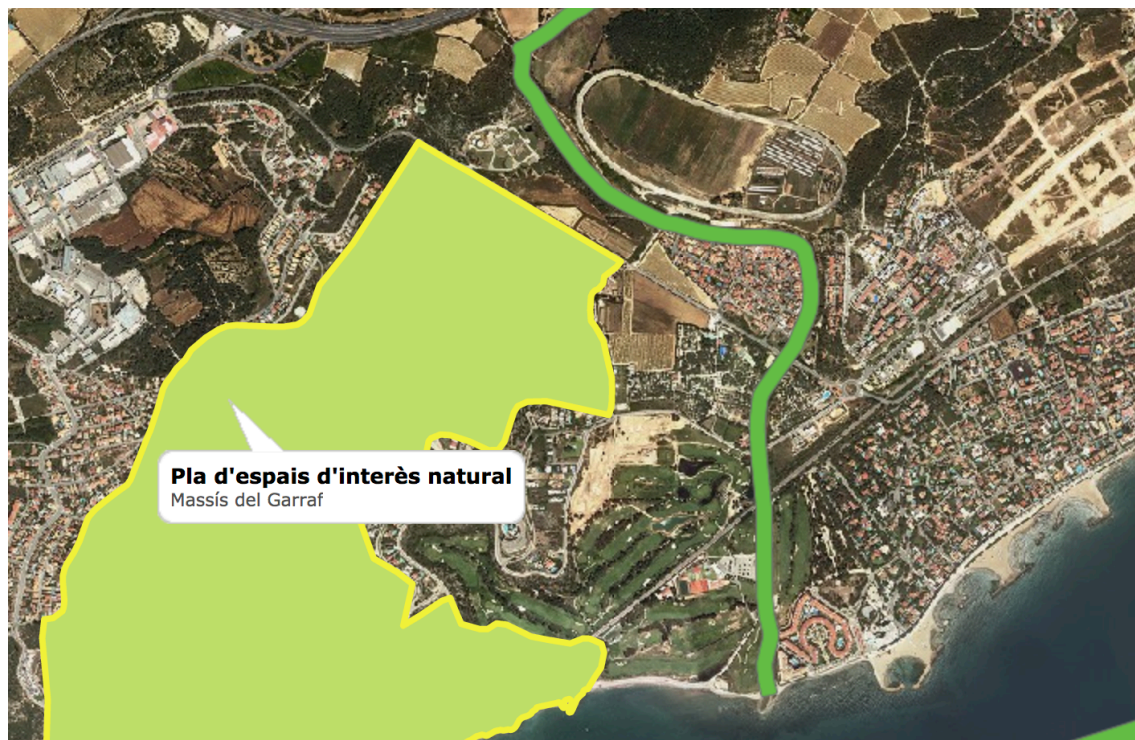
El Pla Territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona no troba cap afectació de patrimoni geològic, zona humides, embarcadors o torberes, ni cap altre tipus d'afectació o risc territorial que calgui estudiar.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



A 2.2.6 PEIN i Xarxa Natura:

El càmping es troba fora de l'àmbit del PEIN del Massís del Garraf.



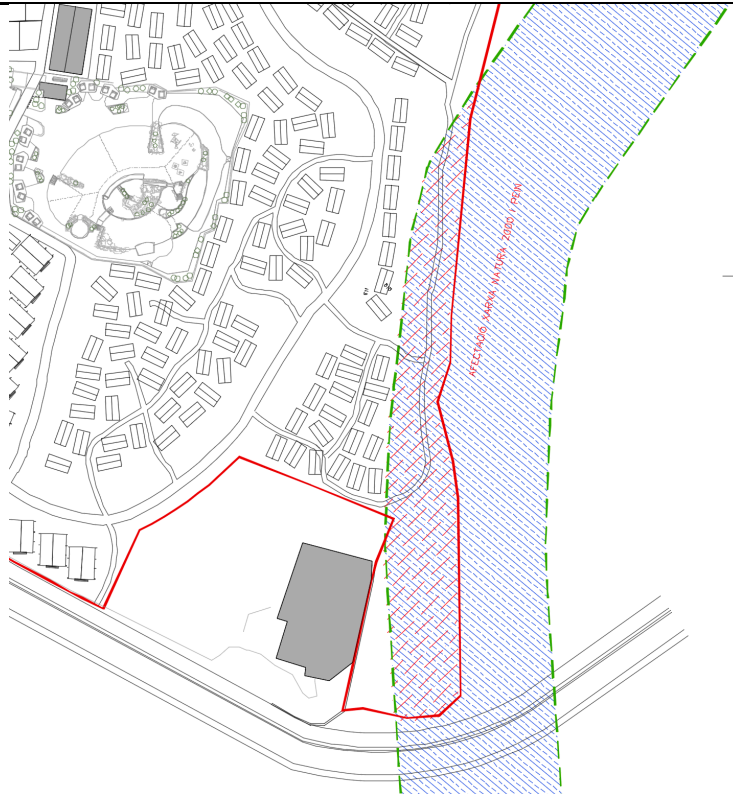
El càmping es troba fora de l'àmbit de Xarxa Natura de les Serres del Litoral Central.



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Hi ha una part del càmping, al costat de la Riera de Ribes, en que una petita part del l'àmbit, exactament 3.292m² Es troben dins de la Xarxa Natura 2000. Aquest espais es respectaran lliures de cap activitat d'acampada i es conservaran com a continuació del verd que ja s'està deixant com a coixí entre el càmping i la Riera.



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



En els límits amb aquests espais s'han tingut en compte els criteris restrictius de preservació d'aquest sòl i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats. Es proposa la implantació de Bungalows elevats de la superfície per minimitzar l'impacte en la transició.

Per altre banda, es detecta que el PEIN, no ressegueix exactament la delimitació del PEU de la Riera de Ribes, sent aquest menys restrictiu.

A 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tal i com es descriu a l'apartat 1.1, el promotor del present Pla Especial és el CAMPING EL GARROFER S.L., domiciliat a la Carretera Comarcal C.246km. 39, 08870, Sitges, Barcelona, amb NIF B-58848953, sent la societat, la propietària única del 100% del terrenys.

A continuació, es detallen les referències cadastrals de les parcel·les segons el cadastre:

LOCALITZACIÓ	US	Superfície
CR C-31 Polígono 5 Parcela 5	ocio hosteleria	20.801m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 6	agrario	3.297m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 7	ocio hosteleria	3.725m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 8	ocio hosteleria	9.851m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 23	ocio hosteleria	4.627m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 25	ocio hosteleria	4.658m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 26	ocio hosteleria	16.298m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 28	ocio hosteleria	7.047m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 29	ocio hosteleria	9.771m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 27	ocio hosteleria	3.647m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 30	ocio hosteleria	19.591m ²
CR C-31 Polígono 5 Parcela 11	agrario	2.648 m ²

S'adjunten totes les fitxes del cadastre a l'annex

A continuació, es detallen les referències cadastrals de les parcel·les segons dades extretes del Registre per la valoració judicial el Registre, pel tasador (RMO (30189-RMO6029):

NºFinca: 106 IDUFIR: 08107000296395

Sup. 4900 m2. La documentació registral no incorpora la referència cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 526 IDUFIR: 08107000300955

Sup. 3060 m2. La documentació registral no incorpora la referència cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 732 IDUFIR: 08107000303086

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Sup. 15739 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 763 IDUFIR: 08107000303086

Sup. 21450,58 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1136 IDUFIR: 08107000307039

Sup. 9330 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1144 IDUFIR: 08107000307114

Sup. 8330 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1708 IDUFIR: 08107000312941

Sup. 4998 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1876 IDUFIR: 08107000314631

Sup. 1989 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1708 IDUFIR: 08107000325453

Sup. 24663 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 3789 IDUFIR: 08107000333199

Sup. 1888,75 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 11043 IDUFIR: 08107000409436

Sup. 2250,65 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

NºFinca: 1631/A IDUFIR: 08107000312200

Sup. 12000 m2. La documentació registral no incorpora la referencia cadastral de la finca, essencial per a la correcta identificació.

Veiem que la suma de les àrees de les finques no coincideixen, segons el cadastre son 103.313 m² de terreny i segons les fitxes del registre sumen 106.314m² de terreny.

L'àmbit del present Pla Especial Urbanístic ocupa una àrea de 102.865m² de terreny



segons el Topogràfic (PI 09).

A 2.4 CATÀLEG DE PAISATGE

La climatologia d'aquesta unitat es mediterrània amb tendència càlida, amb hiverns i estius atenuats a ran de mar i molt més extrems a les parts altes o interiors (menys arrecerades i allunyades dels efectes de les brises marines). Així, a Sitges la temperatura mitjana anual és de 15.20°C i la precipitació mitjana anual de 639 mm.

No obstant, el càmping El Garrofer, no es troba inclòs en el catàleg de paisatge del Garraf.

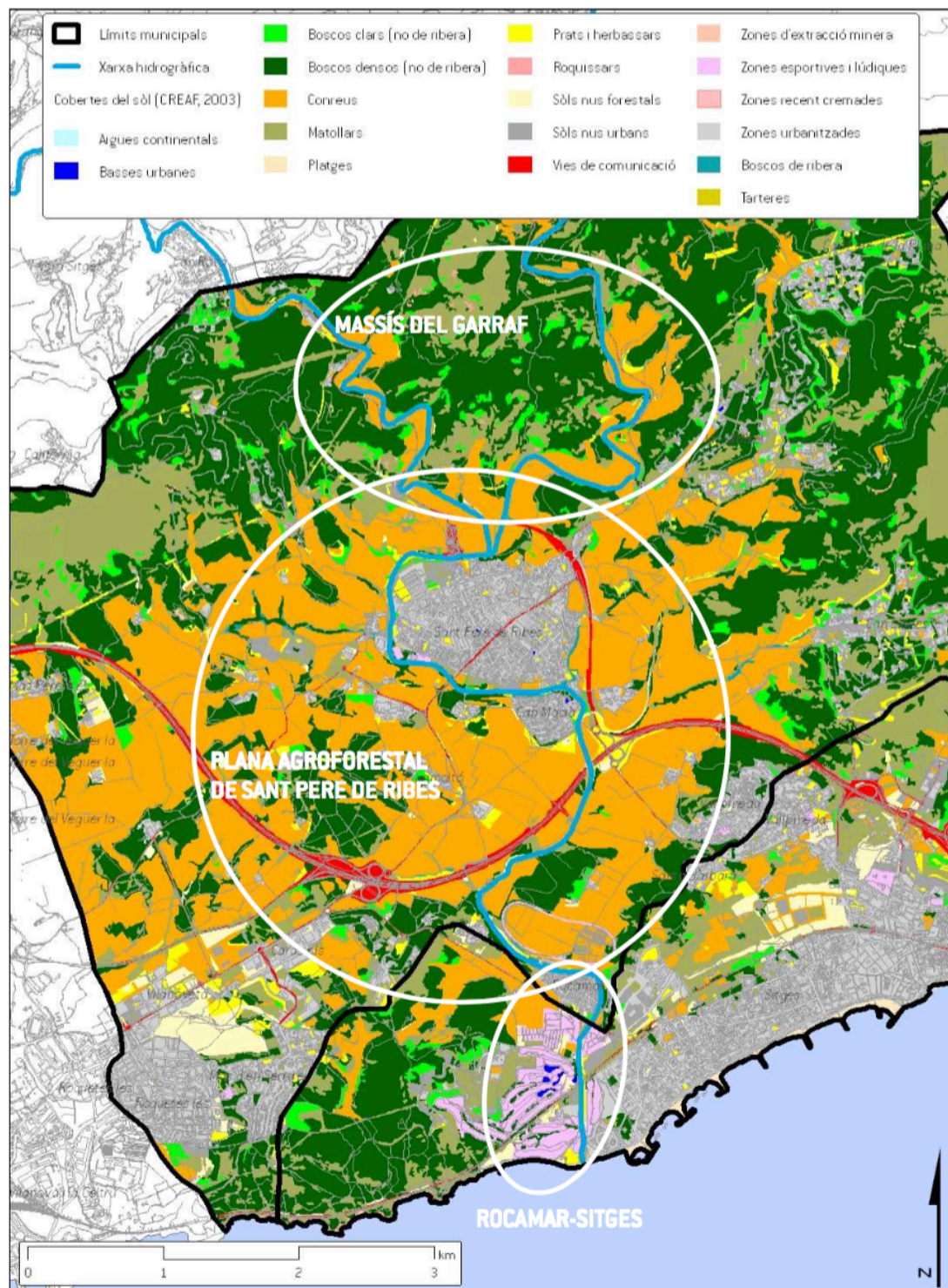
Des del punt de vista de l'anàlisi del paisatge es poden delimitar unitats de paisatge, en tant que porcions del territori que es caracteritzen per una combinació específica de components paisatgístics de naturalesa ambiental, cultural perceptiva i simbòlica, així com de dinàmiques clarament recognoscibles que li confereixen una idiosincràsia diferenciada de la resta del territori.

El càmping El Garrofer, es troba dins de la unitat de paisatge Rocamar-Sitges, segons el Pla Especial de Protecció i restauració de la riera de Ribes, que el cataloga com a zones esportives i lúdiques, i diu:

Aquesta unitat es correspon amb l'àmbit de la part baixa de la riera de Ribes, a l'extrem sud del municipi de Sant Pere de Ribes i el seu traçat pel municipi de Sitges fins el mar. Es tracta d'una unitat paisatgística vinculada als usos predominantment urbans (urbanització de Rocamar), turístics i lúdics (càmpings i golf). Precisament l'existència dels greens del golf configura un paisatge desnaturalitzat i s'identifica com una subunitat a cavall entre l'espai lliure i l'urbanitzat.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.

Figura 4.61 Unitats de paisatge i mapa d'usos i cobertes del sòl en l'àmbit d'estudi



Font: lavola a partir de les bases cartogràfiques de l'ICC i del CREAF



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER Sitges (El Garraf), Barcelona.

A 2.4.1 CATÀLEG DE PAISATGE DEL PENEDÈS



‘El Garraf es caracteritza per un relleu abrupte, de naturalesa calcària i color blanc pel rocam que aflora sovint. Hi ha un fort predomini visual del component geològic o abiòtic que dona un caràcter inhòspit molt peculiar i forma penya-segats al litoral.

La vegetació característica és la màquia litoral, associada al substrat geològic i a la climatologia de l'indret, amb el margalló, petita palmera que pot assolir quatre metres d'alçada, com a espècie característica. Els cursos d'aigua són, en general, poc importants i de règim irregular. El Foix és l'únic riu semipermanent ja que el cabal esdevé subterrani en certs trams. La unitat també comprèn l'embassament de Foix.

El poblament tradicional és escàs i dispers, format per petits nuclis i masos, generalment propers a dolines o a petites planes aptes per al conreu, com succeeix a Olivella, Begues o Olesa de Bonesvalls. En els darrers 15 anys, però, s'ha donat un important augment de la superfície urbanitzada, que es correspon en la seva immensa majoria al creixement d'urbanitzacions o teixits urbans de baixa densitat i, amb una incidència especialment rellevant en el paisatge i estan relacionats amb la implantació de noves infraestructures viàries (C-32, C-15).

L'aridesa superficial del terreny i el predomini del rocam ha limitat històricament els aprofitaments humans, restringits a la ramaderia extensiva ovina i caprina i a l'agricultura de vinya (en terrasses pedregoses) i cereal (en les petites esplanades naturals, actualment en bona part abandonades).

El massís de Garraf ha estat històricament poc valorat, probablement pel seu paisatge àrid i poc productiu des del punt de vista de les activitats agroramaderes tradicionals. Aquest fet ha afavorit la implantació d'activitats amb una incidència negativa en el paisatge, com el cas de les pedreres (alguna ja centenària).

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.

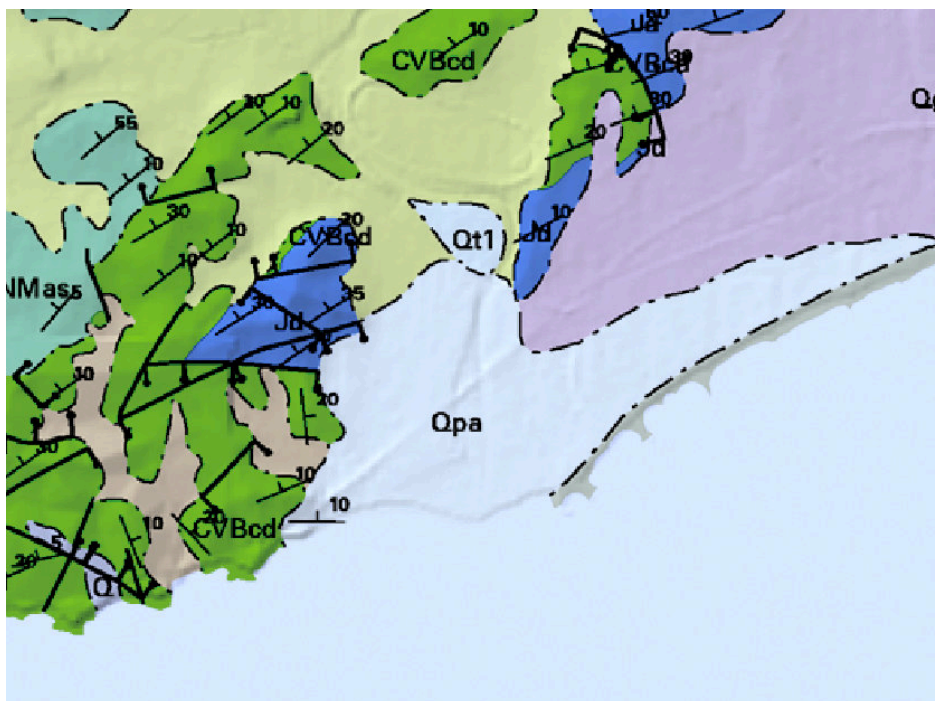


Són nombrosos els valors d'aquest paisatge. La peculiar geomorfologia associada al paisatge càrstic, amb rasclers, dolines, pòlies, fondos i avencs representa un valor natural important i distintiu. Pel que fa als valors patrimonials i històrics, destaca el conjunt emmurallat d'Olèrdola, amb el castell, l'església mossàrab rehabilitada i restes arquitectòniques de diferents èpoques. Els diversos castells i torres de defensa (castell d'Olèrdola, el castell d'Eramprunyà, el castell de Canyelles, el castell de Castellet...) evidencien que fou un territori de frontera i també la necessitat de defensa contra la pirateria. També sobresurt l'hospital medieval de Cervelló a Olesa de Bonesvalls. Pel que fa a l'arquitectura civil rural, les cabanes de pedra seca, els pous de riera, alguns masos i alguns veïnats rurals formen un paisatge humanitzat molt interessant per la seva austeritat formal i adaptació a un entorn natural inhòspit. La platja del Garraf, relativament poc urbanitzada i amb unes interessants casetes de bany de principis de segle que s'aprecien des de la carretera i el tren, té també un valor paisatgístic destacat.'

A 2.5 TOPOGRAFIA I GEOLOGIA

El terreny es sensiblement pla, oscil·lant entre les cotes de 10,80 mts i 15,40 metres sobre el nivell del mar. La major part dels terrenys del Càmping El Garrofer es situen entre les cotes 11,50 mts i 13,70 mts. Llindant amb la Riera de Ribes existeix un altre àmbit de terrenys també planers però situats a cota inferior en concret al voltant dels 6,00 als 8,00 mts sobre el nivell del mar.

El terreny es troba dins la zona Quaternaria (Arcillas, Gravas, Costras y Suelo) la marca Qpa, del mapa geològic de Catalunya.



*Captura del mapa geològic de Catalunya de l'ICC. (Institut cartogràfic de Catalunya).

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



**Vista de una de les zones planeres d'acampada existent.*

A 2.6 DESCRIPCIÓ DE L'ESTABLIMENT TURÍSTIC EXISTENT.

El càmping El Garrofer es troba a Sitges, un emblemàtic poble de la Costa de Barcelona del centre de Sitges, un dels centres turístics més atractius de la Costa Barcelonina. Actualment és un destí ideal per a qualsevol que vulgui gaudir de tot el que la comarca del Garraf pot oferir.

Es situa a un costat del Golf de Terramar i a uns 15 minuts del passeig marítim.

Actualment, el Càmping El Garrofer té una llicència d'activitat de càmping, la qual s'haurà de modificar en aprovar el Pla Especial.

El càmping El Garrofer disposa d'un ampli ventall de serveis com hi són el seu restaurant La Sínia Restaurant Sitges amb terrassa, una piscina amb guingueta, un supermercat, parcs infantils, i tots els serveis bàsics per fer una agradable estada als usuaris. Disposa d'una tanca perimetral de diferents alçades però majoritàriament és de 2m d'alçada, composta de mur + reixa o tanca electrosoldada simple.

El Càmping es distribueix en diferents zones:

Zona d'acampada amb parcel·les de diferents tipus:

- Parcel·les per acampar amb tendes, caravanes i autocaravanes i tendes desmontables de lloguer del càmping amb un total de 392 parcel·les.
- Parcel·les a on es troben bungalows, amb un total de 134.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



PARCEL·LES ESTAT ACTUAL

Codi	Descripció	Unitats	% total	Normativa	
A	Acampada	392	74,5 %		mín. 65%
B	Bungalow	134	25,5 %	máx. 35%	máx. 35%

TOTAL	526
--------------	------------

Zona Lúdica-esportiva amb una pista poliesportiva, dues pistes de pàdel, dues pistes de petanca, un espai de fitness a l'aire lliure i un parc infantil amb mini-club. També una piscina amb una làmina d'aigua de 160m².

Edificacions que contenen tots els serveis del càmping (detallats a l'apartat 2.7 de la present Memòria).

Vials i aparcaments que permeten la mobilitat rodada del càmping. Es reserva una plaça d'aparcament per a cada unitat d'acampada.

Quadre de superfícies Càmping El Garrofer

Codi	Descripció	Superfície
SRP-C1	Sòl No Urbanizable Costaner	102.865 m2

TOTAL	102.865 m2
--------------	-------------------

A 2.7 DESCRIPCIÓ DE LES EDIFICACIONS

Actualment, el càmping El Garrofer té una sèrie d'edificacions detallades a continuació, que donen tots els serveis necessaris per a desenvolupar l'activitat amb garanties de qualitat.

La major part dels edificis daten de l'any en que es va posar en funcionament el càmping. Més tard, es construeixen la recepció i els sanitaris 3. També s'implanten els primers bungalows.

Els edificis han anat rebent obres de manteniment i reforma consistents en obres menors per tal de poder assegurar un bon servei i adaptar-se a les necessitats del negoci, sempre sota el marc legal de cada moment fins a dia d'avui (PLÀNOL PI 11).

A continuació, es defineixen els diferents edificis actuals del càmping.

- 1- Edifici 1: està destinat a Restaurant, cuina, banys, magatzem, supermercat, infermeria i porxo.
- 2- Edifici 2: està destinat a recepció, punt d'informació i oficines de l'activitat.
- 3- Edifici 3: mòdul sanitari, destinat a lavabos, dutxes i safareigs
- 4- Edifici 4: mòdul sanitari, destinat a lavabos, dutxes i safareigs
- 5- Edifici 5: mòdul sanitari, destinat a lavabos, dutxes i safareigs
- 6- Edifici 6: destinat a bugaderia

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- 7- Edifici 7: Sala polivalent, destinada a magatzems i tallers.
- 8- Edifici 8: Grup de Pressió del càmping 16m2
- 9- Edifici 9: CM, Centre de Mesura, situat a perímetre del càmping
- 10- Edifici 10: CT, Centre de Transformació, ubicat al centre del càmping

Piscines i infraestructura de serveis de la urbanització i subministraments de la 392 parcel·les i els 134 bungalows.

Les superfícies estan especificades a la següent taula de superfícies de l'edificació.

Per fer el càlcul del sostre edificat s'ha considerat que tots els porxos compten a la meitat.

Quadre de superfícies edificacions actuals - Camping El Garrofer		
Existent	Ús	Sostre edificat
EDIFICI 1	RESTAURANT	439,95 m2
EDIFICI 2	RECEPCIÓ	165,57 m2
EDIFICI 3	SANITARIS 1	216,42 m2
EDIFICI 4	SANITARIS 2	275,15 m2
EDIFICI 5	SANITARIS 3	56,08 m2
EDIFICI 6	BUGADERIA	30,70 m2
EDIFICI 7	SALA POLIV.	140,00 m2
EDIFICI 8	GRUP PRESSIÓ	16,00 m2
EDIFICI 9	CM	16,64 m2
EDIFICI 10	CT	13,80 m2
TOTALS		1.370,31 m2

*CM – Centre de Mesura elèctric

*CT – Centre Estació transformadora.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



1- L'edifici 1: El restaurant i el supermercat (Actual recepció):



**Vista de l'edifici del Restaurant*

Format per restaurant, cuina, lavabos, magatzem, supermercat, infermeria i porxo.

Localitzat a l'únic accés del càmping per la Carretera C.246a. S'accedeix des del càmping o des d'un accés independent des de la carretera. L'edifici es troba en bon estat, s'ha reformat recentment.

Sostre edificat: 439,95 m²

2- L'edifici 2: El supermercat (Actual recepció):



**Vista de l'edifici de la recepció*

Destinat a recepció, punt d'informació i oficines de l'activitat.

Localitzat a l'únic accés del càmping per la Carretera C.246a. L'edifici es troba en bon estat.

Sostre edificat: 165,57m².

3- L'edifici 3: Mòdul Sanitari 1:



**Vista de l'edifici Mòdul de Sanitari 1*

L'edifici de sanitaris concentra tots els serveis del càmping: els lavabos, les dutxes, les cabines amb WC separats per sexes.

Sostre edificat: 216,42 m².

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



4- L'edifici 4: Mòdul Sanitari 2:



L'edifici de sanitaris concentra tots els serveis del càmping: els lavabos, les dutxes, les cabines amb WC separats per sexes.

Sostre edificat: 275,15m².

**Vista de l'edifici Mòdul de Sanitari 2*

5- L'edifici 5: Mòdul sanitari 3



L'edifici de sanitaris concentra tots els serveis del càmping: els lavabos, les dutxes, les cabines amb WC separats per sexes.

Sostre edificat: 56,08 m².

**Vista de l'edifici Mòdul de sanitari 3*

6- L'edifici 6: Bugaderia



L'edifici de bugaderia concentra un sanitari adaptat complert amb dutxa i un espai de bugaderia amb piques i rentadores.

Sostre edificat: 30,70m².

**Vista de l'edifici Mòdul de Bugaderia*



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER

Sitges (El Garraf), Barcelona.

7- L'edifici 7: Edifici polivalent



L'edifici Polivalent, una antiga quadra amb cobertes inclinades de fusta.

Sostre edificat: 140m².

**Vista de l'edifici Polivalent*

La Piscina



Una piscina de 160m de làmina d'aigua que no computen com a metres de sostre edificat, de la mateixa manera que la sala de màquines que es manté soterrada.

**Vista de la piscina*



A 2.8 DESCRIPCIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES ACTUALS

Dins de l'àmbit del Pla Especial actualment s'hi desenvolupa l'activitat d'acampada perfectament ordenada mitjançant diferents tipus de parcel·les i els camins que et possibiliten arribar fins a totes elles. A més a més, els serveis principals estan ubicats estratègicament per donar el millor servei al càmping.

El Pla especial defineix les característiques de les construccions i les instal·lacions existents i les noves que caldran per assolir la reforma integral que es vol desenvolupar amb aquest Pla Especial.

Als plànols PI 12, PI13, PI14, PI15, PI16, es detallen les instal·lacions existents del càmping.

A continuació s'enumeren i es descriuen les instal·lacions existents de les que disposa el càmping.

FONTANERIA

El subministrament d'aigua potable del càmping es fa mitjançant una connexió a la xarxa municipal. El comptador d'aigua es troba en una caixa situada a l'interior del càmping al límit amb la carretera nord. En la mateixa plataforma inferior però més proper a la riera, hi ha un dipòsit d'aigua soterrat per garantir el servei durant els mesos de màxima ocupació. Just a banda del dipòsit hi trobem el grup de pressió.

L'ACS dels sanitaris es genera mitjançant calderes de gas als sanitaris 1, 2 i 3.

Al magatzem de l'edifici 06 (edifici de serveis 2) hi ha també un dipòsit de 200 litres de gas-oli pel tractor que s'utilitza pel manteniment del càmping.

A l'edifici principal, l'ACS, es fa mitjançant escalfadors elèctrics.

SANEJAMENT:

L'evacuació d'aigües residuals es fa des dels diferents punts d'evacuació fins a la xarxa general del municipi en diferents punts. Per la seva topografia, la meitat del càmping evacua les aigües cap a Can Girona i l'altre cap a la Riera.

La xarxa es compon d'una sèrie de conductes que transporten per gravetat les aigües residuals. Quan la topografia no ho permet, s'utilitzen dipòsits soterrats amb bombes trituradores que recullen les aigües negres i les transporten fins a un punt més alt pel qual s'evacua per gravetat fins a fora del càmping. Aquest transport dels residus als llocs més allunyats i degut a la topografia planera del càmping fan que sigui forçat amb bombes, per garantir el bon funcionament de la instal·lació.

La distribució de la xarxa general existent es troba detallada al plànol PI 16
Instal·lacions existents: Sanejament

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



ELECTRICITAT i IL·LUMINACIÓ

El subministrament elèctric es realitza en baixa tensió provinent d'un centre de mesura situat al perímetre sud del càmping. El centre de transformació i la caixa de comptadors es troba a les sales que configuren la E.T., situada al centre del càmping. Recentment, l'escomesa al CT entrava mitjançant una línia aèria des de la riera de ribes cap al centre del càmping amb torres, i a meitat de camí, es soterrava fins arribar a la E.T. existent. Per aquesta línia aèria n'està previst el seu desmantellament pròximament.

Des d'aquesta E.T. es controla l'abastament d'electricitat mitjançant subquadres a totes les unitats d'acampada i els serveis del càmping. La xarxa es ramifica pel subsòl de tot el càmping donant servei a:

- Els edificis del càmping, els quals disposen del seu propi quadre elèctric.
- Les torretes que hi ha instal·lades a tota la superfície del càmping donant un servei mitjà d'1 torreta per a cada 2-4 unitats d'acampada, estratègicament col·locades, actualment operatives.
- Les caixes d'obra on es situen els quadres elèctrics que ramifiquen i abasteixen les diferents zones de bungalows del càmping. A més a més, cada Bungalow disposa del seu propi quadre elèctric.
- La instal·lació lumínica del càmping
- La sala de màquines de la piscina
- Serveis generals càmping.

Es disposa d'un generador elèctric d'emergència en cas de tallada de subministrament.

Els últims anys, gràcies al desenvolupament tecnològic de diferents solucions lumíniques solars, es van substituint les làmpades d'exterior connectades a la xarxa existent per làmpades solars molt més respectuoses amb el medi, quan ens trobem a llocs o hi ha poca ombra. Actualment hi trobem gairebé un cinquè del càmping il·luminat amb energia solar.

INCENDIS:

Les BIEs del càmping s'abasteixen de la xarxa d'aigua potable del càmping. Des dels equips de pressió situats a l'edifici 8. Es distribueixen al càmping segons plànol d'Instal·lacions Incendis.

GAS:

Existeix una instal·lació de distribució de gas natural que entra pel mateix punt que l'aigua sanitària.

S'utilitza per abastar la cuina del bar-restaurant i les calderes dels sanitaris. Les ampelles de propà del supermercat i bar-restaurant s'emmagatzemen en un armari específic al pati posterior de l'edifici central.

Als bungalows hi ha una sola ampolla de butà a cada cuina.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



CLIMATITZACIÓ:

Es disposa de climatització a l'edifici 01 i 02 (principals). Es realitza mitjançant equips de bomba de calor amb splits amb unitats exteriors de 3.000 fri/h situades al pati posterior de l'edifici. En aquest punt hi ha també els equips compressors de les cambres frigorífica del supermercat i de la cuina del restaurant.

També disposen de climatització totes les unitats de Bungalows del càmping on la unitat exterior es troba amagada a la façana posterior de l'habitable.

TELECOMUNICACIONS:

Es disposa d'una xarxa wifi per antenes que cobreix la totalitat del càmping així com d'un sistema d'alarma general amb detectors de presència i moviment.

A 2.9 SERVEIS AFECTATS

El Pla especial contempla la reforma i l'ampliació de les instal·lacions d'aigua, electricitat, protecció contra incendis i evacuació d'aigües residuals a mesura que es realitzin les reformes contemplades en aquest Pla Especial.



A3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

A3.1 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

Al present Pla Especial Urbanístic s'estableix un model d'ordenació asserenat, amb voluntat d'integrar la major part possible de les zones edificades, sostenible i respectuós amb el seu entorn; amb una màxima cura en aspectes mediambientals i paisatgístics.

D'acord amb el que s'estableix a l'article 51 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en quant a les directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable, els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions seran els propis de l'àmbit territorial on s'emplacen. En la normativa urbanística del present Pla Especial s'estableixen les mesures adequades per a garantir-ho.

Es planteja una urbanització sostenible, potenciant els valors naturals de l'entorn per assolir un càmping de categoria, pretenent absorbir un turisme de qualitat i respectuós amb la ciutat de Sitges, la comarca del Garraf i els seus tresors. Es pretén urbanitzar i ordenar el càmping existent, de manera que resti el més integrat possible al lloc on s'emplaça, com si es tractés d'un parc a Sitges. Es pretén atraure clients que en valorin la qualitat dels serveis oferts i la convivència i respecte per la natura. Aquesta és la línia de ruta establerta, creient que en un futur, la ordenació i els serveis representaran un bé apreciat i sol·licitat. Serà als projectes d'urbanització i de reforma de les instal·lacions existents on es podrà incidir amb major grau en aquest sentit.

Per poder desenvolupar el servei es necessiten una sèrie de millores expressament previstes en aquest Pla Especial, com són la implantació de nous bungalows, que permetran el desenvolupament del negoci cap a les necessitats del turisme actual i del futur o les ampliacions del edificis i la creació de nous que garantiran una experiència única per els usuaris.

La idea és desenvolupar un Pla Especial que permeti crear aquesta idea de futur del càmping, amb serveis de qualitat per al campista i amb la categoria per a formar part del poble de Sitges. La convivència amb el poble és directa i la ubicació de tots els serveis, parcel·les i bungalows, té molt en compte el paisatge que envolta la tanca vegetal perimetral.

Totes les edificacions i serveis es situen estratègicament per tal de donar el millor servei als campistes. S'intenta compactar la major part dels serveis complementaris a la zona de l'entrada amb les construccions principals però, els sanitaris han d'estar disgregats per donar un millor servei al campista. Aquesta ordenació s'estableix a partir de les preexistències. Es conserven els vials existents principals però es simplifiquen per tal disminuir les circulacions rodades al màxim. Es regularitzen els carrers per tal de donar un bon accés a totes les unitats d'acampada i retornem els espais que ara ocupaven els cotxes per als usuaris del càmping.

Per tal de preservar l'àmbit de l'aprofitament urbanístic excessiu, la proposta rebaixa la quantitat i superfície de les ampliacions deixant l'imprescindible per a poder treballar amb els estàndards de qualitat del sector.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



També es crea un camí que dona la volta el càmping, per passejar i fer esport a diferents punts on aquest s'amplia i passa a ser una zona verda equipada. El camí es converteix en un gran corredor verd que travessa tot el càmping amb 12m d'amplada en tota la seva longitud i connecta els principals serveis del càmping. La reconversió en un càmping pensat per a vianants ha estat un dels principals imputs alhora de col·locar els aparcaments en grans bosses i estudiar les circulacions rodades per a que quedin com a la mínima expressió.

Es dotaran totes les parcel·les dels serveis necessaris (subministrament d'aigua potable, xarxa de desguàs i d'electrificació) i un servei de comunicació inalàmbrica wifi a tot el càmping. Es realitzarà una recollida selectiva dels residus i s'utilitzarà energia solar tèrmica.

S'estableix un disseny i criteris unitaris per a tots els elements de la urbanització tals com senyals, fonts, papereres, bancs, lluminàries, jardineres... Seguint amb la línia que s'està portant a terme des de els últims anys, amb materialitats naturals. La protecció solar es intrínseca en el lloc donat la gran quantitat.

Tot i així, el present Pla Especial incorpora una ordenació orientativa de la redistribució de vials i parcel·les en la zona d'acampada que s'ajusta a les dimensions necessàries per a un càmping de 2a categoria d'acord a les normatives. S'ha tingut en compte de modificar en el menor grau possible l'ordenació existent. La majoria dels vials s'urbanitzaran a partir de paviments tous garantint una preservació del medi. Es redistribueix el càmping per tal de dotar-lo d'unitats d'acampada més grans que les existents i adaptant-lo a les necessitats del futur. Es fixen 686 unitats d'acampada, de diferents tipus, bungalows i parcel·les d'acampada fruit de la recuperació d'espais i la optimització dels vials

Aquests paviments tous seran preferentment de sauló compactat i enjardinats als seus marges a base de plantes autòctones de sotabosc, aromàtiques i altres plantes autòctones de baix consum hídric. A vegades, s'utilitza també l'escorça de pi per al tractament dels marges, a diferents zones del càmping on contrasta amb el verd a la primavera i variable d'acord a la resta d'estacions.

Es mantenen les edificacions existents. S'hi preveu una rehabilitació i ampliació i canvi d'ús de la resta, segons es detalla a l'apartat B2 PLA D'ETAPES. S'ordenen els gàlibs d'aquestes per a donar major flexibilitat d'ús i de disseny.

Apareixen una sèrie de construccions de nova planta com son un nou volum edificat per l'edifici de manteniment i magatzem a la plataforma inferior del càmping i un nou edifici de vestuaris i zona d'aigua, un nou edifici de Bar a la piscina i backstage per l'escenari i casetes d'instal·lacions que es repartiran arreu les noves organitzacions de Unitats d'acampada.

El càmping actual ja compta amb un sistema de drenatge natural de les aigües de pluja sempre conduint les aigües cap a la Riera de Ribes.



A3.2 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DE LES QUALIFICACIONS PREVISTES

L'ordenació del càmping El Garrofer es fa de forma natural segons la qualificació general de càmping per a tot l'àmbit.

Es preveu la remodelació i ampliació de la totalitat dels edificis i la construcció d'un espai pel manteniment i magatzem, edificis de bar i backstage per a la piscina i un nou edifici de Vestuaris i zona d'aigua. Pel que fa a les instal·lacions també es preveu una reforma integral d'aquestes per aconseguir les necessitats del càmping i adaptar-les a cada projecte de forma funcional i sostenible. També es preveu la redistribució general del càmping, reduint el percentatge de vial i agrupant els cotxes, reparcel·lant el càmping per a mantindre la categoria segona amb parcel·les de 60m2 com a mínim i de 22m2 fins al 10% de les unitats totals d'acampada, col·locades de manera que es puguin doblar segons les necessitats de cada client, oferint més qualitat en els seus serveis. A més a més s'inclouen noves zones d'albergs fixos i d'acampada Glamping, en acord amb la millora de la qualitat del turisme que s'espera.

Aquesta reestructuració general del càmping es fa per adaptar el negoci a les necessitats del futur. Sempre dins del marc normatiu i sense sobrepassar el màxim edificable que podem assolir de 5143,25 m2 que correspon al 5% de la superfície total de l'àmbit. S'ha fixat aquest valor per assegurar que el càmping tingui els serveis necessaris per a donar un servei òptim al campista.

La proposta de zonificació pel Càmping El Garrofer, detallades al plànol PN02 i a la següent taula, és la resultant del projecte de futur del càmping El Garrofer.

Taula de superfícies de les qualificacions internes del Càmping El Garrofer.

Quadre de superfícies qualificacions internes Proposta PEU - Camping El Garrofer					
CLAU	DESCRIPCIÓ	SUP.	% SUP. TOTAL	NORMATIVA	UNITATS
C1.ED	Edificacions*	4.544,06 m2	4,42 %		
C1.UA.BU	Bungalows	19.963,02 m2	19,41 %		240
C1.UA.AC	Acampada	28.273,51 m2	27,49 %		446
C1.ES	Zona esportiva	6.119,84 m2	5,95 %		
C1.ZV	Zona verda	31.571,42 m2	30,69 %	Mín 30%	
C1.ZV.G	Zona verda general	31.571,42 m2			
C1. VI	Vial i aparcament	12.393,14 m2	12,05 %	Máx. 15%	

* La edificació màxima admesa és de 5.143,25 m2 corresponent a 0,05 m2st/m2sl de superfície de l'àmbit.



A3.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS ASPECTES AMBIENTALS CONSIDERATS

Es correspon en part a la documentació elaborada per l'empresa SB Ambiaudit S.L. que s'encarrega de redactar l'informe Ambiental relatiu al present Pla Especial.

El Pla Especial Urbanístic no incentiva cap canvi que pugui trencar aquesta bona harmonia que existeix actualment entre el càmping i el paisatge que l'envolta.

Es promou la protecció del medi natural i el desenvolupament urbanístic dels espais lliures.

Amb la voluntat d'adoptar els criteris ambientals establerts a la resolució TES/349/2014, de 29 de gener, per la qual s'estableixen els criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als càmpings. Es realitzarà una recollida selectiva de residus, informant als campistes pel seu bon funcionament.

Es promourà l'estalvi d'aigua freda i calenta i conseqüentment d'energia, incorporant sistemes d'estalvi als equipaments de bany (aixetes de lavabo, dutxes i cisternes de vàter), als equipaments de la piscina, al sistema de rec, d'acord amb el que s'estableix a la resolució Resolució TES/2448/2016, de 17 d'octubre, per la qual s'estableixen els criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.

Per exemple, s'utilitzaran dispositius d'interrupció de descàrrega o de pulsació curta/llarga als vàters limitant el volum màxim d'aigua per descàrrega de cisterna a 6l, s'instal·laran automatismes de tancament temporitzat o de presència a les aixetes i regadores de dutxa, etc...

Es promourà l'eficiència energètica de les instal·lacions. Els edificis s'hauran de projectar de manera que es maximitzi l'aprofitament de la llum natural. En les zones exteriors d'activitat social (amb requeriments de color importants) s'utilitzaran làmpades de rendiment superior a 60 lm/w (làmpades de vapor de mercuri, làmpades fluorescents trifòsfors amb balast electrònic o d'altres). En les zones d'acampada (amb requeriment cromàtic baix) s'utilitzaran làmpades de rendiment superior a 100 lm/w (fluorescents trifòsfors amb balast electrònic o d'altres), amb un sistema de control automàtic que permet un control precís de les hores de funcionament. Per la il·luminació als interiors de les cambres des vàters s'instal·laran sistemes de control de presència o bé polsadors temporitzats.

S'utilitzarà l'energia solar tèrmica per a la instal·lació d'aigua calenta sanitària.

Es preveu una possible utilització d'altres possibilitats d'energies renovables com l'energia solar fotovoltaica per a l'enllumenat exterior, sistemes de rec, bombament d'aigua, ... sistemes de calefacció i aigua calenta centralitzats, la implantació de calderes de biomassa o altres aplicacions.

En relació a l'enjardinament i el tractament dels espais lliures en el projecte d'urbanització es tindrà en compte el que segueix:

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Es mantindrà la vegetació existent que quan s'hagi d'anar substituint serà en tot cas autòctona o de consum hídric equivalent.

Sempre que sigui possible es mantindrà i s'integrarà la vegetació existent.

A més de les indicacions especificades, es tindran en compte les següents determinacions:

Durant l'execució de les obres de construcció utilitzar les superfícies d'ocupació temporal de menor valor ambiental i posterior reparació de les característiques i usos inicials.

Mantenir humides les superfícies exposades durant la fase de construcció per tal de mitigar els efectes dels moviments de terres.

Establiment, durant el procés constructiu, d'un sistema de control per utilitzar in situ el màxim de terres endògenes i compensar, si s'escau, els desmunts i terraplens, a més de garantir la correcta gestió dels residus generats fins a zones d'aportació controlades.

Mesures correctores per reduir l'impacte paisatgístic

Aquestes mesures s'incorporen per tal de reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge. També s'afegeixen mesures que van encaminades a generar un paisatge de qualitat per possibilitar l'assoliment d'un certificat de qualitat ambiental.

Homogeneïtzar un sistema de tanques per tot el perímetre el càmping tot seguint les directrius del POUM de Sitges. (article 281 de les NNUU).

Homogeneïtzar els elements de la urbanització, tals com lluminàries, bancs, papereres, jardineres, baranes i tanques.

Homogeneïtzar els materials, textures i colors de les edificacions.

Objectius de protecció ambientals

Els objectius a complir a l'hora de desenvolupar qualsevol millora o canvi dins dels límits del càmping o derivades de la seva activitat han d'ésser dirigides cap als següents objectius:

- Protegir els recursos hídrics i minimitzar el consum d'aigua derivat del planejament, fomentar la reutilització. Establiment de sistemes de depuració adequada, o en tot cas, la seva connexió a la xarxa de conducció de aigües brutes del municipi.
- Integrar el paisatge en el desenvolupament del Pla Especial. Especial atenció al manteniment i protecció dels arbres més significatius.
- Manteniment i millora de la identitat i la qualitat paisatgística del sector.
- Prevenir la contaminació lumínica i acústica
- Millorar l'eficiència energètica

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- Millorar l'equipament, la gestió i la informació per a la minimització, reutilització i recollida selectiva dels residus.

Mobilitat sostenible

S'implantarà un sistema de lloguer i aparcament de bicicletes en una zona propera a la recepció.

L'àmbit del Pla Especial es situa a pocs quilòmetres dels accessos principals a Sitges i la platja

Es situa també a 2,5km de l'estació principal de Renfe.

S'incorpora una zona de pernocta per caravanes a l'aparcament de l'accés del càmping per complementar els serveis.

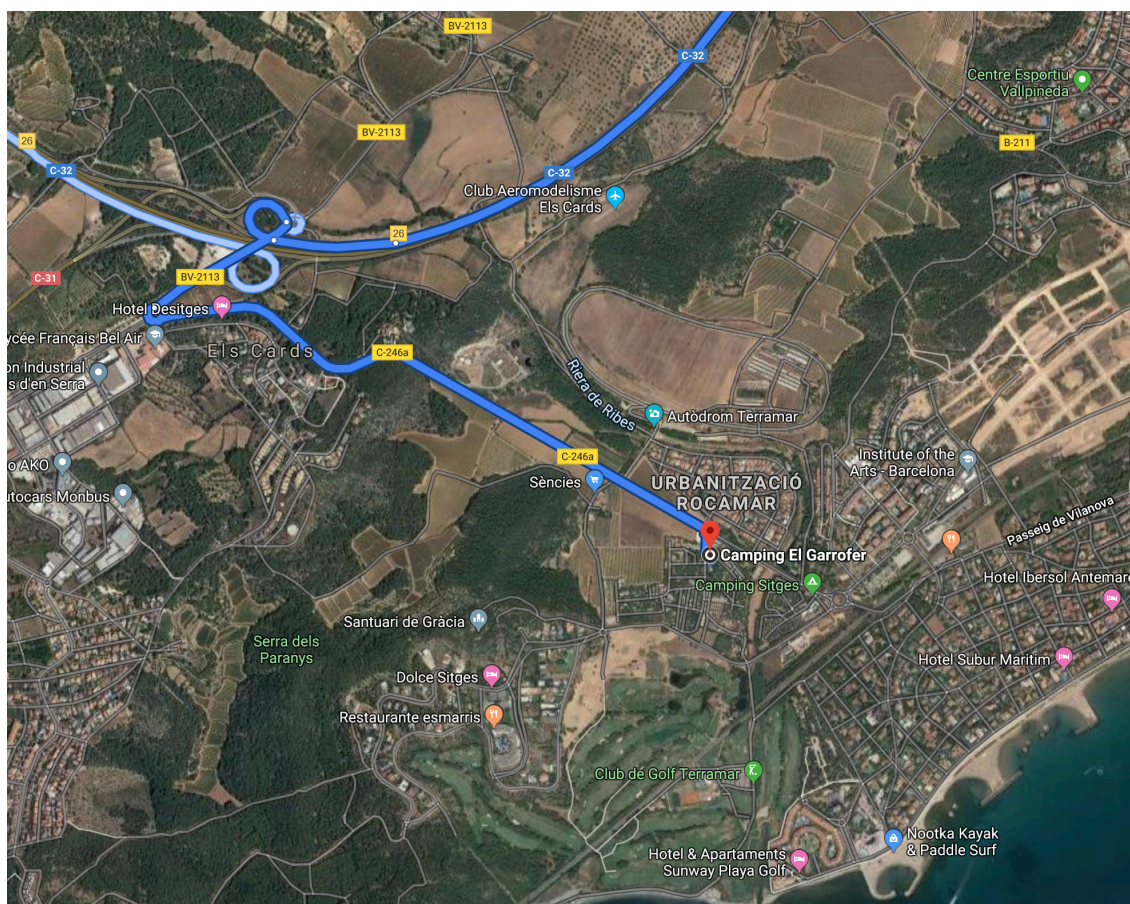
A3.4 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ SOBRE LA BASE DELS ASPECTES DE MOBILITAT GENERADA

Mobilitat sostenible

Els eixos de comunicació propers al càmping són:

- La carretera C-246: Eix de comunicació que va des de la C-32 fins a Sitges. Forma un dels límits del càmping.
- La c-32 (autopista Pau Casals): comunica Barcelona amb Sitges de la forma més ràpida possible, a través dels túnels del Garraf així com Tarragona a través del seu enllaç amb la AP-7 a l'alçada de Sant Vicenç de Calders.
- L'autopista AP-7: Forma part de l'Eix Mediterrani, el principal corredor d'infraestructures del sud d'Europa. Passa a 18 km al nord del càmping. La sortida més propera és la 29 (Vilafranca), es tracta d'enllaços complets, és a dir, que permeten fer tots els moviments d'entrada i sortida en direcció Barcelona i en direcció Tarragona. Aquestes sortides donen a la carretera C-15.
- El ferrocarril de Barcelona a Tarragona és un important eix de comunicació a nivell estatal. Circula paral·lel a la línia de la costa i proper a ella, passa a uns 500 metres al SUD del càmping i té una parada a Sitges Centre.

Per accedir a la zona del càmping, s'ha d'abandonar la carretera C-246 al Km. 39 mitjançant un carril de desacceleració fins a l'aparcament del càmping.



PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



S'implantarà un sistema de lloguer de bicicletes en una zona propera a la recepció i hi haurà aparcament per bicicletes repartits per tot el càmping per promoure la mobilitat sostenible.

S'implantarà un sistema de transport col·lectiu des del càmping a l'aeroport.

S'implantarà un nou accés peatonal des de l'Av. Camí de Miralpeix que comunica directament amb les platges més properes i enllaça amb els carrils bici que arriben des de el centre de Sitges i el Passeig Marítim.

Mobilitat generada

Segons l'article 3 del Decret 344/2.006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat el present PEU del càmping el Garrofer no necessita incorporar en el document, un Estudi de Mobilitat Generada ja que el PEU no implica la instal·lació d'una nova activitat al tractar-se d'una activitat existent.

La proposta PEU del càmping amplia la ocupació del càmping i per tant la mobilitat generada per l'activitat a dos nivells:

Internament perquè es redueixen els vials a la mínima expressió organitzant de la mateixa manera un aparcament equitatiu i deixant $\frac{3}{4}$ parts del càmping per una mobilitat peatonal.

Externament per la promoció de l'arribada al càmping a través de transport col·lectiu que disminueixi la presència de cotxes i la seva mobilitat. També es produeix un intercanvi de parcel·les per autocaravanes per parcel·les amb unitats d'acampada que redueixen la mobilitat de vehicles grans.

La determinació del increment de mobilitat o el que és el mateix la mobilitat generada pel sector s'estudia amb base a les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. El decret estableix en l'Annex 1 els coeficients a aplicar per a cada tipus d'ús especificat en la zonificació del PEU.

El càmping té autoritzades 526 Unitats d'acampada que generen 1.478 viatges

La proposta de PEU fixa 686 Unitats d'acampada que generaran 2.055 viatges.

La proposta de PEU augmenta lleugerament la mobilitat generada en quantificació de viatges però amb la implantació de serveis de transport col·lectiu es preveu inclús, una disminució de l'afectació sobre les vies que donen accés al càmping.

Es considera correcta la xarxa viària existent.

Es considera que un 15-20% dels desplaçament siguin corresponents a l'entrada i sortida dels usuaris al començar i finalitzar la seva estància. S'estima que un 2% dels viatges correspondran a desplaçaments entre el càmping i el poble, la resta de viatges s'estima que es faran entre el càmping i les poblacions properes turístiques com Barcelona, Port Aventura, etc..

Com que el càmping es situa a prop de la platja i la ciutat i disposa de tots els serveis i activitats en el seu interior, la mobilitat més quantiosa del càmping serà la peatonal, internament i cap a l'exterior mitjançant els dos nous accessos peatonal que es

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



plantegen en la proposta del present PEU.

La proposta del PEU ubica 317 places d'aparcament per als usuaris que arribin amb cotxe a unitats d'acampada d'alberg fixe, les quals es quantifiquen en 240u. Es preveu que en un inici continuïn sent la majoria però que amb el pas del temps es vagin disminuint mica en mica segons el model de negoci.

Les unitats d'acampada convencionals podran deixar el cotxe a dins la parcel·la.

Totes les unitats d'acampada disposen d'un espai per a guardar bicicletes.

El desenvolupament el PEU no genera increment de mobilitat ni costos associats.

Tant la xarxa viària ni el transport públic no es veuen afectats per l'activitat actual o futura del càmping.



A4. COMPROMISOS DE LA PROPIETAT

El present Pla especial urbanístic no té per objecte una actuació de transformació urbanística que comporti càrregues urbanístiques al seu promotor. La seva finalitat és exclusivament ordenar un establiment de càmping preexistent en sòl no urbanitzable, en desenvolupament de les previsions del POUM del municipi.

Això no obstant, tractant-se d'un pla d'iniciativa privada, els compromisos a què es compromet el seu promotor, d'acord amb allò previst a l'article 102 del TRLU, són els següents:

- El promotor es compromet a complir i respectar les previsions del present Pla especial.
- El promotor es compromet a executar el present Pla en els termes indicats en el pla d'etapes, tot sol·licitant les corresponents llicències d'obres i d'activitats, d'acord amb la normativa vigent.
- El promotor es compromet a introduir les mesures correctores que s'estableixin en el tràmit d'avaluació ambiental del pla.
- El promotor assumirà el cost d'execució de les obres de reforma de les edificacions i instal·lacions del càmping.

Yago Figueras,
Director del càmping el Garrofer
CAMPING EL GARROFER S.L.
C.246 Km 39, 08870 Sitges
Barcelona, amb NIF B-58848953

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



B- ESTUDI ECONÒMIC I PLA D'ETAPES

B1 AGENTS IMPLICATS
B2 COST DE LES OBRES
B3 PLA D'ETAPES



B ESTUDI ECONÒMIC

B.1 AGENTS IMPLICATS

Tots els costos de les obres que es desenvoluparan al càmping El Garrofer seran assumits per la societat CAMPING EL GARROFER S.L., amb domicili a la carretera comarcal C.246 Km 39, 08870 Sitges – Barcelona i amb NIF B-58848953.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



B.2 COST DE LES OBRES

El cost de les obres aproximat serà la suma de totes les reformes que es volen desenvolupar al càmping al llarg dels anys.

INSTAL·LACIONS		440.000,00 €
DEMOLICIONS	15.000,00 €	
REFORMA GENERAL ELECTRICITAT/ILUMINACIÓ	80.000,00 €	
REFORMA GENERAL GAS	35.000,00 €	
REFORMA GENERAL SANEJAMENT	80.000,00 €	
REFORMA GENERAL PLUVILAS	60.000,00 €	
REFORMA GENERAL FONTANERIA	90.000,00 €	
REFORMA GENERAL TELECOMUNICACIONS	20.000,00 €	
REFORMA GENERAL INCENDIS	60.000,00 €	

SERVEIS I OBRES VARIES			2.120.866,40 €
ACCÉS GENERAL CAMPING	670	70	46.900,00 €
ACCÉS PEATONAL I ESCOMBRARIES	160	80	12.800,00 €
APARCAMENT I ZONA DE PERNOCTA	2.478,00	90	223.020,00 €
APARCAMENT RESTAURANT	1.013,29	30	30.398,70 €
TANCA CAMPING	1.862,00	20	37.240,00 €
ZONA ESPORTIVA	1.517,20	100	151.720,00 €
REFORMA i AMPLIACIÓ PISCINA EXISTENT	980,21	350	343.073,50 €
PISCINA LÚDICA	1200	800	960.000,00 €
ADECUACIÓ ZONES VERDES	31.571,42	10	315.714,20 €

EDIFICACIONS			1.651.564,50 €
AMPLIACIÓ ED01 RESTAURANT	257,98	1200	309.576,00 €
REFORMA ED02 SUPERMERCAT	165,57	800	132.456,00 €
REFORMA SANITARIS 1 ED03	216,42	300	64.926,00 €
REFORMA INTEGRAL SANITARI 2 ED04	275,15	900	247.635,00 €
REFORMA INTEGRAL SANITARI 3 ED05	256,00	900	230.400,00 €
REFORMA SALA POLIVALENT ED07	140	800	112.000,00 €
NOU ED VESTUARIS I ZONA D'AIGUA ED11	258	900	232.200,00 €
NOU ED BAR PISCINA I MAGATZEM ED12	45	1.000,00	45.000,00 €
NOU ED BACKSTAGE ED13	9,69	750	7.267,50 €
NOU ED MANTENIMENT ED14	72	800	57.600,00 €
NOU ED SANITARIS PISCINA ED15	36,13	800	28.904,00 €
NOUS SANITARIS INDEPENDENTS ED16,17,18	153	1.200,00	183.600,00 €

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



ZONA ACAMPADA			282.735,10 €
REFORMA URBANITZACIÓ AC 446 PARCEL·LES	28.273,51	10	282.735,10 €
ZONA BUNGALOW			598.890,60 €
URBANITZACIÓ I ENJARDINAMENT BUNGALOWS	19.963,02	30	598.890,60 €
TOTAL PRESSUPOST ESTIMATIU OBRES			5.094.056,60 €



B.3 PLA D'ETAPES

Es preveu l'execució de les diferents actuacions previstes al Pla Especial en varies fases.

Instal·lacions:

Desmantellament de la línia aèria.
Reforma i ampliació de la instal·lació d'il·luminació.
Reforma i ampliació de la instal·lació de fontaneria.
Reforma i ampliació de la instal·lació de Gas.
Reforma i ampliació de la instal·lació d'Evacuació d'aigües residuals (Sanejament).
Reforma i ampliació de la instal·lació d'Evacuació d'aigües pluvials (clavegueram).
Reforma i ampliació de la instal·lació de prevenció d'incendis.
Reforma i ampliació de la instal·lació de telecomunicacions.
Inclou, les ramificacions i totes les casetes i petites edificacions destinades a serveis tècnics.

Serveis:

Reubicació de nou accés peatonal i zona d'escombraries per la carretera C-246a, Km 39
Nou Aparcament i zona de pernocta amb totes les instal·lacions.
Reordenació de l'aparcament del Restaurant.
Reforma de tot el perímetre de la Tanca del càmping per fases.
Creació d'un rocòdrom desmuntable i unes petanques a la zona verda.
Creació d'un espai natural de jocs infantils.
Construcció de la nova piscina lúdica.
Implantació d'una guingueta desmuntable per a la piscina.
Reforma integral del vas de la piscina, existent. Inclou l'edifici de serveis annex.
Reforma de l' accés general del càmping.
Nou accés Sud
Nova zona de Barbacoas.
Adequació de totes les zones verdes. Inclou la dotació dels serveis necessaris per el bon ús i manteniment com és la senyalització, il·luminació, etc...

Edificacions:

ED01: Reforma i ampliació de l'edifici del Restaurant incloent l'ampliació d'aquest, una nova recepció, sala polivalents, uns sanitaris nous i reubicació de la infermeria.
ED 02: Reforma de l'edifici de la recepció, conversió a supermercat.
ED 03: Reforma de l'edifici Sanitari 1.
ED 04: Reforma de l'edifici Sanitari 2.
ED 05: Reforma de l'edifici Sanitari 3, conversió a Bar-Vestuaris .
ED 06: Reforma i Ampliació de l'edifici de bugaderia
ED 07: Reforma i ampliació de l'edifici Sala Polivalent (La cuadra).
ED 08: Integració de l'edifici del grup de pressió.
ED 09: Centre de Mesura
ED 10: Centre de Transformació
ED 11: Construcció de l'edifici de vestuaris i zona d'aigua
ED 12: Construcció d'un nou Bar- magatzem i serveis per la piscina lúdica nova

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- ED 13: Construcció del Backstage i escenari de la piscina nova
- ED 14: Construcció del nou edifici de manteniment.
- ED 15: Construcció del nou edifici de sanitaris per a la piscina nova.
- ED 16,17,18: Construcció de nous edificis de sanitaris a la zona de parcel·les.

Zones Acampada:

Reordenació de noves unitats d'acampada i dotació dels corresponents serveis a aquestes noves unitats d'acampada. En diferents fases, per definir.

Zones Bungalows:

Implantació de diferents barris de bungalows en diferents fases, per definir.

El càmping gestionarà els terminis en funció del finançament, les necessitats i els compromisos amb la qualitat que s'imposen per ser un càmping de primera categoria. La idea inicial es desenvolupar totes les fases dins dels 15 anys des de la publicació al DOGC del Pla Especial.

Durant el desenvolupament futur de l'activitat es podran dur a terme petites modificacions i obres ja previstes en les determinacions normatives del present Pla Especial, i que es duran a terme quan sigui necessari i segons necessitat de l'activat.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



C- NORMES URBANÍSTIQUES

- C.I DETERMINACIONS GENERALS**
- C.II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**
- C.III NORMES PARTICULARS DE LES DIFERENTS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES**
- C.IV EXECUCIÓ I GESTIÓ**
- C.V NORMATIVA AMBIENTAL**



C- NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Article 1: Objecte

Aquest Pla especial urbanístic té per objecte regular l'activitat del càmping existent El Garrofer al T.M. de Sitges, amb un total de 686 unitats d'acampada i una capacitat real per a 2.055 usuaris.

En concret, aquest Pla especial té per finalitat remodelar i adequar les infraestructures, els equipaments 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

2.1 L'article 47.6. e) del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, disposa que en sòl no urbanitzable, ultra 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 Urbanístic (PEU).

2.2 D'acord amb l'article 67.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme esmentat, en el desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping i amb l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstos expressament en el pla d'ordenació urbanística municipal.

2.3 Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i en els 6, 47.3 i 51 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.4 A l'art. 46 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova en Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística s'exigeix l'aprovació d'un PEU per poder otorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i implantació d'obres en les noves construccions destinades a les activitats de càmping previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



2.5 La normativa sectorial en matèria de turisme està continguda en el Decret 159/2012, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic i en la Resolució TES/349/2014, de 29 de gener, per la qual s'estableixen els criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental del càmping.

2.6 La normativa en matèria d'inundabilitat és la prevista en el Reglament del Domini Públic Hidràulic i en la normativa catalana dictada en aquesta matèria i en els documents tècnics redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

2.7 La normativa en matèria de protecció civil, concretament el previst al Decret 30/2015, de 30 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Article 3: Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà vigència indefinida.

Article 4: Modificacions del Pla especial

4.1 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.

4.2 Suposen modificació puntual d'aquest Pla Especial Urbanístic:

- a) Les modificacions de l'àmbit de l'actuació o dels accessos a l'activitat.
- b) Les modificacions d'ordenació de les que en resultin moviments de terres superiors als 3 metres d'alçada no previstos en l'actual document.
- c) Aquelles modificacions de posició de les àrees de serveis generals.
- d) Totes aquelles modificacions que no respectin els criteris i determinacions generals del document.

4.3 No suposen la modificació del Pla especial:

- a) Les modificacions d'ordenació de les àrees d'acampada o la posició de serveis a les unitats d'acampada que no suposin moviments de terres superiors a 3 metres d'alçada,
- b) La modificació dels tipus de les unitats d'acampada passant de mòbils a semimòbils o fixes, o a l'inrevés, així com de la seva mida i format, sempre que es respectin els percentatges de màxims pel que es veu afectat el càmping
- c) Les modificacions de la situació i/o la forma de les edificacions proposades sempre que es mantinguin dins l'àmbit d'edificació corresponent.
- d) Les modificacions de les xarxes o instal·lacions de serveis que no suposin grans alteracions del terreny.
- e) La modificació dels camins interns del càmping, sempre que es garanteixen els requeriments de mobilitat i accessibilitat.

Article 5: Contingut i interpretació dels documents que integren el Pla

5.1 Aquest Pla està integrat pels documents següents:

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Memòria informativa
Memòria de l'ordenació
Normes urbanístiques
Estudi d'impacte i integració paisatgística
Informe ambiental
Pla d'autoprotecció

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació
Plànols d'ordenació
Plànols Normatius

5.2 Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria del Pla. 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.

5.3 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.

5.4 El Pla d'autoprotecció ha estat redactat com a integrant del present Pla especial, incorporant-se en l'apartat H de la memòria.

Article 6: Classificació del sòl

El territori ordenat per aquest Pla Especial té la classificació de Sòl No Urbanitzable Costaner 1.

Article 7: Qualificació del sòl

D'acord amb el planejament general del municipi, els sòls inclosos dins l'àmbit del PEU estan classificats amb la Clau SRP-C1 Sòl no urbanitzable Costaner 1 i l'Article 217 defineix aquest sòl i admet l'àmbit del càmping Garrofer com a càmping. Una porció del càmping es troba dins el límit del PEIN de la Riera de Ribes, aquest espai no permet l'activitat de càmping i es quedarà com una zona verda.



CAPÍTOL II ORDENACIÓ

Article 8: Àmbit territorial

Aquest Pla Especial Urbanístic afecta a un àmbit de **102.865m²** de sòl, delimitat als plànols d'informació i ordenació i està inclòs en una zona on és admès l'ús de càmping.

L'àmbit de la instal·lació està format per diferents parcel·les descrites a la memòria.

Article 9: Tipologia d'àrees

9.1 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:

- Zona de càmping – **Subzona Unitats d'Acampada (clau C1.UA)**
 - Zona de càmping – subzona Bungalows (clau C1-BU)
 - Zona de càmping – subzona Acampada (clau C1-AC)
- Zona de càmping – **Subzona Lúdica-Esportiva (clau C1.ES)**
- Zona de càmping – **Subzona Zona Verda (clau C1-ZV)**
 - Zona de càmping – subzona Zona Verda General (clau C1.ZV.G)
- Zona de càmping – **Subzona Edificació (clau C1.ED)**
- Zona de càmping – **Subzona de Vials (clau C1.VI)**

9.2 El Pla especial delimita gràficament en els plànols d'ordenació PN01 i PN02 i amb caràcter normatiu les diferents àrees en que es divideix l'àmbit.

Article 10: Àrees d'acampada

10.1 Les àrees d'acampada (unitats d'acampada) són espais de terreny destinats a la ubicació d'un vehicle i d'un únic alberg mòbil, semimòbil o fix. Són aptes per a totes les modalitats, les quals poden agrupar-se en 3 tipologies segons la normativa sectorial vigent:

Unitats d'acampada: tendes.

Unitats d'acampada amb albergs semi-mòbils: habitatges mòbils o “mobil-homes”

Unitats d'acampada amb albergs fixes: bungalows

Es respectarà el percentatge i les possibles tipologies que estableix la normativa municipal.

10.2 Cada unitat tindrà convenientment senyalitzats el número que li correspon i estaran marcats els seus límits. Totes les unitats d'acampada han de tenir un bon accés rodat a través del vial corresponent, fins a la zona d'aparcament destinada a cada zona.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



10.3 La superfície màxima ocupada pels bungalows i Mobile homes no podran ultrapassar el tant per cent de la normativa sectorial vigent de la superfície destinada a unitats d'acampada.

Article 11: Vials

El plànol d'ordenació PN02 estableix les reserves de sòl destinades a vialitat i aparcament. No podrà ser superior al que marqui les normatives municipals.

Article 12: Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos que no siguin els propis de l'activitat i especialment els habitatges (tret dels habitatge per a la guàrdia, custòdia de la instal·lació).

Article 13: Edificabilitat

L'edificabilitat total prevista del present Pla Especial es troba per sota de l'índex d'edificabilitat habitual per sòls NO Urbanitzables de 0,05 m² de sostre per m² de sòl.

Es fixa una edificabilitat màxima de 5.143,25 m². Aquesta edificabilitat permet la materialització del programa funcional amb un bon establiment d'acampada tot respectant els criteris mediambientals que la localització requereix.

En el còmput cal tenir present que els bungalows no consumeixen sostre edificable al tractar-se d'instal·lacions que en virtut de la normativa de turisme de Catalunya, suposen una modalitat de l'activitat d'acampada, que malgrat la seva denominació de "albergs fixos", són fàcils de moure i ressituar-se sense necessitat d'enderroc. Tampoc no consumeixen sostre els cossos soterrats. Els porxos computen el 50%.

Tot i que el POUM fixa un topall màxim d'edificabilitat de l'àmbit de 0,05m²/m²s, d'acord amb les determinacions del PDUSC només es podran admetre aquelles ampliacions necessàries per a millorar la integració paisatgística o per adaptar-se a la normativa sectorial, fent prevaldre en qualsevol cas els criteris de protecció i connexió biològica que el planejament urbanístic atorga a la categoria de sòl no urbanitzable costaner 1.

Cada vegada que es demani llicència s'haurà de justificar-ne l'ús i els m² de sostre.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Amb aquest criteris resulta la Taula següent on es desenvolupa l'Estudi de l'edificabilitat de la proposta

Quadre de superfícies edificacions Proposta PEU - Camping El Garrofer

Existent	Ús actual	Ús proposat	Sostre edificat	Ampliacions	Proposta sostre edificat
EDIFICI 1	RESTAURANT	RECEPCIÓ-REST.	439,95 m2	257,98 m2	697,93 m2
EDIFICI 2	RECEPCIÓ	SUPERMERCAT	165,57 m2	0 m2	165,57 m2
EDIFICI 3	SANITARIS 1	SANITARIS 1	216,42 m2	0 m2	216,42 m2
EDIFICI 4	SANITARIS 2	SANITARIS 2	275,15 m2	0 m2	275,15 m2
EDIFICI 5	SANITARIS 3	BAR - VESTUARIS	56,08 m2	199,92 m2	256,00 m2
EDIFICI 6	BUGADERIA	BUGADERIA	30,70 m2	0 m2	30,70 m2
EDIFICI 7	SALA POLIV.	MINICLUB	140,00 m2	0 m2	140,00 m2
EDIFICI 8	GRUP PRESSIO	GRUP PRESSIO	16,00 m2	0 m2	16,00 m2
EDIFICI 9	CM	CM	16,64 m2	0 m2	16,64 m2
EDIFICI 10	CT	CT	13,80 m2	0 m2	13,80 m2

Nou					
EDIFICI 11	VESTUARIS I ZONA D'AIGUA				258,00 m2
EDIFICI 12	BAR PISCINA I MAGATZEM				45,00 m2
EDIFICI 13	BACKSTAGE				9,69 m2
EDIFICI 14	MANTENIMENT				72,00 m2
EDIFICI 15	SANITARI PISCINA				36,13 m2
EDIFICI 16	SANITARI PARCEL·LES				51,00 m2
EDIFICI 17	SANITARI PARCEL·LES				51,00 m2
EDIFICI 18	SANITARI PARCEL·LES				51,00 m2
TOTALS			1.370,31 m2		2.402,03 m2

Article 14: Separacions als límits

Els cossos nous a edificar es separaran un mínim de 3 metres respecte els límits de la propietat. Els albergs mòbils es col·locaran separats de la tanca perimetral com a mínim 1 metre mentre que els bungalows es col·locaran a un mínim de 3 metres.

Article 15: Obres admeses

En les franges de separació als límits, s'admetran els murs de contenció i/o talussos de suport de les plataformes. També s'admetran obres de pavimentació, establiment de serveis, cablejat soterrat, senyalització i els usos propis a tot el perímetre del càmping, com a ara l'aparcament.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Article 16: Terraplens i desmunts

- a) Les plataformes d'anivellament de les zones d'acampada del càmping restaran com hi són a l'actualitat.
- b) La plataforma d'anivellació a la zona esportiva es resoldrà amb terraplens naturals de les mateixes característiques que els existents.
- c) Els murs que calguin per dur a terme les anivellacions de les diferents zones esportives es tractaran com a murs de contenció de terres ja que quedaran envoltats pel terraplè previst, segons el projecte específic de cada intervenció.
- d) S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 1 metre d'altura per damunt dels murs de contenció i talussos existents.
- e) S'autoritza el canvi de nivells en la topografia fins a 1m d'alçada per sobre de la rasant existent del terreny.

Article 17: Altres paràmetres de les edificacions

L'altura màxima, els gàlils màxims de les edificacions es determina en cada una de les unitats qualificades com a volumetria definida i venen grafiades en els plànol Normatiu.

Són d'aplicació els paràmetres reguladors de les edificacions detallat per a la zona edificable (clau C1-ED).

Article 18: Serveis tècnics

Comprèn àrees adjacents a zones de maniobra, en les que a més de l'ús d'aparcament, s'hi admeten els serveis tècnics del càmping, entre els que destaquen els dipòsits de combustible, gas, aigua reciclada, o similars, l'espai tancat d'escombraries previ al servei de recollida, les instal·lacions pròpies de la captació d'energies renovables, amb les escomeses i comptadors dels serveis propis del càmping, transformadors, receptors i distribuïdors dels serveis de telecomunicacions i similars.

S'intentarà resoldre tots els projectes i necessitats del càmping amb la mínima infraestructura possible, amb sistemes eficients, sostenibles i respectuosos amb el medi ambient.

Article 19: Reforestació

La zona d'acampada disposarà d'arbres d'ombra en una densitat mínima d'1 arbre per cada 100m2 de la zona, bàsicament pins i vegetació autòctona, com les que a hores d'ara donen ombra a l'estiu i permeten la permeabilitat solar a l'hivern al càmping existent.



CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS DE LES DIFERENTS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Article 20: Normes generals d'ús i d'edificació

Les edificacions seran aïllades, plantejades amb la màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, estructures, distribució i composició de façanes. Es prioritzarà la utilització dels edificis existents. El tractament de façanes tindrà una composició el més neutra possible i es basarà en materials, acabats i colors terrosos que garanteixin una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn. S'evitaran els colors brillants que no contrastin amb la vegetació propera.

En les façanes es procurarà incloure algun parament de fàbrica de pedra de la zona, acabats amb fusta o colors terrosos.

Les cobertes podran ser planes i enjardinades, o inclinades amb teula.

Els edificis seran, preferentment, rectangulars, situant les seves façanes més llargues paral·leles a les corbes de nivell, en la mesura del possible. Es procurarà adossar els edificis als desnivells, en aquells casos que n'hi hagi, per tal de reduir la volumetria aparent de les construccions.

Es permet la instal·lació de dipòsits d'aigua o clavegueram sota rasant, així com l'execució de la Sala de màquines de les piscines.

Article 21: Zona de càmping-Subzona d'Unitats d'Acampada (Clau C1.UA)

21.1 Superfície:

48.236,53m².

21.2 Usos admesos:

S'admet l'ús de càmping caravàning.

En aquestes àrees, puntualment, de manera soterrada o en espais residuals, es podran situar serveis tècnics com ara espais per contenidors, transformadors elèctrics, depuració d'aigües..., sempre garantint la prioritat dels espais lliures, tot i no estar assenyalats en el plànol normatiu.

21.3 Definició:

La superfície definitiva de cada parcel·la es concretarà en la documentació necessària per a sol·licitar la llicència d'obres prèvia a la construcció d'acord amb la categoria segona de càmping seguint la Normativa Sectorial de Càmpings

Són espais de terreny destinats a la ubicació d'un vehicle o no, d'un alberg mòbil o d'un alberg fix. Cada unitat tindrà convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació O-02 Qualificacions internes com a (C1.UA.AC-Acampada) i (C1.UA.BU-Bungalou) i definides als articles (21.A, 21.B), respectivament.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



21.4 Tipus de construccions i edificacions:

Es permeten elements auxiliars per a complementar l'ús d'acampada i per a la prestació de serveis comuns com ara sortidors d'aigua, piques, casetes d'instal·lacions, abocadors d'aigües residuals elements necessaris per a garantir l'accessibilitat i d'altres admeses per la normativa sectorial (actualment, el Decret 159/2012).

A la següent taula queden resumides i justificats els percentatges màxims que marquen la normativa sectorial de càmpings i el POUM de Sitges.

PARCEL·LES PROPOSTA					
Codi	Descripció	Unitats	% total	Normativa	
A	Acampada 60m2	378	55,1 %		mín. 65%
A	Acampada 22m2	68	9,9 %	máx. 10%	
B	Bungalow	240	34,99 %	máx. 35%	máx. 35%

Amb la present taula, queden justificats els percentatges màxims a assolir segons la normativa del POUM, que en aquest cas és més restrictiva que la sectorial per al número màxim d'Unitats d'acampada de Bungalow-alberg fixe, que en qualsevol cas superarà el 35%.

Article 21A: Zona de càmping - Subzona d'Unitats d'Acampada (Clau C1.UA.AC)

21A.1 Superfície:

28.273,51 m². 446 unitats. Pertanyents a la totalitat de la superfície destinada a Unitats d'Acampada detallades a l'art 21.

21A.2 Usos admesos:

S'admet l'ús de càmping caravaning.

21A.3 Definició:

Són espais de terreny destinats a la ubicació d'un vehicle o no, d'un alberg mòbil i/o tendes de lona sobre tarima de fusta amb tots els serveis. Cada unitat tindrà convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

La superfície definitiva de cada parcel·la es concretarà en la documentació necessària per a la reparcel·lació d'acord amb la categoria segona de càmping seguint la Normativa Sectorial de Càmpings.

Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació O-02 Qualificacions internes (C1.UA.AC)

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



21A.4 Tipus de construccions i edificacions:

Es permeten elements auxiliars per a complementar l'ús d'acampada i per a la prestació de serveis comuns com ara sortidors d'aigua, piques, elements necessaris per a garantir l'accessibilitat i d'altres admeses per la normativa sectorial.

21A.5 Condicions addicionals:

Les parcel·les disposaran de xarxa d'abastament d'aigua potable, d'electrificació en baixa tensió, d'aigües residuals, i dels sistemes contra incendis previstos per la normativa sectorial, i comptarà amb una il·luminació adient.

Les proporcions dels diferents tipus d'alberg seran en base als criteris de la legislació sectorial d'aplicació en cada moment.

Queda prohibida l'acampada lliure.

Tractament enjardinat.

No computarà a efectes de sostre.

Article 21B: Zona de càmping- Subzona Bungalows (Clau C1.UA.BU)

21B.1 Superfície:

19.963,02 m². 240 Unitats. Pertanyents a la totalitat de la superfície destinada a Unitats d'Acampada detallades a l'art 21.

21B.2 Usos admesos:

Les construccions destinades a càmping, tipus alberg fix, i les construccions complementàries de l'activitat de càmping, i com a ús de la mateixa naturalesa s'admetran l'ús de zona verda disseminada, ja que la situació de les unitats s'envoltaran per zones enjardinades, sempre que es considerin necessàries per afavorir els serveis i benestar del càmping. També s'admetran els aparcaments i els vials que donin servei a aquestes àrees.

21B.3 Definició:

Comprèn les àrees específiques per a la implantació de Bungalows, sempre i quan es respectin el percentatges que marca la normativa sectorial vigent.

Correspon a les àrees destinades a acampada i/o allotjament en edificacions de planta baixa de tipus bungalou identificades al plànol d'Ordenació O-02 Qualificacions internes (C1-BU).

21B.4 Tipus de construccions i edificacions:

Es permet la implantació de bungalows i la construcció d'elements auxiliars per a complementar l'ús d'acampada i per a la prestació de serveis comuns com ara sortidors d'aigua, piques, elements necessaris per a garantir l'accessibilitat i d'altres admeses per la normativa sectorial.

Les noves implantacions i construccions s'ajustaran als criteris d'integració paisatgística, i amb material de baix impacte ambiental. Segons model escollit per la propietat del càmping.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



21B.5 Condicions addicionals:

Les parcel·les disposaran de xarxa d'abastament d'aigua potable, d'electrificació en baixa tensió, d'aigües residuals, i dels sistemes contra incendis previstos per la normativa sectorial, i comptarà amb una il·luminació adient.

Es recomana la disposició d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades.

Tipus d'ordenació Volumetria específica.

Superfície: segons projecte, màxim 48m².

Ocupació màxima en planta baixa: segons projecte.

Altura màxima: 4 m equivalent a PB

Altura lliure mínima de la planta: segons model bungalou

Alineacions: Segons Projecte d'implantació d'Albergs fixos.

Cobertes: Planes i inclinades (a definir en el projecte)

Aparcament mínim obligatori: 1 Places de cotxe.

Tractament de porció de parcel·la no edificable: Tractament pavimentat o enjardinat.

No computarà a efectes de sostre.

Article 22: Zona de càmping- Subzona Lúdic-Esportiva (Clau C1.ES)

22.1 Superfície:

6.119,84 m².

22.2 Usos admesos:

S'admet l'ús esportiu, i zones d'oci en general.

En aquestes àrees, puntualment, de manera soterrada o en espais residuals, es podran situar serveis tècnics com ara espais per contenidors, transformadors elèctrics, depuració d'aigües..., sempre garantint la prioritat dels espais lliures, tot i no estar assenyalats en el plànol normatiu.

També s'admet l'ús de piscina, amb piscina per adults i per a infants, amb jocs aquàtics (tobogans, trampolins i similars). Solàrium, ludoteca, barbacoes, skate-parks, pistes multiesportives i activitats esportives en general i similars.

22.3 Definició:

Comprèn zones a l'aire lliure destinades a l'esbarjo del usuari i a la pràctica d'esports. Estan destinades a la pràctica esportiva a l'aire lliure, ja siguin activitats aquàtiques, de pistes multiesportives, petanca, minigolf, skate-park, pàdel tennis, tennis taula, etc... Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació 0-02 Qualificacions internes (C1.ES- Lúdic-Esportiva).

22.4 Tipus de construccions i edificacions:

Els jocs infantils i d'altres a col·locar en aquestes àrees seran preferentment de fusta, o amb acabats de colors foscos i mats. No obstant segons el projecte es permetran

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



variacions dels colors.

Les piscines compliran tota la normativa adient en el moment de l'ampliació.

Els paviments seran de materials porosos i amb colors similars a les tonalitats del terreny.

Pistes multiesportives i pistes de pàdel existents, així com qualsevol pista esportiva en general.

La construcció d'un skate-park sobre una solera de formigó.

També és permeten construccions auxiliars per a complementar l'ús esportiu com les casetes magatzem.

No computarà a efectes de sostre.

Es podrà desenvolupar qualsevol dels usos generals de la Zona lúdica a qualsevol de les ubicacions que es proposen en aquest Pla Especial.

22.5 Condicions addicionals:

Per a la zona de piscina són d'aplicació el Decret 95/2000, de 22 de Febrer, pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables a piscines d'ús públic, el Decret 177/2000, de 16 de maig, pel qual es modifica la disposició transitòria única del Decret 95/2000, de 22 de Febrer, pel qual s'estableixen les normes sanitàries aplicables a piscines d'ús públic.

També s'aplicarà qualsevol altre normativa que estigui vigent en el moment que es presenti el projecte d'ampliació de la piscina o de la implantació de les pistes esportives.

Article 23: Zona de càmping- Subzona Zona Verda (Clau C1.ZV)

23.1 Superfície:

31.571,42 m². Ocupa un 30,69% del sòl del càmping, per sobre del 30% que és el mínim que marca el POUM.

23.2 Usos admesos:

Espais lliures enjardinats, amb vegetació autòctona, en forma de parcs, espais de lleure i jardins en general de les zones de bungalows.

23.3 Definició:

Correspon a les àrees destinades als espais lliures, enjardinats o no, en una proporció mínima del 30% de la superfície total del càmping, independent dels espais esportius a l'aire lliure.

Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació 0-02 Qualificacions internes (C1.ZV.G -General).

23.4 Tipus de construccions i edificacions:

Es permet la situació d'instal·lacions auxiliars per a complementar l'ús de càmping, com són les senyalitzacions, instal·lacions generals, punts d'informació, estacions d'entrenament a l'aire lliure, jocs infantils i d'altres, sempre i quan no estiguin situades dins de la franja afectada per la Xarxa Natura 2000. Aquestes àrees seran preferentment

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



de fusta, o amb acabats de colors foscos i mats. No obstant segons el projecte es permetran variacions dels colors, sempre que es respectin els paràmetres d'integració definits al DAE.

Els paviments seran de materials porosos i amb colors similars a les tonalitats del terreny.

Tractament d'espai lliures enjardinats i amb previsió de la vegetació autòctona.

Article 24: Zona de càmping- Subzona Edificable (Clau C1.ED)

24.1 Superfície:

4.544,06 m².

24.2 Usos admesos:

S'admeten els seus usos complementaris de càmping com ara el sanitari assistencial, associatiu, esportiu, piscines wellness cultural, oficines, administratiu, magatzem, restauració, educatiu, recreatiu, comerç al detall i de prestació de serveis privats al públic, etc.

24.3 Definició:

Correspon a les àrees on s'ubiquen els edificis i instal·lacions existents, així com els nous edificis admissibles, destinats a serveis de l'establiment. Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació O-02 Qualificacions internes (C1.ED).

En aquestes àrees, puntualment, de manera soterrada o en espais residuals, es podran situar serveis tècnics com ara espais per contenidors, transformadors elèctrics, depuració d'aigües..., etc.

24.4 Tipus de construccions i edificacions:

Amb caràcter general seran obligatoris aquells usos que la normativa sectorial determini, preveient-se la recepció i serveis generals, l'espai destinat a la venda de queviures. Els serveis auxiliars, el bar, cafeteria i restaurant, el supermercat, els serveis higiènics, lavabos, dutxes, evacuadoris, mirall, penjadors, safareigs, endolls, aigüeres i preses d'aigua, en la proporció establerta a la normativa sectorial i la categoria de càmping. També tots els usos admesos per la legislació sectorial vigent les zones d'oci i/o aquàtiques, les activitats esportives.

24.5 Condicions addicionals:

Es permetrà la reforma dels edificis existents si s'escau.

Els espais soterrats dels edificis podran ocupar tot el subsòl dels edificis als que pertanyin.

La edificabilitat màxima (sostre edificable) és de 5.143,25 m², segons l'índex d'edificabilitat total de 0,05 m²st/m²sl.

Els cossos soterrats no computen als efectes del sostre edificable.

Els porxo computen al 50% als efectes de sostre edificable.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



El tractament de porció de parcel·la no edificable és pavimentat o enjardinat.
L'alçada reguladora màxima general serà de 5,5m màxim.
Per sota l'alçada reguladora s'admetrà la coberta general de l'edifici d'un pendent màxim del 30% o la coberta plana amb els ampits o baranes perimetrals d'acord amb allò que determina el POUM i tots els elements tècnics de les instal·lacions com ara plaques solars, compressors d'aire condicionat, antenes, parallamps si s'escau, etc.)
El nombre de plantes màxim sobre rasant és de 1 unitat.
Els soterranis són admesos sempre que el seu sostre no sobresurti més d'un metre respecte la cota definitiva de terreny, i donaran cabuda a instal·lacions, magatzem, vestidors i activitats complementaries a la de l'edifici al que pertanyen.
S'admetrà un marge de +/- un metre de la cota de nivell de l'adaptació al terreny de l'edifici en relació als plànols d'ordenació del Present Pla Especial.

24.6 Ordenança d'estètica

Es prohibeix expressament una excessiva desigualtat en el tractament de materials i acabats en els edificis.
Els colors i materials d'acabat es justificaran adequadament per tal d'afavorir la integració a l'entorn natural de la implantació, tenint en compte l'entorn natural de l'àmbit.

Article 25: Zona de càmping- Subzona de Vials (Clau C1.VI)

25.1 Superfície:

12.393,14m².

25.2 Usos admesos:

S'admet l'ús de vial, d'aparcament i maniobres així com l'ús general de càmping-caravaning.

En aquestes àrees, puntualment, de manera soterrada o en espais residuals, es podran situar serveis tècnics com ara espais per contenidors, transformadors elèctrics, depuració d'aigües..., etc.

25.3 Definició:

Comprèn les àrees específiques per a gestionar el tràfic de vehicles i el seu estacionament.
Correspon a les àrees identificades al plànol d'Ordenació O-02 Qualificacions internes com a (C1.VI).

25.4 Tipus de construccions i edificacions:

Es senyalitzaran les zones d'aparcament segons la seva finalitat. Es distingeixen zones d'aparcament per al personal del càmping, de maquinària per al manteniment, per a usuaris que prefereixin tenir el vehicle fora de la unitat d'acampada, visitants, vehicles de subministrament, aparcament de pernocta, i serveis d'instal·lacions, estacionament puntual dels nous usuaris i la seva sortida (check-in/check-out), la, o d'altres similars.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



S'admetrà la col·locació de marquesines per cobrir les places d'aparcament del sol. Aquestes s'integraran amb el paisatge i quedaran ancorats al terreny mitjançant una solució reversible. Ens els cassos que es consideri, es cobriran amb panells fotovoltaics per a l'obtenció de electricitat i/o plaques tèrmiques per a l'obtenció d'aigua calenta i derivar-la a qualsevol sanitari i/o la piscina.

Es preveu ens espais per a les brosses on es permetrà la pavimentació de la zona de deixalles amb paviment tipus formigó o similar, per al bon funcionament de la recollida selectiva dels residus.

25.5 Condicions addicionals:

La superfície màxima d'aquesta zona serà el que marqui el POUM de Sitges.

Article 26: Caràcter de l'ordenació

26.1 Caràcter indicatiu:

L'ordenació parcel·laria, edificatòria i viària que consten als plànols d'ordenació tenen un caràcter indicatiu, no vinculant, i el permet l'adequació de la instal·lació a les demandes canviants del mercat, així com als requeriments que es puguin plantejar, sense necessitat de modificar el Pla Especial. No obstant, tot i que la distribució general de les parcel·les no són vinculant, la zonificació detallada en el plànol P002 sí que ho és.

En aquest sentit es donen les següents pautes d'actuació:

Es podrà re-definir mitjançant la modificació del Pla Especial una o varies de les zones que es configuren.

Es podran re-definir sense la necessitat de modificació de planejament la precisió de les alineacions i/o les rasants de la trama viària interior del càmping, la mida i format de les unitats d'acampada dins els marges admesos i la determinació d'unitats d'acampada a ocupar per albergs fixos dins els màxims admesos per la normativa sectorial aplicable. En el moment en que es presenta aquest Pla Especial Urbanístic, es dona compliment a l'article 40 del Decret 159/2012 pel que fa als percentatges dels mòduls fixes i semi fixes en funció de la quantitat de Unitats d'acampada i a l'art. 217 del POUM de Sitges, encara és més restrictiu on fixa un percentatge de com a màxim el 35% de les unitats d'acampada destinades a albergs fixos.

Requereixen d'un Projecte i llicència municipal d'obres les noves construccions i les obres de modificació estructurals internes del càmping.

La modificació de camins interns serà lliure, sempre que es garanteixin els requeriments de mobilitat i accessibilitat.

Els projectes específics contindran:

La situació actual, la proposta de modificació, la memòria justificativa de la conveniència i oportunitat, la justificació del compliment dels paràmetres del Pla Especial, l'informe de sostenibilitat ambiental i d'impacte paisatgístic.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



En tot cas, qualsevol canvi o adaptació que comporti augment, disminució o alteració de sostre, requerirà la justificació de que no es sobrepassa cap paràmetre de la ordenació ni s'alteren les condicions establertes en les ordenances del Pla Especial.

26.2 Capacitat:

El potencial d'acampada és de 686 unitats d'acampada. Un 34,99% d'aquestes es destinaran a albergs fixos i la resta a albergs mòbils.

26.3 Principi general dels processos de modificació

Qualsevol canvi que es proposi respecte les previsions del Present PEU, a més de les específiques que li són pròpies, requeriran l'acreditació de que no es vulnera cap de les condicions d'ordenació del PEU i que és compatible amb les condicions del Pla Especial. Qualsevol altra tipus de modificació comportarà la modificació del Pla Especial.

Article 27: Caràcter subsidiari del POUM

Per tot allò no recollit a les present normes, serà d'aplicació el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

Article 28: Resum Superficial

La distribució de la superfície total de l'àmbit entre les diferents qualificacions internes queden definides en el següent quadre.

Quadre de superfícies qualificacions internes Proposta PEU - Camping El Garrofer					
CLAU	DESCRIPCIÓ	SUP.	% SUP. TOTAL	NORMATIVA	UNITATS
C1.ED	Edificacions*	4.544,06 m2	4,42 %		
C1.UA.BU	Bungalows	19.963,02 m2	19,41 %		240
C1.UA.AC	Acampada	28.273,51 m2	27,49 %		446
C1.ES	Zona esportiva	6.119,84 m2	5,95 %		
C1.ZV	Zona verda	31.571,42 m2	30,69 %	Min 30%	
C1.ZV.G	Zona verda general	31.571,42 m2			
C1. VI	Vial i aparcament	12.393,14 m2	12,05 %	Máx. 15%	



CAPÍTOL IV EXECUCIÓ I GESTIÓ

Article 29: Llicències i autoritzacions

Un cop aprovat definitivament el Pla especial urbanístic, serà perceptiva l'obtenció de la llicència municipal d'obres per part de l'ajuntament prèvia a la construcció de les diferents fases definides en la memòria d'ordenació. Serà necessària la llicència d'obres tant per a les obres d'urbanització com per a les d'edificació, inclosos els bungalows.

Article 30: Obres d'urbanització

Les obres d'urbanització i la portada de serveis que han de realitzar-se en execució d'aquest Pla especial, referents a les àrees d'acampada, al viari i a les mesures de seguretat, adoptaran el criteri que defineixen aquestes normes i que es grafien en els plànols d'ordenació, així com respectaran l'esperit d'aquest Pla especial descrit en la memòria.

Article 31: Pla d'Etapes

S'establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i edificació.
El desenvolupament dels projectes derivats del Pla Especial, es faran en diferents fases i es redactaran els projectes bàsics i executius d'urbanització i edificació i sempre es sotmetran a llicència d'obres municipal.

L'objectiu del pla d'etapes i fases és establir les prioritats per l'execució de les obres d'urbanització i els serveis, la previsió es realitza sobre el conjunt de les obres d'urbanització a realitzar dintre del sector i les que són necessàries fora del mateix. Donades les dimensions de l'àmbit objecte del present pla especial les obres necessàries es preveu executar-les en varies fases segons la capacitat inversora i les necessitats de la propietat.

Es preveu l'execució de les diferents actuacions previstes al Pla Especial en varies fases segons les esmentades en la present memòria descriptiva.

El càmping gestionarà els terminis en funció del finançament, les necessitats i els compromisos amb la qualitat que s'imposen per ser un càmping de primera categoria. La idea inicial es desenvolupar totes les fases dins dels 15 anys des de la publicació al DOGC del Pla Especial.

Durant el desenvolupament futur de l'activitat es podran dur a terme petites modificacions i obres ja previstes en les determinacions normatives del present Pla Especial, i que es duran a terme quan sigui necessari i segons necessitat de l'activat.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Article 32: Obres d'edificació

32.1 Els projectes d'obres d'edificació que poden redactar-se en l'àmbit d'aquest Pla especial, referents a les dotacions i serveis en les finques que formin part del càmping en cada moment, adoptaran els criteris que defineixen aquestes normes i que es recullen de forma orientativa, no vinculant, gràficament, en els plànols d'ordenació. El criteri bàsic a emprar en tota construcció de nou bungalou o ampliació dels edificis existents és el de màxima integració amb l'entorn.

32.2 Es consideren obres de manteniment aquelles actuacions que no suposin nous serveis urbans o infraestructura d'urbanització, quedant limitades a operacions de conservació de les existents i aquelles petites instal·lacions complementàries que no requereixen executar obra civil.

Article 33: Caràcter i agent de les actuacions. COMPROMISOS.

Com a garantia de compliment de les obligacions concretes Art. 102 Llei d'Urbanisme D.L. 1/2010 i requisit per a la publicació de l'aprovació definitiva Art. 107.3 Llei d'Urbanisme).

El propietari sotasignat manifesta que actua com a promotor del present planejament derivat, i es subjecta a les condicions que s'estableix a l'article 130 i concordants de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010) i a les particulars especificades en el present document i assumeix tots els compromisos.

Els projectes de reforma del càmping correran a càrrec del promotor del pla, segons els diferents pressupostos de cada projecte que s'executi.



CAPÍTOL V NORMATIVA AMBIENTAL

Article 34: Plantació d'arbres

34.1 El Pla especial incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 51 de la Llei d'urbanisme. 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.

34.2 La plantació d'arbres i d'arbustos, tant en el límit de les parcel·les com en les "àrees intersticials i de revegetació", si s'escau, es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit del Pla Especial, seguint els criteris (tipus d'espècie, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'informe ambiental i en l'estudi d'integració paisatgística. Un cop realitzades les plantacions previstes, el promotor del càmping haurà de permetre la seva consolidació i el seu desenvolupament.

Article 35: Fauna

Es prohibirà de manera explícita qualsevol actuació per part dels usuaris i dels serveis de manteniment del càmping que pugui pertorbar els poblaments faunístics de la zona. De manera especial, restarà prohibida l'alimentació, la captura, la caça, la sostracció dels nius i qualsevol altre supòsit recollit en el Decret Legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals i altra legislació que protegeix determinades espècies faunístiques. Aquesta prohibició s'haurà d'explicitar mitjançant plafons informatius o altres mecanismes de comunicació.

Es regularà l'activitat i el funcionament del càmping per a garantir el manteniment d'un període nocturn de tranquil·litat, amb la finalitat de pertorbar el mínim possible els poblaments faunístics que habiten aquest entorn.

Article 36: Enllumenat exterior

L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping haurà de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa el Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 i les 7 h per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn, mantenint-se únicament a la zona d'accés, sanitaris i vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.

Article 37: Tractament de les aigües residuals

Donat que l'evacuació es produeix directament a través de la xarxa de clavegueram municipal, no cal la instal·lació d'una estació depuradora, donant compliment a la normativa vigent. El sistema de sanejament complirà amb el PSARU 2005 i el Reglament de serveis públics de sanejament (RSPS) d'acord amb el Decret 130/2003, de 13 de maig i al PSARI 2003. El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



les despeses relatives al finançament de les noves obres de sanejament necessàries pel funcionament de l'activitat.

El càmping estarà dotat amb una xarxa de col·lectors que recullen totes les aigües residuals generades en les edificacions previstes i també les sortides d'aigua de les instal·lacions de suport. Per a la implantació dels nous bungalows, noves parcel·les amb serveis, projectes d'ampliació de les edificacions i nous serveis, si fos necessari, es seguiran els mateixos criteris

El gestor del càmping garantirà el control i el manteniment permanent de la instal·lació d'aigües residuals, per tal d'assegurar el seu correcte funcionament en tot moment. A banda del seu control continuat, caldrà dur a terme les següents actuacions de manera periòdica:

- Els controls analítics periòdics que determini l'Agència Catalana de l'Aigua.
- La retirada periòdica dels llots que es puguin generar en el procés d'evacuació les aigües residuals a càrrec d'un gestor autoritzat de residus d'acord amb les directrius de l'Agència Catalana de Residus de la Generalitat de Catalunya.

Article 38: Gestió de les deixalles generades per l'activitat

38.1 Com a activitat generadora de deixalles, el gestor 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, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de residus.

38.2 El càmping disposa dels contenidors necessaris per permetre la recollida segregada de les diferents tipologies de residus que es puguin generar, tant les deixalles generades en les parcel·les del càmping com les generades en els edificis de la instal·lació. De manera especial, cal garantir la dotació de contenidors suficients per a la segregació de les següents tipologies: matèria orgànica, vidre, paper i cartró, envasos en general, piles i rebuig.

38.3 Els contenidors que centralitzaran la totalitat de les deixalles generades per l'activitat de càmping que es localitzaven a l'entrada del càmping, ara passaran a una zona amb accés directe a la carretera C-246a, Km 39. Els contenidors es col·loquen sobre una superfície impermeabilitzada.

38.4 La recollida, transport i tractament autoritzat de les deixalles anirà a càrrec dels serveis municipals de l'Ajuntament de Sitges, mitjançant el conveni pertinent, d'acord amb les directrius de l'Agència Catalana de residus de la Generalitat de Catalunya.

38.5 La integració paisatgística dels contenidors es podrà fer mitjançant tanques recobertes amb bruc artificial o natural verd.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



Article 39: Qualitat de l'ambient atmosfèric i contaminació acústica

S'haurà de complir 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. Complir amb els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica alta, d'acord amb la següent taula:

Zonificació acústica del territori Valors límits d'immissió en dB(A) Ld (7h-21h) Le (21h-23h) Ln (23h-7h) Zona de sensibilitat acústica alta (A) 60 60 50 Ld, Le i Ln = índex d'immissió de soroll pel període de dia, vespre i nit respectivament.

Article 40: Consums d'aigua i energia

40.1 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.

40.2 Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les diverses edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les edificacions hauria de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran d'estar convenientment aïllades per a reduir les pèrdues energètiques. L'edificació haurà de complir 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.

Article 41: Prevenció de risc d'incendi forestal

D'acord 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 també d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el gestor del càmping ha d'adoptar, de manera permanent, les següents mesures amb caràcter obligatori dins del que és l'àmbit del Pla Especial:

- S'adjunta el pla d'autoprotecció existent contra incendis per al conjunt de la instal·lació del càmping per tramitar la seva incorporació al pla d'actuació municipal d'emergències de Sitges, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).
- Disposar d'una xarxa d'hidrants i extintors homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret.
- Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- Retirar les restes vegetals generades durant la poda i les tasques de manteniment de les zones verdes i portar-les a un gestor autoritzat de tractament de residus vegetals.

Article 42: Programa de vigilància ambiental

42.1 D'acord amb el que preveu la normativa ambiental i urbanística vigent, el gestor del càmping haurà d'executar el Programa de Vigilància Ambiental (PVA) integrat en l'informe ambiental i en l'Estudi d'Impacte Paisatgístic.

42.2 El programa de Vigilància Ambiental haurà de ser executat pel gestor del càmping, ja sigui directament o a través d'empreses especialitzades, tot informant periòdicament dels resultats obtinguts a l'administració competent.

42.3 El control es realitzarà tant en fase de construcció com en la d'explotació de l'activitat, de tal manera que llur evolució en l'espai i en el temps haurà de ser concretada, pel gestor de l'activitat, en un cronograma de mesures correctores en el qual hi quedarà palès en cada moment l'estat i el grau d'aplicació de les mateixes.

42.4 En el cas que es comprovi la ineficàcia de les actuacions preventives i correctives previstes, es procedirà a la redefinició de noves mesures preventives i correctores.

42.5 Es fomentarà, mitjançant plafons o fulletons informatius, el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona on s'instal·la el càmping. En concreta aquesta iniciativa del gestor del càmping tindrà per finalitat:

- Divulgar les principals espècies vegetals que es pot trobar en aquest àmbit i també recordar determinades conductes personals que cal seguir en relació amb la conservació d'aquestes espècies.
- Difondre el potencial risc d'incendi forestal de la zona i les conductes personals que caldria seguir per minimitzar aquest perill, així com la informació bàsica per als casos d'emergència.

42.6 Es comunicarà als usuaris del càmping, a partir dels mitjans més escaients en cada cas, diverses mesures d'interès per fomentar un ús eficient de l'aigua i de l'energia, i per incentivar la minimització de les deixalles i la segregació selectiva de les deixalles.

Article 43: Mesures correctores adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del Medi ambient en general.

43.1 Millores de minimització i racionalització de l'ús del sòl.

Les mesures adoptades per prevenir, reduir i compensar els efectes d'ocupació i ordenació del sòl són les següents:

- Estructuració de l'ordenament a partir de preexistències, prioritant l'ampliació de les edificacions existents per evitar la dispersió.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- Minimització de la construcció de noves edificacions a les imprescindibles amb superfícies mínimes per proporcionar el servei necessari.

Millores per incrementar la permeabilitat i connectivitat ecològica i protecció de la flora i fauna:

- Tancament del perímetre del càmping amb una tanca permeable ecològica de pas superior a 10x10 cm. per permetre el pas de la petita fauna, almenys en aquelles franges perimetrals que limiten amb els espais protegits de la Xarxa Natura i d'espais agrícoles.
- A la franja de la riera de Ribes, tancament vegetal interior a la tanca ecològica format per arbres i arbustos autòctons de baix requeriments hídric, com per exemple els següents arbres: Tamarius, Lledoners, Oliveres, Garrofers, cirerer d'arboç, etc i arbustos com el Llentiscle, màquia de garric i Margalló, Romaní, Farigola i altres similars.
- A la franja amb els Colls Miralpeix, similar, amb pi blanc, per dotar d'una certa continuïtat paisatgística.
- Després del tancament i per la banda de la riera de Ribes es deixarà una franja superior a 10 m. i que en molts punts arriba a 20 m., totalment lliure d'edificacions i parcel·les i que s'imputarà a una zonificació verda, que farà de filtre graduant el paisatge de fora endins. Dins aquesta zona s'inclourà aquella superfície de la banda de la riera que, potser per un mal trasllat cartogràfic, es troba inclosa dins l'espai de la Xarxa Natura 2000 Serres del Litoral Central i Pein Massís del Garraf.
- Després del tancament i per la banda dels Colls Miralpeix es deixarà una primera franja de 10 m. totalment lliure de parcel·les i edificacions, que també s'imputarà a la zonificació verda.
- Per facilitar un a connexió ecològica entre els dos àmbits protegits (riera de Ribes i Colls Miralpeix) es crea una franja continua E-O, d'una amplada entre 10 m. i 15 m., segons els llocs, amb plantació similar al dels tancaments.
- Per facilitar el pas de la petita fauna, a banda de permeabilitzar el terreny, els bungalows en aquestes zones estaran aixecats sobre pilastres.
- Es conservarà la pineda en el màxim possible, restituint aquells pins que s'hagin de treure per reordenar alguna parcel·la o construir una nova edificació, fomentant que sigui abric dels nombrosos ocells que tenen l'hàbitat en l'entorn o el mateix àmbit del PEU.
- Plantacions en els espais enjardinats i comunitaris de vegetació autòctona.
- Enllumenat adaptat a la zonificació E1 en els primers 25 m dels límits amb els espais protegits, per afavorir l'àmbit dels rats penat i, en general, de la fauna.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- Les unitats d'acampada més properes a la riera de Ribes es reserven a bungalows d'alta eficiència, els usos dels quals generen menor impacte acústic que el de les unitats mòbils.

43.2 Mesures addicionals de foment de la integració ambiental i paisatgística.

Pel que fa al paisatge, és important remarcar la contribució del càmping a la preservació del paisatge de la zona, mantenint una continuïtat visual amb el Massís dels Colls-Miralpeix i la plana agrícola forestal.

La millor garantia d'aquesta continuïtat són:

- La reserva d'una baixa edificabilitat (inferior al 5 % de la superfície àmbit)
- Edificis d'una sola planta, ben resoltos constructivament i amb cromatisme consonants amb la zona, poc visibles des de l'exterior.
- La incorporació al llarg de l'expedient d'un Estudi d'impacte i integració paisatgístic, informat per l'organisme competent, el contingut i l'informe del qual pugui ser traslladat a la normativa final del PEU.
- El màxim respecte a la pineda existent en les reordenacions i edificacions, minimitzant i compensant amb nous arbrats la pèrdua de massa arbòria.
- Manteniment de la vialitat en terra i paviments tous, assolint si és possible el 90 % en els sòl no edificat.
- Manteniment de la orografia del terreny actual per evitar els moviments de terra i noves alineacions i rasants. Els murets
- Si resulta necessari anivellar el terreny en algun punt i la necessitat de construir un muret, aquest es construirà amb pedra seca calcària i amb una alçada màxima d'1 m.

43.3 Mesures d'estalvi d'aigua i afavoriment del cicle de l'aigua.

El present PEU contempla un increment de 160 unitats d'acampada, passant de 526 UA a 686 UA, representant un increment del 30 %. S'ha de considerar que 68 de les noves unitats (68 UA) són de molt petita dimensió (22 m²), que normalment són ocupades per la meitat de persones que una unitat gran, resultant per tant un equivalent d'unitats d'acampada de $68 \times 0,5 + 92 = 126$ UA, que representaria un increment equivalent del 24 %.

L'increment de la demanda d'aigua procedirà bàsicament de la demanda domèstica derivada de l'increment d'ocupació i de la demanda d'aigua de les piscines.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



S'estima una dotació de 120 l/persona dia i una ocupació equivalent a 90 dies de màxima ocupació:

480	p
120	l/p/dia
90	dies màx ocupació/any
5.184	m ³ /any

Per a les piscines, un consum del 3 % del volum d'aigua diari per renovacions, amb una obertura de 5 mesos l'any.

1.200	m ³
3%	
5	mesos
30	dies/mes
5.400	m ³ /any

Increment de consum total: $5.184 \text{ m}^3 + 5.400 \text{ m}^3 = 10.584 \text{ m}^3/\text{any}$, que equival a $29 \text{ m}^3/\text{dia}$.

Convé destacar, en relació a l'increment dels consums, que el PEU preveu:

- Per a optimitzar el consum d'aigua s'incorporaran en tots els sanitaris sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments dels blocs sanitaris de les edificacions previstes, com ara aixetes, dutxes o cisternes de vàter, així com en els sistemes de reg, així com temporitzadors, aixetes electròniques, pulsadors d'interrupció de descàrrega, etc.
- Per a reg, s'aprofitarà les aigües de pluja de les teulades de les noves edificacions, construint dipòsits soterrats d'acumulació d'aigua. Els dipòsits es dimensionaran d'acord amb el rati de $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de la zona a regar.
- Un sistema per a la reutilització de l'aigua sobrant del buidatge de les piscines.
- L'adopció d'un Pla de gestió sostenible d'aigua que contingui:
 - o Consums per usos.
 - o Identificació d'oportunitats de reducció, reciclatge o reutilització.
 - o Mesures d'eficiència.
- Plantació en les zones filtre i espais enjardinats d'espècies autòctones de baix requeriments hídrics, arbres com tamarius, oliveres, garrofers, pins, etc, o plantes i arbustos com la màquia de garric i margalló, llentiscle, espígol, romaní, etc.
- En les noves zones objecte de reg s'utilitzaran sistemes eficients que inclouran ramals específics controlats per programadors de reg ajustats a les necessitats, comandats per sensors de pluja, humitat. S'utilitzaran sistemes eficients com

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



difusors, microdifusors a aspersors de curt abast en zones de gespa, i reg per degoteig a les zones arbrades i arbustives.

- A les zones enjardinades on sigui viable s'utilitzaran materials com pedres, escorça, etc per disminuir la evaporació.
- Construccions de paviments tous drenants i quan sigui necessari recollir les aigües de pluja d'una zona s'impulsaran sistemes urbans de drenatge (SUD).
- S'impulsaran campanyes entre els clients i treballadors d'informació, conscienciació i incentivació de l'estalvi d'aigua.

43.4 Mesures d'estalvi d'energia i eficiència energètica.

Prenent com a referència ordres de magnitud dels valors extrets de declaracions ambientals de diferents càmpings similars, es calcula l'increment domèstic de la demanda energètica mitjançant el rati de 1.000 kWh/UA/any:

$$160 \text{ kWh/UA/any} \times 160 \text{ UA} = 160 \text{ MWh/any}$$

Pel que fa a la instal·lació de la piscina, partint de 20 kW instal·lats i el funcionament de 16 h/dia durant els 5 mesos d'obertura:

$$20 \text{ kW} \times 16 \text{ h/dia} \times 30 \text{ dies/mes} \times 5 \text{ mesos/any} = 48 \text{ MWh/any}$$

Per a disminuir el consum elèctric, el PEU preveu les següents mesures correctores:

- Preveure quan sigui possible ordenaments dels bungalows que prioritzin l'aprofitament de la llum natural.
- Prioritzar l'ús de làmpades de classe B o superior d'acord amb les especificacions del Reglament UE/2017/1369.
- En els vials interiors de parcel·les i bungalows prioritzar els sistemes d'enllumenat amb sensor de presència.
- L'enllumenat exterior ha de donar compliment al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- També ha de disposar de sistemes d'accionament (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) de manera que s'adaptin adequadament els cicles de funcionament de la il·luminació a la necessitat de llum artificial, o qualsevol altra solució equivalent per temporitzar les hores de funcionament de la il·luminació (detectors de moviment o altres mecanismes anàlegs).
- A les sales de calderes tots els tubs calents hauran d'estar calorifugats.
- Els elements productors de calor hauran de disposar d'etiquetatge de rendiment energètic de 4 estrelles, i els de fred seran de classe A.

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



- Les noves edificacions hauran de complir les mesures previstes d'estalvi energètic que contempla:
 - o la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.
 - o 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.
 - o CTE, en relació als sistemes d'estalvi energètic i producció solar mínima d'ACS.
- Obtenció, per als nous edificis, del certificat d'eficiència energètica superior a D.
- Instal·lació d'energia solar fotovoltaica per a la producció d'energia en bungalows de consum zero.
- Instal·lació d'una estació de recàrrega de vehicles elèctrics.

43.5 Mesures de mitigació i adaptació al canvi climàtic.

A banda de les mesures d'estalvi energètic, el PEU adoptarà les següents:

- Plantació de nou arbrat en els espais de parcel·les que mantinguin el confort climàtic.
- Allunyament de les edificacions de la proximitat de la riera de Ribes.
- Adopció d'un Pla estratègic energètic que contempli l'adopció progressiva en tot el càmping de sistemes d'energia renovable, amb un horitzó del consum d'energia elèctrica renovable al 100 % l'any 2030.
- Establir aparcaments comunitaris de vehicles en determinats llocs del càmping per a promoure els desplaçaments interiors a peu o en bicicleta.

43.6 Mesures de prevenció de la contaminació lumínica.

- Adoptar en els primers 25 m de les franges limítrofs a la riera de Ribes i Colls Miralpeix les característiques normatives contingudes a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, corresponents a la protecció màxima (E1).
- Les instal·lacions d'enllumenat exterior hauran de complir, entre d'altres, amb les condicions que consten a l'Annex 2 del Decret 190/2015 pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació lumínica on se situen.

43.7 Mesures de prevenció de l'impacte acústic.

- De forma similar al punt anterior, les unitats d'acampada més properes als espais protegits es reserven a bungalows d'alta eficiència, els quals generen menor impacte que una tenda.
- En les noves edificacions, compliment de les Ordenances municipals i del CTE, contemplats en les llicències d'obres.

43.8 Mesures de gestió de residus

- Foment de la construcció amb materials reciclats.
- Preferentment, els materials de fusteria en les obres i edificacions procedirà d'una massa forestal certificada o etiquetada FSC (Forest Stewardship Council).
- S'impulsaran campanyes entre els clients i treballadors d'informació, conscienciació i incentivació de la minimització de residus i separació selectiva.

43.9 Mesures de disminució de riscos ambientals.

- Situació de les unitats d'acampada fora de les zones de flux preferent i avingudes extraordinàries.
- Allunyar usos més intensius de la zones més vulnerables als incendis forestals.
- Assegurament de la franja de protecció, i creació d'una xarxa de BIEs i d'hidrants que cobreixi el càmping amb el sistema de reserva d'aigua normatiu.
- Adopció d'un pla d'autoprotecció (PAU).

43.10 Mesures per millorar la mobilitat.

- Creació d'aparcaments comunitaris en dos punts del càmping per accedir a les unitats d'acampada a peu o en bicicleta.
- Mesures de gestió encaminades al foment de l'ús de bicicletes per la xarxa de vials i camins públics i oferiment del lloguer de bicicletes a baix cost.

43.11 Mesures de certificacions ambientals.

- Es fomentarà la obtenció de qualificacions ambientals (Ecolabel, Distintiu de garantia de qualitat ambiental, EMAS, ISO 14000, etc).
- S'implantaran els criteris i actuacions necessaris per a obtenir i mantenir certificacions ambientals en la mateixa línia que marqui el municipi, com actualment amb la certificació "Biosphere destination".

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



43.12 Altres mesures.

- En el cessament de l'activitat i si es retorna a sòl protegit per a usos agrícoles forestals, assegurar el desmantellament de les instal·lacions.

Article 44. Pla de vigilància ambiental.

Atesa les circumstàncies especials (càmping en funcionament en el que el Pla Especial consolida l'activitat existent, situació diferent a la construcció d'un nou càmping en un termini de temps relativament curt) i tenint en compte que el PEU no contempla un calendari detallat del pla d'etapes, més enllà de contemplar la seva execució en un període de 15 anys, es considera convenient introduir la figura d'un Informe anual de seguiment del PEU que, conjuntament amb altres figures administratives, serveixin per controlar que les mesures ambientals es duren a terme.

Els quadres següents recullen les mesures del Pla de Vigilància ambiental (PVA):

MINIMITZACIÓ I OCUPACIÓ DEL SOL	
Aspecte de seguiment i vigilància	Termini o moment del PVA
Emplaçament, ordenació i estructuració de noves edificacions i albergs i d'unitats d'acampada.	Verificació en: Llicència d'obres i/o ambiental Informe anual seguiment

PERMEABILITAT I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Tanca ecològica perimetral Revegetació i plantació d'espècies autòctones en franja filtre Connector ecològic Bungalows sobre elevats Conservació de pineda Revegetació dels espais	Verificació en: Llicències d'obres Informe anual seguiment

INTEGRACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Integració paisatgística dels nous edificis. Conservació vegetació existent. Vials en terra i paviments tous Tancament ecològics i pantalles vegetals	Verificació en: Llicència d'obres i/o ambiental Informe anual de seguiment.

CRITERIS D'ECOEFIICIÈNCIA	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Instal·lació d'elements d'elevada eficiència energètica a edificis i instal·lacions, d'acord	Verificació en: Informe anual

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



amb ordenança municipal. Ecoeficiència en els edificis	Llicència d'obres
Utilització de fustes FSC	Informe anual.
Certificacions ambientals	Comunicació a l'administració Informe anual

CICLE DE L'AIGUA	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Introducció d'elements de recuperació de les aigües de pluja per a reg (SUD) Sistemes eficients de tractament de piscines Recuperació aigües de pluja	Verificació en: Informe anual Llicència d'obres i/o llicència ambiental

GESTIÓ DE RESIDUS	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Reciclatge i recuperació de residus	Verificació en: Informe anual

AMBIENT ATMOSFÈRIC	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Utilització de làmpades de vapor de sodi, mecanismes automàtics d'accionament. Disminució intensitat lluminosa en zones properes a espais naturals protegits	Verificació en: Informe anual
Implantació fonts energia renovable Estació de recàrrega vehicles elèctrics	Verificació en: Informe anual Llicència d'obres i/o llicència ambiental

RISCOS AMBIENTALS	
Implantació/adaptació	Termini o moment del PVA
Adopció PAU	Comunicació administració
Adopció xarxa de BIE i hidrants	Verificació en: Informe anual Llicència d'obres i/o llicència ambiental

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



L'informe anual sobre el pla de vigilància ambiental serà redactat per tècnic extern especialitzat i presentat a l'Ajuntament durant el mes de gener de l'any següent al finalitzat.

Aquest informe contindrà els indicadors següents:

- Indicador 1.1. Superfície mitjana de massa forestal autòctona continua (m2)
- Indicador 1.2. Inventari d'espècies exòtiques de caràcter invasor (número)
- Indicador 1.3. Franja mínima de protecció dins de l'àmbit amb l'espai de xarxa Natura d (m)
- Indicador 2.1- Percentatge de sòl impermeable/pavimentat (%)
- Indicador 3. Percentatge d'espais d'ombra (%)
- Indicador 4. Relació d'espècies vegetals autòctones.
- Indicador 5.1. Emissions de GEH derivats del consum energètica (tones CO2)
- Indicador 5.2. Emissions de GEH derivats del consum i sanejament d'aigua (tones CO2)
- Indicador 5.3. Emissions de GEH derivats de la mobilitat generada (tones CO2)

El promotor del Pla Especial
CAMPING EL GARROFER S.L.
C.246 Km 39, 08870 Sitges
Barcelona, amb NIF B-58848953

El Redactor del Pla Especial
Rafael Tramullas Navarro
TEMATIC arquitectura
La Galeria de Arquitectura S.L.
www.tematicarquitectura.com
info@tematicarquitectura.com

PLA ESPECIAL DEL CÀMPING EL GARROFER
Sitges (El Garraf), Barcelona.



D-PLÀNOLS

PLANOLS INFORMATIUS (I)

- I 01 Situació General
- I 02 Situació Municipal
- I 03 Ortofotomapa
- I 04 Emplaçament
- I 05 Estructura de la propietat
- I 06 Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació de Sitges
- I 07 Posició arbrat
- I 08 Inundabilitat
- I 09 Aixecament Topogràfic
 - I 10 Perfils longitudinals
 - I 10.1 Perfils longitudinals
 - I 10.2 Perfils longitudinals
 - I 10.3 Perfils longitudinals
- I 11 Situació General Edificis
 - I 11.1 Edificació Existent ED01: El restaurant
 - I 11.2 Edificació Existent ED02: La recepció
 - I 11.3 Edificació Existent ED03: Sanitaris 1
 - I 11.4 Edificació Existent ED04: Sanitaris 2
 - I 11.5 Edificació Existent ED05: Sanitaris 3
 - I 11.6 Edificació Existent ED06: Bugaderia
 - I 11.7 Edificació Existent ED07: La sala polivalent
- I 12 Instal·lació elèctrica i telecomunicacions
- I 13 Instal·lació enllumenat
- I 14 Instal·lació subministrament d'aigua
- I 15 Instal·lació subministrament gas
- I 16 Instal·lació sanejament

PLANOLS NORMATIUS (O)

- O 01 Ordenació General
- O 02 Qualificacions internes
- O 03 Paràmetres urbanístics de les edificacions
 - O 04 Afectacions
 - O 05.1 Vials
 - O 05.2 Vials
 - O 06 Accessos
 - O 07.1 Tancaments i Límits
 - O 07.2 Tancaments i Límits
 - O 07.3 Afectacions Est-Oest
- O 08 Instal·lació elèctrica i telecomunicacions
- O 09 Instal·lació enllumenat
- O 10 Instal·lació subministrament d'aigua
 - O 11 Instal·lació subministrament gas
 - O 12 Instal·lació sanejament
- O 13 Protecció contra incendis
 - O 14 Estudi Alternativa 0
 - O 15 Estudi Alternativa 1
 - O 16 Estudi Alternativa 2
 - O 17 Estudi Alternativa 3