

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING TORRENT DE LA ROMEGUERA

(Document d'aprovació inicial)

Núria Balmes
Estrada - DNI
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Núria Balmes
Estrada - DNI
(TCAT)
Motivo: Aprobat
inicialment per la JGL
de 29/07/2025
Fecha: 2025.10.30
11:29:15 +01'00'



L'equip redactor d'aquest document volem posar de relleu el nostre agraïment als tècnics consultats del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya i de l'OTAAAB, així com les atencions prestades en tot moment per l'arquitecte municipal de l'Ajuntament d'Olivella Òscar Muñoz, per l'enginyer municipal Josep Sánchez i pel tècnic de mediambient Josep Raventós.

SUMARI

1	Introducció	4
2	Objecte del Pla especial	4
3	Promoció i redacció	4
4	Antecedents i condicionants urbanístics	5
5	Justificació i procedència del Pla especial	10
6	Marc legal	10
7	Descripció de l'àmbit	11
8	Estructura de la propietat	12
9	Procés del disseny i descripció de la proposta d'ordenació	13
10	Espais lliures comunitaris	17
11	Serveis Tècnics i autoproducció energètica	17
12	Quantificació	17
13	Densitat de l'establiment (unitats d'allotjament / hectàrea)	18
14	Acompliment de la normativa sectorial en matèria de turisme (Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya)	18
15	Mobilitat	19
16	Normativa urbanística	20
17	Característiques de les obres d'urbanització	33
18	Execució, etapes i gestió	35
19	Llistat de plànols	36

ANNEX I: Estudi Ambiental Estratègic (realitzat per Tràmit Ambiental)

ANNEX II: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (realitzat per Tràmit Ambiental)

ANNEX III: Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (realitzat per Geosud)

ANNEX IV: Estudi de la fragilitat paisatgística i visibilitat (realitzat per El Brogit)

ANNEX V: Consideracions en relació a la gestió del risc d'incendis forestals (realitzat pel CTFC)

1. INTRODUCCIÓ

El present document es correspon a un pla especial urbanístic de càmping en sòl no urbanitzable entre el Torrent de la Romeguera i l'assentament urbà de Mas Milà del terme municipal d'Olivella (Garraf).

Coincideix amb sòls compresos entre els límits urbanitzats al sud i a ponent, i la carretera BV-2111 a llevant. Pel nord, el sector s'apropa al torrent de la Romeguera, i un xic més al nord apareix una llenca de sòl urbanitzat.

És un sector ocupat bàsicament per una pineda de pi blanc, poc madura, amb vials semi urbanitzats fruit d'una antiga previsió de desenvolupament residencial a la zona. La banda més septentrional de l'àmbit mostra una vegetació en bosquines de pi blanc sobre brolles i garrigues procedents de colonització ja que la zona va patir un incendi forestal l'any 2010.

El present document s'ha confegit donant resposta a les prescripcions de l'acord de la CTUP, de 19 d'octubre de 2022 i també a l'informe de l'OTAAAB. Exp. 2266 0932/2022 en relació al document d'Avanç del Pla especial urbanístic. A més, es dona resposta al requeriment – notificació de l'Ajuntament, 11042024 de 12 d'abril de 2024.

2. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

L'objecte del Pla especial rau en l'establiment d'una ordenació acurada per a la **implantació d'un càmping d'un mínim de 4 estrelles amb l'obertura de tot l'any i d'unes 260 places d'unitats d'acampada que permeti fomentar l'activitat turística i cultural en contacte amb el bosc, atenent els seus valors paisatgístics, ambientals i terapèutics.**

Així podríem significar o resumir amb els següents principals ítems associats, l'establiment que es pretén promoure:

- Salut – Benestar
- Natura
- Cultura
- Esport
- Sostenibilitat

3. PROMOCIÓ I REDACCIÓ

El promotor és un propietari majoritari, amb més del 69,38% de la superfície de l'àmbit del Pla especial en els termes expressats en aquesta memòria, és la societat Credo real estate development España SL, representada per Peter M.J.M. Jacobs. L'esmentada societat està vinculada a l'empresa multinacional Volker Wessels (www.volkerwessels.com), actualment la promotora / constructora més importat d'Holanda.

La redacció del planejament corre a càrrec per un equip multidisciplinar liderat pels arquitectes Raimon Roca Calaf i Jofre Roca Calaf de l'empresa RC Arquitectura i Projecte Urbà SCP, amb la col·laboració de les empreses Tràmit Ambiental SCP, Geosud, El Brogit i l'enginyeria ABM i, a més, compte amb l'assessorament del Centre de Ciència i Tecnologia Forestal de Catalunya.



El Pla especial urbanístic del Càmping Torrent de la Romeguera s'emmarca amb els ítems Salut, Natura, Cultura i Esport i Olivella és un Municipi que hi aposta.

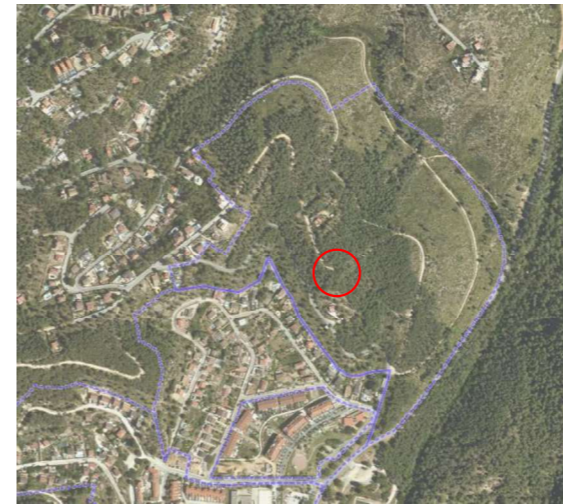
4. ANTECEDENTS I CONDICIONANTS URBANÍSTICS

El sòl objecte d'estudi estava qualificat de sòl urbanitzable "Desenvolupament per a ús d'habitatge" (Clau D1) pel planejament municipal anterior (Normes Subsidiàries del 2004): Zona de noves actuacions, Les Colines (Codi 12a).

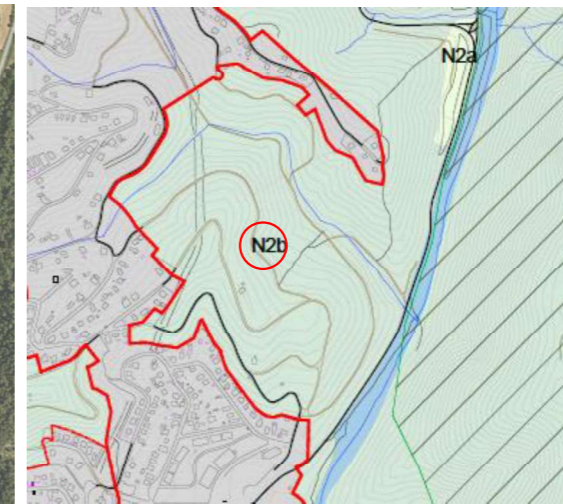


Qualificació urbanística NNSS

L'àmbit va ser inclòs dins d'un Pla parcial aprovat definitivament l'any 1965. Fruit d'aquest Pla parcial, aquest àmbit va ser objecte d'urbanització, i es va executar l'esplanació i bona part de la secció viària, així com s'hi han construït un parell d'habitatges.

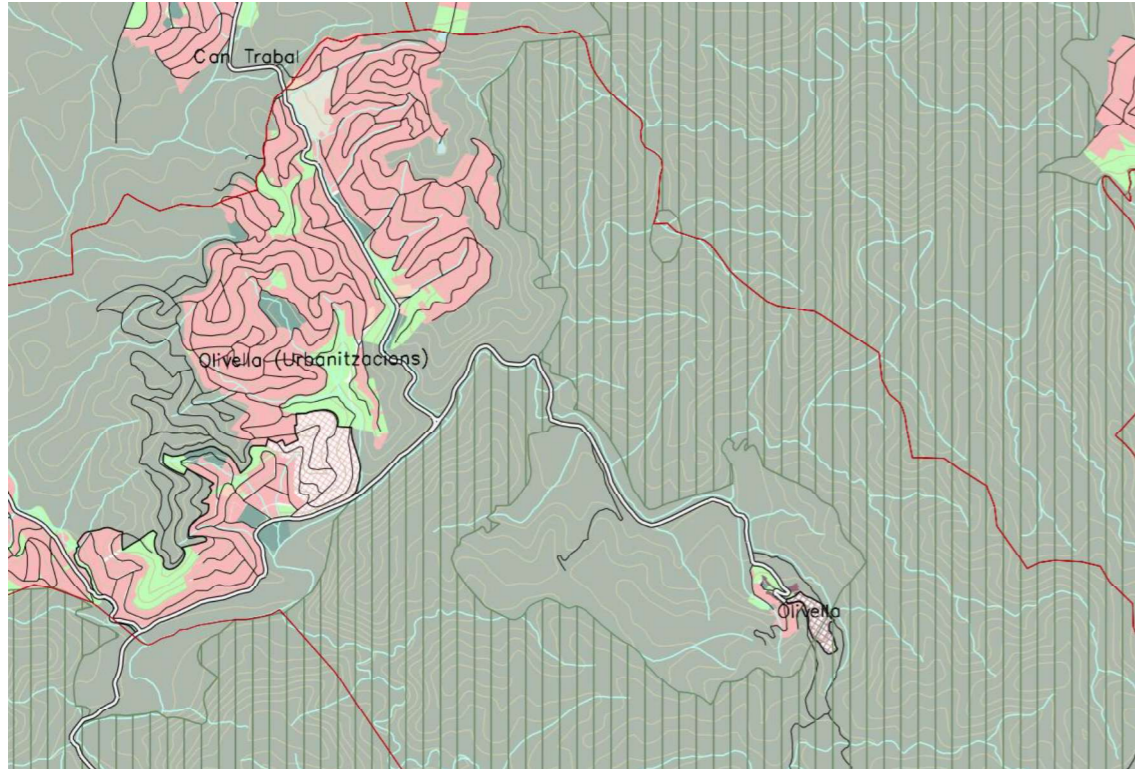


Localització a l'ortofotomapa



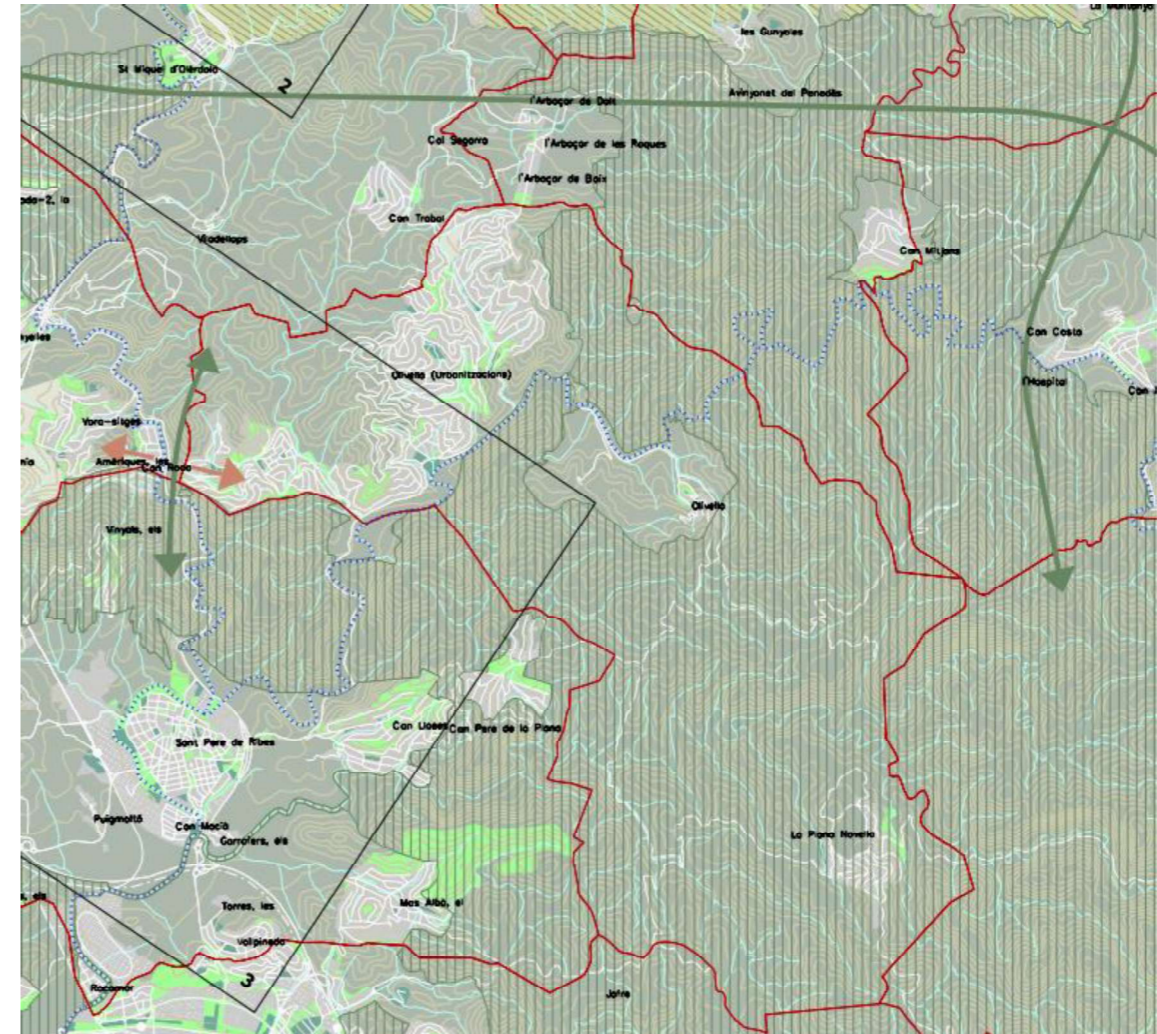
POUM

A l'actualitat, el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olivella** es troba aprovat definitivament en la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès del 2 de juny de 2021 i publicat al DOGC amb data 04/01/2022. En el POUM, l'àmbit s'ha desclassificat i ha passat a sòl no urbanitzable amb la qualificació de Forestal de Valor, Clau N2b, Protecció Local. I **la normativa del POUM a l'esmentada zona hi permet l'ús de càmping.** (art. 348 i 350.d)



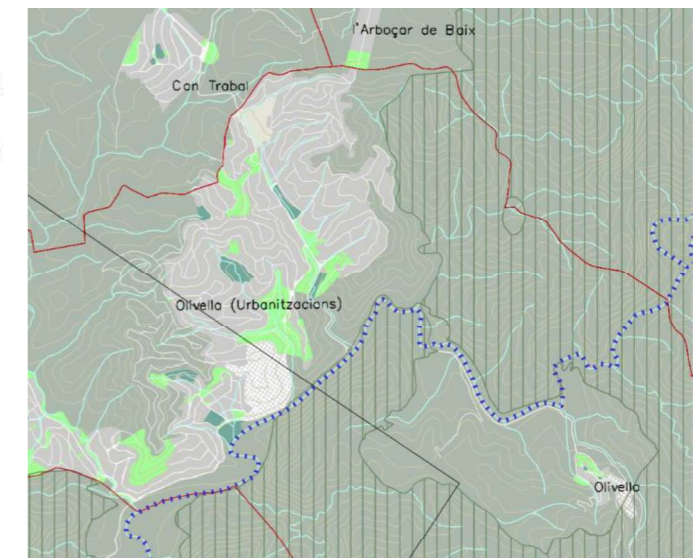
- Urbanitzable no programat residencial
- Urbanitzable programat residencial
- Urbanitzable no programat industrial
- Urbanitzable programat industrial
- Urbanitzable no programat mixt
- Urbanitzable programat mixt
- Urbanitzable no programat terciari
- Urbanitzable programat terciari
- Activitats lúdiques
- Residencial
- Industrial
- Mixt

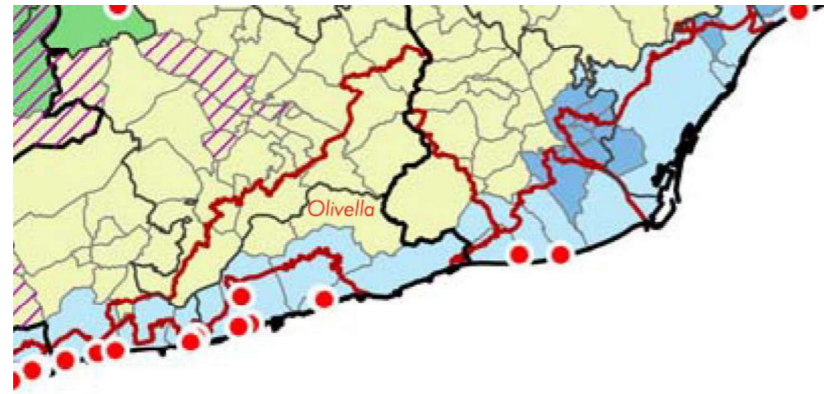
El Pla Territorial Metropolità de Barcelona qualifica de Sòl no urbanitzable de Protecció Especial la major part del municipi d'Olivella pel seu interès natural i agrari i, majoritàriament dins de figures de protecció (PEIN i/o Xarxa Natura 2000). Només un petit sector de SNU està qualificat de SNU de Protecció Preventiva. Són unes 7 ha localitzades enmig de la urbanització de Can Surià. El mateix PTMB manté l'àmbit del present Pla especial urbanístic com a sòl urbanitzable programat residencial d'acord amb el planejament anterior.



ESPAIS OBERTS - PROPOSTA

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva
- Connectors
- Connectors amenaçats per contínua urbana
- Corredors fluvials
- Límits municipals





El PDU de les activitats de Càmping situa Olivella dins l'Àrea geogràfica de la Plana interior



Amb groc s'indiquen les àrees amb pendent superior al 20% d'acord a la cartografia de l'ICC

El mateix PTMB manté l'àmbit del present Pla especial urbanístic com a sòl urbanitzable programat residencial d'acord amb el planejament anterior. Tanmateix, segons l'article 2.22 del PTMB, el sòl que es reintegra al sistema d'espais oberts com a resultat de la desclassificació urbanística com a sòl urbanitzable realitzada mitjançant modificació o revisió del planejament municipal, esdevindrà espai de protecció especial o de protecció preventiva en funció de la categoria que tingui l'àrea d'espai en què estigui integrat físicament o amb la qual mantingui una clara continuïtat morfològica.

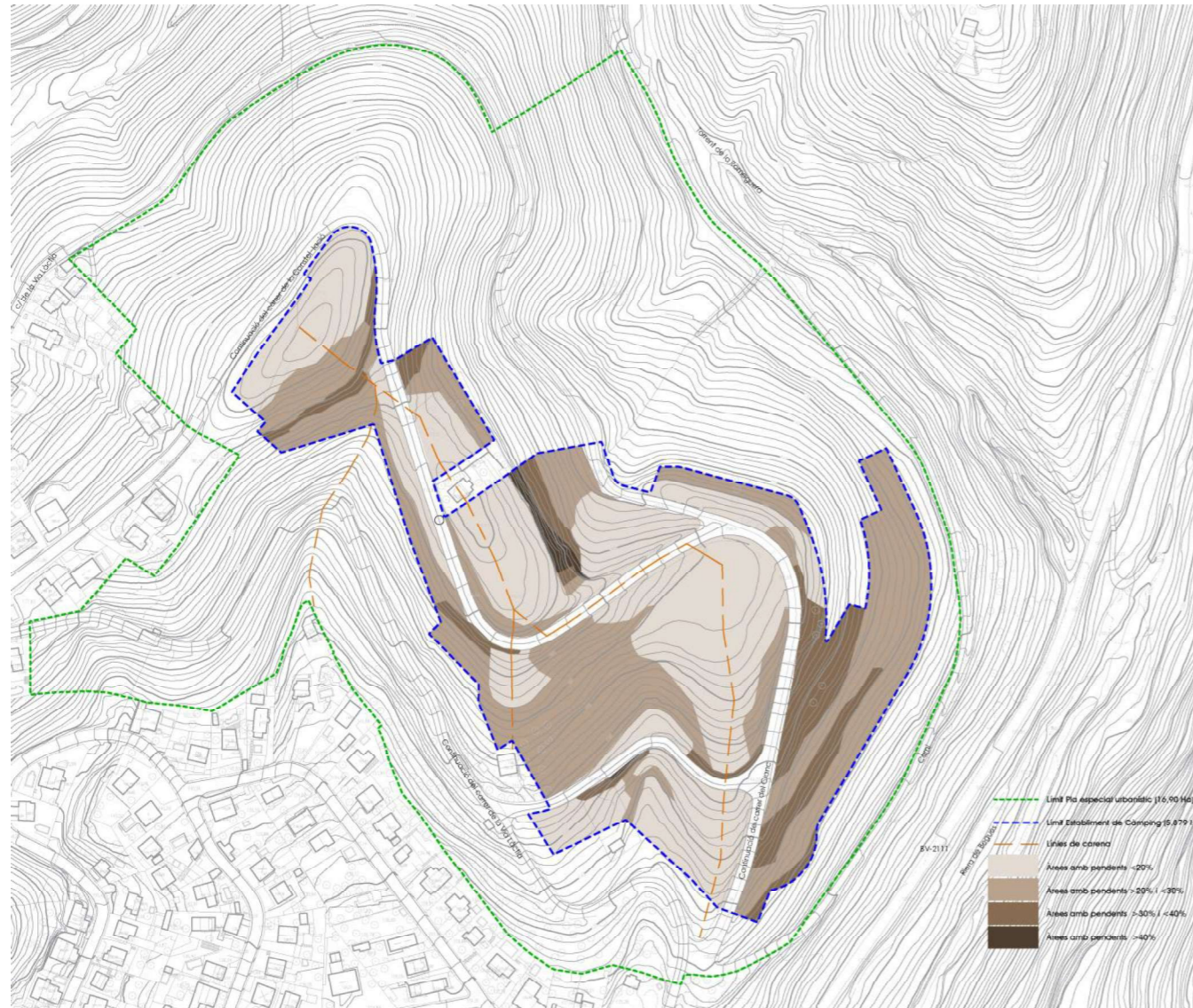
En aquest sentit, donat que els sòls no urbanitzables annexes a l'àmbit el PTMB els classifica de Sòls de Protecció Especial pel seu interès natural i agrari, l'àmbit de la proposta s'ha de considerar que forma part dels espais de protecció especial, de manera que li serà d'aplicació l'establert en l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial del PTMB.

El Pla Director Urbanístic de les activitats de Càmping (PDUAC), aprovat definitivament el 28 de juny de 2021 i publicat al DOGC el 02 de juliol de 2021, inclou el terme municipal d'Olivella dins de l'Àrea geogràfica de la Plana Interior, pel que, d'acord amb l'article 36.1.a i b, les activitats de càmping s'admeten en Sòls de Protecció Preventiva i Sòls de Protecció Territorial.

Tanmateix, al municipi d'Olivella, d'acord amb el PTMB, no existeixen sòls de Protecció Territorial i disposa d'una proporció molt escassa de sòls de protecció preventiva (7 ha). Atès a l'article 26 del PDUAC, es pot considerar que, com a conseqüència, es fa imprescindible la implantació d'aquesta activitat en altres categories de sòl.

D'altra banda, el PDUAC *contradient el principi general de no admissió de càmpings en sòls de protecció especial establert en l'article 36, en el seu article 31 punt 2.b*, s'estableix que, en les noves activitats que s'han de situar en sòl no urbanitzable, **es prioritzarà el reciclatge dels sòls ja transformats**, tant per implantacions industrials, avícoles o de qualsevol altra natura que siguin aptes per acollir nous usos.

L'àmbit objecte del present Pla especial urbanístic, com s'ha dit, es tracta d'un sòl que antigament va ser objecte d'un Pla Parcial, a resultes del qual va patir una transformació ja que s'hi va executar en bona part la vialitat urbana, així com s'hi varen construir un parell d'habitatges unifamiliars.



Clinomètric amb representació de pendents
a l'àmbit on es proposa l'establiment del Càmping Torrent de la Romeguera

Així, tenint en compte els condicionants de planejament arribem a la conclusió de considerar que l'emplaçament és apte per acollir nous usos de càmping ja que:

- Ho permet la normativa del POUM
- Atès que en el municipi només existeix una petita zona de 7 ha que podria admetre aquest nou ús i, donat que els dos emplaçaments mostren la mateixa problemàtica pel que fa als pendents, es considera que l'àmbit objecte d'estudi és un emplaçament més adequat que el de Cal Surià ja que permet reciclar sòls que ja han estat transformats.
- Segons la Valoració de la proposta de l'Avanç del Pla Especial de la CTUP de 19 d'octubre de 2022 on es justifica la seva admissió:

Pel que fa el Pla Director urbanístic de les activitats de càmping, l'article 36.1.c estableix que les activitats de càmping no s'admeten en sòls de protecció especial en aquesta àrea geogràfica.

No obstant això, l'apartat d. d'aquest mateix article es refereix a la regulació establerta en l'article 30 per al supòsit d'espais adjacents a sòls de protecció especial protegits per la normativa sectorial (estem en espais adjacents al Parc natural del Garraf); el qual admetria aquest ús sempre i quan no s'alteressin els valors que van fonamentar la protecció de l'espai.

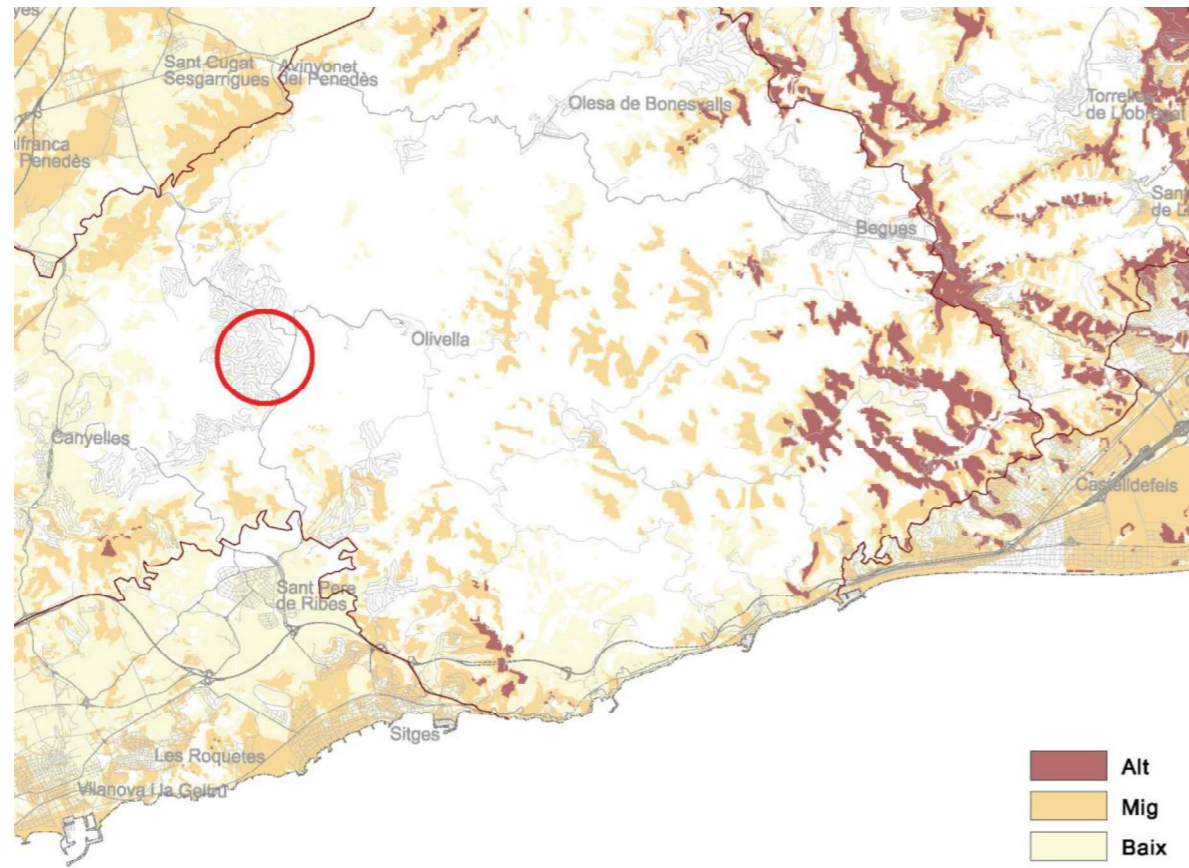
També cal advertir que contradint el principi general de no admissió de càmpings en sòls de protecció especial establert en l'article 36, el PDU en el seu article 31 prioritza el reciclatge de sòls ja transformats.

- Així doncs, atès que els sòls de l'àmbit foren urbanitzats parcialment com a conseqüència de la tramitació i aprovació d'un pla parcial en el seu dia, per tant sòls ja transformats sobre els quals resulta prioritari el seu reciclatge.
- Atès que estem en un municipi amb una proporció molt escassa de sòls de protecció preventiva i com a conseqüència es fa imprescindible la implantació d'aquesta activitat en altres categories de sòl (article 26).
- Atès que aquests sòls mai van ésser espais integrats en el sistema d'espais oberts si no que ho són a posteriori del PTMB com a conseqüència de la seva desclassificació per part del POUM i per l'aplicació directa de l'article 22.2 del PTMB.
- Atès que el POUM els va desclassificar amb la intenció de poder-hi implantar una activitat de càmping i així ho va regular en les condicions de la clau urbanística que li va assignar, i per tant no tenia la intenció d'atorgar-los una especial menció de protecció.

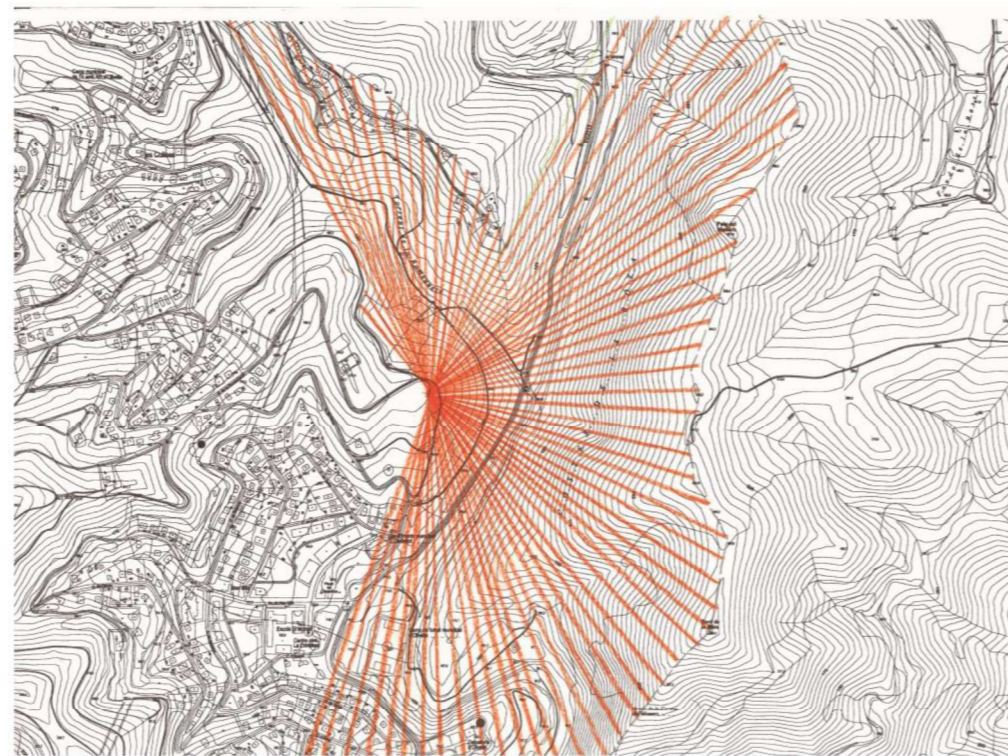
Per la concurrència de tots i cadascun d'aquest aspectes i la seva suma, es considera que si bé els càmpings no es poden implantar de forma genèrica en espais de protecció especial a Olivella, la proposta s'ajustaria als diversos supòsits d'excepcionalitat referits als articles, 26.3, 36.d, 30.b, i 31.b de les normes del PDU. I en conseqüència es considera que resta justificat que aquest espai sigui susceptible d'acollir l'ús de càmping.

- **La superfície màxima de l'establiment serà de $4,9 \times (1+0,2) = 5,88$ Ha. Aquesta superfície no inclou l'espai de vora, d'acord a la memòria del PDU que especifica que el producte $m \times Pp$ és un ordre de magnitud que informa de la proporcionalitat i fa referència a la superfície interior de l'establiment, descomptant l'espai de vora, atès que aquest darrer no ha de comportar transformació del sòl amb l'entorn immediat i, per tant, no altera el patró de paisatge.**

En qualsevol cas, l'ordenació del Pla especial ha de donar compliment al Decret 75/2020 de turisme de Catalunya, tal com es diu a l'apartat 14 del present document.



Grau d'exposició visual des dels principals eixos de mobilitat. Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona



Desplegament de visuals des de l'àrea central del PEU

5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

L'Ajuntament d'Olivella, tal com s'ha esmentat a l'apartat anterior, té escasses possibilitats de fomentar un establiment de Càmping en el seu municipi.

D'altra banda, és un municipi on cal potenciar l'activitat econòmica relacionada amb els atributs naturals i de paisatge que li són implícits i que el municipi en gaudeix. Aprofitar l'oportunitat de la implantació d'un establiment de càmping relacionat amb el benestar i amb la natura pot significar una aposta molt positiva per Olivella i, sobretot, tenint en compte la iniciativa que va de la mà d'un prestigiós grup que compta amb una folgada experiència de promocions d'alt nivell d'arquitectura i d'integració en el paisatge.

També, el fet de que serveis complementaris del càmping, com ara els d'una piscina coberta i altres dotacions puguin alhora ser accessibles per a la població d'Olivella pot ser un valor afegit o motiu més de la justificació de la procedència d'aquest Pla especial.

6. MARC LEGAL

De conformitat amb l'article 101 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, es tramita el present Pla especial urbanístic ajustant-se a les seves determinacions.

Així el Pla especial urbanístic s'ajusta:

Al Pla director urbanístic de les activitats de càmping

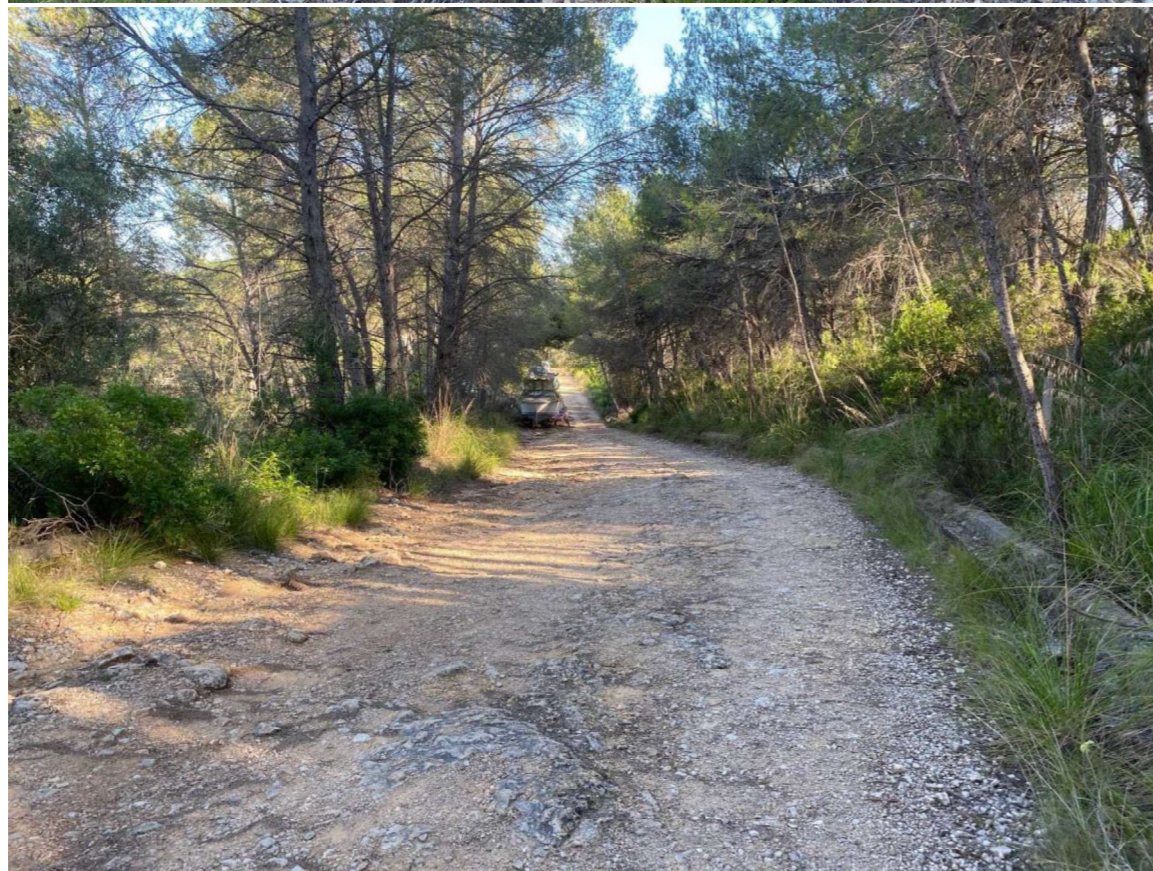
Al POUM d'Olivella

Al Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

Al Pla Territorial Metropolità de Barcelona

A la normativa sectorial en matèria de Turisme (Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya)

A més, es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats convenients.



Imatges interiors d'on es vol implantar el Càmping

7. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

Es tracta d'uns sòls situats al costat septentrional, de la urbanització Mas Milà que, com s'ha dit, foren objecte d'un pla parcial d'ordenació en sòl urbanitzable i d'un projecte d'urbanització, havent-se procedit a la seva execució pel que fa a l'esplanació, a més de l'encintat de voravies i altres moviments de terra i es varen bastir dues cases unifamiliars, una davant del carrer continuació del carrer de la Via Làctia i l'altra a la prolongació del carrer de la Constel·lació. Aquestes dues cases segons el POUM són habitatges en Sòl No Urbanitzable i així es consideren en el present PEU i es situen fora del límit de l'àmbit de l'establiment de càmping per bé que una podrà tenir l'accés des de la vialitat interna del Càmping amb la possibilitat d'incorporar-la dins l'àmbit de l'establiment com a habitatge de servei del Càmping.

Els límits de l'àmbit són com segueix: el carrer continuació de la Via Làctia a sud i sud ponent, un camí existent a llevant i nord llevant que connecta al nord amb el carrer de l'Arc de Sant Martí i sòls no urbanitzables SNU Forestal de Valor, Clau N2b, Protecció Local al nord.

El Pla especial urbanístic inclou la major part dels sòls de l'antic Pla parcial per tal d'assegurar el compromís de conservació del bosc existent, i per bé que la seva superfície és de 16,90 Ha, la superfície interior de l'establiment és de 5,879 Ha la qual és **inferior a la superfície màxima permesa** de 5,88 Ha, ja que la resta són sòls d'espai de vora.

L'àmbit del Pla especial urbanístic està travessat per un vial asfaltat existent que és continuació del carrer de la Via Làctia, així com dos altres camins provinents de la vialitat de l'antic Pla parcial de les Colines.

Els sòls que es destinen a l'establiment de Càmping tenen pendents mitjanes d'un 30% o menys en la seva major part que vessen cap a la urbanització de Mas Milà i cap al torrent de la Romeguera. Estan ocupats en bona part per una massa boscosa de pi blanc que s'ha refet després d'un parell d'incendis a les darreres dècades. Als vessants septentrional i de llevant que respectivament donen al torrent de la Romeguera i a la riera de Begues, la massa forestal deixa pas, en part, a una clariana.

Des del punt de vista ambiental, ecològicament parlant, la zona és bastant pobre. En línies generals podem aduir el que segueix:

La vall del torrent de la Romeguera es troba encaixonada enmig de sòl urbà residencial i les carreteres BV-2111 i BV-2415 i els sòls de l'àmbit del Pla especial es troben **suficientment separats a efectes d'inundabilitat tant d'aquest torrent com de la riera de Begues** que passa a llevant de la BV-2111. Bona part de la vall mostra una pineda molt jove sobre brolles de gramínies (bàsicament borró - *Ampelodesmos mauritanica*), fruit d'un incendi forestal de l'any 2010. La banda meridional de la vall mostra una pineda més consolidada, ja que no ha sigut objecte de cap incendi recent, tot i que també molt jove, segurament fruit de processos anteriors de deforestació.

Tot i la seva proximitat al PEIN i Xarxa Natura 2000 del Massís del Garraf, la seva inclusió dins d'una zona d'interès florístic i faunístic, i que l'hàbitat estigui considerat com a HIC, **la zona mostra una biodiversitat molt pobre i poc consolidada. Els episodis d'incendi forestal, la seva proximitat a sòl urbà i infraestructures, així com la seva anterior previsió com a sòl urbanitzable residencial han deteriorat i limitat significativament el desenvolupament ecològic de la zona, així com també la qualitat estètica del seu paisatge, que es considera de molt baixa qualitat.**



Imatges interiors d'on es vol implantar el Càmping

A més, cal constatar que la delimitació del PEU situada entre assentaments de sòl urbà i eixos viaris, el conforma com una llengua de sòl amb **baix interès per a la connectivitat ecològica del territori**, amb índexs de connectivitat territorial baixos i molt baixos. A la part nord-ponent, tot coincidint a les cotes més altes de l'àmbit, hi ha una línia elèctrica de mitja tensió que es podria plantejar de soterrar a la part que travessa el pla especial.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Com s'ha dit, el promotor del Pla especial urbanístic és propietari majoritari amb un 69,38% descomptant la superfície de la vialitat que procedeix del pla parcial d'ordenació que es va aprovar definitivament i del qual es troba asfaltat el carrer continuació del carrer de la Via Làctia que limita al sud i sud-ponent de l'àmbit del Pla especial i es va fer l'esplanació dels carrers continuació del carrer del Cranc i continuació del de la Constel·lació.

Així el promotor és propietari de la major part de les parcel·les assenyalades al plànol I.09 procedents de la parcel·lació de l'antic pla parcial. I la resta són d'una trentena d'altres propietaris procedents també de finques segregades del pla parcial esmentat.

Amb tot, les superfícies generals i percentatges són com segueix:

QUADRE DE PROPIETATS		% AP privat
Credo	97.555,01 m ² sl	66,01%
Altres propietats	50.235,91 m ² sl	33,99%
SUBTOTAL Ap Privat	147.790,92 m²sl	100,00%
Sòls públics	21.181,60 m ² sl	
TOTAL	168.972,52 m²sl	

9. PROCÉS DEL DISSENY I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Prèviament a plantejar les alternatives d'ordenació s'ha procedit a analitzar amb cura la geomorfologia de l'àmbit d'estudi.

S'ha confeït un plànol clinomètric a l'àmbit on es pretén implantar l'establiment de Càmping, diferenciant l'àrea de pendents homogènies de menys del 20%, del 20% al 30%, del 30% al 40% i més del 40% per tal de limitar les àrees de possible localització agrupada de les unitats d'acampada ja sigui amb albergs semimòbils i/o mòbils així com les edificacions de serveis i usos complementaris, sens perjudici del compliment de la normativa sectorial en matèria de turisme.

La decisió d'apropar-se a la vialitat interna rau per tal d'evitar al màxim la funció antròpica i mimetitzar les unitats d'acampada sota la pineda. A la part llevant, coincidint amb una clariana, es proposa la plantació d'arbrat i vegetació baixa per tal d'evitar el possible impacte visual des de la BV-2111 de les unitats d'acampada que s'hi proposen.

A més, s'han realitzat diverses seccions transversals i desplegament de visuals que considerem bàsiques i ens han permès ajustar la proposta pel que fa a la integració paisatgística.

Així, s'han seguit els criteris **d'integració paisatgística** descrits a la subsecció 2 de les **Normes Urbanístiques del Pla director urbanístic de les activitats de càmping**, tant pel que fa a la relació amb els elements estructuradors de l'entorn, com en relació al relleu, la visibilitat, la concepció unitària i la volumetria. I també els criteris descrits a la subsecció 3 referits a l'espai interior de l'establiment, és a dir els criteris paisatgístics aplicables a les edificacions, els criteris paisatgístics i ambientals aplicables als espais no edificats, als sistemes constructius, materials i acabats i a les unitats d'acampada.

També s'ha procurat seguir els criteris pel que fa al tancament de límits regulats a l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PDU, sobretot pel que fa a l'objectiu **d'integració en l'entorn immediat i el paper important dels espais de vora**.

Els serveis bàsics, així com serveis complementaris com ara un petit supermercat, sala, botigues, etc. i instal·lacions de suport de l'activitat es proposen localitzar a la part més planera situada en una posició central, ordenats a l'entorn d'un espai plaça amb una àrea de jocs infantils, pistes de botxes,... I, a més, es disposen dos altres serveis bàsics, dutxes, serveis higiènics, etc. més petits en dos altres indrets per tal de minimitzar la distància des de les unitats d'acampada.

També es proposa afavorir l'activitat esportiva, tot pensant amb el complement que dona l'entorn natural per tal de gaudir de passejades o *running* pel bosc. **Val a dir que un dels valors principals d'Olivella, en aquest sentit és el seu incomparable paisatge** i cal remarcar l'èxit de la cursa del Margalló que es celebra any rere any, així com de les **destinacions per descobrir i per viure, i/o rutes interpretades** en el marc de la iniciativa Natura Local de l'Ajuntament d'Olivella amb el suport de la Diputació de Barcelona.



Ordenació orientativa



Càmping a Portugal dins del Parc Nacional de Peneda-Gerês

Per tal de minimitzar les possibles molèsties al veïnatge, l'accés tant d'entrada com de sortida de l'establiment del càmping, es planteja a continuació del carrer Cranc. A més, a la part alta, a continuació de la part actualment asfaltada del carrer de la Constel·lació es preveu un eixamplament puntual de l'espai viari amb una superfície de forma de trapezi regular que pot encabir petit aparcament i un cercle de 20m de diàmetre per tal de permetre fer una maniobra de gir dels vehicles i que actua de cul de sac, amb una barrera que separa del càmping.

Després, i seguint l'esmentat carrer s'eixampla per encabir un aparcament al costat del vial i es voreja un petit tossal travessat per la línia de transport d'electricitat de mitja tensió que en un futur es podria plantejar la possibilitat de soterrar. L'aparcament en bateria exterior a l'establiment del Càmping resultat d'eixamplar el vial tindrà una capacitat de més de les 132 places que correspondrien al 50% de les unitats d'acampada del Càmping i així es donarà compliment a la previsió fixada a la Normativa Urbanística del POUM (art.224.3). La seva implantació aprofitant el vial exterior que voreja el tossal fins l'accés, és la millor manera de minimitzar el seu impacte i per tal d'afavorir la integració paisatgística implícita, tant pel que fa a la vegetació preexistent (pineda) com a la complementària que es pugui disposar.

En aquest tossal, que coincideix amb una part més planera, tot garantint una bona integració paisatgística, es proposa la construcció d'una piscina coberta amb wellness / ioga, una altra piscina descoberta i un bar-restaurant de planta baixa. La seva situació al costat de la recepció del càmping permet, **a més de donar servei i valor afegit a l'establiment del càmping, facilitar-hi l'accés al mateix equipament als convilatans i convilatanes d'Olivella** que podran aparcar a l'esmentat espai trapezoidal situat a continuació del carrer de la Constel·lació. Els esmentats equipaments són necessaris tant pel municipi com per la promoció que pretén obrir la implantació turística del càmping tot l'any.



Un altre referent.

Una vegada vorejat el tossal, es planteja el control d'accés o recepció al càmping, el qual també podria tenir una sortida de servei a la part baixa de l'ordenació, connectada al carrer asfaltat continuació del carrer de la Via Làctia. També en una posició central es planteja una possible sortida cap a un antic vial que es proposa com a camí i que connecta més al nord amb el carrer del Firmament – Via Làctia. No oblidem que aquest camí coincideix amb una de les **vies ciutadanes** que fixa el POUM. En aquest sentit, amb el PEU i en la part d'aquest vial que travessaria l'establiment del Càmping ja que formaria part del mateix es materialitzaria aquesta previsió, per bé que el vial seria públic. **I cal dir que al seu pas per dins l'establiment del càmping s'executaria en plataforma única amb l'ample de 12 metres fixat al POUM, permetent que els vianants i ciclistes poguessin travessar l'establiment** i durant la nit caldria tancar el pas com a mesura de seguretat. Així doncs, **el vial s'integra a l'establiment al seu pas travessar i també estructura el càmping a nivell intern** i, per tant, es considera innecessari l'espai de vora dins l'àmbit de l'establiment de càmping. La resta del camí fins el carrer de la Via Làctia al nord, en una primera instància es podria executar amb una esplanació i compactació de terres amb una secció transversal d'uns 8 metres amb el benentès que sempre es podria eixamplar fins els 12m que ara no es consideren necessaris i fer-ho de 8 metres tindria menys impacte. D'altra banda, s'està projectant un camí esportiu amb la participació de la Diputació de Barcelona que travessa el càmping seguint la vialitat principal de l'establiment (vial A, vial C), el qual s'integrarà al projecte d'urbanització del Càmping.

Es prioritzen les construccions en fusta, tant a les unitats d'acampada dels albergs com per a les altres edificacions. I cal precisar que totes les edificacions del càmping seran de planta baixa i amb un possible altell als albergs. Tenint en compte que tot i que les unitats d'acampada es pretenen localitzar

en terrenys de no més del 30% de pendent de mitjana, per tal d'adequar-les a la geomorfologia on s'assenten, es proposa que el 50% dels albergs siguin semimòbils i l'altre 50% mòbils i que el disseny dels albergs sigui de tal manera que permeti recolzar-los a una cota superior i estiguin suportats per uns elements verticals o inclinats a les cotes més baixes de la unitat formant unes plataformes desmuntables. D'aquesta manera es pot aconseguir un assentament que respecti el pendent del terreny i no generi moviments de terres innecessaris i que, **en cas d'una futura desaparició de l'alberg deixi el terreny amb les condicions originals.**

Aquesta solució es planteja que sigui amb un suport tipus pilons helicoïdals d'acer, que per rotació es claven al terra fins a aconseguir la pressió necessària mitjançant petites màquines hidràuliques que poden accedir fàcilment a qualsevol lloc. Aquesta innovació tècnica no comporta moviments de terra ni l'execució de basament i/o murs de formigó i tot és de fàcil desmuntatge i, per tant, permet fàcilment recuperar l'estat originari. Amb tot, es minimitzaria la modificació de la geomorfologia que és un dels objectius del PDUAC.

Les unitats d'acampada estarien sota i entre la coberta vegetal, tot aconseguint una bona integració. També es podria emprar la mateixa solució tècnica de suport per a definir un sistema de plataformes per acollir les unitats mòbils i si cal i, segons com procedeixi, es podrien fer algunes esplanacions controlades amb l'acomodament topogràfic mitjançant talussos de terres permanents que no superin un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions establertes en els estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl. Aquest criteri, de fet, seria general per a tots els tipus de les unitats d'acampada, però caldrà prioritzar el sistema de pilons esmentat al paràgraf anterior.

S'utilitzarà la vegetació per potenciar les estratègies d'harmonització, evitant les plantacions contínues, emprant preferiblement espècies i mides plantades aleatòriament. L'estratègia d'harmonització s'emprarà en conjunt procurant ocultar elements que no han de ser vistos (residus, depuració, etc). Així mateix s'evitarà la vegetació (arbòria, arbustiva i herbàcia aliena) al lloc i, **en tot cas es prioritzarà la vegetació de baix consum hídric.**

Per bé que es poden plantejar d'altres alternatives com es descriu a la Documentació Ambiental Estratègica, s'ha confegit el plànol O.01 de possible ordenació orientativa que procura els anteriors objectius. Com es pot veure, hi ha un sistema de camins-rampa orientatius per tal de fer amables els recorreguts i evitar pendents excessives entre les unitats d'acampada i els serveis bàsics i altres espais de l'àmbit del Pla especial.

La proposta d'actuació del Pla especial es centra en els principis de prevenció, correcció i compensació dels impactes sobre el medi ambient, establint un sistema jeràrquic de mitigació que, en darrera instància, ha de neutralitzar (o superar) el balanç negatiu pel què fa a impactes derivats de la seva execució. Així, el propi sistema admet i assumeix que, **si existeix una fracció de l'impacte generat que no es pot evitar ni revertir, s'ha d'assolir un balanç equilibrat contraestant l'impacte generat en un lloc mitjançant una millora equivalent en un indret alternatiu, o fins i tot un guany net.**

La proposta ja intenta centrar l'ocupació en zones concretes i específiques de manera que es redueix la superfície a ser ocupada, destinant bona part dels espais exteriors del sector a recuperar i gestionar la massa forestal existent, o en desenvolupament, de manera que es pot considerar com a **mesures compensatòries** que acabin contraestant els impactes residuals que es produeixen derivats de la proposta.



Bany de bosc "Shinrin-Yoku"



Centre de Ciència i Tecnologia Forestal de Catalunya



Agenda Urbana de Catalunya

Com que ens trobem en una zona altament urbanitzada i a on els ecosistemes naturals han patit un deteriorament molt significatiu, es considera que aquestes mesures compensatòries aportaran un guany net global al projecte. Així, en les zones on s'apliquen les mesures compensatòries **es recuperarà i potenciarà els serveis ecosistèmics de regulació i de suport dels ecosistemes presents, així com també els serveis culturals que pot oferir.**

Per a reforçar aquests serveis eco-sistèmics de l'espai, i posant èmfasis en el servei cultural que pot oferir donada la seva proximitat a zones urbanitzades, es preveu que en el disseny de la intervenció en aquests espais "residuals" **es segueixi la filosofia del Shinrin-Yoku. Shinrin-Yoku és una expressió japonesa que vol dir "caminar per boscos"** (per espais amb vida vegetal) per millorar la salut, planificant zones per fer boscos terapèutics amb arbres en número important, arbusts i plantes aromàtiques (el romaní, farigola, lavanda, etc.) vegetació autòctona, sol preferentment de terra, etc.

També cal esmentar que s'ha comptat amb l'assessorament del **Centre de Ciència i Tecnologia Forestal de Catalunya, (CTFC) que contribueixen a la modernització i a la competitivitat del sector forestal**, al desenvolupament rural i a la gestió sostenible del medi rural. *(vegeu Annex V)*

A continuació es descriuen accions o idees que es poden tenir en compte que incorporarà el projecte que desenvolupi el present Pla especial del Càmping.

- El disseny inclourà la interpretació del càmping com a factor de perill (ignicions que puguin iniciar-se dins les instal·lacions i sortir de perímetre) i com a element exposat (incendi que en la seva propagació pugui impactar al càmping).
- En base a l'anàlisi, el projecte integrarà les mesures corresponents de mitigació del risc.
- Les mesures donaran resposta a les diferents fases del cicle (mesures en l'àmbit de la prevenció: actuacions sobre la vegetació, elements constructius..; de la preparació i resposta: adaptació de les infraestructures en cas d'emergència, protocols d'actuació i avis als clients..)

Es tracta de posicionar com "**La proposta d'actuació es centrarà en els principis de prevenció, correcció i compensació dels impactes sobre el medi ambient**" inclou internalitzar en el disseny l'increment de risc generat en crear una activitat en un medi mediterrani inherentment afectat per la pertorbació foc.

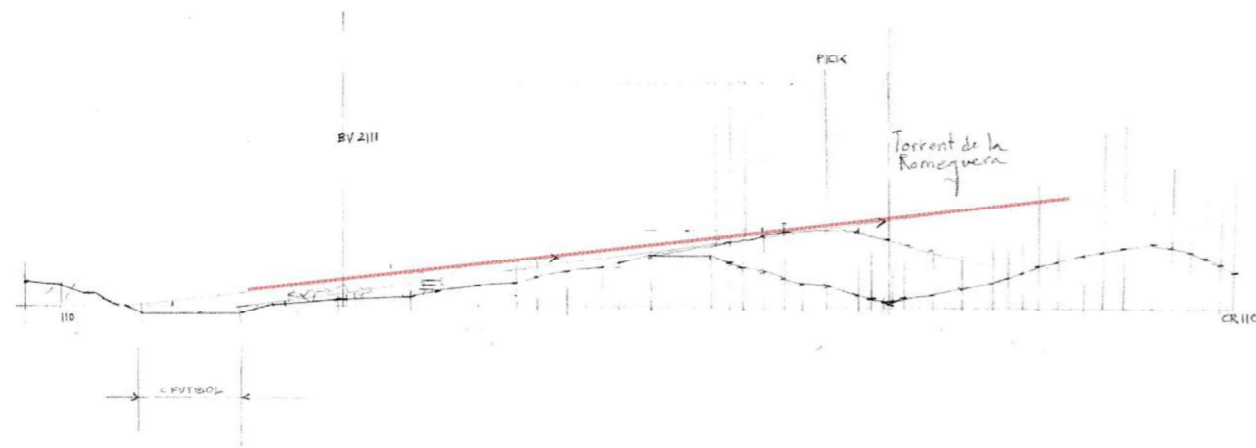
En aquest sentit, el Càmping Torrent de la Romeguera es preveu com a **projecte INNOVADOR I DEMOSTRATIU de com fer efectiva la integració de la mitigació o reducció del risc d'incendis** en un establiment d'acampada. I de com pot esdevenir **un referent a abordar pel planejament innovador d'adaptació a l'IMPACTE CLIMÀTIC. A més, dels possibles efectes pedagògics que es puguin generar.**

Amb tot, es pretén **canviar el paradigma del bosc com inconvenient pel que fa als incendis en el bosc com oportunitat de valoració del territori i s'alinea amb l'Agenda política del país.**

10. ESPAIS LLIURES COMUNITARIS

Es proposa una reserva de 14.844,69 m²sl destinada a espais lliures comunitaris que és una superfície interior de l'establiment, descomptant l'espai de vora. L'espai de vora és una superfície que, tal com estableix l'article 40 de les NNUU del PDU de les activitats de càmping no està destinada a unitats d'acampada, vials o aparcament ni ocupada per edificacions, piscines ni pistes esportives.

Aquesta reserva d'espais lliures comunitaris de 15.022,95 m²sl equival al 25,55% que és molt superior al que s'estableix al PDU per a sòls de protecció especial del 15% i al 12% que fixa a la Normativa Urbanística del POUM d'Olivella (art. 224). A més, aquesta superfície també és molt superior als 10.560m² que es corresponen a aplicar 40m² per a cada plaça d'acampada que també fixa el mateix article del POUM. A part, hi ha els espais de bosc que es troben més enllà de l'establiment de les activitats de càmping i dels esmentats espais de vora que el promotor haurà de mantenir adequadament d'acord a un Programa de Vigilància Ambiental (PVA).



11. SERVEIS TÈCNICS I AUTOPRODUCCIÓ ENERGÈTICA

El Pla especial urbanístic haurà de preveure uns sòls per a situar una estació depuradora de tractament de les aigües grises i la xarxa de sanejament serà separativa. S'adjunta l'apartat 17 de característiques de les obres d'urbanització i, en els plànols, uns esquemes del serveis i instal·lacions. També es procurarà fomentar l'autoproducció energètica. Pel que fa al servei d'abastament d'aigua potable es proposa que l'abastament provindrà d'un pou existent identificat com a Pou Mas Milà de l'Ajuntament d'Olivella que ja va estar en servei amb un cabal de 10,8 m³/h superior a la demanda prevista de 158,4 m³/dia. Així mateix es proposa executar un dipòsit de 250 m³ que és superior a la reserva de la demanda específica d'un dia, i també es podrà atendre a la demanda i sobretot tenir garantida la dotació en cas d'incendis. Aquest dipòsit estarà a l'àmbit de Sistema de Serveis Tècnics situat a les cotes altes.

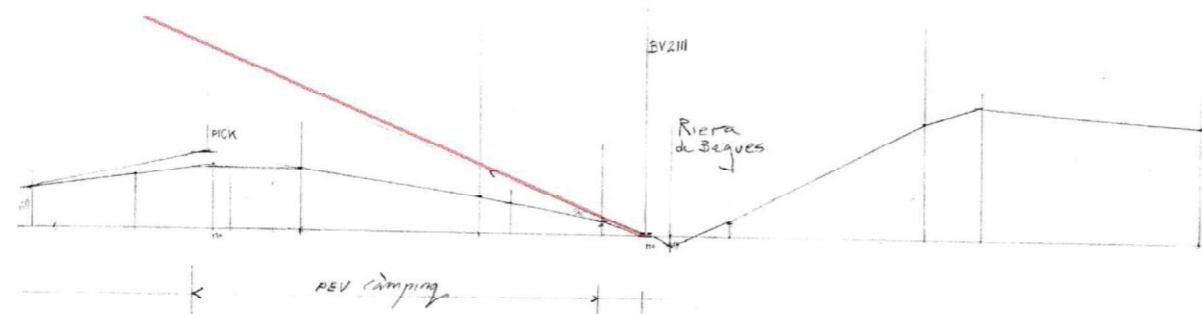
12. QUANTIFICACIÓ

Per a l'ordenació interna de l'activitat de càmping, es defineixen les següents zones en sòl privat, en funció dels usos previstos:

- Vialitat principal	clau V
- Zona d'aparcament	clau ZA
- Zona de serveis comunitaris	clau SC
- Zona d'unitats d'acampada	clau UA
- Zona de serveis de les UA	clau SUA
- Espais lliures comunitaris	clau ELC

Pel que fa als sòls del PEU situats fora de l'activitat hi ha la zona d'Espai de Vora en Sòl No Urbanitzable forestal de valor (clau N2b-EV) i el sistema de serveis tècnics corresponent a una EDAR.

El PEU delimita gràficament en el plànol d'ordenació O.05, i amb caràcter normatiu, les diferents zones en que es divideix l'àmbit, les quals comporten una possible edificació i uns usos vinculats.



Esquemes de seccions

En el quadre següent es detallen les superfícies corresponents a l'àmbit del PEU:

			m ² sl
Establiment del Càmping	- Vialitat principal	clau V	10.347,72
	- Zona d'aparcament	clau ZA	3.195,35
	- Zona de serveis comunitaris	clau SC	4.984,03
	- Zona d'unitats d'acampada	clau UA	24.780,98
	- Zona de serveis de les UA	clau SUA	460,59
	- Espais lliures comunitaris	clau ELC	15.022,95
SUBTOTAL establiment del càmping			58.791,62
Espai de Vora en Sòl no urbanitzable forestal de valor		SNU N2b-Ev	108.991,14
Sistema de Serveis Tècnics		Clau ST	1.189,76
TOTAL ÀMBIT DEL PEU			168.972,52

13. DENSITAT DE L'ESTABLIMENT (unitats d'allotjament/hectàrea)

De fet, d'acord a l'article 41 les NNSS del PDU de les activitats de càmping, la densitat màxima pel cas que ens ocupa, situat a una distància menor a 500m a un nucli urbà, es correspondria a una densitat de 45 unitats d'acampada per hectàrea en ser sòls considerats de protecció especial, inferior a les 65 unitats d'acampada que permet l'art. 224 de la normativa del POUM d'Olivella, és a dir que el rati que cal aplicar és el més restrictiu, és a dir de 45 unitats d'acampada per hectàrea.

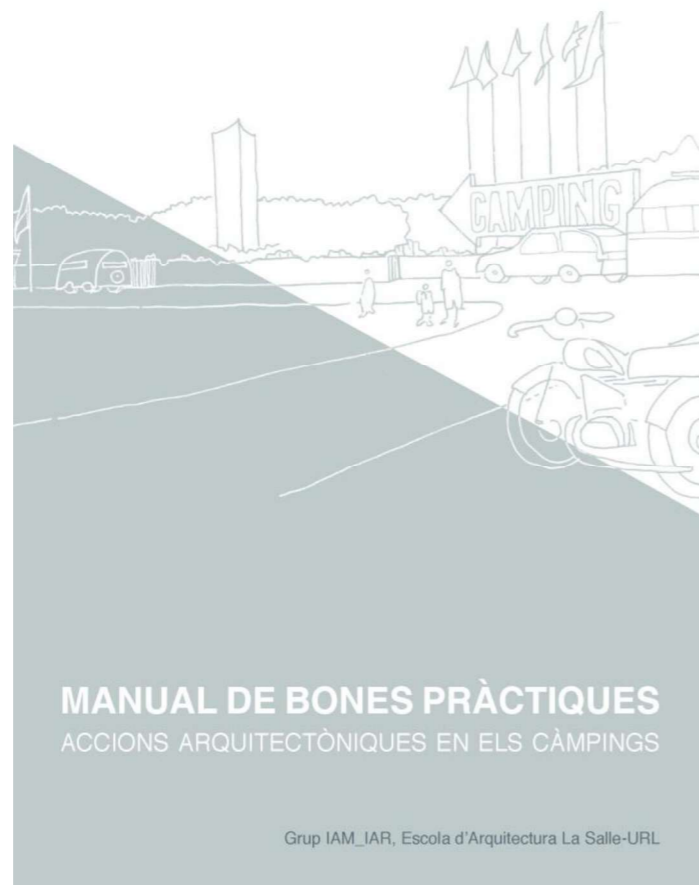
Així doncs, si ho tenim en compte, l'ordenació que es proposa en el Pla especial urbanístic es basa en un establiment de 264 unitats d'acampada que es correspon a la superfície de l'àmbit de 5,897 Ha.

14. ACOMPLIMENT DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATÈRIA DE TURISME (Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya)

Es proposa un establiment de càmping de 4 estrelles i en aquest sentit en el Pla Especial es detallarà l'acompliment del Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya, atenent també als requisits mínims establerts al seu Annex 3.

D'acord al Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya, les unitats d'acampada o albergs es proposa distribuir-les com segueix:

- Els albergs fixos (bungalows i altres instal·lacions similars) un 0% < 40%
- Els semimòbils (habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera), amb un màxim del 50%
- Tendes de campanya, caravanes i/o autocaravanes, el 50% restant.



Manual de bones pràctiques. Accions arquitectòniques en els càmpings.

15. MOBILITAT

La vialitat principal es recolza aprofitant la prevista en l'anterior pla parcial, però establint-la en plataforma única ja que és més que suficient i amb una velocitat màxima de 20km/hora donant prioritat pel vianant. Es proposa l'accés tant d'entrada com de sortida de vehicles al Càmping per la part sud, a continuació del carrer Cranc i millorar la vialitat existent. També cal precisar que la Diputació de Barcelona està redactant el projecte de millora de la cruïlla de l'avinguda de Mas Milà amb la carretera BV-2111.

Pel que fa al transport públic, hi ha la línia d'autobusos de Sitges a Vilafranca servida per l'empresa Plana que disposa de diferents parades a Can Milà i a prop de l'àmbit del Pla especial urbanístic que es porti a aprovació inicial. S'inclou com Annex II un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada donant compliment a les determinacions que es relacionen al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada i **tenint molt en compte la consideració de gènere.**

16. **NORMATIVA URBANÍSTICA**

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Objecte del Pla especial urbanístic

L'objecte del present Pla especial urbanístic és regular l'activitat del Càmping Torrent de la Romeguera al terme municipal d'Olivella.

En concret, aquest Pla especial urbanístic té per finalitat desenvolupar les infraestructures, els equipaments i les instal·lacions del càmping 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.

Art.2 Àmbit del Pla especial urbanístic

L'àmbit del Pla especial és el que es grafia als plànols del present document urbanístic, amb una superfície de 168.972,52 m²sl, segons amidament sobre una base cartogràfica de detall a escala 1:1.000. Aquesta superfície engloba la de l'establiment de Càmping que té 58.791,62 m²sl. La resta són sòls no urbanitzables qualificats com a Espais de Vora en SNU Forestal de Valor, clau N2b-EV que fan el paper d'espais de vora amb una superfície de 108.991,14 m²sl, i sòls qualificats de Sistema de Serveis Tècnics, clau ST d'una superfície de 1.189,76 m²sl per tal de poder acollir la construcció de l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) i d'un dipòsit de reserva i regulador d'aigua.

Art. 3. Vigència del Pla especial urbanístic

La vigència del Pla especial urbanístic és indefinida, fins que s'acordi la seva suspensió, modificació o revisió (art.94 TRLUC), i obliga tant als particulars com a les Administracions públiques (art.106.2 TRLUC).

Art. 4. Marc normatiu i planejament vigent

El marc legal d'aplicació per a la tramitació del present Pla especial està constituït per:

- el redactat vigent del Decret legislatiu 1/2010 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya amb les modificacions i el decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. També, el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- l'article 47.6. e) del TRLUC 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.
- el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès dia 02/06/2021 i publicat al DOGC el dia 04/01/2022.
- el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20/04/2010 i publicat al DOGC del dia 12/05/2010.
- les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del TRLUC 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 (RLUC).
- el Pla Director Urbanístic de les Activitats de Càmping aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 10/06/2021 i publicat al DOGC del dia 02/07/2021.
- la Llei 13/2002 de 21 de juny, de Turisme de Catalunya i Decret 75/2020 de 4 d'agost de Turisme de Catalunya.

Art. 5. Modificacions del Pla especial urbanístic

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.
2. Suposen modificació puntual d'aquest Pla especial urbanístic:
 - b. Les modificacions de l'àmbit de l'actuació o dels accessos a l'activitat.
 - c. Les modificacions d'ordenació de les que en resultin moviments de terres superiors als 3 metres d'altura no previstos en l'actual document.
 - d. Aquelles modificacions de posició de les àrees de serveis generals.
 - e. Totes aquelles modificacions que no respectin els criteris i recomanacions generals del document.
3. No suposen la modificació del Pla especial urbanístic:
 - a. Les modificacions d'ordenació de les àrees d'acampada o la posició dels serveis a les unitats d'acampada que no suposin moviments de terres superiors a 3 metres d'altura.
 - b. La modificació dels tipus d'alberg a les unitats d'acampada (passant de mòbils a semi- mòbils o fixes, o a l'inrevés), sempre que es compleixi amb els percentatges màxims per a cada tipus d'alberg que estableix la normativa sectorial vigent.
 - c. Les modificacions de la situació i/o la forma de les edificacions proposades sempre que es mantinguin dins l'àmbit de serveis corresponent.
 - d. Les modificacions de les xarxes o instal·lacions de serveis que no suposin grans alteracions del terreny.

- e. Les modificacions d'ordenació pel que fa a l'extensió de les Zones de serveis comunitaris que no suposin moviments de terres superiors a 3,00 metres d'altura.

Art. 6. Contingut documental del Pla especial urbanístic

- A. Memòria d'informació i ordenació
- B. Normativa urbanística
- C. Plànols d'informació i ordenació
- E. Documents justificatius
 - Document ambiental estratègica

Aquesta Normativa del PEU s'interpretarà sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria del mateix PEU. 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.

Art. 7. Compliment de les directrius del Decret 75/2020

En tots els aspectes no regulats en el present PEU serà d'aplicació la regulació que estableix el Decret 75/2020 de 4 d'agost de Turisme de Catalunya

CAPÍTOL II. ORDENACIÓ

Art. 8 Zonificació del sòl

Per a l'ordenació interna de l'activitat de càmping, es defineixen les següents zones en sòl privat, en funció dels usos previstos:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| - Vialitat principal | clau V |
| - Zona d'aparcament | clau ZA |
| - Zona de serveis comunitaris | clau SC |
| - Zona d'unitats d'acampada | clau UA |
| - Zona de serveis de les UA | clau SUA |
| - Espais lliures comunitaris | clau ELC |

Pel que fa als sòls del PEU situats fora de l'activitat hi ha la zona d'Espai de Vora en Sòl No Urbanitzable forestal de valor (clau N2b-EV) i el sistema de serveis tècnics corresponent a una EDAR.

El PEU delimita gràficament en el plànol d'ordenació O.03, i amb caràcter normatiu, les diferents zones en que es divideix l'àmbit, les quals comporten una possible edificació i uns usos vinculats.

En el quadre següent es detallen les superfícies corresponents a l'àmbit del PEU:

			m2sl
Establiment del Càmping	- Vialitat principal	clau V	10.347,72
	- Zona d'aparcament	clau ZA	3.195,35
	- Zona de serveis comunitaris	clau SC	4.984,03
	- Zona d'unitats d'acampada	clau UA	24.780,98
	- Zona de serveis de les UA	clau SUA	460,59
	- Espais lliures comunitaris	clau ELC	15.022,95
SUBTOTAL establiment del càmping			58.791,62
Espai de Vora en Sòl no urbanitzable forestal de valor		SNU N2b-Ev	108.991,14
Sistema de Serveis Tècnics		Clau ST	1.189,76
TOTAL ÀMBIT DEL PEU			168.972,52

Art.9. Definició de conceptes i usos admesos

1. Les **Zones d'unitats d'acampada** són els espais de terreny a on s'emplacen els albergs, que alhora es divideixen en albergs mòbils, semi-mòbils i fixes, segons la legislació sectorial vigent.
2. Les **Zones d'aparcament** són els espais connectats amb la vialitat que permeten l'estacionament de vehicles. S'establirà una plaça d'aparcament per cada plaça d'acampada. A la part exterior de l'establiment del càmping, en paral·lel al vial d'accés es disposaran un mínim del 50% de places d'aparcament per unitat d'acampada.
3. Les **Zones de serveis comunitaris** són els àmbits que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada. Han d'estar dimensionats com a serveis complementaris de l'ús principal de la instal·lació d'allotjament temporal de càmping.
Els usos admesos són: Recepció-informació, bar-restaurant, botiga, serveis administratius, serveis higiènic general, serveis adaptats, farmaciola, taller, sala de jocs, àrees arbrades, àrees de joc i esplai, botxes, piscines i altres usos complementaris necessaris per a l'activitat de càmping que es regulen en la respectiva normativa sectorial.
4. Les **Zones de serveis a les unitats d'acampada** són els àmbits que tenen la funció de donar serveis a les unitats d'acampada i estan constituïts pels edificis situats principalment amb proximitat a les àrees per albergs mòbils.
Els usos admesos són: Dutxes i vàters, neteja, serveis generals, serveis adaptats, abocador de vàter químic, bugaderia, instal·lacions de serveis tècnics, magatzem, habitatge per a guàrdia i custòdia de la instal·lació i tots els altres usos complementaris necessaris per a edificis de serveis, els quals es regulen amb la respectiva normativa sectorial.

5. La **vialitat principal** són els espais per on circulen la majoria d'usuaris i treballadors per tenir accés als diferents espais de la instal·lació, així com les principals vies d'evacuació del càmping en cas d'emergència.
6. Els **espais lliures comunitaris** fan referència a la superfície interior de l'establiment, descomptant els espais de vora, i que no està destinada a unitats d'acampada, vials o aparcaments ni ocupada per edificacions, piscines i pistes esportives.

Art. 10. Zona d'Espais de Vora Sòl No Urbanitzable Forestal de Valor (Clau N2b-EV)

Li són d'aplicació els articles 348, 349 i 350 de la normativa urbanística del POUM d'Olivella i com a espai de vora que es considerarà com a espai amb en la formació de barreres vegetals, caracteritzades per la vegetació característica del lloc, assegurant una franja mínima d'acord amb les característiques de l'entorn immediat que actui com a espai de transició entre l'espai afecte a l'activitat i els espais oberts, sens perjudici que s'hi puguin desenvolupar usos de lleure per part dels usuaris de l'establiment, si s'escau, compatibles amb el seu caràcter natural o agrari. Aquest espai de vora forma part del tancament perimetral, el qual haurà de disposar d'elements de tancament per la part interior en contacte amb el programa propi de l'activitat de càmping que donin compliment a la legislació vigent.

Art. 11. Sistema de Serveis Tècnics (Clau ST)

Li són d'aplicació els articles 269, 270, 271 i 272 de la normativa urbanística del POUM d'Olivella.

Art. 12. Zona d'unitats d'acampada

1. Les zones d'unitats d'acampada són espais de terreny destinats a l'emplaçament d'albergs i, si s'escau, vehicles. Els albergs es divideixen en dues de les tipologies de la normativa sectorial vigent:
 - Alberg mòbil (inclou tendes, caravanes i autocaravanes)
 - Alberg semi-mòbil (inclou habitatges mòbils o mobile-homes)
2. El nombre màxim d'unitats d'acampada s'estableix en 264 unitats, de les quals un 50% com a màxim seran per a albergs semimòbils i la resta per a mòbils (tendes de campanya, caravanes i/o autocaravanes)
3. Per a cada zona d'unitats d'acampada es fixa un nombre màxim d'unitats d'acampada mòbils i/o semimòbils que figura al plànol de zonificació O.5, i s'adjunta a continuació una distribució de places per a cada zona.

		Nº UA	Tipus	%
unitats d'acampada	clau UA	UA ₁	Mòbil	50%
		UA ₂	Mòbil	
		UA ₃	Mòbil	
		UA ₄	Mòbil	
		UA ₅	Mòbil	
		UA ₆	Mòbil	
		UA ₇	Mòbil	
		UA ₈	Semi-mòbil	50%
		UA ₉	Semi-mòbil	
		UA ₁₀	Semi-mòbil	
		UA ₁₁	Semi-mòbil	
		UA ₁₂	Semi-mòbil	
		UA ₁₃	Semi-mòbil	
		UA ₁₄	Semi-mòbil	
		UA ₁₅	Semi-mòbil	
		UA ₁₆	Semi-mòbil	
TOTAL		264		100%

4. Es permetrà la substitució del tipus d'alberg (mòbils per semi-mòbils o a l'inrevés) sempre que no se superin els percentatges establerts a la normativa sectorial vigent per a cada tipus ni el nombre assignat a cada zona i sense que això impliqui en cap cas la necessitat de modificació del present Pla especial.

Art. 13. Construccions

1. La creació, modificació o ampliació de les construccions fixes (d'obra) dins l'àmbit de la instal·lació es podrà autoritzar mitjançant llicència municipal d'obres, sense que això impliqui la necessitat de modificació del present Pla especial.
2. L'ocupació de les construccions sobre rasant no superaran el 6% de la superfície total del càmping. Aquest percentatge no inclou piscines, pistes esportives o espais lúdics.
3. Es prioritza la construcció en fusta amb tractament ignífug.
4. S'exclouen d'aquest article els albergs, que queden regulats a l'article 12 i a l'article 18 de la present Normativa, així com la piscina coberta que ve regulada per l'article 14.

Art. 14. Piscines, wellness i elements lúdics de les instal·lacions

1. Es permet la construcció de piscines dins de les àrees destinades a serveis comunitaris del càmping i una de coberta d'un màxim de 15 x 30m (vas de 6x16m) a l'àmbit de la zona SC₁, quina altura màxima serà de 6,00 metres i s'hi admeten serveis de wellness, ioga, etc. També es permeten altres construccions lúdiques de jocs d'aigua, com ara tobogans aquàtics o similars, que hauran d'estar separats de qualsevol dels límits del càmping una distància superior a la de l'altura màxima de l'element lúdic, i en qualsevol cas no podran superar l'altura màxima de 8,00 metres.

2. A més, la sol·licitud de l'autorització anirà acompanyada d'un projecte de mesures d'integració que poden incloure elements vegetals de protecció visual o de tractament cromàtic específic per indicació de l'Ajuntament.

Art. 15. Criteris d'integració paisatgística

1. Es tindrà en compte l'establert als articles 45, 46, 47, 48 i 49 de les Normes Urbanístiques del PDU de les activitats de Càmping.

Art. 16. Espai interior de l'establiment

1. S'estarà a l'establert als articles 50, 51, 52 i 57 de les Normes Urbanístiques del PDU de les activitats de Càmping.

CAPÍTOL III. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 17. Condicions de les edificacions de serveis

1. Tipus d'edificació: edificació aïllada.
2. Nombre de plantes: planta baixa.
3. Altura reguladora màxima: 4,00 metres, amidat des del terreny definitiu fins l'arrencada de la coberta mesurats al costat de recolzament a la part alta del sòl on s'assenti. L'altura dels elements o construccions singulars de caràcter lúdic tipus tobogans o similars es defineix a l'article 14 d'aquestes normes.
4. Les cobertes podran ser planes o inclinades, amb un pendent màxim del 30%.

Art. 18. Condicions per als albergs

1. Les edificacions noves per a albergs semimòbils seran aïllades.
2. Separacions mínimes entre edificacions: l'altura de les edificacions semi-mòbils, podent-se adosar amb un màxim de 2 en 2.
3. Nombre de plantes: planta baixa amb la possibilitat d'altell integrat a sotacoberta.

4. Altura reguladora màxima: 3,50 metres, amidada des del paviment, el qual no estarà a més de 0,40cm del costat de recolzament de la part alta del sòl on s'assenti. En el cas d'un possible altell, l'altura podrà ser de 4,30 metres sense superar el 50% de la planta baixa.
5. 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 cromàtica en les condicions naturals de l'entorn.
6. Es prioritza la construcció amb fusta amb tractament ignífug.

CAPÍTOL IV. ORDENACIÓ DELS ESPAIS COMUNS

Art. 19. Tancament dels límits

1. S'estarà al establert als articles 44 del PDU de les Activitats de càmping.
2. S'habilitaran totes les portes necessàries que determini el Pla d'Autoprotecció que permetin la sortida directa de les persones de dins el càmping cap a l'exterior en cas d'emergència.

Art. 20. Prevenció de la contaminació lumínica

1. L'enllumenat dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping haurà 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.
2. Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estaran degudament il·luminades, i la xarxa de distribució d'enllumenat estarà totalment soterrada. Les lluminàries que s'instal·lin hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior, seran anticontaminants i les làmpades seran LED.
3. A les torretes elèctriques amb endolls i caixa de protecció i fusible i a tots els endolls d'ús públic s'hi indicarà el voltatge i l'amperatge. El nombre definitiu de torretes es determinarà al projecte d'urbanització corresponent.
4. Als vials peatonals s'hi instal·laran balises de làmpades LED a mitjana altura, d'aproximadament 80 cm sempre dirigides cap al terra.

Art. 21. Prevenció de la 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. Caldrà complir amb els objectius de qualitat acústica corresponents al Mapa de capacitat acústica d'Olivella.

Art. 22. Prevenció de l'impacte lumínic

Les característiques de la infraestructura lumínica (que inclourà també els projectes d'il·luminació exterior) hauran de complir les limitacions i prohibicions establerts en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i també es tindrà en compte el Decret 190/2015 del desplegament de la llei, així mateix, hauran d'adaptar-se al règim regulador (quan al tipus de làmpades, a la intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides, a la lluminària màxima de rètols, al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pàmpol de llum, a l'enllumenament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari, etc).

Art. 23. Abastament d'aigua potable i de reg

1. El càmping haurà de disposar d'un abastament d'aigua potable amb el volum necessari en relació al nombre màxim d'usuaris i dia. El subministrament provindrà del pou Mas Milà amb la previsió d'un dipòsit de reserva de 250 m³ que és molt superior a la demanda d'un dia i a més, garanteix la dotació en cas d'incendis.
2. El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de les despeses relatives a l'execució i/o millora de les infraestructures d'abastament, tant internes com externes, necessàries per al funcionament de l'activitat.

Art. 24. Sistema de tractament de les aigües residuals

1. El sistema de sanejament complirà amb el Pla de Sanejament de les Aigües Residuals Urbanes de l'ACA aprovat el 2005 i el Reglament de serveis públics de sanejament (RSPS) segons el Decret 130/2003, de 13 de maig.
2. El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de les despeses relatives a l'execució i/o millora de les obres de sanejament, necessàries per al funcionament de l'activitat: col·lectors en alta, estacions de bombament i estació de tractament d'aigües residuals que si s'escau es podrà situar a l'espai de vora del costat nord-llevant.

Art. 25. Gestió dels residus sòlids urbans

1. Com a activitat generadora de deixalles, el promotor del càmping ha de garantir la recollida, la gestió i el tractament autoritzat de tots els residus que generi la instal·lació, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de residus.
2. El càmping es dotarà dels contenidors necessaris per a permetre la recollida selectiva de les diferents tipologies de residus sòlids que es generen, tant les deixalles generades en les unitats d'acampada del càmping com les generades en els edificis. De manera especial, caldrà garantir la dotació de contenidors suficients per a la segregació de les següents tipologies: matèria orgànica, vidre, paper i cartró, envasos, piles i rebuig.

3. Els contenidors que centralitzaran la totalitat de les deixalles generades per l'activitat de càmping es localitzaran en punts pròxims a un accés rodat.
4. Cal que els contenidors no siguin visibles al públic. La seva ocultació i integració paisatgística es farà mitjançant tanques de fusta natural i/o elements vegetals.
5. S'incorporarà al projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de la construcció tal i com adverteix el Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Art. 26. Consums d'aigua i electricitat

1. Per a optimitzar el consum d'aigua, s'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments sanitaris de les edificacions previstes, com ara aixetes, dutxes o cisternes de wàter, així com en els sistemes de reg o de la piscina.
2. Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les diverses edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les edificacions haurà de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural. 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'ecoeficiència en els edificis.
3. Es procurarà fomentar l'autoproducció energètica.
4. Als aparcaments s'instal·laran punts de recàrrega elèctrica amb un mínim d'un PRE per cada 40 places d'aparcament.

Art. 27. Prevenció de risc d'incendi

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 amb el Decret 64/1995, de 7 de maig, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el promotor del càmping ha d'adoptar, de manera permanent, les següents mesures amb caràcter obligatori dins del que es l'àmbit del Pla Especial:

- Elaborar un Pla d'Autoprotecció contra incendis per al conjunt de la instal·lació del càmping i tramitar la seva incorporació al pla d'actuació municipal d'emergències de l'Ajuntament, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).
- En la mesura que les instal·lacions de càmping confronten amb masses forestals, li és d'aplicació la franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres al voltant de la instal·lació, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixen per reglament.

- 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 espais de l'àmbit del Pla especial urbanístic.
- 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.

CAPÍTOL V. EXECUCIÓ I GESTIÓ

Art. 28. Llicències i autoritzacions

1. Un cop aprovat definitivament el Pla especial urbanístic, serà perceptiva l'obtenció de la llicència municipal d'obres per part de l'Ajuntament, tant per a les obres d'urbanització com per a les construccions d'obra però no s'inclouen els albergs mòbils i semi-mòbils.
2. El contingut i la documentació necessària per a la sol·licitud de la llicència d'obres es regula a la normativa del planejament general del municipi.
3. Caldrà també la tramitació de la corresponent llicència ambiental, la tramitació del Pla d'autoprotecció i l'autorització de Turisme.

Art. 29. Obres d'urbanització

1. Caldrà donar compliment a l'article 70 de la normativa del PDU de les activitats de càmping, pel que fa a la incorporació de les mesures establertes en l'EAE, així com de la resta de consideracions relatives al consum i ocupació del sòl, les tanques, densitats màximes, etc
Article 70. Definició i condicions Les determinacions i les recomanacions recollides a l'apartat 8 de Mesures ambientals de l'Estudi ambiental estratègic, i que es recullen en l'Annex d'aquestes normes, tenen caràcter normatiu i cal incorporar-les en els instruments de planejament urbanístic general a escala local i en el planejament derivat que ordeni específicament una activitat de càmping a escala de projecte, per tal de garantir una correcta ordenació i gestió ambiental de les activitats.
2. Caldrà que la vialitat i les zones d'aparcament es realitzin amb un tractament drenant i permeable.
3. S'estarà al establert als articles 51 del PDU de les Activitats de càmping, Criteris paisatgístics i ambientals aplicables als espais no edificats.
4. Els peus de margalló (*Chamaerops humilis*) que es vegin afectats per les instal·lacions i construccions del càmping hauran de ser trasplantats a les zones d'espais lliures comunitaris i/o en els espais de vora.
5. La xarxa de sanejament haurà de ser separativa.

6. Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull el compliment dels objectius de qualitat acústica exigibles i preveu les mesures necessàries per al seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius es fan efectius tant en el projecte d'execució com en les fases d'ordenació i de disseny.
7. Les obres d'urbanització seran el màxim de respectuoses amb el medi natural. La totalitat del sector del PEU queda incorporat en la zona de protecció alta front la contaminació lumínica (E2) i caldrà que les instal·lacions d'il·luminació tinguin una baixa incidència ambiental i compleixin els següent requeriments.

Paràmetre lumínic	Horari Vespre	Horari Nit
Tipus de pàmpol a utilitzar	Preferentment VSBP/VSAP	VSBP/VSAP
Valor màxim de flux a l'hemisferi superior	5%	1%
Enllumenat pertorbador màxim	10%	10%
Il·luminació intrusiva màxima	5%	2%
Intrusió lluminosa màxima emesa en direcció a zones protegides	50 Kcd	0,5 Kcd
Luminància màxima de rètols	400 cd/m ²	400 cd/m ²
Luminància màxima d'edificis, d'aparadors i de finestres	40 cd/m ²	20 cd/m ²
Luminància màxima en façanes i monuments	5 cd/m ²	0 cd/m ²

8. El projecte d'usos o activitats que concreti el desenvolupament d'aquest Pla han de definir els elements d'enllumenat exterior que s'implantaran. La documentació i el contingut que s'ha de concretar és l'especificat a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost.
9. Implantar sistemes d'aprofitament de l'aigua de pluja per a reg o usos similars, així com valorar un sistema de depuració de les aigües residuals que permeti la seva reutilització per a reg dels espais lliures.
10. El promotor haurà d'assumir els costos econòmics d'urbanització de la totalitat de les instal·lacions del càmping, al seu càrrec i d'acord amb el Projecte d'urbanització global, o projectes parcials en el seu cas, que hauran de ser aprovats per l'Ajuntament. També s'haurà de fer càrrec de les obres o despeses necessàries externes pel correcte funcionament del Càmping.
11. El projecte d'urbanització incorporarà un estudi específic de mesures a considerar en relació a la reducció del risc d'incendis forestals. En aquest sentit, a part, s'incorporarà un Pla d'emergències i en especial de prevenció d'incendis forestals.
12. El projecte d'urbanització incorporarà el Pla de gestió de residus i un Pla específic d'arbrat / vegetació (plantacions, arbrat a talar i preservar, barreres vegetals ...). En qualsevol cas, les noves espècies vegetals seran de baix consum hídric.

Art. 30. Obres d'edificació

1. Els projectes d'obres d'edificació que poden redactar-se en l'àmbit d'aquest Pla especial urbanístic, referents a les dotacions i serveis en les finques que formin part del càmping en cada moment, adoptaran els criteris que defineixen aquestes normes. El criteri bàsic a emprar en tota construcció, inclòs els albergs, és el de màxima integració amb l'entorn.
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.
3. Les noves edificacions hauran d'ajustar-se a la definició de consum d'energètic per tal de donar compliment als objectius ambientals de la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

Art. 31. Programa de vigilància ambiental

D'acord amb el que preveu la normativa ambiental i urbanística vigent, el promotor del càmping haurà d'executar un Programa de Vigilància Ambiental (PVA) que s'incorporarà al projecte d'urbanització integral i seguiment ambiental durant l'execució de les obres en atenció a les condicions ambientals del lloc. El programa de vigilància ambiental haurà de ser executat pel promotor del càmping, ja sigui directament o a través d'empreses especialitzades, tot informant periòdicament dels resultats obtinguts a l'administració competent.

El control es realitzarà tant en fase de construcció com en la d'explotació de l'obra, de tal manera que llur evolució en l'espai i en el temps haurà de ser concretada, pel promotor de l'obra, 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.

- Es fomentarà, mitjançant plafons o fulletons informatius, i per mitjans digitals el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona on s'instal·la el càmping. En concret aquesta iniciativa del promotor 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.
- Divulgar les principals espècies de fauna típiques de la zona i sobre comportaments personals responsables amb la conservació d'aquests poblaments.
- Difondre el potencial risc d'incendi de la zona i les conductes personals que caldria seguir per minimitzar aquest perill, així com la informació bàsica per als casos d'emergència.

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.

17. CARACTERÍSTIQUES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització corresponent a l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual, inclourà les obres externes necessàries pel seu correcte funcionament i les d'abastament i d'execució de la canalització i desguàs, tant de les aigües de pluja com les de sanejament amb xarxa separativa, així com les escomeses necessàries.

El projecte d'urbanització a part de les condicions relatives al medi descrites a les Normes Urbanístiques s'haurà també d'incorporar i/o preveure:

- Un Pla de Manteniment dels materials, zones verdes i espais públics.
- Un Pla de Vigilància Ambiental i seguiment ambiental durant l'execució de les obres, en atenció a les condicions ambientals de l'àmbit
- Les dotacions d'infraestructura necessària per a la càrrega de vehicles elèctrics d'acord amb el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción
- Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.
- En el projecte d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria i la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados i es preveuen les places d'aparcament accessibles que s'hi determinen.
- Es preveuran les infraestructures necessàries per a la reutilització de l'aigua de reg de les zones verdes, així com una bona impermeabilització d'aquest sòls.

En relació al sanejament:

- Cal aportar els resultats de les simulacions hidràuliques per a comprovar que es garanteix la velocitat mínima de 0,5 m/s en tots els trams de les xarxes residual i pluvial.
- Cal detallar en el projecte els sistemes SUDS i anti-DSS per a la xarxa de pluvials. Caldrà demanar a l'ACA el permís per a l'abocament de les aigües pluvials a la riera, així com les aigües depurades per l'EDAR a instal·lar a la part nord-llevant i a les cotes baixes de l'àmbit del present Pla especial.
- Una vegada les xarxes, les quals seran separatives (residuals i pluvials) estiguin totalment finalitzades serà preceptiu efectuar una inspecció amb càmera de vídeo per a justificar la seva correcte execució.
- S'estudiarà la possible correcció de la incidència puntual de l'escorrentiu superficial mitjançant drenatges

En relació a l'abastament d'aigua:

- Cal detallar el diàmetre i material de la xarxa i facilitar el càlculs de pressió i velocitat de la canonada. ASPR recomana la instal·lació de canonades de fundició per a diàmetres iguals o superiors a 100 mm. Per a diàmetres inferiors, el material deu ser el polietilè (PE-100 PN16)
- La connexió a la xarxa existent s'haurà de fer en la canonada del carrer de la Constel·lació.

- En relació a l'abastament d'aigua potable, es proposa que provindrà del pou Mas Milà amb la previsió d'un dipòsit de reserva de 250 m³ que és superior a la demanda i sobretot garanteix la dotació en cas d'incendis.
- Cal instal·lar vàlvules de comporta pel correcte seccionament de la xarxa, vàlvules de descàrrega en punts baixos o de final de xarxa d'hidrants, boques de reg i ventoses.
- Per a altres usos previstos d'aigua, com la neteja, reg, etc. es recomana fonts alternatives d'aigua.
- Cal preveure, si s'escau, dipòsits d'aigua d'emergència o sistemes d'ús de l'aigua de les piscines amb sistemes autònoms d'energia en cas de fallada del subministrament d'aigua o electricitat de la xarxa bàsica.

A partir del potencial previst, a continuació es realitza **una previsió de la demanda d'aigua i volum d'aigües residuals que es generen:**

Establiment	Càmping
unitats d'acampada	264 unitats
Ocupants per unitat	3 persones/unitat
Ocupació Punta	792 Habitants
Equivalència hab-eq	1
Habitants equivalents	792 Hab-eq
Dotació	200 l/pernoctació i dia
Cabal Abastament/residuals	158,4 m³/d
Cabal mig	6,6 m ³ /h
FP	3
Cabal punta residuals	19,8 m ³ /h
Cabal punta residuals	1,19 lps
opció A: Connexió a EDAR Municipal de la que la Mancomunitat Penedès – Garraf en el manteniment:	
Diàmetre conducció	300 mm
longitud	250 m
Capacitat de tractament EDAR existent	700 Hab-eq

La depuradora actual no pot assumir l'aigua, no té prou capacitat

Per tant com alternativa hauríem d'anar a una

opció B: EDAR Pròpia del Càmping:

Habitants equivalents	792 Hab-eq
Cabal a tractar	158,4 m ³ /d

En relació al subministrament d'energia elèctrica i enllumenat:

- Una línia de mitja tensió soterrada alimentarà les estacions transformadores necessàries, les quals es proposa que es fagocitin mitjançant un adequat tractament o s'integrin a les edificacions.
- Es preveu un grau d'electrificació mitjà de 3,5 Kw per a cada alberg i una potència instal·lada de 100 W/m² per a les construccions que es poguessin dedicar a equipaments, dotacions.
- Per a l'enllumenat públic serà obligat la utilització de làmpades Leds, per tal de fer més sostenible el consum i el manteniment posterior. En la disposició de pericons, s'ha d'instal·lar un pericó en cada pas de carrer, respecte a la pica de terra per normativa s'haurà d'instal·lar una pica cada cinc elements. El cablejat d'alimentació de cada columna, per normativa, ha de ser de dimensions 3x2,5mm² de secció i amb designació RV-K. I el cablejat d'alimentació soterrat, per normativa, ha de ser de dimensions 4x6 mm² de secció i amb designació RV-K.
- Es disposaran com a mínim sis punts de recàrrega doble a l'aparcament públic.

En relació a la pre-instal·lació telefonia, telecomunicacions.

- Es preveu la instal·lació de cambres soterrades de connexió per a la rebuda de les futures escomeses de serveis de telefonia i telecomunicacions. La xarxa s'establirà en continuïtat amb la canalització de telecomunicacions de la urbanització veïna de Mas Milà.
- Les conduccions per línies es disposaran també soterrades pels vials.

En relació als contenidors RSU i RSL.

- En el projecte d'urbanització, tant per a la recollida dels residus sòlids urbans (fracció orgànica) RSU i rebuig, com per la recollida selectiva (paper, vidre i plàstics) RSL, es preveuran els punts segons el model aprovat i emprat al municipi d'Olivella.

18. EXECUCIÓ, ETAPES I GESTIÓ

Les obres d'urbanització seran el màxim de respectuoses amb el medi natural. El nivell d'enllumenat serà el mínim que calgui per a garantir la seguretat i l'orientació dels usuaris.

Les obres d'urbanització es preveu d'executar-les en 24 mesos a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

La societat Credo real estate development España SL, representada per Peter M.J.M. Jacobs. L'esmentada societat està vinculada a l'empresa multinacional Volker Wessels (www.volkerwessels.com), actualment la promotora / constructora més important d'Holanda especialitzada en projectes de desenvolupament urbà sostenible.

La societat Credo real estate development España SL expressa la voluntat d'adquirir la resta de sòls inclosos dins l'àmbit del PEU i pot assumir folgadamente els costos econòmics de la urbanització de la totalitat de la instal·lació del Càmping i de les obres externes necessàries pel correcte funcionament del Càmping. A més, es compromet a costejar el manteniment i neteja de les àrees de bosc tant les situades dins l'àmbit estricte de l'establiment de Càmping com a la resta de l'àmbit del Pla especial urbanístic d'acord a un Programa de Vigilància Ambiental (PVA).

Peter M.J.M. Jacobs
Credo real estate development España SL
NIF: B-63551675

19. LLISTAT DE PLÀNOLS

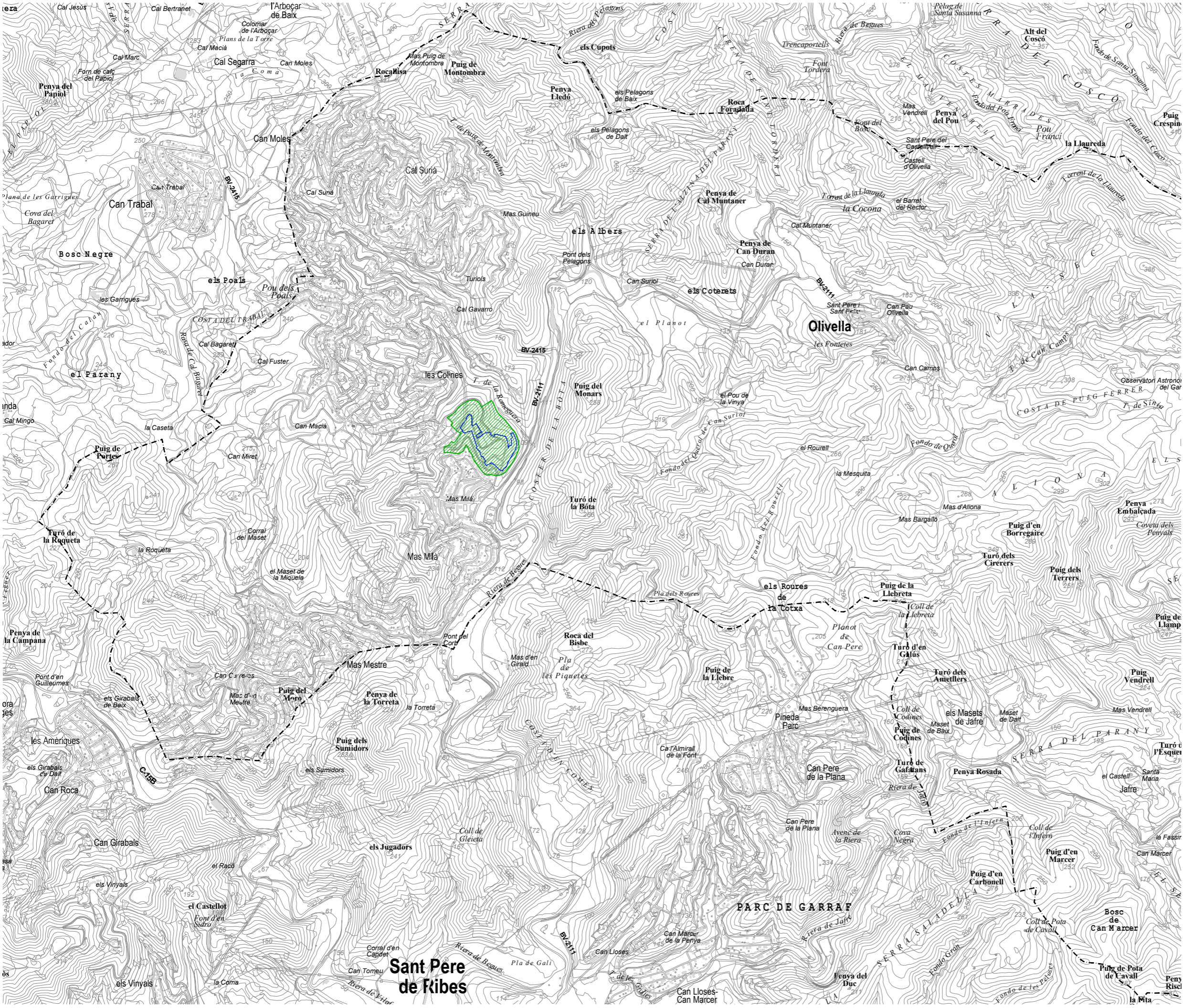
	escala
INFORMACIÓ:	
I.01 Emmarcament territorial	E: 1/25.000
I.02 Ortofotomapa	E:1/5.000
I.03 Clinomètric amb indicació de pendents	E:1/2.000
I.04 Reportatge fotogràfic	s/e
I.05 Pla Territorial Metropolità de Barcelona (espais oberts)	E:1/50.000
I.06 Planejament vigent (POUM)	E:1/5.000
I.07 Xarxa viària existent o planificada (POUM)	E:1/5.000
I.08 Desplegament de visuals a llevant, des de la comunitària	E:1/5.000
I.09 Estructura de la propietat	E:1/2.000
ORDENACIÓ:	
O.01 Ordenació orientativa	E:1/2.000
O.02 Alineacions i rasants	E:1/2.000
O.03 Seccions transversals	E:1/4.000
O.04 Seccions longitudinals per l'eix de la vialitat	E:1/2.000
O.05 Zonificació	E:1/2.000
O.06.1 Esquemes de serveis 1	E:1/4.000
O.06.2 Esquemes de serveis 2	E:1/4.000
O.07.1 Croquis perspectiva 1	s/e
O.07.2 Croquis perspectiva 2	s/e

Olivella, juliol de 2025

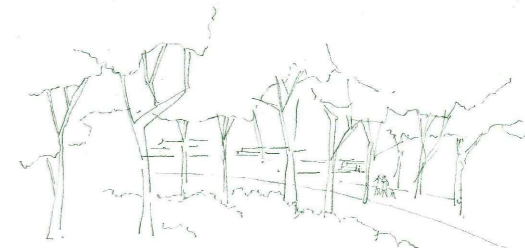
RAIMON
ROCA (R):
PROFECTE URBÀ S.C.P. c-45
Fecha: 2025.07.08 10:10:19 +0200

JOFRE ROCA
CALAF /
num: [redacted]

Signat: Raimon Roca Calaf i Jofre Roca Calaf
RC Arquitectura i Projecte Urbà SCP



- Limit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- Limit Establiment de Càmping (5,879 Ha)
- - - - - Limit Terme municipal d'Olivella



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **1.01** ENMARCAMENT TERRITORIAL

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP



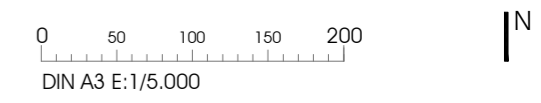


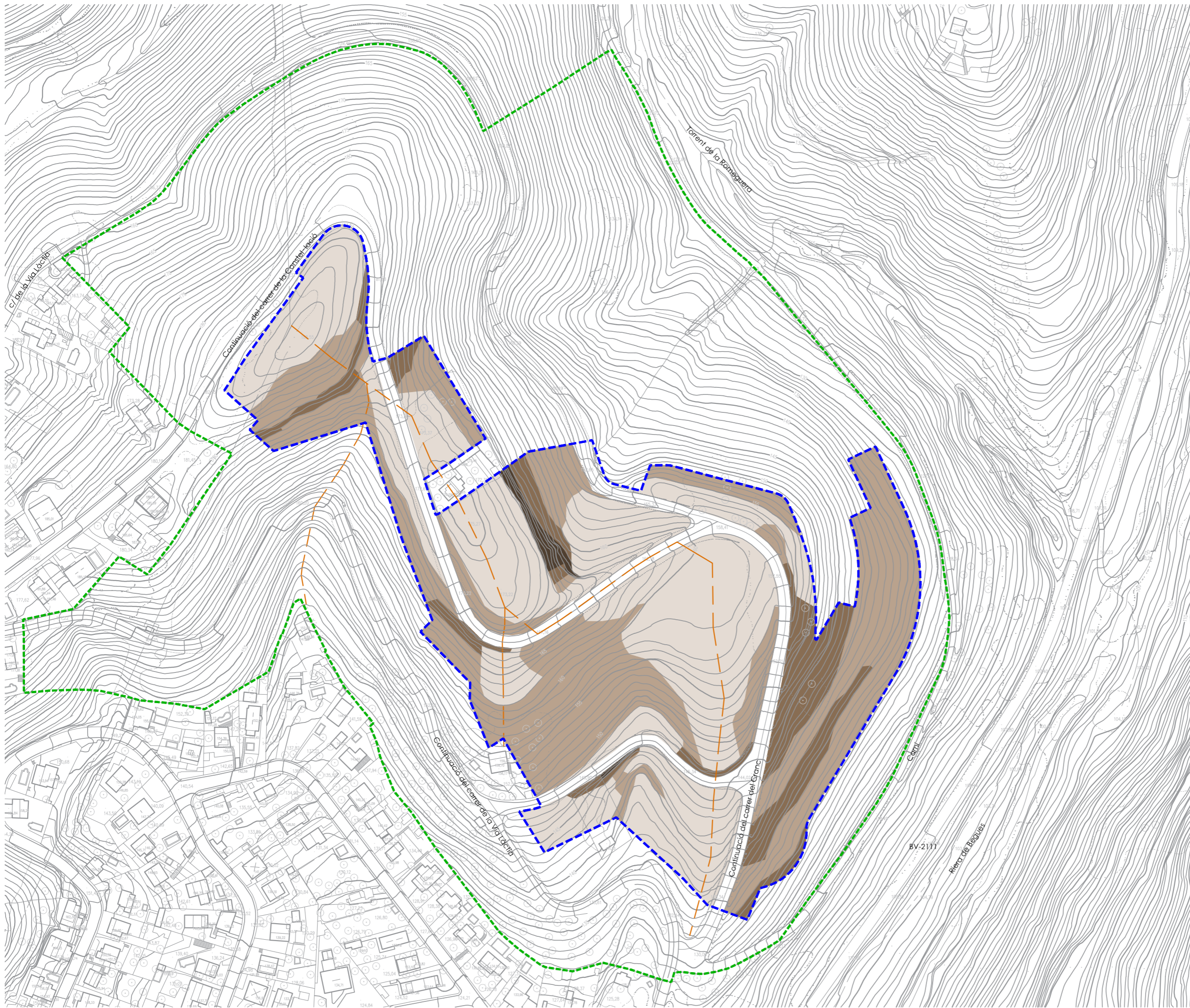
- Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **I.02** ORTOFOTOMAPA
EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





- - - Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- - - Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)
- - - Línies de carena
- Àrees amb pendents <math>< 20\%</math>
- Àrees amb pendents >math>20\% < 30\%</math>
- Àrees amb pendents >math>30\% < 40\%</math>
- Àrees amb pendents >math>40\%</math>



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMAGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: 1.03 CLINOMÈTRIC
AMB INDICACIÓ DE PENDENTS

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 25 50 75 100 N

DIN A3 E:1/2.000



1



2



3



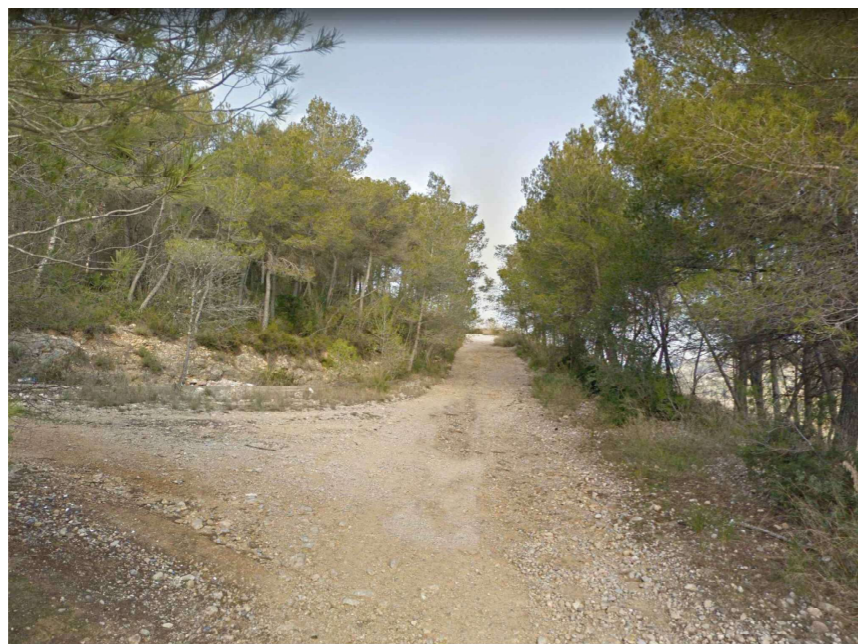
4



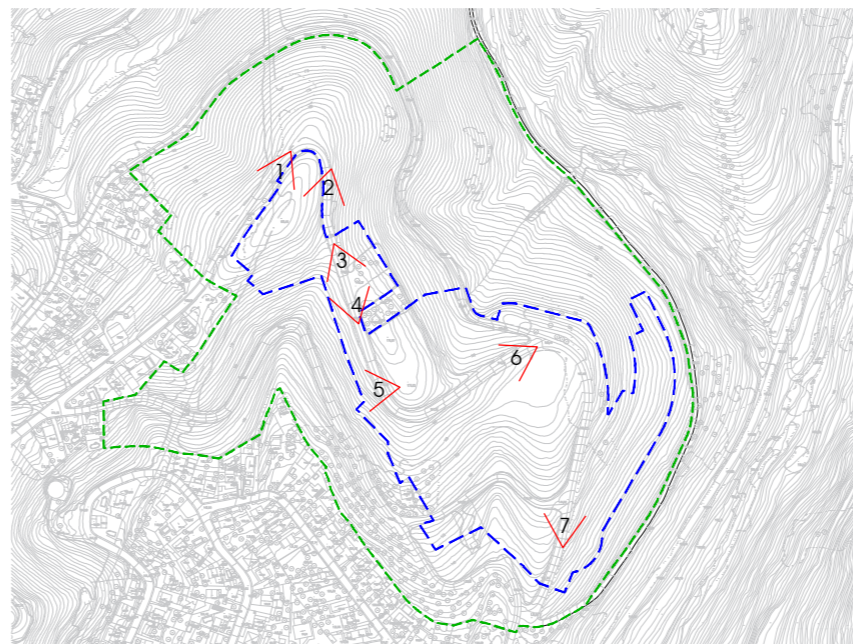
5



6



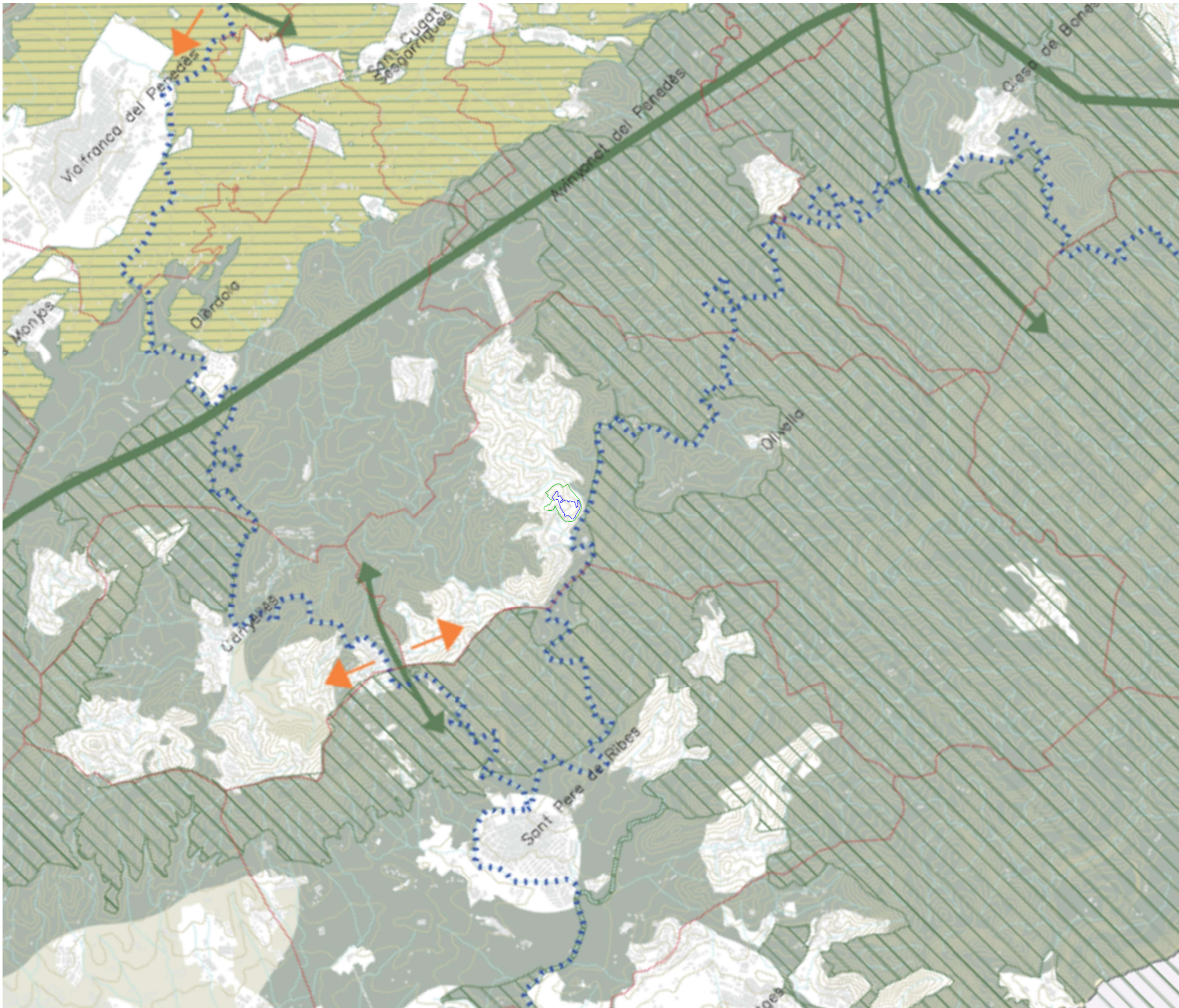
7













PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **1.04** REPORTATGE FOTOGRÀFIC

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP



-  Espais amb protecció jurídica supramunicipal; Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorci) en zones urbanes
-  Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
-  Espais de protecció especial de la vinya
-  Espais de protecció preventiva
-  Connectors
-  Connectors amenaçats per continus urbans
-  Corredors fluvials
-  Límits municipals


-  Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
-  Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)



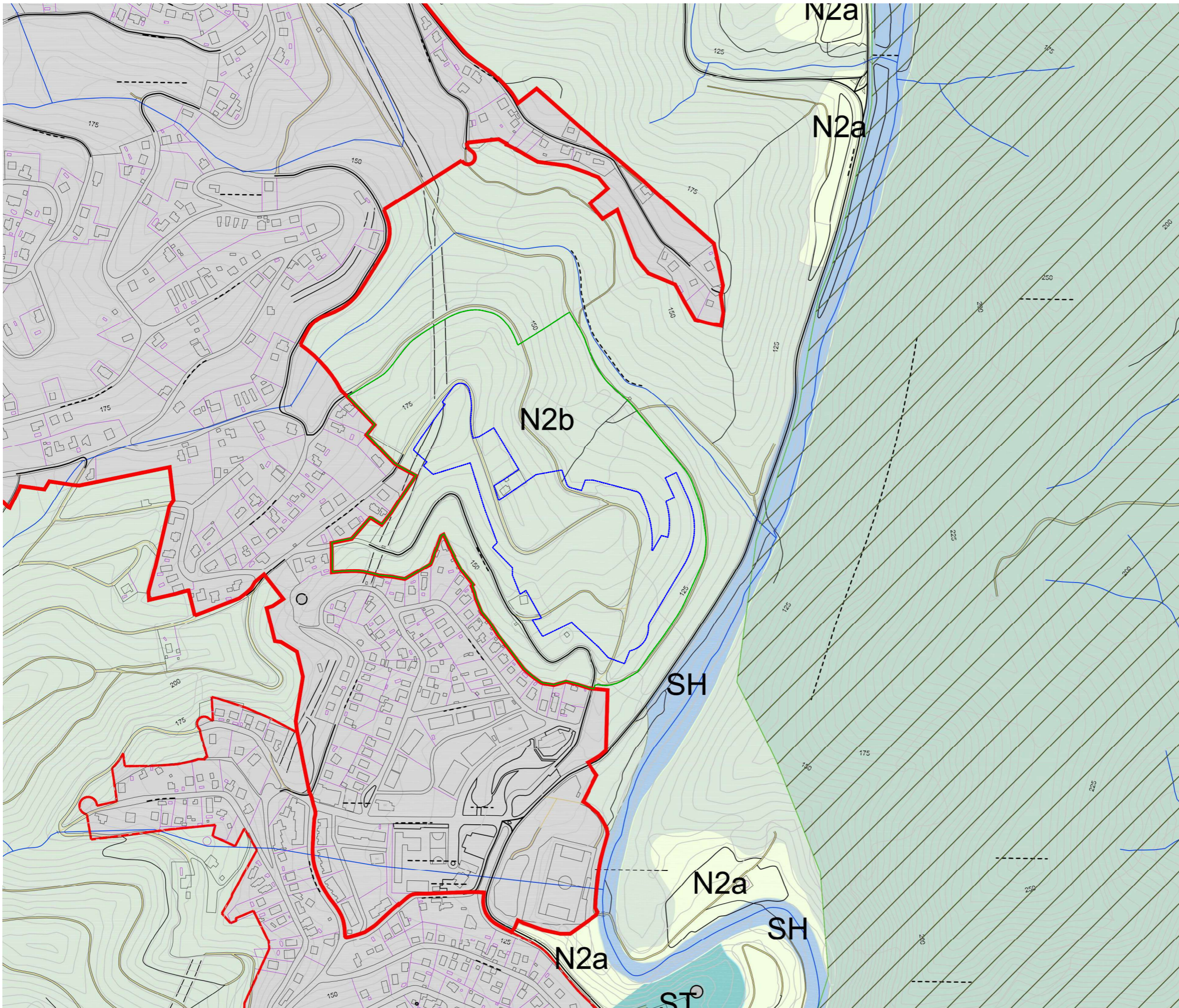
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: 1.05 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ
DE BARCELONA (ESPAIS OBERTS)

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 500 1.000 1.500 2.000 

DIN A3 E:1/50.000



ZONES

Sòl NO Urbanitzable

N2 Zona de Protecció Territorial

- N2a Subzona agrícola de valor paisatgístic
- N2b Subzona forestal de valor paisatgístic

N3 Zona de Protecció Especial

- N3a Subzona espais natural i xarxa natura 2000
- N3a1 Subzona agrícola
- N3a2 Subzona forestal
- N3b Subzona Parc del Garraf
- N3b1 Subzona d'interés natural
- N3b2 Subzona agrícola
- N3c Geozones

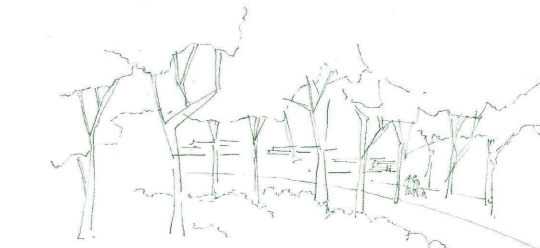
Sòl Urbanitzable

- Sòl Urba

SISTEMES

- ST Serveis Tècnics
- SE Serveis d'Equipaments
- SH Hidrogràfic

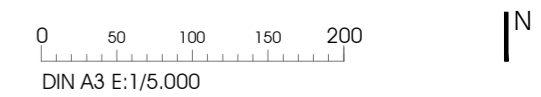
- Límit sòl urbà consolidat [SUC]
- Límit sòl urbà no consolidat [SUNC]
- Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- Límit Establiment de Càmping (5,579 Ha)

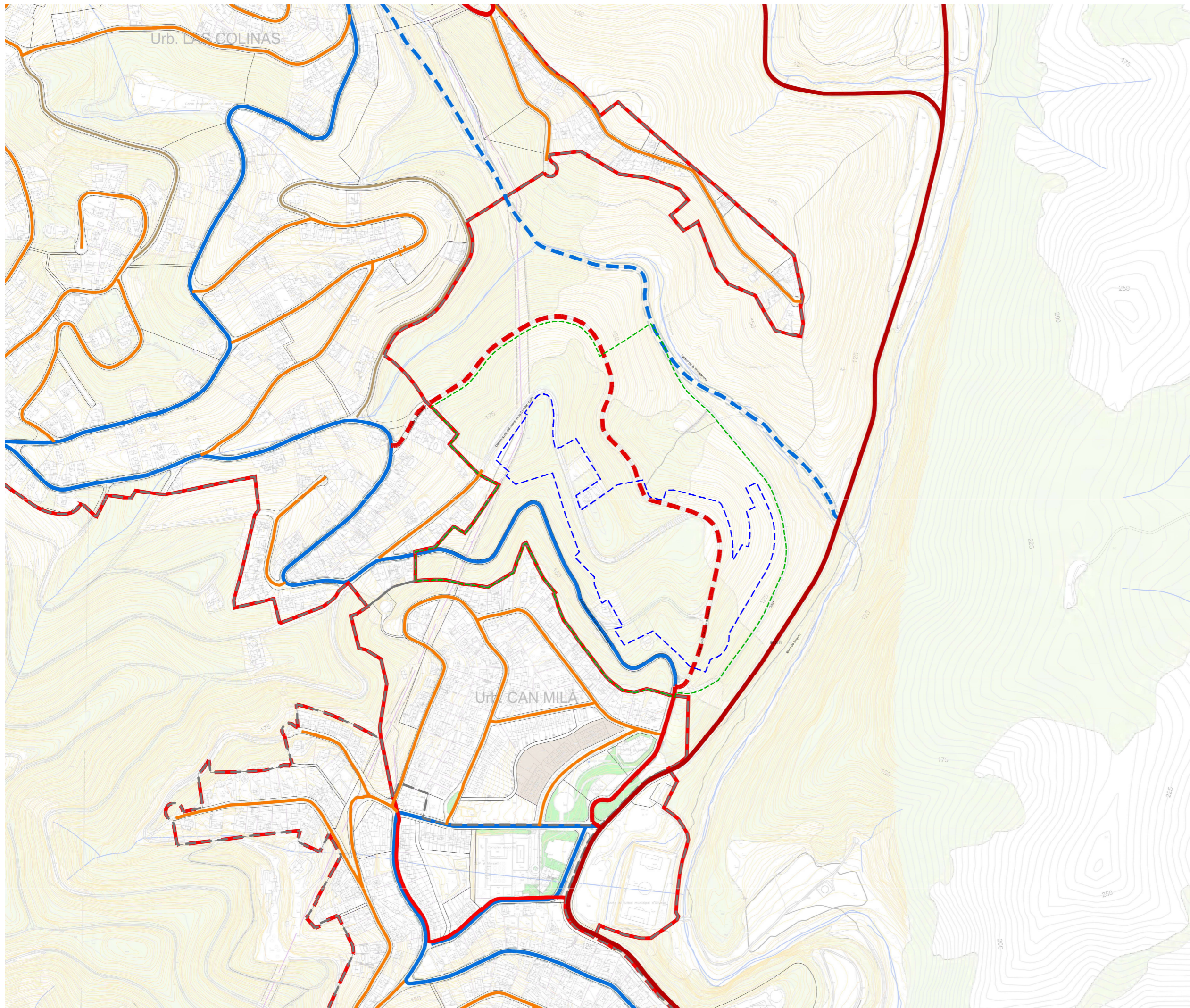


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **1.06** PLANEJAMENT VIGENT (POUM)

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





XARXA VIÀRIA - CATEGORIA VIÀRIA

Sistemes

- Carretera convencional BV
- Carretera secundaria
- - - Carrer principal (Vial de 12 metres mínim)
- - - Carrer principal proposat (Vial de 12 metres mínim)
- Carrer secundari (Vial de 10 metres mínim)
- - - Carrer secundari proposat (Vial de 10 metres mínim)
- Carrer Petit (Vial de 8 metres mínim)
- - - Carrer Petit proposat (Vial de 8 metres mínim)

- - - Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- - - Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)



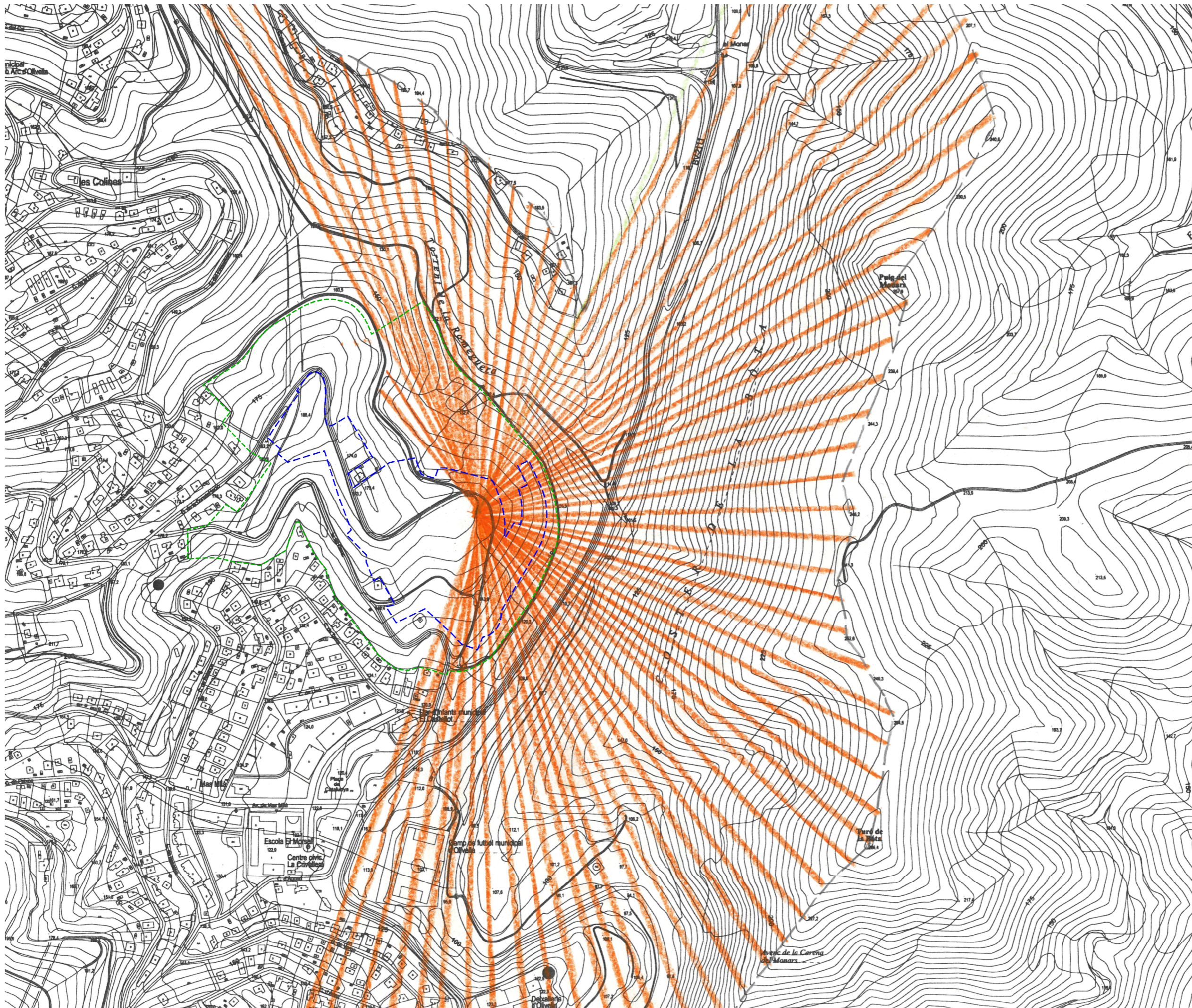
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
 TORRENT DE LA ROMEGUERA
 (OLIVELLA)

PLÀNOL: 1.07 XARXA VIÀRIA EXISTENT
 O PLANIFICADA (POUM)

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 50 100 150 200 N

DIN A3 E:1/5.000



- - - - Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- - - - Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)



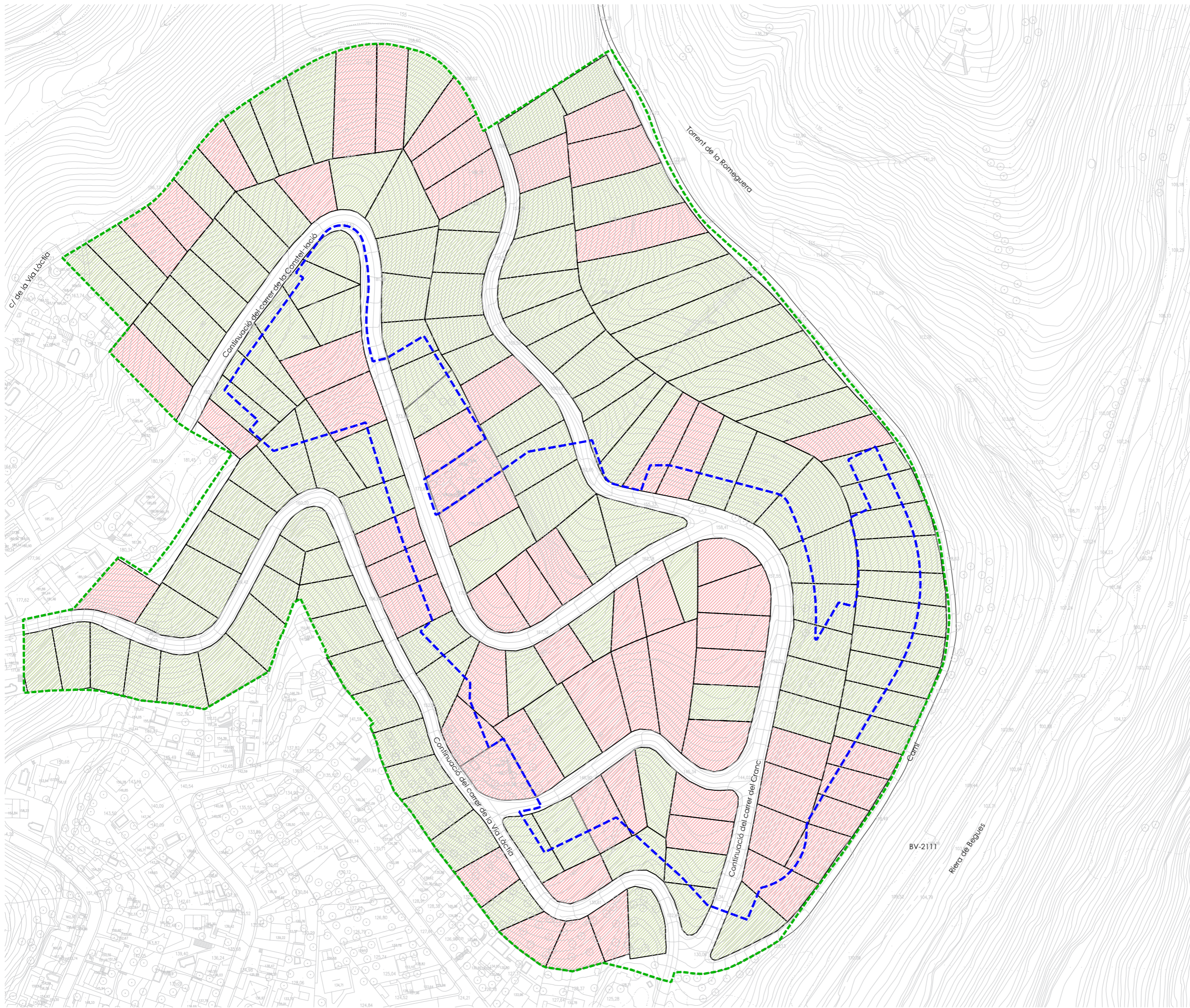
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
 TORRENT DE LA ROMEGUERA
 (OLIVELLA)

PLÀNOL: **1.08** DESPLEGAMENT DE VISUALS A LLEVANT
 DES DE LA ZONA COMUNITÀRIA

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 50 100 150 200 N

DIN A3 E:1/5.000



QUADRE DE PROPIETATS		% AP privat
Credo	96.946,30 m ² sl	65,59%
Altres propietats	50.849,63 m ² sl	34,41%
SLBTOTAL Ap Privat	147.795,93 m²sl	100,00%
Sòls públics	21.176,59 m ² sl	
TOTAL	168.972,52 m²sl	

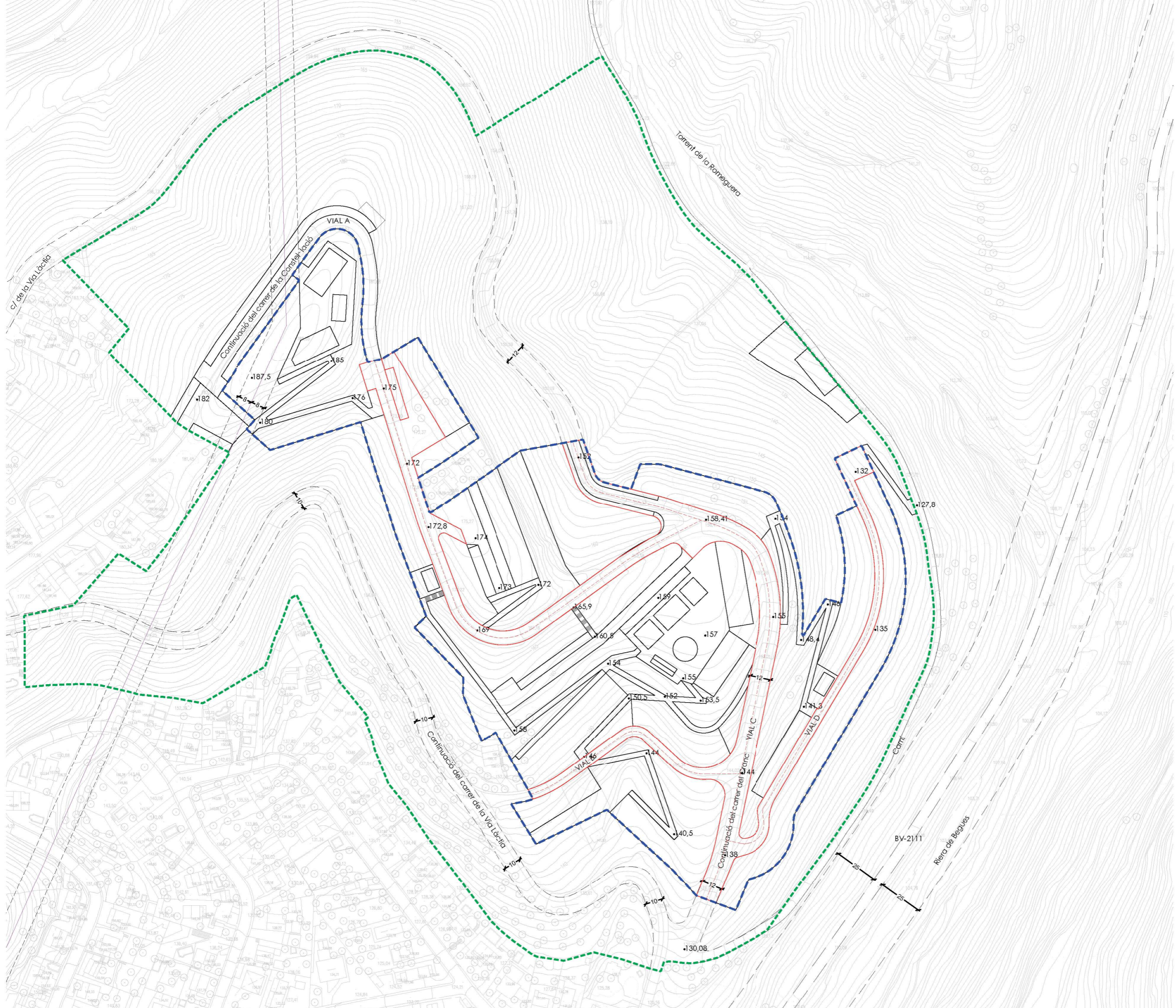
- - - - - Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- - - - - Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)
- Propietats Credo
- Altres propietats



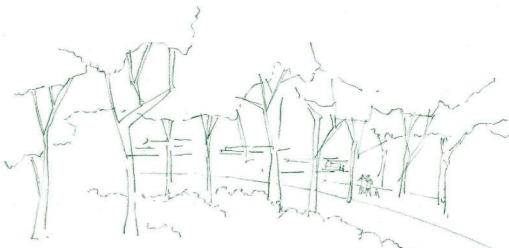
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **1.09** ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 25 50 75 100 N
DIN A3 E:1/2.000

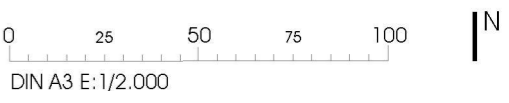


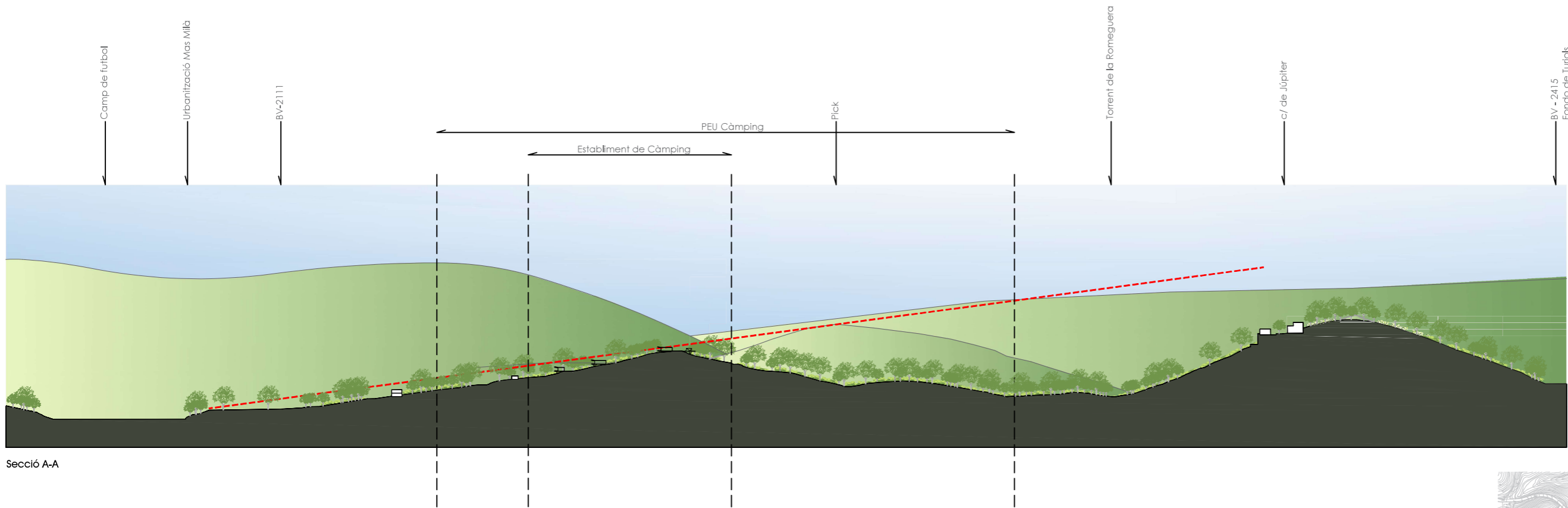
- - - Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- - - Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)



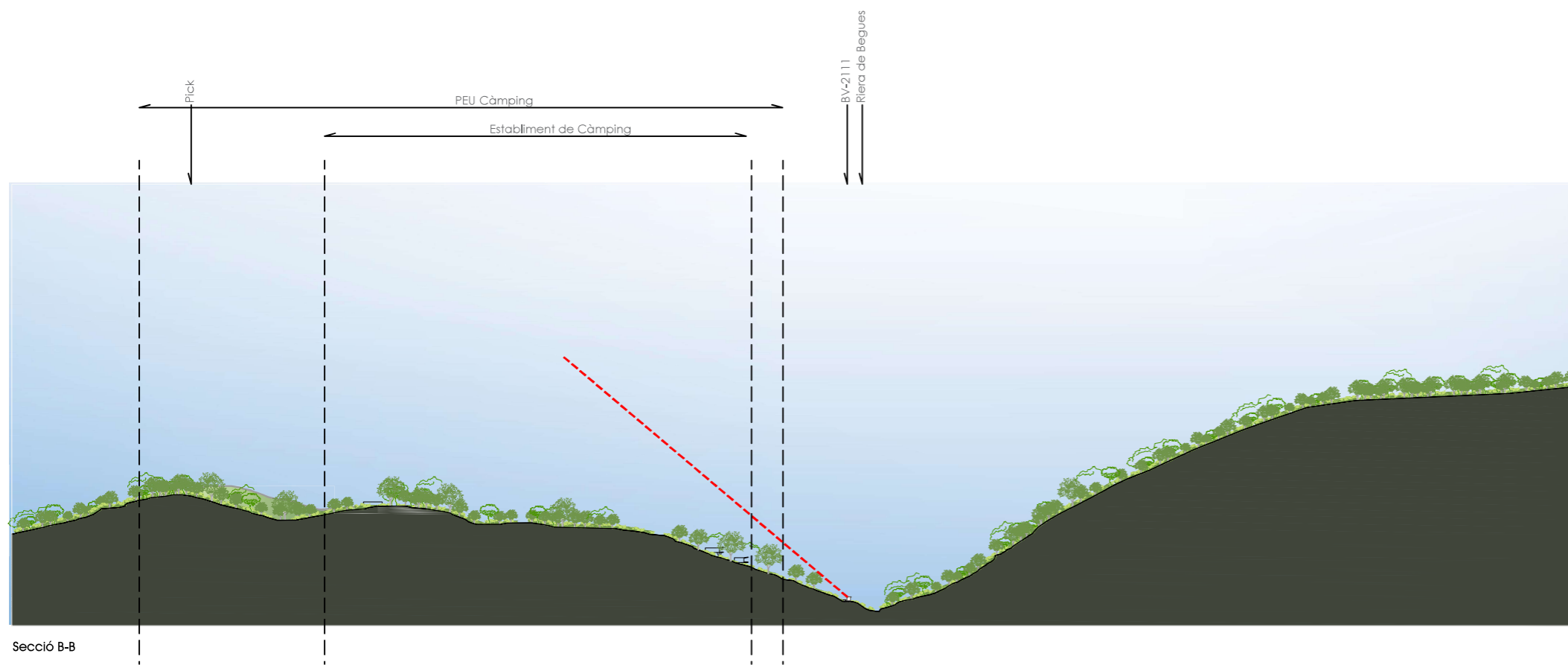
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
 TORRENT DE LA ROMEGUERA
 (OLIVELLA)

PLÀNOL: **O.02** ALINEACIONS I RASANTS
 EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

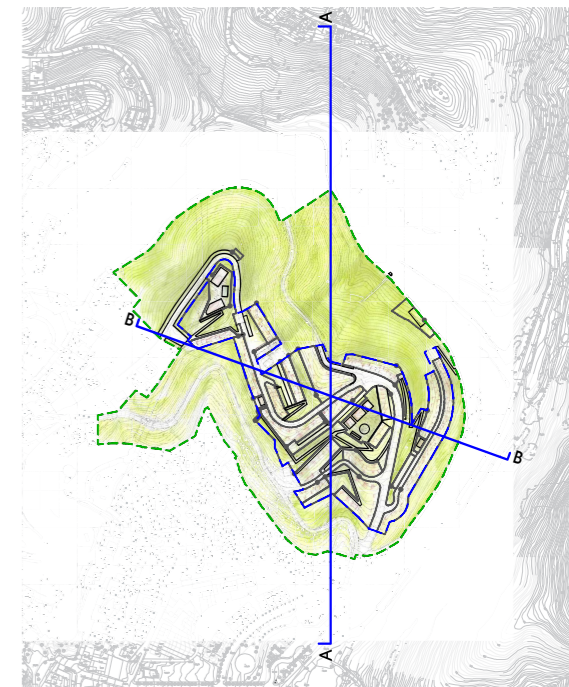




Secció A-A



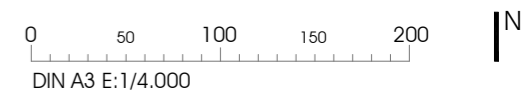
Secció B-B

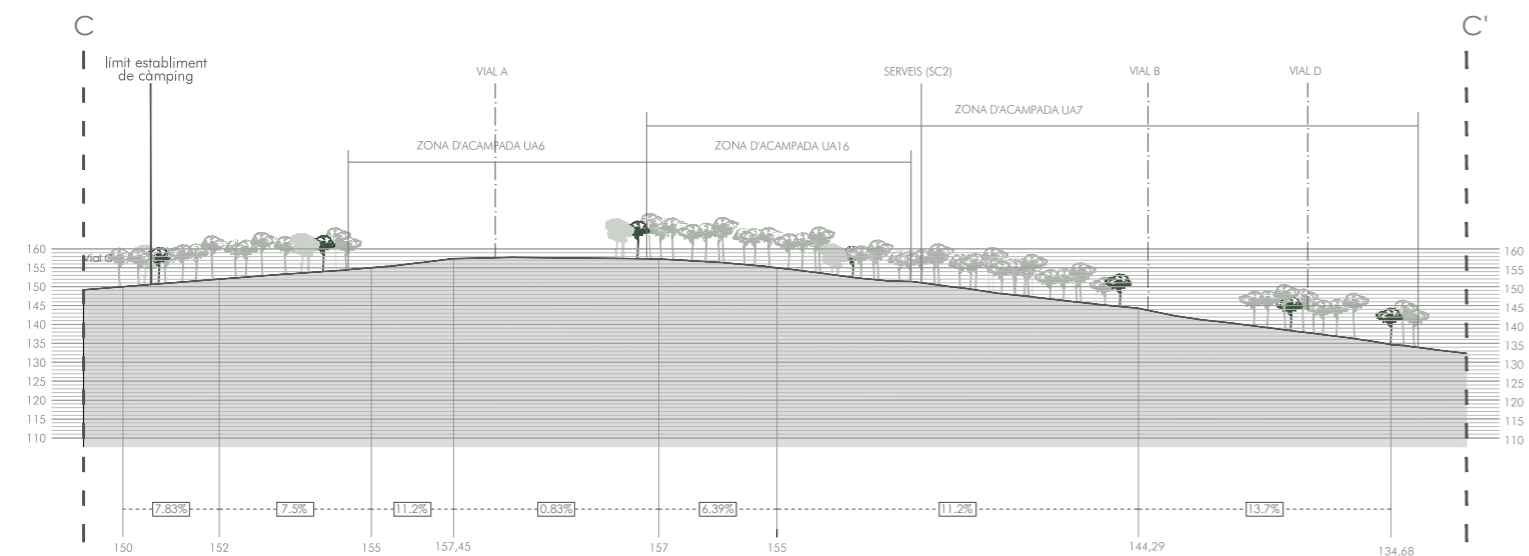
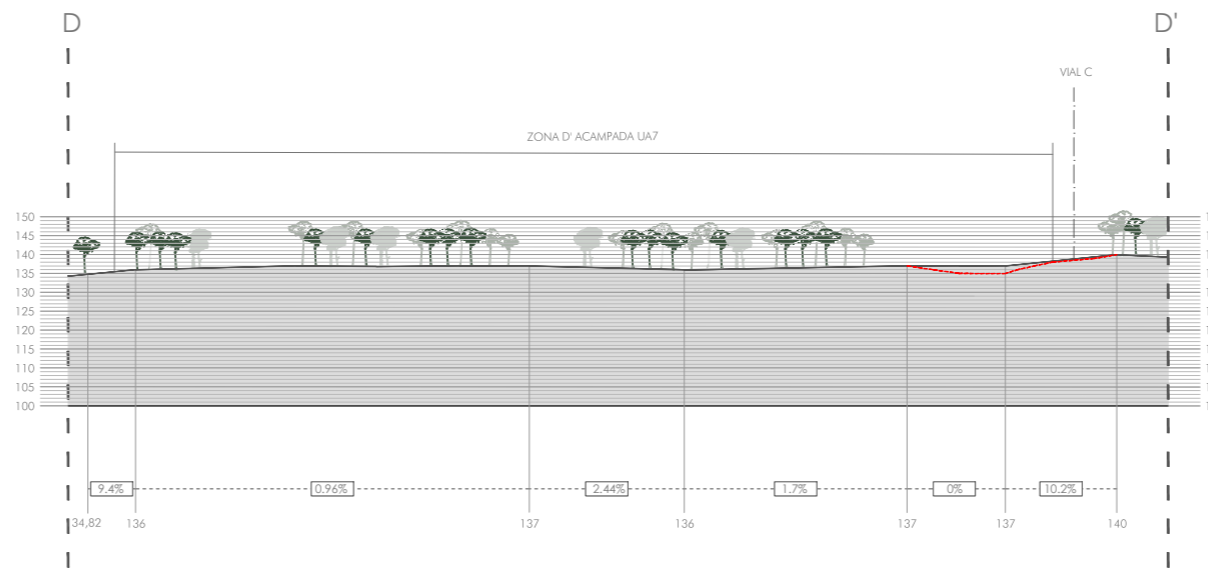
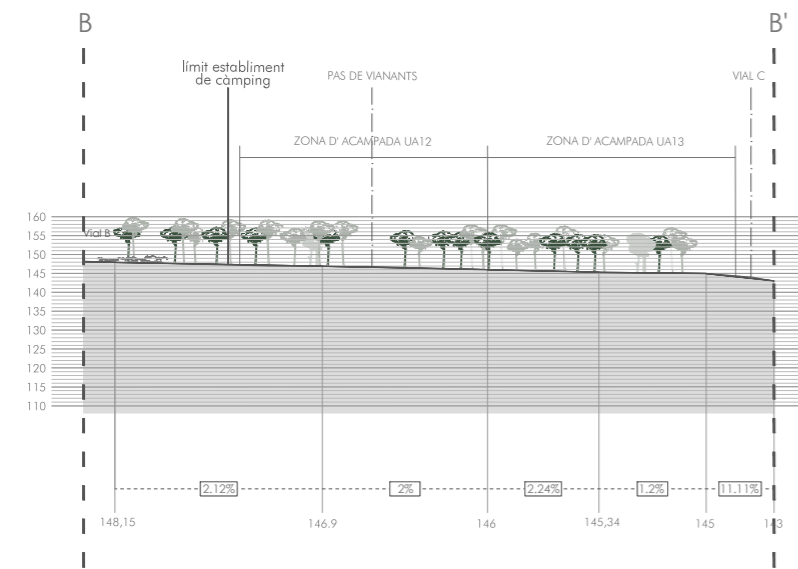
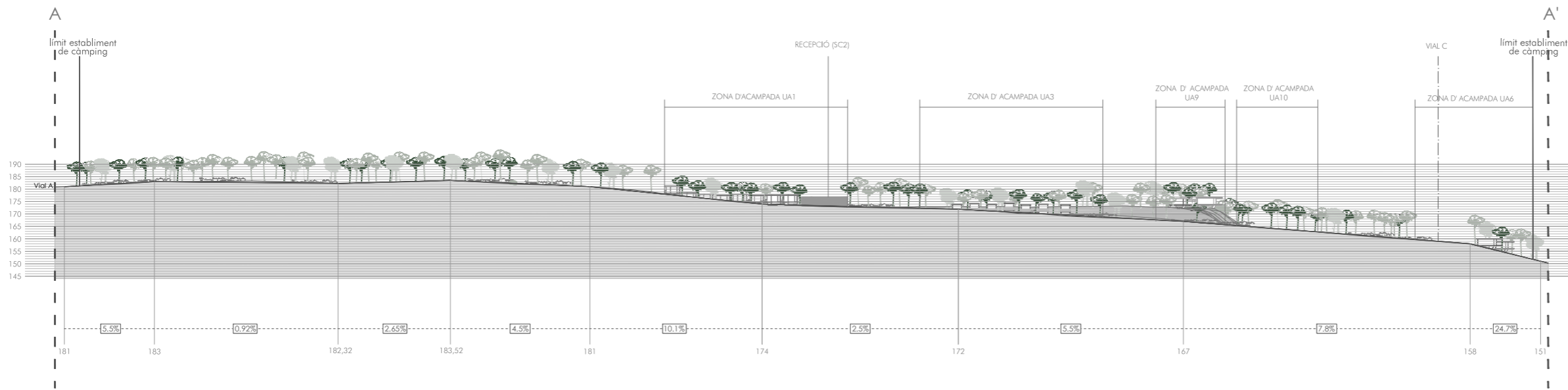


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **O.03** SECCIONS

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





NOTA: Les rasants coincideixen amb les actuals de la vialitat, amb un petit ajustament.



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

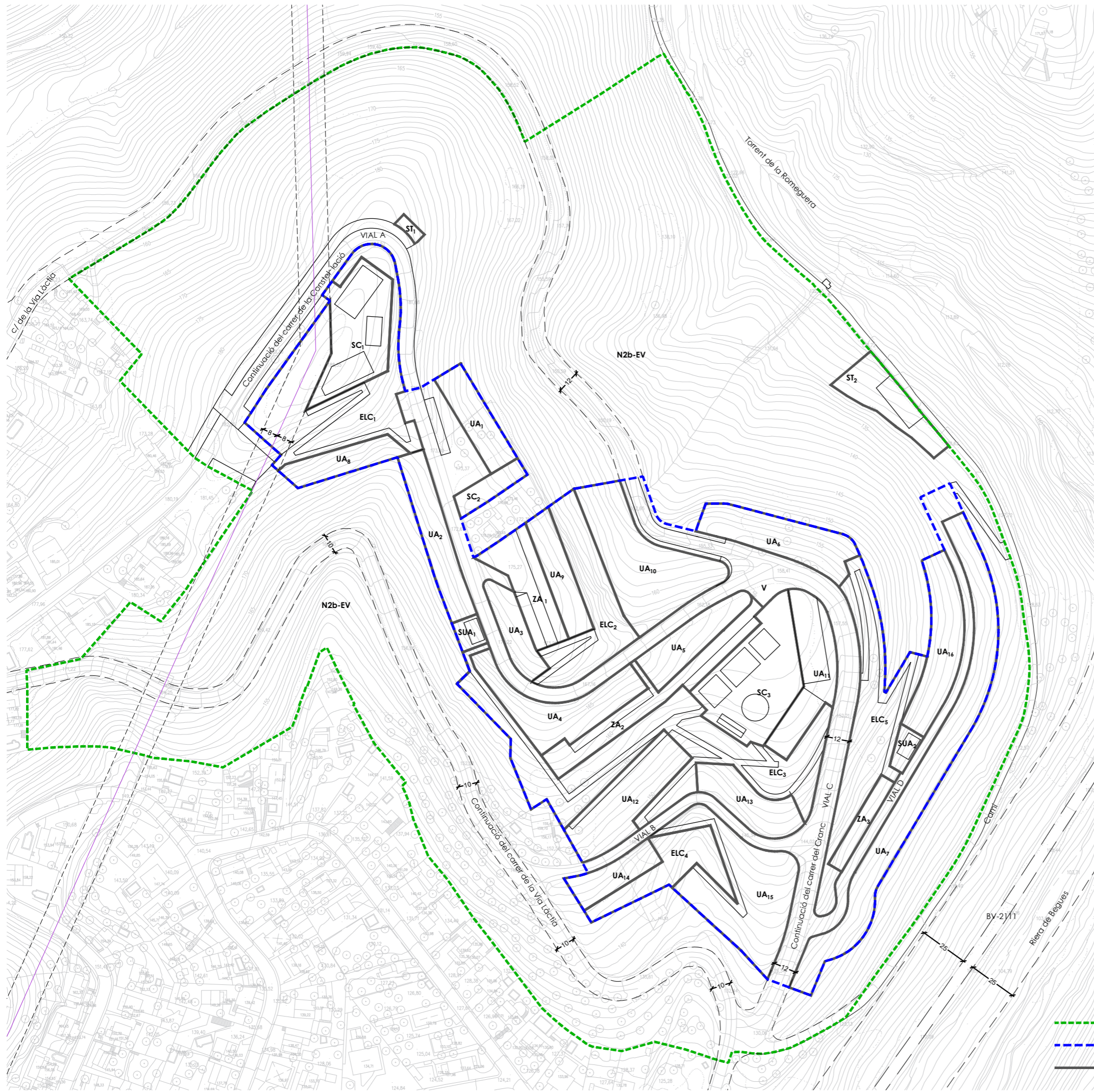
PLÀNOL: **0.04** SECCIONS LONGITUDINALS
PER L'EIX DE LA VIALITAT

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

0 25 50 75 100

DIN A3 E:1/2.000

N



Zones		Superfície (m2sl)		% (establiment)	
- Vialitat principal	clau V	V	10.347,72	10.347,72	17,60%
- Zona d'aparcament	clau ZA	ZA ₁	1.236,82	3.195,35	5,44%
		ZA ₂	1.525,86		
		ZA ₃	432,87		
- Zona de serveis comunitaris	clau SC	SC ₁	1.969,35	4.984,03	8,48%
		SC ₂	441,27		
		SC ₃	2.573,41		
- Zona d'unitats d'acampada	clau UA	UA ₁	915,79	24.780,98	42,15%
		UA ₂	1.263,14		
		UA ₃	730,95		
		UA ₄	1.881,72		
		UA ₅	1.047,99		
		UA ₆	1.587,73		
		UA ₇	3.713,11		
		UA ₈	804,78		
		UA ₉	922,54		
		UA ₁₀	2.694,13		
		UA ₁₁	1.512,05		
		UA ₁₂	1.733,12		
		UA ₁₃	1.095,02		
		UA ₁₄	712,84		
		UA ₁₅	2.834,75		
		UA ₁₆	1.531,32		
- Zona de serveis de les UA	clau SUA	SUA ₁	224,00	460,59	0,78%
		SUA ₂	236,59		
- Espais lliures comunitaris	clau ELC	ELC ₁	3.777,38	15.022,95	25,55%
		ELC ₂	2.115,69		
		ELC ₃	4.846,21		
		ELC ₄	1.253,77		
		ELC ₅	3.029,90		
TOTAL ESTABLIMENT DE CÀMPING			58.791,62	100,00%	
- Espai de vora en Sòl no urbanitzable forestal de valor	clau N2b - EV	N2b - EV	108.991,14	108.991,14	
- Sistema de Serveis Tècnics	clau ST	ST ₁	95,55	1.189,76	
		ST ₂	1.094,21		
TOTAL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC			168.972,52		

unitats d'acampada	clau UA	Nº UA	Tipus	%
UA ₂	17	Mòbil		
UA ₃	10	Mòbil		
UA ₄	13	Mòbil		
UA ₅	15	Mòbil		
UA ₆	18	Mòbil		
UA ₇	46	Mòbil		
UA ₈	9	Semi-mòbil	50%	
UA ₉	11	Semi-mòbil		
UA ₁₀	24	Semi-mòbil		
UA ₁₁	14	Semi-mòbil		
UA ₁₂	14	Semi-mòbil		
UA ₁₃	12	Semi-mòbil		
UA ₁₄	6	Semi-mòbil		
UA ₁₅	22	Semi-mòbil		
UA ₁₆	20	Semi-mòbil		
TOTAL		264		100%

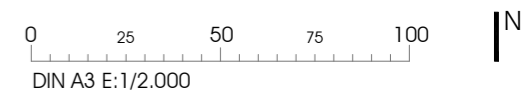
- Límit Pla especial urbanístic (16,90 Ha)
- Límit Establiment de Càmping (5,879 Ha)
- Zonificació

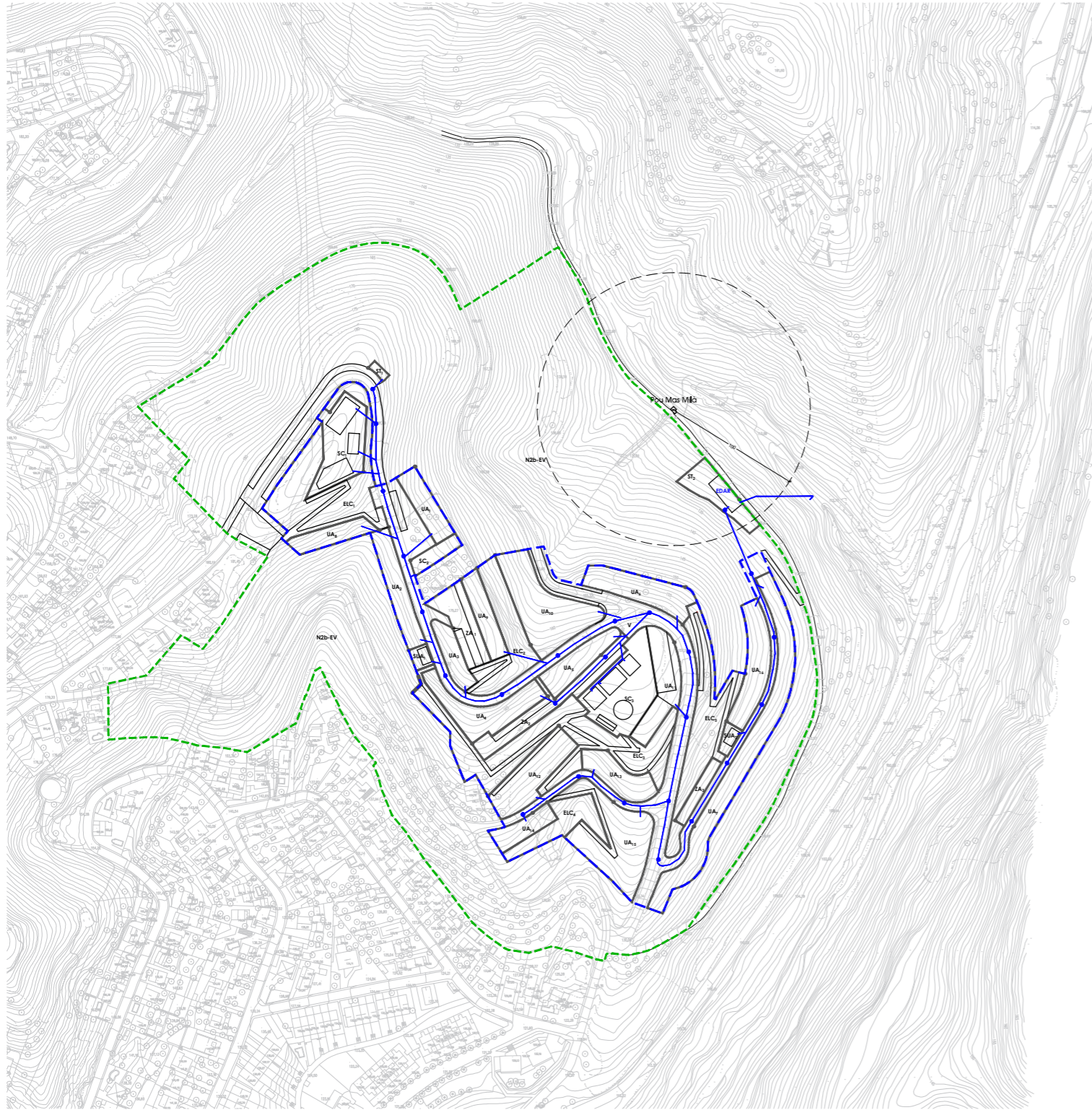


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **O.05** ZONIFICACIÓ

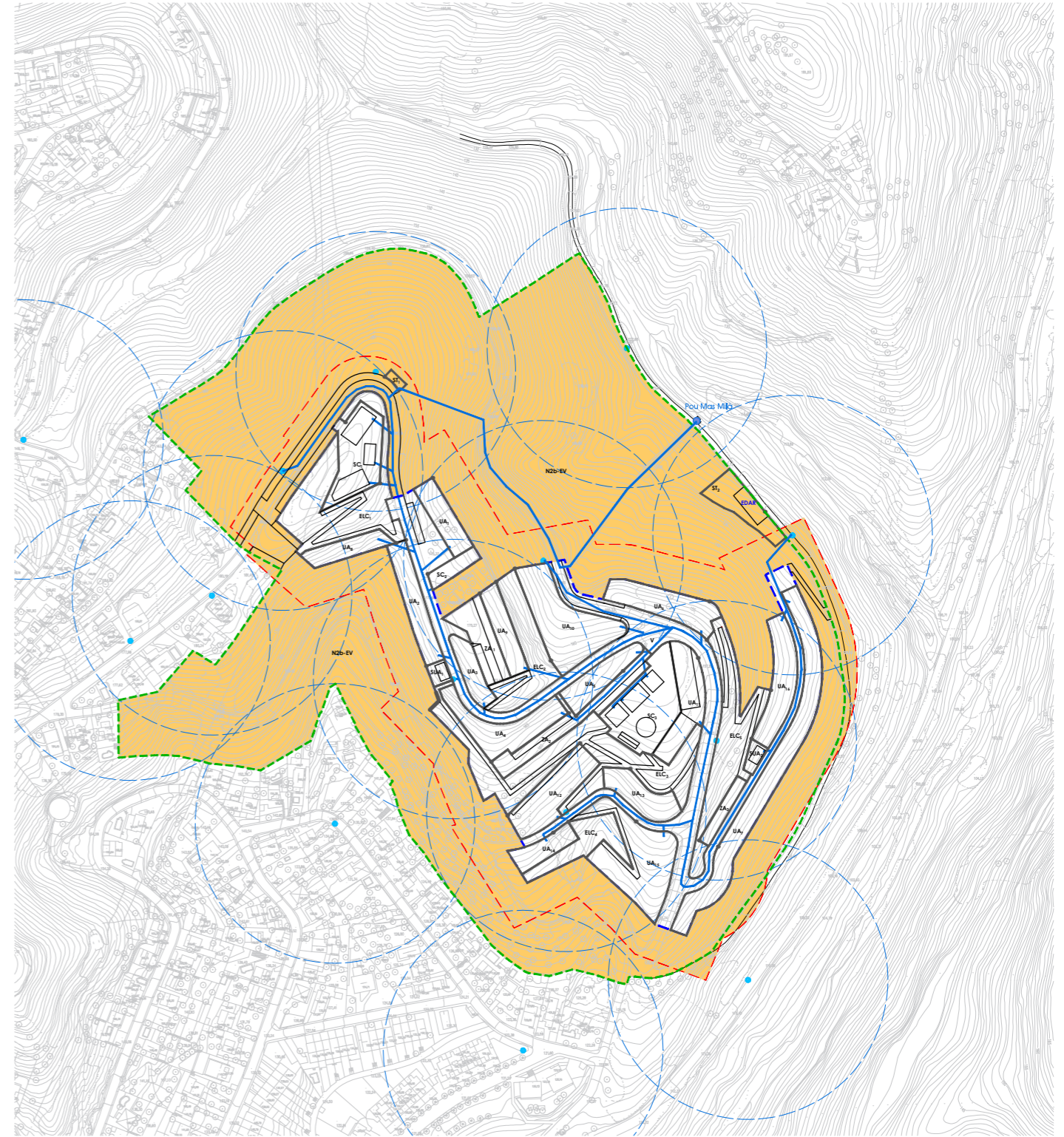
EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





XARXA DE CLAVEGUERAM

- Xarxa de sanejament
- Pous de registre o ressalt



ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

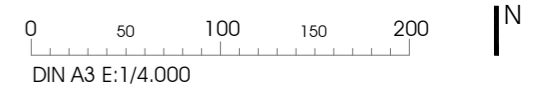
- Xarxa d'abastament
- Pou de Mas Milà
- Hidrant de pericó
- - - Superfície coberta pels hidrants
- - - Distància 25m límit de l'establiment de càmping
- Àrea de protecció contra incendis

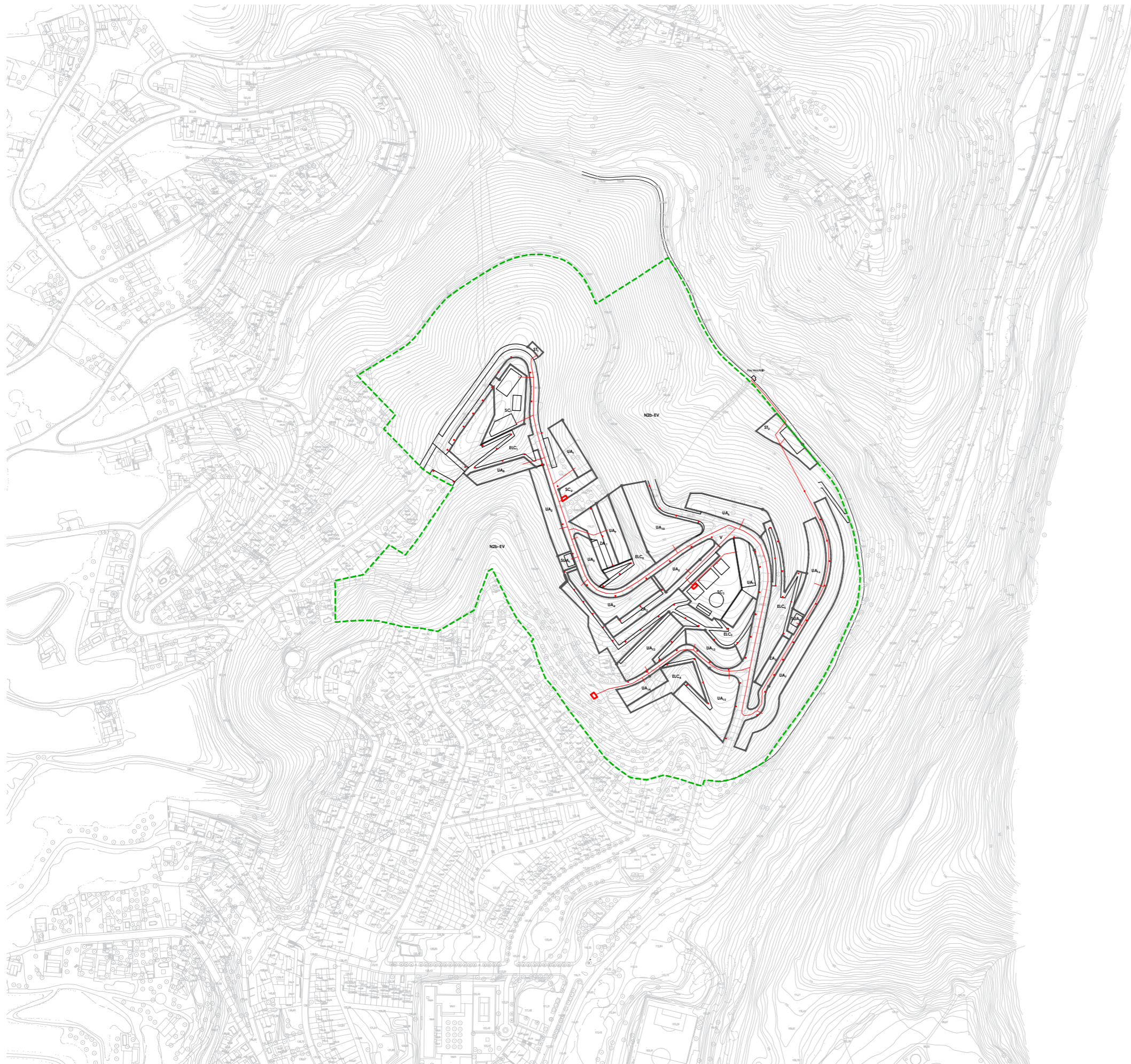


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **0.06.1** ESQUEMES DE SERVEIS 1

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





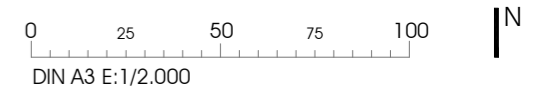
- Xarxa de baixa tensió
- Estació transformadora
- Punts d'enllumenat

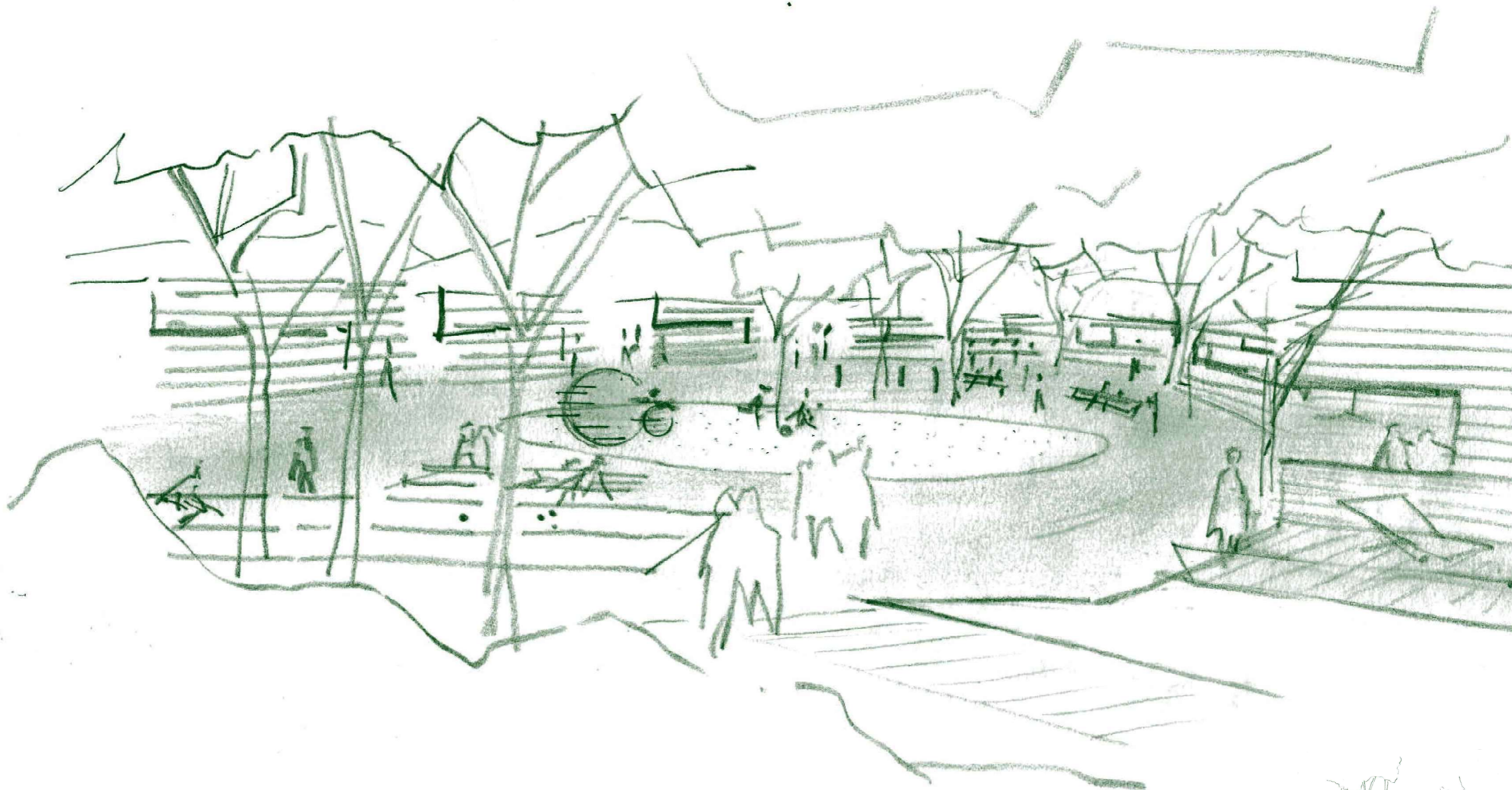


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
 TORRENT DE LA ROMEGUERA
 (OLIVELLA)

PLÀNOL: **0.06.2** ESQUEMES DE SERVEIS 2

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP





espai central



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **O.07.1** CROQUIS PERSPECTIVA 1

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CÀMPING
TORRENT DE LA ROMEGUERA
(OLIVELLA)

PLÀNOL: **O.07.2** CROQUIS PERSPECTIVA 2

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP