

MODIFICACIÓ PLA ESPECIAL  
CAMPING "VILANOVA PARK"  
VILANOVA I LA GELTRÚ



## ÍNDIX

0. Preàmbul. Justificació, criteris i contingut de la Modificació del Pla Especial “Vilanova Park”.
- 1.1 Conveniència i Justificació del Pla Especial Mas Roquer-Vilanova Park.  
Text 1997.
- 1.2 Límits, informació urbanística i Promoció.
- 1.3 Objectius, criteris i justificació de l’ordenació que proposa el Pla Especial Vilanova Park. (Text 1997).
2. Normes i Ordenances.
3. Plànols.
4. Annex A. Compromisos de Vilanova Park, S.A.
5. Annex B. Memòria Pla Especial Vilanova Park. Text Refós juliol, 1997.
6. Annex C. Informe Ambiental.
7. Annex D. Projecte de Millora de la conducció de connexió d’aigües residuals del Càmping Vilanova Park a la xarxa de clavegueram de Vilanova i la Geltrú.
8. Annex E. Certificats del Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú i manifestació notarial de la propietat del sòl.

## **0. PREÀMBUL. Justificació, criteris i contingut de la Modificació del Pla Especial. Vilanova Park. Vilanova i la Geltrú.**

a) En la sessió ordinària de 10 de març de 2008 l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú va prendre l'acord d'aprovar inicialment una Modificació del PGO del Sector del Càmping Vilanova Park, presentada per Càmping Vilanova Park, S.A. Aquest acord d'aprovació explicitava una sèrie de prescripcions i restava pendent dels informes preceptius als efectes de l'article 83.5 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol TRLLU.

L'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua va ser favorable i l'Informe del Departament de Mediambient i Habitatge fixava prescripcions menors referents a prevenció d'incendis forestals i mesures correctores per protegir i conservar l'hàbitat natural en la zona de protecció de fàcil implementació.

Només la Direcció General de Turisme va informar desfavorablement, ja que va interpretar que en la subzona Ciutat de Vacances apareixia un tipus d'allotjament no contemplat en la normativa turística de càmpings. Cal dir que aquests tipus d'allotjament a l'interior del Càmping Vilanova Park estava validat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona i l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú que l'any 1996 van aprovar definitivament el Pla Especial Vilanova Park, que detallava amb precisió aquest tipus d'allotjament estable en una subzona específica del Càmping. El procediment iniciat l'any 2008 va quedar encallat en aquest punt, després de diverses converses amb la Direcció General de Turisme i en procés de redacció un nou Decret d'establiments d'allotjament turístic que finalment va culminar amb el Decret 183/2010 de 23 de novembre.

L'evolució dels càmpings tradicionals ha exigut una modernització dels serveis que presten com a forma d'establiment turístic. Cada cop més creixen els albergs fixes i els nous semi-mòbils coexistint amb els tipus mòbils i els espais lliures. El referit decret 183/2010 va establir els tipus d'albergs admissibles i el seu percentatge (articles 39 a 41), amb un augment molt important de la tolerància i respecte als albergs fixes i semimòbils (fins el 50% d'unitats d'acampada), en coherència amb la demanda de la societat pel que fa a aquest tipus d'instal.lació turística.

De tot plegat se'n deriva la conveniència de modificar lleugerament el document aprovat inicialment l'any 2008 i molt especialment en relació a la subzona 24d, referenciada com a Ciutat de Vacances en el Pla Especial de 1997, recollida puntualment en el Pla General de Vilanova i la Geltrú (2001). El document de Modificació que ara es presenta retorna la referida subzona "ciutat de vacances" (clau 24d) a la qualificació inicial de la zona d'acampada (clau 24a). La raó d'aquesta variació es troba en els nous potencials admissibles per albergs fixes i semi-mòbils que estableix el decret 183/2010. Paradoxalment, el mercat turístic del càmping avui dia admet millor aquest tipus estàndard d'albergs que els que es proposaven de construcció estable i disseny específic. En qualsevol cas, l'ocupació de l'àmbit de l'anterior subzona 24d per albergs fixes i semi-mòbils respecta sobradament els potencials màxims establerts pel referit decret. De fet, es fa un pas enrera en la proposta de 1996, recollida en el document del 2008 i aprovat inicialment el seu dia. El contingut de les Modificacions que ara es presenten en el nou document abasten exclusivament determinacions pròpies del Pla Especial Mas Roquer-Vilanova Park, aprovat i publicat l'any 1997 i, en cap cas, afecten determinacions del P.G.O.U. de Vilanova i la Geltrú vigent.

Ras i curt: la plena compatibilitat entre el Pla Especial Modificat i el P.G.O.U. de Vilanova i la Geltrú, en coherència amb els criteris dels Serveis Tècnics municipals, aconsella tramitar el document com una **Modificació de Pla Especial**.

Així mateix, l'evolució del mercat turístic aquests darrers anys ens ha permès comprovar que calia corregir lleugerament les característiques i localització d'algunes de les dotacions previstes a l'interior del càmping, en el document aprovat l'any 1996.

El sostre total destinat a aquests equipaments interiors es manté exactament en la Modificació de Pla Especial que ara es presenta. Així, el potencial per a noves dotacions interiors d'execució prevista posteriorment al 1996 era de 3.205 m<sup>2</sup> de sostre i la Modificació que ara es presenta preveu exactament 3.205 m<sup>2</sup> de sostre, inclosos en aquest potencial els realitzats entre 1996 i el 2004. Ras i curt: aquesta modificació pel que fa a les dotacions, planteja les següents variacions:

1. El club-piscina coberta (clau 6.10), semisoterrat per tal d'adaptar-se a la topografia, servirà als usuaris del club-gimnàs i la piscina exterior actual. L'augment de la superfície reservada inicialment al club es deu a la necessitat ineludible de la piscina coberta. L'augment progressiu del turisme d'hivern, amb sol.licitacions molt més exigents pel que fa a les instal.lacions i serveis, requereix, a través dels tour-operadors internacionals, aquesta dotació.  
Cal dir que l'augment de superfície d'aquesta instal.lació es compensa disminuint o anul.lant d'altres instal.lacions previstes en el Pla Especial de l'any 1997.
2. L'anul.lació del bloc d'aseos serveis nº 3 (referència 6.7), ja que l'augment d'albergs fixos amb aseó incorporat fa innecessària aquesta instal.lació.  
Aquesta retroacció en la qualificació subzonal és deguda exclusivament a les característiques de la demanda turística que ha evolucionat en el sentit que recull el decret vigent d'establiments d'allotjament turístic.  
A més d'aquest retorn a la qualificació de subzona d'acampada (clau 24a) de l'àmbit referenciat com Ciutat de Vacances (clau 24d), aquest document recull la major part de les precisions que contenia l'anterior Modificació del P.G.O. de l'any 2008 amb tramitació interrompuda. Les més significatives fan referència a correccions lleugeres i localitzacions d'algunes de les dotacions previstes a l'interior del càmping, en el document aprovat l'any 1996. Per altra banda, cal recordar que el P.E. Vilanova Park es va aprovar definitivament l'any 1996 i, lògicament, 16 anys després de l'aprovació d'aquell document s'han executat algunes de les determinacions que contenia, tals com el bloc de serveis 6.7, el magatzem general i la nova piscina exterior situada en la subzona 24.d. De totes aquestes dotacions es van realitzar els corresponents projectes i tramitar oportunament les corresponents llicències municipals.
3. El desdoblament del magatzem general (referència 6.9) en dos edificis adjacents, un destinat a magatzem general i l'altre destinat als serveis de manteniment del càmping. El sostre potencial destinat a aquests edificis és gairebé idèntic al que s'havia previst pel magatzem general en el document de 1996 i es localitza en el mateix lloc.

4. Supressió de la Recepció nº 2 (referència 6.6 en el document de 1996), amb accés des del camí de la Pedrera.
5. La nova Recepció prevista amb concentració de serveis d'accés desplaça lleugerament la seva posició i es preveu en una construcció de PB+1P amb un sostre màxim edificable de 400 m<sup>2</sup>, equivalents aproximadament al sostre de l'edifici de recepció existent més tres ampliacions previstes en el P.E. de 1997 ratificat pel P.G. 2001.  
El plànol P.10 representa la totalitat de les dotacions del càmping amb indicació expressa de les executades i d'aquells potencials previstos per completar els serveis necessaris pel bon funcionament del càmping.  
El plànol P.13, amb caràcter d'annex gràfic, representa gràficament de manera simultània els equipaments realitzats amb posterioritat a l'aprovació del P.E. Vilanova Park de setembre 1996, els potencialment previstos que es suprimeixen i els nous que preveu aquesta modificació de Pla Especial. **El quadre comparatiu permet verificar que el sostre total previst per equipaments del càmping que proposa aquesta Modificació de Pla Especial és idèntica a l'aprovada en el document vigent aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el setembre de 1996.**

b) El Pla Especial "Vilanova Park" es va aprovar definitivament l'any 1996 i el text refós corresponent és de l'any 1997. Posteriorment, es va redactar i aprovar definitivament el Pla General de Vilanova i la Geltrú que recollia puntualment les determinacions del Pla Especial "Vilanova Park" pel gran sector per sobre de la carretera de l'Arboç (BV-2115) amb una classificació de Sòl no urbanitzable (referència 21 – càmping). Els àmbits per sota la referida carretera, inicialment qualificats com a subzona 24e, destinats a aparcaments, usos esportius, equipaments públics i cessions per a sistemes i dotacions, van ser requalificats pel Pla General de Vilanova i la Geltrú, dins un perímetre més ampli com a sòl urbanitzable amb la referència 3.12 i una previsió d'usos mixta amb unes dotacions i coeficients perfectament delimitats i execució prevista en el 2on. quadreni. Aquesta modificació de P.E. es refereix exclusivament a l'àmbit per sobre de la carretera de l'Arboç, qualificat amb la clau 21 Càmping (Vilanova Park).

c) Aquesta Modificació del Pla Especial del Càmping Vilanova Park, corregeix lleugerament el llinar que delimita la subzona 24 a de la subzona 24c.1. Aquest llinar es va definir inicialment en una Modificació del Pla General, aprovada definitivament el 16-10-1985 en un plànol escala 1:5000 que determinava 3 subzones per a la totalitat del càmping. L'any 1993, una nova modificació, recollia puntualment aquell llinar que determinava les dues subzones referides. De fet, aquell límit que dividia la subzona de protecció natural d'aquell altre que per les seves característiques podia ser transformat en subzona de ciutat de vacances, es va traçar en un document de planejament a escala 1:5000. El replanteig sobre aquell llinar per un topògraf ens ha permès comprovar que l'àmbit amb característiques de vegetació i topografia adequades a la classificació de protecció natural no s'adequava exactament a la línia de planejament. El plànol P.15 (annex) indica amb precisió la situació exacta de la línia que separa el sòl amb condicions de vegetació i relleu susceptibles d'ésser considerades de protecció natural d'aquell altre que no ho és en absolut. Un salt topogràfic entre 2 i 3 metres és la frontera precisa entre aquella àrea amb vegetació tupida de caràcter natural i un sòl sense vegetació, utilitzat antigament per a conreu de vinyes, i avui dia entapissat amb gespa i matolls de romaní. Les imatges A, B, C i D, mostren clarament la traça i el salt topogràfic referit.

Per altra banda en la part inferior i adjacent al canal de referència, la delimitació de l'antiga subzona 24.d incloïa una part de la finca per sobre del propi canal que presenta totes les característiques d'àrea de protecció natural tal com es pot verificar en les imatges F, G, H, I, J i K (plànol P.12).

En la nova delimitació que es proposa, aquest sòl passaria a ser "subzona 24 c.1" de Protecció Natural. Per fi, la subzona de Protecció Natural, s'amplia amb un sector contingut entre la subzona 24 c.2 i la zona verda que es va cedir en el seu dia i que per les seves característiques topogràfiques, d'arbrat i de posició, configuren una unitat orgànica amb la zona de protecció natural i la zona verda. Breument, aquesta delimitació més precisa de la subzona referida representa un increment de la subzona de Protecció Natural de 3.451 m<sup>2</sup> ja que, tal com es verifica en el plànol P.15, en l'intercanvi de qualificacions l'escreix és favorable a la subzona de Protecció Natural i sobre tot la delimitació s'adequa molt millor al seu contingut funcional i natural.

Cal insistir que la nova delimitació no representa cap augment de sòl d'acampada ni sostre potencial. Es proposa exclusivament per criteris de rigor paisatgístic i topogràfic. Els caràcters del lloc expliciten inqüestionablement la delimitació de la zona susceptible d'ésser considerada com Zona de Protecció Natural. L'Informe Ambiental (Annex 2) raona l'oportunitat d'aquesta nova delimitació i la conveniència i justificació dels nous àmbits aportats a la Zona de Protecció Natural.

d) Per altra banda, aquesta Modificació del Pla Especial del Càmping Vilanova Park reconeix la presència d'un camí a la zona de Protecció Natural, que recollint fragmentàriament una traça preexistent quasi inaccessible avui, condueix des de l'entrada del Parc fins la bassa de reg i a l'hidrant adjacent, i la seva funció és la de permetre l'accés en cas d'incendi a aquest dipòsit d'aigua i hidrant per part del servei de bombers. De fet, ha estat utilitzat en aquest sentit per actuar en incendis recents en els boscos adjacents al càmping, per part del servei de Bombers, ja que el camí adjacent al llindar del Càmping és, avui dia, totalment inaccessible als vehicles del seu servei. L'Informe Ambiental explicita amb claredat la funcionalitat i el caràcter forestal d'aquesta traça menor tancada en els seus dos extrems.

### **1.1 Conveniència i Justificació del Pla Especial Mas Roquer-Vilanova Park. Text 1997**

*"L'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (30-VI-1993) en l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del P. G. de Vilanova i La Geltrú sector Mas Roquer-Vilanova Park, ja determinava la necessitat de redactar un Pla Especial en sòl no urbanitzable sobre un topogràfic d'escala 1: 1000, amb l'objectiu de fixar les condicions d'ordenació del sol i l'edificació pertinents a la nova qualificació "Ciutat de Vacances", definida en la referida Modificació de P.G. de Vilanova i La Geltrú.*

*El mateix acord, i la resolució posterior pel Conseller de Política Territorial, admetia el pas de la titularitat pública aprovada del camí interior al Càmping Vilanova Park, amb la condició d'executar un vial alternatiu i cedir els terrenys de la seva propietat per a l'execució d'un segon vial, al límit inferior de la finca.*

*Les dues raons principals i objectives que expliquen la necessitat d'aquest Pla Especial de millores ja es feien explícites en la memòria de la Modificació del P.G. de Vilanova i La Geltrú:*

a) El càmping Vilanova- Park va realitzar, d' acord amb el projecte inicial, amb llicència municipal concedida l' any 1982 i la Modificació del Sector Mas Roquer, aprovada per la C.P.U. de Barcelona l'any 1985, un sistema de serveis centrals, infraestructura i espais lliures ajardinats que superen amb notable escreix els "estàndards" usuals i legisllats per la Direcció General de Turisme de Catalunya pel que fa a Càmpings de categoria de luxe. De fet, es depassava el propi concepte de Càmping en l'intent d'introduir serveis més complets que inicialment qualifiquem com "Ciutat de Vacances".

La qualitat i extensió dels serveis i instal·lacions referides es pot verificar puntualment.

D'acord amb aquest nou concepte d'instal·lació turística cal enriquir encara més el nivell de serveis complementaris, i fer més divers i qualificat els tipus i classes d' allotjament que actualment resulta escàs i excessivament homogeni, això es verifica en la demanda creixent de nous tipus de serveis i allotjament complementaria a l'usual (roulottes, tendes, etc), que no es poden satisfer per causa de les limitacions que ens imposa una legalitat urbanística desconixedora d'aquest fenomen, requeriments que inevitablement requereixen consum de sol.

Per tal de no frustrar un obvi potencial de creixement, que es pot comprovar en una reiterada demanda, i en la voluntat de respectar íntegrament l' establert en la Llei del Sol i els caràcters propis de l' estructura territorial ! i urbana d'aquest sector de Vilanova i la Geltrú, es proposa aquest Pla i Especial de millores al' interior del qual es desenvoluparà l' activitat turística referenciada amb tots els requisits funcionals i espaials susceptibles de ser complerts, en coherència a la concepció d'indústria referida a l'inici.

El Pla Especial del sector Vilanova Park establirà en el seu interior unes particulars condicions de protecció de l'espai, usos tolerats, i el nivell de cessions per a reserves i equipaments que caldrà realitzar per tal de compensar els dèficits zonals.

**El Pla Especial imposarà les condicions urbanístiques particulars adequades a l'ús de Camping i suposarà el manteniment d'una única finca indivisible en els termes previstos en la legislació urbanística.**

b) El Pla Especial ha d'introduir un nou vial que connecti pel límit inferior del càmping, la carretera B. V. 2115 amb el sector de les urbanitzacions de Mas Oros, Pas del Bou, etc. Es tracta d'un vial paral·lel a l'antic camí vell de Barcelona a Tarragona per sobre de la urbanització La Plana.

Per altra banda, les urbanitzacions marginals de Mas Oros i Pas del Bou, avui són perfectament accessibles per l'antic camí de Mas Ricard, que ha estat adequadament asfaltat i enrasat.

Aquestes noves condicions de l' estructura general viària permetran variar el caràcter públic del vell camí central que divideix en dues parts la instal·lació del Càmping Vilanova-Park, amb greu perjudici per a la seguretat de la referida indústria turística. En sol d'aquest vial s'incorporarà a la referida instal·lació turística i respectarà les condicions imposades per la Comissió Provincial d'Urbanisme i la Resolució del Conseller en l'acord d' Aprobació definitiva de la Modificació puntual del Pla Especial "Vilanova Park".

Cal dir, complementàriament, que el referit camí vell té avui dia una freqüència d' ús mínima, que resta perfectament resolta amb les noves alternatives.

A l'interior de l'àmbit del Càmping Vilanova-Park s'hi pot reconèixer complementàriament a la cartografia antiga i restes de traces, la preexistència de quatre camins menors.

0. Camí de Mas d'en Mata.
1. Camí de Mas Roquer.
2. Camí de la Pedrera.
4. Camí davant d'en Mas Roquer.

*La funció principal d' aquests quatre camins menors la constituïa el millor accés a les terres de l'àmbit interior a les finques que avui constitueixen el Càmping Vilanova-Park.*

*El càmping, per desenvolupar la seva funció principal, ha organitzat la seva accessibilitat interna, segons els criteris que determina la nova funció i que en el seu dia es van explicitar en la corresponent documentació gràfica descriptiva de la nova activitat de caràcter turístic. Conseqüentment, aquests vells camins van perdre la seva raó de ser.*

*Demostració evident de la seva ineficàcia i inutilitat actual, la constitueixen les següents raons:*

*a) Fa més de 10 anys que estan totalment fora d'ús, fins el punt que tres d' ells són molt difícils de reconèixer físicament, ja que la seva traça s'ha esborrat amb el creixement de nous arbres i malesa.*

*b) Aquests vells camins no tenen continuïtat més enllà del càmping. La seva inaptitud actual es verifica immediatament a l'estudiar l' estructura viària i peri-urbana del voltant del càmping Vilanova-Park.*

*c) La desafectació del vell camí veïnal, dit de Servitud, que arranca en el Km. 2,5 de la carretera BV-2115 fins a la Masia Mata, d'acord amb les condicions imposades per la C.P.U. i la Resolució del Conseller, tallen els quatre vells camins de referència confirmant la seva inutilitat, ja que la seva continuïtat queda definitivament seccionada amb la desafectació del vell camí de Servitud transversal.*

*d) El funcionament del Càmping Vilanova-Park no seria possible amb la presència i caràcter públic d'aquests antics camins, ja que es generarien problemes insalvables de manca de seguretat i disfuncionalitats gravíssimes en contradicció fins i tot amb la normativa específica de la Generalitat de Catalunya, que regula l' activitat dels Càmpings.*

*Conseqüentment i de forma implícita a la desafectació del camí de Servitud transversal es proposa la desafectació dels quatre vells camins referits, ja que la seva supressió no origina cap problema d'accessibilitat a l'entorn del càmping, ni perjudica a cap persona en les seves activitats."*



## 1.2 Límits i informació urbanística.

### 1.2.1 Situació del sector respecte a la ciutat.

Els terrenys objecte de la present Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park formen part, bàsicament, de la finca coneguda com "Mas Roquer", i situada al nord del terme Municipal de Vilanova i La Geltrú. L'àmbit en qüestió és adjacent a la carretera B. V. 2115 de Vilanova i La Geltrú al' Arboç; del Penedès, tenint el sector un accés directe a l'esmentada carretera en el Km. 2,5.

El referit sector es troba envoltat d'una sèrie d'urbanitzacions quasi marginals en avançadíssim procés d'ocupació; Mas Roquer, Pas del Bou, Mas Gros, La Plana, Creixell, Mas d'en Puig, Mas Tapet, Sis Camins, que de fet constitueixen una ciutat alternativa en sol qualificat de No Urbanitzable en l'anterior Pla General i que l'actual ha assignat diferents classificacions segons el seu estat de consolidació i continuïtat amb el teixit urbà existent.

Els plànols P.1 i P.2 presenten el perímetre del sector "Mas Roquer-Vilanova Park" en relació al territori i l'estat actual de l'àmbit objecte de l'ordenació.

### 1.2.2 Usos actuals del sòl i estructura de la propietat.

#### **El sòl objecte de la present Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park està destinat a l'ús següent:**

Sòl: Ús de Càmping. (Clau 21 del Pla General de Vilanova i la Geltrú, incloses cessions de sòl realitzades per a zona verda, aparcament públic i fragment de vial que ha de connectar el camí de la Pedrera amb la carretera de l'Arboç).

**340.315 m<sup>2</sup>**

No s'inclou en aquesta Modificació del Pla Especial el Sòl Urbanitzable mixt (Clau 3-12 del Pla General de Vilanova i la Geltrú), amb 57.455 m<sup>2</sup> de superfície.

La propietat única del sòl del sector (excloses cessions realitzades a l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú.) correspon a Vilanova Park, S.A., amb N.I.F. A-58.477.084, representada per Josep M<sup>a</sup> Rosell Saurina i Terència Casas Boladeras.

### 1.2.3 Planejament Vigent.

A l'interior de l'àmbit objecte d'aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park cal distingir un sol sector: el sector per sobre de la carretera de l'Arboç qualificat en el vigent Pla General amb la clau 21. Càmping en el que es vigent el Pla Especial Càmping Vilanova Park aprovat definitivament que va desenvolupar l'establert en la Modificació puntual del Pla General de Vilanova aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió del 30 de Juny de 1993. (L'annex B està constituït per tota la documentació escrita del Pla Especial Aprovat definitivament l'any 1997). Aquest Pla Especial és el que ara es modifica.

El plànol P 3.1 explicita la classificació establerta en el text refós del Pla Especial Càmping Vilanova Park de l'any 1997 i el plànol P 3.2 la classificació establerta en el Pla General de Vilanova i la Geltrú ara vigent amb aprovació l'any 2001.

#### 1.2.4 Promoció.

El Promotor d'aquesta Modificació de Pla Especial Càmping Vilanova Park és el següent:

Càmping Vilanova Park, S.A.  
N.I.F.: A-58.477.084  
Ctra. de l'Arboç, km 2,5  
Apartat de correus 64  
08800-Vilanova i la Geltrú  
Barcelona  
Tel. 93-893.34.02  
[www.vilanovapark.com](http://www.vilanovapark.com)

### 1.3 Objectius, criteris i justificació de l'ordenació que proposa la Modificació del P.E. Càmping Vilanova-Park

Aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park no varia cap aspecte significatiu de l'ordenació general establerta en el document vigent, a excepció, a l'interior del Càmping, de l'eliminació de la subzona 24d (Ciutat de Vacances) que passa a ser subzona 24a (acampada). Conseqüentment, són adequats els arguments que recolzaven aquelles hipòtesis d'ordre que ara persisteixen.

*"El Pla Especial té per objectiu definir l'ordre del sòl i l'edificació i establir les condicions de protecció paisatgística a l'interior de l'àmbit definit en la Modificació del P.G. de Vilanova i la Geltrú per a l'ús de Camping-Ciutat de Vacances.*

*El càmping actual només aprofita una part del sector qualificat de la seva propietat. Aquest Pla Especial és l'oportunitat de preveure l'ordenació de la totalitat del Càmping i pautar les seves expectatives d'extensió i reordenació."*

L'ordenació continguda en el document de l'any 1997 dividia el sòl en les següents subzones gràficament delimitades en el plànol P 3.1

Subzona d'acampada (24a).....	19,65Has
Subzona d'edificis i entorns a respectar.(24b).....	2,18Has
Subzona de protecció natural interior al P.E.(24c).....	7,49Has
Subzona "Ciutat de Vacances"(24d).....	3,89Has
Cessió per a vials de nova creació.....	0,48Has
Zona verda d'ús públic.....	<u>0,33Has</u>

**Total.....34,02Has**

Aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park, al 2012, un cop eliminada la subzona ciutat de Vacances (clau 24d) que passa a subzona d'acampada (clau 24a) reparteix el sòl del Càmping Vilanova Park en les següents subzones delimitades en el plànol P.7.

Subzona d'acampada (24a)	23,54 Has
Subzona d'edificis i entorns a respectar (24b)	2,18 Has
Subzona de protecció natural (24c.1)	4,14 Has
Subzona d'acampada amb protecció de característiques naturals (24c.2)	3,35 Has
Cessions per a zona verda d'ús públic i vial de nova creació	0,81 Has
<b>Total</b>	<b>34,02 Has</b>

Al llarg dels darrers 10 anys, i en coherència amb l'establert en el Pla Especial Càmping Vilanova Park de 1997 i en el Pla General de Vilanova i la Geltrú (clau 21), la subzona d'acampada (24a) es va estendre en 2 àmbits perfectament delimitats. El primer d'ells, situat al Nord i adjacent al Camí de la Pedrera, representa 34 unitats d'acampada a tocar d'un bloc de serveis.

L'altre extensió se situa a la part baixa del Càmping, a prop de la bassa de reg i els magatzems de manteniment general. L'esquema distributiu segueix un esquema arborescent amb un vial principal que dona accés a unes branques secundàries que s'adapten a la topografia. En aquesta extensió s'havia previst un nou bloc de serveis que s'elimina en aquesta Modificació de Pla Especial.

El nou equilibri entre parcel·les per albergs mòbils, fixes i semimòbils fa innecessària aquesta instal·lació, ja que els albergs fixes i semimòbils estan dotats d'aseos internament.

Tal com s'ha explicat, la prevista subzona Ciutat de Vacances (clau 24 d), mai executada, desapareix en aquest document de planejament i passar a ser subzona d'acampada (clau 24a), ampliant aquesta en les 3,89 has que li corresponien. Conseqüentment, la subzona d'acampada (clau 24a) tindrà ara 23,54 has. Pel que fa a l'ordenació, persisteix l'ordre de parcel·les anterior a 1997, ja que mai es van executar les previsions de 116 albergs fixos i estables esgraonats en 2 conjunts. D'aquella ordenació en resta la piscina-club al servei de la totalitat de la zona d'acampada.

Complementàriament, aquesta Modificació de P.E. preveu la instal·lació d'uns equipaments auxiliars que el temps ha verificat com a imprescindibles en els sectors 24a i 24b. Es tracta d'equipaments auxiliars del càmping, necessaris per augmentar la qualitat del servei i mantenir la categoria fins ara reconeguda.

En aquest sentit, són especialment importants l'ampliació dels serveis de recepció i la nova instal·lació de living (estar-sala confort) a l'àrea central de serveis (24b) imprescindible pel bon funcionament del Càmping a la temporada d'hivern-tardor. El plànol P.10 situa aquestes noves instal·lacions i així mateix el plànol P.9 les ordenances gràfiques que corresponen a la nova recepció i al Club-Piscina coberta.

Aquest document recull, per altra banda, el fragment de la traça del vial a la part inferior del Càmping, que hauria d'enllaçar la carretera BV-2115 amb el Camí de la Pedrera.

#### **1.4 Quadre de característiques i estudi comparatiu Modificació Pla Especial Càmping Vilanova Park, juliol 2012 i Pla Especial Vilanova Park, juliol 1997**

##### Superfície de Sòl

Subzona d'acampada (24a).....	23,54Has
Subzona d'edificis i entorns a conservar.(24b).....	2,18Has
Subzona de protecció natural.(24c.1).....	4,14Has
Subzona d'acampada amb protecció de característiques naturals.....	3,35Has
Cessions gratuïtes per vial de nova creació i zona verda.....	0,81Has

**Total.....34,02Has**

Es pot verificar en els plànols P.7 i P.12 que la superfície de la subzona de protecció natural interior al sector del P.E. amb la qualificació de càmping d'aquesta Modificació de P.E. és idèntica a l'establerta en el Pla Especial Vilanova Park de l'any 1997, fins ara vigent.

La subzona 24c es desenvolupa de la següent manera:

Protecció natural (24c.1).....	4,14 Has
Acampada amb protecció de característiques Naturals (24c.2).....	3,35 Has

**7,49Has**

Conseqüentment es preserva l'extensió de la subzona de protecció natural. Tal com s'explica en el preàmbul d'aquesta modificació, s'ha corregit lleugerament la línia que delimita el sector 24a sense alterar la subzona de protecció, ja que el que es redueix d'una banda es guanya per l'altra (veure plànol annex P.14).

Ja en l'epígraf 1.4 del P.E. Vilanova Park es feia notar que aquesta línia no s'adequava a les característiques definitòries d' ambdues subzones per altra banda perfectament clares en el lloc per condicionaments topogràfics i de paisatge. L'aplicació rigorosament topogràfica de la línia de planejament evidencia l'arbitrarietat de la traça que ara es corregeix molt lleugerament sense disminuir l'extensió de l'àmbit de protecció.

Cal fer notar que s'augmenta la subzona de Parc de Protecció Natural (24c.1) en detriment de la subzona d'acampada amb protecció de les característiques naturals en un àmbit petit adjacent a la zona verda en el que mai s'ha practicat l'acampada i que persisteix per topografia i vegetació en l'estat original.

Les subzones d'acampada (24a) i d'acampada amb protecció de les característiques naturals (24c.2) representen la quasi totalitat del sòl destinat a unitats d'acampada, ja que la subzona 24b només acull 18 parcel.les.

#### Característiques subzona d'acampada (24a + 24c.2)

Superfície subzona (24a)	23,54 Has
Superfície subzona (24c.2)	3,35 Has
Superfície subzona (24.b)	<u>2,18 Has</u>
	29,07 Has
Nombre de unitats de sòl	1.474 unitats
descomposades en:	
- parcel.les per albergs mòbils	752 unitats
- parcel.les per albergs fixes i semimòbils	722 unitats

D'aquestes subzones destinades a acampada corresponen estrictament al parcel.lari 162.140 m<sup>2</sup>, amb una mitjana de 110 m<sup>2</sup> per parcel.la. Conseqüentment, resten 128.559 m<sup>2</sup> de les subzones referides, que estan destinats a la vialitat, jardins i àrees per a dotacions vàries del Càmping.

Per tot plegat, l'ordenació i característiques d'aquesta Modificació del P.E. Càmping Vilanova Park, s'adequa puntualment al perímetre i a l'ordre establert en el document de referència anterior.

#### **1.5 Adequació al Decret 183/2010 d'establiment d'allotjament turístic de la Generalitat de Catalunya**

D'acord amb la classificació per categories del Decret referit, el Càmping Vilanova Park és de categoria primera ("1<sup>a</sup>").

En coherència amb aquesta categoria compleix amb excreix les condicions referents a instal.lacions, serveis i personal, establertes en l'article 53.

També compleix estrictament les condicions establertes en el Capítol III, articles 39 a 50.

Pel que fa a l'article 41, referent a albergs fixes i semimòbils, el Càmping preveu 722 unitats parcel.làries per albergs fixes i semimòbils i 752 unitats d'acampada per albergs mòbils.

Conseqüentment, els albergs fixes i semimòbils representen menys del 50% del total d'unitats d'acampada del Càmping. El plànol P.6 descriu les unitats d'acampada i aquelles en les que es disposen albergs fixes i semimòbils.

## 2. Normes i Ordenances

### 0. Preàmbul

Els preceptes vigents que no son objecte de variació permaneixen en el seu anterior redactat, en vigor.

Només son objecte de variació en aquesta Modificació de Pla Especial Càmping Vilanova Park (2012) els següents articles de l'anterior Pla Especial Càmping Vilanova Park (1997) que queden redactats de la següent manera:

### CAPÍTOL 1. GENERALITATS

#### Article 1. **Naturalesa i objecte**

Aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park té per objecte establir amb precisió totes les condicions d'ordenació física pel sector, considerant els nous usos i qualificacions establertes en l'àmbit, pel Pla General de Vilanova i coherents per altra banda en el subsector clau 21 (càmping) amb l'establert en el Pla Especial "Vilanova Park".

#### Article 2. **Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació de Pla Especial Càmping Vilanova Park és el delimitat en els plànols de situació (P.1) i estat actual del sòl (P.2.)

Aquest àmbit territorial coincideix puntualment amb el sector per sobre de la Carretera de l'Arboç (BV-2115), designat amb la clau 21, pel Pla General de Vilanova i la Geltrú i destinat a l'ús de Càmping.

#### Article 5. **Documents**

La documentació de que consta aquesta Modificació de Pla Especial Càmping Vilanova Park és la següent:

1. Memòria descriptiva i justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park.
2. Normes i ordenances.
3. Plànols d'informació i ordenació.

## CAPITOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 7. **Qualificació del sòl**

1. Aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park qualifica el sòl, inclòs en el seu àmbit territorial, en coherència a l'establert en el Pla General de Vilanova i la Geltrú.

D'acord amb aquest document de referència i amb les delimitacions gràfiques del plànol P.3.2.

1. La zona per sobre de la carretera de l'Arboç (BV-2115) té el caràcter de sòl no urbanitzable clau 21 "Ús càmping" en el Pla General de Vilanova i son d'aplicació al seu interior les determinacions del Pla Especial Vilanova Park que ara es modifiquen.

### Article 9. **Zones**

Les subzones de sol privat definides per aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park són les següents:

1. Subzona 24 a Acampada.
2. Subzona 24 b Edificis i entorns a conservar.
3. Subzona 24c.1 Protecció natural.
4. Subzona 24c.2 Acampada amb protecció de les característiques naturals.

Correspon a cada zona unes condicions urbanístiques particulars adequades a l'ús de Camping-Ciutat de Vacances i suposarà el manteniment d'una única finca indivisible per a la totalitat del sol qualificat en les subzones 24 a, 24 b i 24 c, en coherència amb l'establert per la Comissió Provincial d'Urbanisme en l'aprovació de la Modificació de Pla General de Vilanova "sector Mas Roquer- Vilanova Park".

Les diferents subzones de sol privat es referencien en el plànol P. 7 . L'ordenació del sòl de les diverses subzones i les particulars condicions d'edificació de la subzona 24 d s'indiquen en els plànols P .6, P .8, P .9, i P.10.

## CAPITOL 3. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

### Article 14. Equipaments i dotacions de caràcter privat pel servei del càmping

El plànol P.12 determina la posició a l'interior de les diverses zones de les noves dotacions i equipaments privats necessaris pel millor funcionament del càmping.

Les noves construccions per a dotacions i equipaments del Càmping que s'autoritzen a la subzona 24 a, són les següents:

- 6.1 Ampliació d'oficines generals i Sala de comunicacions.
- 6.8 Bloc Aseos-Serveis nº4
- 6.9.1 Magatzem general
- 6.9.2 Serveis de manteniment
- 6.10 Club piscina coberta

Les noves construccions per a dotacions i equipaments del Càmping que s'autoritzen en la subzona 24 b són les següents:

- 6.4 Terrassa-Living-Sala Video-Biblioteca
- 6.5 Ampliació Supermercat-Restaurant.

Les superfícies màximes edificables assignades a cadascuna de les noves edificacions o ampliacions referides en l'epígraf anterior són les següents

Sostre màxim edificable

- 6.1 400,00 m<sup>2</sup> \*
- 6.4 500,00 m<sup>2</sup>
- 6.5 200,00 m<sup>2</sup>
- 6.8 350,00 m<sup>2</sup>
- 6.9.1 500,00 m<sup>2</sup>
- 6.9.2 300,00 m<sup>2</sup>
- 6.10 955,00 m<sup>2</sup>

Total 3.205,00 m<sup>2</sup>

\* no inclou 200 m<sup>2</sup> de dotació preexistent a enderrocar sobre total edifici 6.1 = 600 m<sup>2</sup>.

Les referides edificacions per a dotacions hauran de complir les següents condicions d'edificació:

- a) Edificació aïllada.
- b) Alçada reguladora màxima: 7,50m., amidats a carener de l'edificació, amb restriccions complementàries que estableix l'article 20.
- c) Coberta plana o inclinada amb pendent no superior al 30%.
- d) Només s'admetran els usos especificats en l'epígraf 2 d'aquest article.

### Article 20. Condicions d'edificació

1. En l'àmbit delimitat per la subzona 24 a, a part de les edificacions existents, només es podran construir les ampliacions d'edificacions existents, o bé, noves edificacions que s'expliciten en el plànol P.10, que són les següents:



- 6.1 Ampliació d'oficines generals i Sala Comunicacions sala de recepció-Tour operadors.
- 6.8 Bloc Aseos-Serveis nº 4.
- 6.9.1 Magatzem General.
- 6.9.2 Serveis de Manteniment.
- 6.10 Club-Piscina coberta.

El plànol P.10 especifica les superfícies de sostre màximes assignades a cada edifici i la seva situació en la subzona.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació 6.8 serà de 3,60 m, i es desenvoluparà en una sola planta.

L'alçada reguladora màxima de les edificacions 6.1, 6.9 i 6.10 serà de 7,30 m, i es desenvoluparà en P .B. i 1P.

La separació mínima de l'edificació als límits del càmping serà de 10m.

Els edificis 6.1 i 6.10 s'adequaran volumètricament als gàlibs establerts en el Plànol P.9 Ordenances d'edificació equipaments 6.1 i 6.10.

#### **Article 24. Condicions d'edificació per a les ampliacions de l'edificació existent, o bé, nova edificació**

1. En l' àmbit delimitat per la subzona 24 b, a part de les edificacions existents, només es podran construir les ampliacions d'edificacions existents, o bé, les noves edificacions que s'expliciten en el plànol P.10, que són les següents:

- 6.4 Living-Sala video-Biblioteca.
- 6.5 Ampliació Supermercat-Restaurant.

2. Per a la determinació de les condicions volumètriques i d'imatge referents a aquestes noves edificacions caldrà la redacció prèvia d'un Avantprojecte d'edificació que determini amb precisió situació i característiques formals i tècniques de les extensions referides.

3. L'avantprojecte d'edificació haurà d' acomplir els següents paràmetres:

- a) Sostre màxim edificable = 520 m<sup>2</sup>.
- b) Alçada reguladora màxima (1 sola planta) = 4,50 m.

### 3. Plànols

#### Plànols d'informació:

P1.	Perímetre del Sector Vilanova Pard	1/5.000
P2.	Estat Actual del sòl afectat per la M.P.G,	1/1.000
P3.1	Pla Especial Vilanova Park. Text refós juliol 1997	1/1.000
P3.2	Pla General de Vilanova i la Geltrú. Aprovació 2001	1/1.000
P4.	Propietat del sòl	1/1.000

#### Plànols d'ordenació:

P5.	Àmbit del Sector "Vilanova Park" en relació al territori	1/5.000
P6.	Ordenació General del sòl "Vilanova Park"	1/1.000
P7.	Règim del sòl de la M.P.G.	1/1.000
P8.	Ordenació del sòl subzona d'acampada. Extensió 1 (clau 2a)	1/500
P9.	Ordenances edificació equipaments 6.1 Recepció i 6.10 Club Piscina Coberta	1/200
P10.	Dotacions i equipaments de caràcter privat a la M.P.G. sector càmping "Vilanova Park"	1/1.000
P11.1	Xarxes de servei. Xarxa de gas	1/2.000
P11.2	Xarxes de servei. Xarxa d'aigua	1/2.000
P11.3	Xarxes de servei. Xarxa de sanejament I	1/2.000
P11.4	Xarxes de servei. Xarxa de sanejament II	1/2.000
P11.5	Xarxes de servei. Seguretat i protecció contra incendis	1/2.000
P11.6	Xarxes de servei. Xarxa mitja i baixa tensió / enllumenat	1/2.000

#### Plànols Annexes:

P12.	Annex 1. Representació gràfica del sòls que canvien La seva qualificació (22a-22c1) i comparatiu de superfícies	1/1.000
P13.	Annex 2. Estudi comparatiu equipaments P.E. Mas Roquer Vilanova Park 1997 i la Modificació de P.G. 2012	1/2.000
P14.	Annex 3. Ortofoto sector càmping "Vilanova Park"	1/2.000
P15.	Annex 4. Sistemes. Sòl d'ús i domini públic	1/1.000

#### **4. Annex A. Compromisos de Vilanova Park, S.A.**

1. El promotor d'aquesta Modificació del Pla Especial Càmping Vilanova Park és el Camping Vilanova-Park, S.A., representat per Josep Rosell Saurina i Terencia Casas Boladeras, amb D.N.I. 39.545.468 i 39.260.320-X respectivament, i amb domicili a efectes de notificacions a Càmping Vilanova-Park, carretera d' Arboç; s/n Vilanova i la Geltrú.

2. La Propietat-promotora del Camping Vilanova-Park reconeix que la totalitat del sol qualificat en aquesta Modificació del Pla Especial (24.a, 24.b i 24.c) té la consideració de finca mínima, als efectes de la indivisibilitat.

3. La Propietat del Camping Vilanova Park confirma les cessions gratuïtes de les fraccions de sòl referenciades amb les lletres A, B i C en el plànol P.7 d'aquesta Modificació de Pla Especial, per als usos de caràcter públic que s'especifiquen en el referit plànol.

La Propietat-Promoció

Vilanova Park, S.A.

Terencia Casas Voladeras – Josep Rosell Saurina

Vilanova i la Geltrú, juliol 2012