

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SALOU EN L'ÀMBIT DE LES INSTAL·LACIONS DEL CAMPING LA SIESTA, "PMU. 06. CÀMPING LA SIESTA", AL TERME MUNICIPAL DE SALOU

Desembre 2014

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ.

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ.

- 2.1. Objecte de la Modificació
- 2.2. Àmbit de la Modificació
- 2.3. Antecedents i Planejament vigent.
- 2.4. Estructura de la propietat.
- 2.5. Objectius i justificació
- 2.6. Proposta d'Ordenació

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ I DE L'INTERÉS PÚBLIC.

4. COMPLIMENT I ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A LA NORMATIVA VIGENT.

- 4.1. Viabilitat jurídica de la Modificació.
- 4..2. Compliment de la normativa vigent.
- 4..3. Medi ambient.
- 4..4. Mobilitat.

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

6. NORMES URBANÍSTIQUES.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

Plànols d'informació

- I-1 Situació – emplaçament
- I-2 Estructura de la propietat
- I-3 Planejament Vigent
- I-4 Usos existents

Plànols d'ordenació

O-1 Ordenació i qualificació. Paràmetres d'edificació. Ús càmping.

O-2 Cessions i obres bàsiques d'urbanització

O-3.1 Plànol d'imatge Estat actual (no normatiu)

O-3.2 Planol d'imatge Estat futur (no normatiu)

MEMÒRIA

1.- INTRODUCCIÓ

El **Pla d'Ordenació urbanística Municipal (Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana) de Salou**, aprovat definitivament el seu Text Refós en data 1 d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 19 de desembre de 2003, va incloure els terrenys on està ubicat el Càmping La Siesta en un àmbit subjecte a desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana, PMU 06. Càmping La Siesta.

El Càmping La Siesta va iniciar la seva activitat a l'any 1969 i, des de els seus inicis, ha significat una important oferta turística per al municipi de Salou, complementària als equipaments hotelers i apartaments. La seva situació molt cèntrica i la seva voluntat de continuïtat sempre ha exigut dels seus gestors que les instal·lacions responguin als criteris de qualitat exigibles en cada moment.

El fet que durant els més de quaranta anys d'existència s'hagi mantingut de manera estable l'ocupació de l'establiment, permetent el seu funcionament sense interrupcions, demostra la seva viabilitat. Durant aquest període ha estat una activitat que ha permès el manteniment de llocs de treball estables i ha contribuït a atraure una gran quantitat de turistes a Salou amb el conseqüent benefici per a la resta d'activitats en que es fonamenta l'economia del municipi.

És per aquest motiu que, atès les previsions del planejament general del municipi, que delimita per l'àmbit del càmping un sector amb usos diferents de l'actual, es proposa la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, que té per objecte la continuïtat de l'activitat existent de càmping mentrestant no es tramiti l'instrument de planejament derivat consistent en el Pla de Millora Urbana PMU.06. Càmping La Siesta, que preveu el planejament vigent, i el corresponent instrument de gestió i/o execució urbanística que el desenvolupi.

Per altre banda, en l'actual situació econòmica i atesa la seva prevista perdurabilitat en el temps durant els propers anys, el desenvolupament del sector on està inclòs el Camping La Siesta, el PMU.06, amb els usos previstos pel planejament general (hotelers i residencial) en l'actualitat i a curt i a mig termini resulta inviable, per la qual cosa és necessari el manteniment no a precari de l'ús de càmping mentrestant no es

tramiti l'instrument de planejament derivat consistent en el Pla de Millora Urbana PMU.06 que preveu el planejament vigent i el corresponent instrument de gestió i/o execució urbanística que el desenvolupi.

El present document de planejament es formula per iniciativa privada i té per objecte, per una banda, l'addició d'una disposició transitòria a l'article 285 bis de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou (en endavant POUM) i, per l'altre, la modificació de la modalitat del sistema d'actuació del Pla de Millora Urbana, PMU.06 de cooperació a compensació bàsica.

2.- MEMÒRIA D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

2.1. Objecte de la Modificació

L'objectiu d'aquesta modificació puntual es, per una banda, incloure una Disposició Transitòria que permeti el manteniment i la millora de l'ús de càmping existent mentrestant no es tramiti l'instrument de planejament derivat consistent en el Pla de Millora Urbana PMU.06 que preveu el planejament vigent i el corresponent instrument de gestió i/o execució urbanística que el desenvolupi, així com determinar una ordenació interior per l'ús de càmping, en tant no s'executi el referit planejament i, per l'altra, modificar la modalitat del sistema d'actuació previst al POUM pel Pla de Millora Urbana PMU.06 de cooperació a compensació bàsica.

A continuació, es procedeix a justificar les modificacions que aquest document proposa i la seva necessitat i oportunitat, de conformitat amb allò establert a l'article 97.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost.

2.2. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació es circumscriu a l'àmbit de planejament anomenat **Pla de Millora Urbana, PMU.06. Càmping La Siesta**, situat al nucli urbà del municipi de Salou, als terrenys del Càmping La Siesta que limiten al sud amb el carrer Nord, al nord-est amb l'autovia de Reus, i al Nord-Oest amb l'actual ferrocarril.

2.3. Antecedents i planejament vigent

El **Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Salou**, aprovat l'1 d'octubre de 2003 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, va classificar el terreny objecte d'aquesta modificació com sòl urbà no consolidat, i el va incloure en un àmbit subjecte a desenvolupament mitjançant Pla de Millora Urbana, PMU 6.

Es tracta d'un àmbit de 66.005 m²s situat al nucli urbà de Salou.

L'objecte del Pla de Millora Urbana es la cessió de 41.279 m² de sòl destinat a equipament, zona verda i vialitat. En quant a l'edificació, es permetrà l'ús residencial i l'hoteler. Es preveu també la construcció de dos equipaments privats, un d'ús religiós i l'altre, d'ús educatiu, ubicats a l'illa qualificada d'equipament.

En resum, de conformitat amb el planejament vigent, l'àmbit objecte de la present Modificació es troba classificat com sòl urbà no consolidat i forma part del polígon PMU.06. Càmping La Siesta, regulat a l'article 285 bis de les Ordenances Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, que té les següents característiques:

Art.285 bis Pla de Millora Urbana, PMU.06

Situació : C/ Nord, Càmping La Siesta

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 66.005 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 15.195 m² 23%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: 26.084 m² 39,5%

Zona verda: 15.624 m² 23,7%

Equipaments: 10.460 m² 15,8%

4. Superfície total de cessió: 41.279 m² 62,5%

SÒL PRIVAT

5. Superfície total d'ús privat edificable: 24.726 m² 37,5%

Habitatge/ Hoteler/Comercial: 21.226 m²

Equip. privat religiós: 2.500 m²

Equip. privat educatiu: 1.000 m²

6. Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m²t/m²s

7. Alçades màximes:

Habitatge/ Hoteler/Comercial: PB+3

Equip. privat religiós: PB+1

Equip. privat educatiu: PB+1

8. Ocupació màxima neta:

Habitatge/ Hoteler/Comercial: 30 %

Equip. privat religiós: 50 %

Equip. privat educatiu: 50 %

9. Ús Principal admès:

Habitatge/ Hoteler/Comercial

Equipament privat religiós

Equipament privat educatiu

10. Densitat bruta màxima: 60,6 hab/Ha

11. N^o màxim habitacions en ús hoteler: 1/50 m² sostre

12. Superfície mínima de parcel·la: parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i espais lliures, i urbanització dels mateixos i cessió d'espai destinat a equipaments.

- Urbanització de la vorera de l'autovia de Reus.

15. Observacions:

- El nombre mínim de places d'aparcament serà, en cas d'ús d'habitatge, de 1,5 places per habitatge, de les quals 0,5 places/habitatge seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada. En cas d'ús turístic-hotel·ler, el nombre mínim serà de 500 places de garatge, de les quals 250 seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada.

La finca neta resultant serà indivisible. La separació mínima de l'edificació a les llindes serà de 12 m. per a l'ús hotel·ler. Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C.

- La situació de l'equipament privat de superfície total 3.500 m² es concretarà pel Planejament derivat i haurà de situar-se a l'illa qualificada d'equipament. El sostre de dit equipament privat s'haurà de repartir de la següent manera: 2.500 m² per ús religiós i 500 m² per ús educatiu.

- Els plànols d'ordenació indiquen la ubicació normativa de part de la zona verda, la ubicació de la resta de zona verda es concretarà en el Pla de Millora Urbana.

- L'equipament religiós previst, substitueix a l'església St. Ramón per la qual cosa l'actual església no es pot enderrocar ni suprimir fins que no estigui executada la nova edificació.

D'altra banda, el Ple de l'Ajuntament de Salou de 6 d'abril de 2011 va aprovar amb caràcter inicial la **Modificació puntual del POUM de Salou, referent a l'ajust dels límits del PMU.01. Ferrocarril de Salou**. L'àmbit d'aquesta Modificació és limítrof

amb el PMU 06. Càmping La Siesta. Cal destacar que si bé en el document aprovat no hi ha cap alteració en el PMU 06 es pot observar en les propostes gràfiques la previsió que s'afectin part dels sòls de cessió provinents del desenvolupament urbanístic del PMU 06. Càmping La Siesta.

En aquest sentit s'ha de destacar que el manteniment de l'ús de càmping tindrà en compte aquestes previsions i no s'ocuparà amb cap tipus d'edificació permanent l'espai destinat, segons les determinacions del PMU.6 Càmping La Siesta al futur vial substitutiu de l'actual traça del ferrocarril, facilitant les futures cessions de sòl.

Així mateix, el desenvolupament del PMU 01 significarà una profundíssima alteració en la estructura urbana de la ciutat, allò que era residual, passen a ser espai de veritable i indubtable qualitat urbana: I en aquest sentit també es positiu posposar la transformació prevista pel PMU 06, tot preveient la millora i qualificació de l'ús existent de camping, per garantir millor l'exit dels nous espais públics a assolir amb la transformació ferroviària.

2.4. Estructura de la propietat

S'adjunten com a annex I d'aquest document les corresponents notes simples del Registre de la Propietat de les finques registrals incloses dins l'àmbit de la present Modificació. En aquest sentit, la titularitat dels terrenys inclosos dintre de l'àmbit d'aquesta Modificació, correspon a:

1. Josefa Saltó Morell i Natalia Saltó Morell. (parcel.les 1 i 2)
2. Ajuntament de Salou (finques 3 i 6)
3. SALOU HOME, S.L. (parcel.la 5)
4. Camping LA SIESTA, S.A.(parcel.la 7)
5. IOSA Inmuebles, S.L.(parcel.les 4 i 8)

En el plànol d'informació I-4 "Estructura de la Propietat" es reflecteix l'estructura de la propietat i la superfície d'aquestes finques afectades per aquesta Modificació.

2.5. Objectius i justificació

L'objectiu d'aquesta modificació es **incloure una disposició transitòria a l'article 285 bis de la normativa del POUM de Salou i la modificació de la modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana, PMU.06.Càmping La Siesta.**

Com ja s'ha indicat, atesa l'actual situació econòmica el desenvolupament del PMU.06.Càmping La Siesta amb els usos previstos pel planejament general (hoteler i residencial) a l'actualitat i a curt i a mig termini resulta inviable, per la qual cosa és rellevant i necessari el manteniment de l'ús de càmping. I la seva millora i adaptació pel que fa a la seva relació amb l'entorn urbà on es troba inserit. L'addició de la disposició transitòria queda suficientment justificada en la necessitat de permetre com a ús propi de l'àmbit l'ús de càmping existent mentrestant no

s'executi el PMU 06.Càmping La Siesta., així com la determinació de una ordenació interior per l'ús de càmping, en tant no s'executi el referit planejament. Cal tenir present, que al llarg del present document, d'acord amb l'establert a l'article 38 del Decret 159/2012 de 20 de Novembre, d'establiments d'allotjament turístic cal entendre l'ús de càmping en les seves diferents definicions.

El canvi de la modalitat del sistema actuació de cooperació a compensació es justifica en el fet que la pràctica totalitat dels sòls que integren l'àmbit del PMU.06 son titularitat d'un únic propietari i explotador de l'activitat de càmping, a través de les societats Càmping La Siesta S.A. i IOSA Inmuebles S.L.

Per tant, la justificació d'aquest canvi de la modalitat del sistema d'actuació rau en la consideració que l'activitat urbanística és una activitat econòmica d'interès general que afecta per igual el dret de propietat i la llibertat d'empresa donant-se prioritat, en conseqüència, a la reserva de la iniciativa de la execució del planejament en mans de la propietat, donat que es segueix mantenint l'ordenació i la previsió dels sistemes, que determina el POUM 2003 vigent i que a la vegada es garanteixen les cessions del PMU-06, mitjançant el conveni que es tramita paral·lelament a la present modificació.

D'aquesta manera, d'una banda, atenent al principi de llibertat d'empresa consagrat a l'article 38 de la Constitució que, traslladat a l'àmbit de l'estatut jurídic de la propietat urbanística, es manifesta en que l'Administració ha de donar prioritat als sistemes d'actuació d'iniciativa privada i, d'altra banda, atenent a l'establert a l'article 121 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme que determina que l'Administració alhora de decidir el sistema d'actuació urbanística ha de tenir en compte l'actitud i col·laboració de la iniciativa privada, cal concloure que en el present sector en el que la titularitat dels terrenys està en mans pràcticament d'un únic propietari i atenent als mitjans econòmics que es necessiten per executar el sector, el més adient es modificar la modalitat del sistema d'actuació establint el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica en comptes del de cooperació, sempre mantenint com a principi la funció social del sòl, en visió del que pugui esdevenir el futur desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Es pels motius anteriors, que a l'àmbit del PMU.06.Càmping La Siesta, integrat per sòls majoritàriament d'un únic propietari, es podria confiar la seva execució a la iniciativa privada modificant-se la modalitat del sistema d'actuació per cooperació previst al POUM pel de compensació bàsica.

2.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Els terrenys que conformen l'àmbit de la present modificació puntual es caracteritzen per consistir en un sòl urbà que gaudeix de tots el serveis urbanístics bàsics i, de fet, en els mateixos es ve desenvolupant l'activitat de càmping de forma

continuada des de l'any 1969 amb independència que el POUM de Salou hagi previst la seva delimitació en un àmbit de Pla de Millora Urbana, qualificant el sòl com sòl urbà no consolidat.

D'altra banda, en quant al Pla de Millora Urbana, PMU 06.Càmping La Siesta, que preveu uns nous usos fixant unes noves condicions d'aprofitament que comporten consegüentment les cessions de sòl destinat a equipament, zones verdes i vialitat, cal concloure segons el que ja s'ha exposat a la present memòria que, en els moments actuals de crisi econòmica, el seu desenvolupament és inviable a curt i mitjà termini, essent convenient el manteniment de l'activitat de càmping per tal de conservar el llocs de treballs existents i continuant generant activitat econòmica, tenint en compte que es tracta d'una activitat que funciona òptimament essent necessari, per tant, que el planejament permeti la seva continuïtat.

En virtut de l'exposat, la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del terme municipal de Salou es justifica en la necessitat de permetre l'ús de càmping existent mentrestant no s'executi el PMU 06.Càmping La Siesta ja que del contrari s'estaria exercint una activitat a precari, que encara que autoritzada per l'article 8.3d) del TRLS en la seva modificació mitjançant Ley 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanes, dificultaria el manteniment i el desenvolupament de l'activitat en condicions òptimes i, de conformitat amb els objectius assenyalats en aquest document, s'introdueix una disposició transitòria i es modifica la modalitat del sistema d'actuació de cooperació a compensació. L'esmentada disposició restarà redactada tal i com consta en la part normativa del present document.

En definitiva, per tal de coadjuvar els interessos públics i privats, davant la impossibilitat de desenvolupar el PMU.06.Càmping La Siesta a curt i mitjà termini, i atenent l'Ajuntament de Salou la voluntat de la propietat, del manteniment de forma transitòria l'ús existent de càmping, i la millora del mateix, mentrestant no s'executi l'esmentat PMU 06, per tal que continuï com a oferta turística del municipi, mitjançant els procediments urbanístics que legalment es disposen, es planteja la present proposta de modificació puntual.

3.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ I DE L'INTERÈS PÚBLIC.

Cal assenyalar que l'interès públic queda garantit i es troba present en la present proposta de Modificació. D'una banda, la proposta de Modificació respecta el reconeixement de l'estructura urbana establerta en el desenvolupament del planejament vigent, per la qual cosa, es garanteix l'interès públic en relació a l'estructura d'espais lliures i de l'estructura viària.

D'altra banda, l'adequació del planejament actual a la realitat urbanística existent, reconeixent transitòriament l'ús de càmping, pretén satisfer les necessitats del municipi, de reconegut interès turístic, consolidant aquest ús en ple nucli urbà de Salou. Així mateix, tal i com s'ha indicat, es tracta d'una activitat que garanteix llocs de

treball al municipi i permet continuar generant activitat econòmica, ja que contribueix a atraure una gran quantitat de turistes al centre del municipi de Salou amb el consegüent benefici per a la resta d'activitats en que es fonamenta l'economia del municipi de Salou de reconegut interès turístic. Cal tenir present que durant els més de quaranta anys d'existència de l'establiment de càmping s'ha mantingut de manera estable l'ocupació de l'establiment, permetent el seu funcionament sense interrupcions, el que demostra clarament la seva viabilitat.

Així mateix en aquesta situació prevista per la transitorietat de l'activitat de camping-resort, es portaran a terme un seguit de cessions anticipades al desenvolupament del PMU, i també una sèrie d'obres d'urbanització per millorar més la integració de l'activitat a la ciutat i la qualitat dels espais públics perimetrals.

L'ampliació de la vorera del carrer del Nord i la millora de la vorera de l'autovia de forma immediata, i les del carrer Berlin i la zona nord (ferrocarril), determinades per la gestió del PMU 01 Ferrocarril, diferides i executables al moment de l'aprovació dels projectes d'urbanització d'aquests sectors de millora urbana; garanteixen la integració i adequació de l'activitat del càmping.

És per aquest motiu que, atès les previsions del planejament general del municipi, que delimita per l'àmbit del càmping un sector amb usos diferents de l'actual, es proposa la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Salou, que té per objecte la continuïtat de l'activitat existent de càmping mentrestant no es tramiti l'instrument de planejament derivat consistent en el Pla de Millora Urbana PMU.06.Càmping La Siesta, que preveu el planejament vigent, i el corresponent instrument de gestió i/o execució urbanística que el desenvolupi.

En definitiva, els objectius assenyalats comporten tota una sèrie de modificacions en l'Ordenació Urbanística de l'àmbit objecte de la present Modificació Puntual, cadascuna de les quals s'exposen i es justifiquen a continuació.

4.- CUMPLIMENT I ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A LA NORMATIVA VIGENT. VIABILITAT JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓ

4.1. Viabilitat jurídica de la Modificació

De conformitat amb l'establert als articles 94 i 96 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el Planejament urbanístic és susceptible de modificació.

En aquest sentit, i d'acord amb l'establert a l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'entén per Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a

l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablert.

Doncs bé, en el supòsit que ens ocupa, i tal i com es pot comprovar en l'apartat de descripció de la proposta, resta clar que l'abast de la present Modificació Puntual no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 116 dels seu Reglament.

En conseqüència, i de conformitat amb els objectius assenyalats en la present proposta de Modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una Modificació Puntual del planejament general, la qual se subjecta a les mateixes disposicions que en van regir la seva formació, d'acord amb l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, assenyalar que les determinacions contingudes en la present Modificació són les pròpies dels plans generals, d'acord amb l'establert als articles 57 i 58 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 68 del seu Text Reglamentari. Així mateix, aquesta proposta de Modificació, de conformitat amb l'establert a l'article 97.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics.

Indicar que el present document únicament té per objecte una modificació addicionant una disposició transitòria relativa al manteniment de l'ús de càmping existent a l'àmbit del PMU.06 Càmping La Siesta i, la determinació de la ordenació interior de l'ús de càmping en tant no s'executi el Pla de Millora Urbana PMU.06 i el canvi de la modalitat del sistema d'actuació.

Per tot l'exposat, la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità és plenament viable.

4.2. Compliment de la normativa vigent

De conformitat amb l'establert als articles 100 del Decret Legislatiu 1/2010 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic han de justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de Decret Legislatiu 1/2010 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Doncs bé, en el cas que ens ocupa la present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits definits a l'article 100, apartats 2, 3 i 4, de la citada norma. En aquest sentit, no s'incrementa el sostre edificable, ja que el sostre edificable màxim per a l'àmbit objecte de la present modificació és el mateix que preveu en el

planejament vigent, tampoc s'augmenta la densitat de l'ús residencial; no ens trobem davant d'una transformació global dels usos previstos pel planejament, atès que és tracta únicament de reconèixer i respectar l'ús existent de càmping, mantenint aquest ús fins que l'execució del PMU.06.Càmping La Siesta permeti el desenvolupament de la resta d'usos previstos en aquest àmbit.

En conseqüència, la present modificació puntual no comporta cap augment de les reserves, de manera que tan sols s'han de conservar les reserves que ja venen establertes al planejament vigent.

Així mateix, en virtut de l'exposat, tenint en compte que la present Modificació no incrementa el sostre edificable, ja que el sostre edificable màxim per a l'àmbit objecte de la present modificació és el mateix que es preveu en el planejament vigent, tampoc augmenta la densitat de l'ús residencial ni suposa cap transformació global dels usos previstos pel planejament, atès que és tracta únicament de reconèixer i respectar l'ús existent de càmping, mantenint aquest ús fins que l'execució del PMU.06 permeti el desenvolupament de la resta d'usos previstos en aquest àmbit, cal concloure que la present Modificació no suposa modificació ni increment d'aprofitament de cap tipus, per la qual cosa no està subjecte a la cessió de sòl amb aprofitament, de conformitat amb l'establert a l'article 99.3 en correlació amb l'article 43 del Text Refós de la Llei d'urbanisme. No obstant, cal recordar que, de conformitat amb l'establert a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el moment que es desenvolupi el PMU 06 es procedirà a cedir a l'Administració l'aprofitament urbanístic de l'àmbit que legalment correspongui.

4.3. Medi Ambient

L'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que les modificacions d'una figura de planejament urbanístic s'han de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. I en aquest sentit, l'article 59 de l'esmentada norma estableix que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han d'incorporar, com a mínim, l'informe mediambiental. No obstant això, l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, establint que, en tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Doncs bé, pel que fa a les modificacions de plans que s'han de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental, aquestes venen establertes en la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. En aquest sentit, els seus articles 5 i 7 determinen que s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal següents:

- a) Modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes o activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- b) Modificacions que alterin la classificació del sòl no urbanitzable o que n'alterin la seva qualificació.
- c) Les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, **llevat de les que afectin únicament al sòl urbà.**

Respecte aquests tres supòsits, cal dir en primer lloc, que de conformitat amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el seu Annex I on s'estableixen les activitats o projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, es pot afirmar que la present proposta de Modificació no estableix cap marc per al desenvolupament de projectes o implantació d'activitats subjectes a avaluació d'impacte ambiental. En segon lloc, i pel que fa als apartats b) i c), és clar que no ens trobem en cap d'ells atès que ens trobem davant d'un sòl urbà.

Per tant, de conformitat amb la normativa d'avaluació d'impacte ambiental, aquesta Modificació Puntual del Pla General Metropolità no ha de sotmetre's a avaluació d'impacte ambiental. Així mateix, cal recordar de nou que la present Modificació té per objecte el reconeixement d'un ús existent i tolerat mentrestant no s'executi el Pla de Millora Urbana, que no té cap mena de repercussió d'impacte ambiental.

En conseqüència, de conformitat amb l'establert a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la present Modificació Puntual no ha d'incorporar informe ambiental.

4.4. Mobilitat

De conformitat amb l'establert a l'article 118.4 del Reglament d'urbanisme les modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

En aquest sentit, la legislació vigent en matèria de mobilitat consisteix en la Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada. Així, l'article 18 de l'esmentada Llei 9/2003 determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació urbanística municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament hauran d'incloure un estudi de la mobilitat generada. Doncs bé, el reglament que determina en quins instruments d'ordenació territorial i urbanística cal incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada i quin és el seu contingut i tramitació, és el Decret 344/2006 de 19 de setembre.

L'article 3.1 de l'esmentat Decret estableix que cal incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis, en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

En virtut de l'esmentat article, tenint en compte que en el present supòsit ens trobem davant d'una modificació del planejament general que no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, per tant, no altera les previsions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, cal concloure que no s'introdueix cap alteració que requereixi l'adopció de noves mesures adreçades a assolir una mobilitat sostenible.

5.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La proposta de modificació puntual que es limita a permetre l'ús de càmping existent mentrestant no s'executi el PMU 0.6, de conformitat amb els objectius assenyalats en aquest document, introduint una disposició transitòria i modificant la modalitat del sistema d'actuació de cooperació a compensació bàsica, no comporta increment de sostre ni de densitat, així com tampoc introdueix variacions en les càrregues i obligacions urbanístiques del sector. En conseqüència doncs, la proposta de modificació no comporta alteració de l'aprofitament urbanístic ni de les càrregues previstes al planejament.

Així doncs, per la naturalesa de la modificació que es planteja es considera que resulta innecessària l'avaluació econòmica financera.

Amb independència de l'exposat, en l'actualitat, l'àmbit del PMU. 06.Càmping La Siesta compta amb tots els serveis urbanístics propis del sòl urbà. No obstant, tot i que les obres d'urbanització del PMU.06. Càmping La Siesta és determinaran en el moment que el Pla de Millora Urbana s'aprovi i es concretaran en el corresponent Projecte d'Urbanització, mentrestant aquest planejament no s'executi i per tal de facilitar la integració del càmping en l'entorn urbà existent, es preveu en execució avançada de les obres d'urbanització de l'àmbit del PMU.06.Càmping La Siesta, la realització de les següents actuacions de millora:

- Ampliació de la vorera del carrer Nord fins a una amplada total de 3 metres. Els propietaris dels terrenys cediran una franja de 1,50m per fer possible aquesta ampliació. (veure plànol O-2)
- Urbanització de l'espai ubicat entre la tanca del càmping i la calçada de l'autovia de Salou. Aquesta urbanització consistirà en l'anivellament, pavimentació i enllumenat d'aquest espai per tal de millorar l'actual pas de vianants. (veure plànol O-2)
- Substitució de les actuals tanques del carrer Nord i l'autovia de Salou per unes de noves adaptades a la normativa vigent. (veure plànol O-2).

El cost aproximat de les obres esmentades és de 150.000€.

Aquestes actuacions de millora, a excepció de la substitució de les actuals tanques del carrer Nord i l'autovia de Salou, tindran la consideració de despeses d'urbanització anticipades a l'execució del PMU.06 Càmping La Siesta. Les actuacions de millora esmentades es duran a terme a partir de la publicació de l'aprovació de la present Modificació.

Així mateix, de conformitat amb l'establert a l'article 59 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, la present Modificació a banda de l'avaluació econòmica i financera, també ha d'incorporar, l'informe de sostenibilitat econòmica, ponderant l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de l'implantació de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. En el supòsit que ens ocupa, no es produeix impacte en les finances públiques donat que no s'han d'implantar més infraestructures de les que actualment hi ha, ni prestar més serveis dels que actualment es presten, i els ingressos obtinguts per l'exacció dels impostos locals donen cobertura suficient als esmentats serveis.

6.-NORMES URBANÍSTIQUES

6.1. Normativa vigent d'aplicació

Art.285 bis Pla de Millora Urbana, PMU.06

Situació : C/ Nord, Càmping La Siesta

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit: 66.005 m² 100%

SÒL PÚBLIC

2. Superfície de cessió de vials: 15.195 m² 23%

3. Superfície de cessió d'usos i dotacions: 26.084 m² 39,5%

Zona verda: 15.624 m² 23,7%

Equipaments: 10.460 m² 15,8%

4. Superfície total de cessió: 41.279 m² 62,5%

SÒL PRIVAT

5. Superfície total d'ús privat edificable: 24.726 m² 37,5%

Habitatge/ Hoteler/Comercial: 21.226 m²

Equip. privat religiós: 2.500 m²

- | | |
|---|---|
| <i>Equip. privat educatiu:</i> | <i>1.000 m2</i> |
| <i>6. Edificabilitat bruta màxima:</i> | <i>0,50 m2t/m2s</i> |
| <i>7. Alçades màximes:</i> | |
| <i>Habitatge/ Hoteler/Comercial:</i> | <i>PB+3</i> |
| <i>Equip. privat religiós:</i> | <i>PB+1</i> |
| <i>Equip. privat educatiu:</i> | <i>PB+1</i> |
| <i>8. Ocupació màxima neta:</i> | |
| <i>Habitatge/ Hoteler/Comercial:</i> | <i>30 %</i> |
| <i>Equip. privat religiós:</i> | <i>50 %</i> |
| <i>Equip. privat educatiu:</i> | <i>50 %</i> |
| <i>9. Ús Principal admès:</i> | |
| <i>Habitatge/ Hoteler/Comercial</i> | |
| <i>Equipament privat religiós</i> | |
| <i>Equipament privat educatiu</i> | |
| <i>10. Densitat bruta màxima:</i> | <i>60,6 hab/Ha</i> |
| <i>11. Nº màxim habitacions en ús hoteler: 1/50 m² sostre</i> | |
| <i>12. Superfície mínima de parcel.la:</i> | <i>parcel.la única</i> |
| <i>13. Sistema d'actuació de reparcel.lació en la modalitat de cooperació</i> | |
| <i>14. Objectius:</i> | |
| | <i>- Cessió de terrenys per a vialitat i espais lliures, i urbanització dels mateixos i cessió d'espai destinat a equipaments.</i> |
| | <i>- Urbanització de la vorera de l'autovia de Reus.</i> |
| <i>15. Observacions:</i> | |
| | <i>- El nombre mínim de places d'aparcament serà, en cas d'ús d'habitatge, de 1,5 places per habitatge, de les quals 0,5 places/habitatge seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada. En cas d'ús turístic-hoteler, el nombre mínim serà de 500 places de garatge, de les quals 250 seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada.</i> |

La finca neta resultant serà indivisible. La separació mínima de l'edificació a les llindes serà de 12 m. per a l'ús hoteler. Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C.

- La situació de l'equipament privat de superfície total 3.500 m² es concretarà pel Planejament derivat i haurà de situar-se a l'illa qualificada d'equipament. El sostre de dit equipament privat s'haurà de repartir de la següent manera: 2.500 m² per ús religiós i 500 m² per ús educatiu.

- Els plànols d'ordenació indiquen la ubicació normativa de part de la zona verda, la ubicació de la resta de zona verda es concretarà en el Pla de Millora Urbana.

- L'equipament religiós previst, substitueix a l'església St. Ramón per la qual cosa l'actual església no es pot enderrocar ni suprimir fins que no estigui executada la nova edificació.

6.2. Normativa modificada

Es modifica l'article 285bis que quedarà redactat de la següent manera:

Art.285 bis Pla de Millora Urbana, PMU.06

Situació : C/ Nord, Càmping La Siesta

Polígon amb la condició de sòl urbà no consolidat.

1. Superfície aproximada de l'àmbit:	66.005 m ²	100%
<u>SÒL PÚBLIC</u>		
2. Superfície de cessió de vials:	15.195 m ²	23%
3. Superfície de cessió d'usos i dotacions:	26.084 m ²	39,5%
Zona verda:	15.624 m ²	23,7%
Equipaments:	10.460 m ²	15,8%
4. Superfície total de cessió:	41.279 m ²	62,5%
<u>SÒL PRIVAT</u>		
5. Superfície total d'ús privat edificable:	24.726 m ²	37,5%
Habitatge/ Hoteler/Comercial:	21.226 m ²	
Equip. privat religiós:	2.500 m ²	
Equip. privat educatiu:	1.000 m ²	
6. Edificabilitat bruta màxima:	0,50 m ² t/m ² s	

7. Alçades màximes:

<i>Habitatge/ Hoteler/Comercial:</i>	<i>PB+3</i>
<i>Equip. privat religiós:</i>	<i>PB+1</i>
<i>Equip. privat educatiu:</i>	<i>PB+1</i>

8. Ocupació màxima neta:

<i>Habitatge/ Hoteler/Comercial:</i>	<i>30 %</i>
<i>Equip. privat religiós:</i>	<i>50 %</i>
<i>Equip. privat educatiu:</i>	<i>50 %</i>

9. Ús Principal admès:

Habitatge/ Hoteler/Comercial
Equipament privat religiós
Equipament privat educatiu

10. Densitat bruta màxima:	60,6 hab/Ha
11. Nº màxim habitacions en ús hoteler:	1/50 m ² sostre
12. Superfície mínima de parcel·la:	parcel·la única

13. Sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

14. Objectius:

- Cessió de terrenys per a vialitat i espais lliures, i urbanització dels mateixos i cessió d'espai destinat a equipaments.
- Urbanització de la vorera de l'autovia de Reus.

15. Observacions:

- El nombre mínim de places d'aparcament serà, en cas d'ús d'habitatge, de 1,5 places per habitatge, de les quals 0,5 places/habitatge seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada. En cas d'ús turístic-hoteler, el nombre mínim serà de 500 places de garatge, de les quals 250 seran per a ús públic amb titularitat i gestió privada.

La finca neta resultant serà indivisible. La separació mínima de l'edificació a les llindes serà de 12 m. per a l'ús hoteler. Per la resta de paràmetres no definits serà d'aplicació la clau 11i/C.

- La situació de l'equipament privat de superfície total 3.500 m² es concretarà pel Planejament derivat i haurà de situar-se a l'illa qualificada d'equipament. El sostre de dit equipament privat s'haurà de repartir de la següent manera: 2.500 m² per ús religiós i 500 m² per ús educatiu.

- Els plànols d'ordenació indiquen la ubicació normativa de part de la zona verda,

la ubicació de la resta de zona verda es concretarà en el Pla de Millora Urbana.

- L'equipament religiós previst, substitueix a l'església St. Ramón per la qual cosa l'actual església no es pot enderrocar ni suprimir fins que no estigui executada la nova edificació.

16. Disposició Transitòria Única:

En tant no s'executi el Pla de Millora Urbana PMU.06. Càmping La Siesta es permetrà l'ús de càmping en totes les seves definicions establertes a l'article 38 del Decret 159/2012, de 20 de Novembre als sòls inclosos dins l'esmentat àmbit i que en l'actualitat ja es destinen a aquest ús.

La ordenació de l'ús de càmping, en tant no s'executi el Pla de Millora Urbana PMU.06, serà la següent:

1. Condicion de parcel·la

Parcel·la indivisible

2. Condicion de l'edificació:

Serà d'aplicació el *DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*, i/o la normativa que el substitueixi i/o complementi. Pel que fa als edificis de serveis, complementaris a l'ús de càmping, es preveuen les edificacions que, a títol indicatiu, es relacionen a continuació:

Recepció i administració	350	m ²
Sanitaris per a clients	500	m ²
Restauració	900	m ²
Botiga/supermercat	100	m ²
Piscina coberta	450	m ²
Instal·lacions esportives cobertes	200	m ²

Habitacions i dependències del personal	500	m2
Magatzems i dependències auxiliars	500	m2
TOTAL	3500	m2

L'alçada màxima d'aquestes construccions permanents destinades a serveis comuns del càmping es fixa en 7,50m (Planta baixa + 1 planta pis)

3. Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

En cap cas es disminuirà el nombre d'arbres existents.

La separació mínima a lindars serà de 8 metres. Aquesta distància podrà disminuir fins a 4 metres en els trams perimetrals assenyalats al plànol O-1, sempre i quan es donin les condicions següents: en el cas d'albergs i dependències auxiliars en mòduls fixos o semimòbils, es fixa una alçada màxima de 3,50 m si la coberta és plana, o una alçada mitja màxima de 3,50 m si la coberta és inclinada; en el cas de les construccions permanents destinades a serveis comuns del càmping, es fixa una alçada màxima de 5,50 m en la franja compresa entre els 4 m i els 8 m de distància al límit de la parcel·la. (s'adjunta esquema explicatiu)

Condicions d'ús

Ús principal: Càmping, que es regularà pel *DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic*, i/o la normativa que el substitueixi i/o complementi.

L'equip redactor,

Desembre de 2014