

AUNTAMENT DE CUNIT

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC



**PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA
PER A LA PRÀCTICA DEL SURF I
LA REHABILITACIÓ DE LA MASIA
CAL PLA A CUNIT**

Document de consulta prèvia

Febrer 2022

Promotor:

PROMOCI S.A.

Wave-Garden BCN S.L.

Equip redactor:



Autors:

Mauro Mas , arquitecte.

Ona Altimiras, arquitecta.

Equip tècnic OUA gamma:

Núria Fors, arquitecta

Col·laboradors:

Documentació ambiental :



Estudi de mobilitat :



Estudi econòmic:



Masterplan del Càmping:



CONTINGUT

El document de Consulta prèvia per la tramitació del **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ DE LA MASIA CAL PLA**, al municipi de Cunit, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	5
2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA.....	6
3. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	6
4. ELS OBJECTIUS DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	7
5. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES.....	7
ANNEX I – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	11

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit objecte del present document està situat al terme municipal de Cunit, entre el centre del poble i l'Autopista C-32. Els terrenys són els denominats de Cal Pla, situats al costat de la Masia de Cal Pla, a la zona anomenada els prats de Cunit.

Els terrenys es troben en una posició estratègica a la zona. Situats molt propers a la costa i molt ben comunicats tant per l'Autopista C-32 com pel tren, amb Barcelona (57,4 km) i Tarragona (47,4 km). Tot això, sumat a una orografia bastant planera, els converteix en una àrea estratègica de gran oportunitat econòmica tant pel municipi com per la comarca.

El document de Modificació puntual nº2 del POUM de Cunit, aprovat definitivament l'any 2016, proposa, a part d'altres modificacions, un redactat que clarifica i dona seguretat jurídica al respecte de quines zones es consideren adients per a la implantació d'un càmping, sempre amb l'exigència de la prèvia tramitació d'un Pla especial urbanístic, que és el document que ha de definir i concretar les característiques del projecte i les mesures de protecció del paisatge i dels valors patrimonials reconeguts en el POUM.

D'aquesta manera, es proposa per iniciativa privada la redacció d'un Pla especial urbanístic amb la intenció de concretar els objectius que ja es preveien a la MpPOUM nº2, que són els d'implantar un càmping al municipi de Cunit, sempre complint amb la normativa territorial i sectorial vigent i els principis de desenvolupament sostenible i integració paisatgística. Segons el planejament vigent els sòls de l'àmbit són aptes per a la implantació de l'activitat de càmping, supeditada a la redacció i aprovació d'un Pla especial urbanístic que en concreti l'abast, dimensió, ocupació i tractament de l'entorn d'acord amb la legislació vigent.

La proposta que es planteja contempla, a més, com a aspectes destacats del projecte:

- La rehabilitació i recuperació de la Masia Cal Pla, segons la disposició transitòria quinzena del TRLUC que regula l'autorització de la rehabilitació i reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades al sòl no urbanitzable en absència de Catàleg.
- La implantació, com a dotació esportiva de l'establiment del càmping, d'una llacuna d'ones per a la pràctica del surf.

En el marc dels principis de bona regulació que estableix l'article 129.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC), l'article 133 de la mateixa Llei, que regula la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de les normes amb rang de llei i reglaments, assenyala que, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de norma reglamentària, s'ha de substanciar una consulta pública, per mitjà del portal web de l'Administració competent, en la qual es demanarà l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectades per la mateixa, en relació amb els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els objectius de la norma i les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

El present document té per objecte exposar els aspectes que indica aquest article 133 de la LPAC, per tal de donar compliment a la consulta pública prèvia a la redacció de la proposta del Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping amb una llacuna per a la pràctica del surf i la rehabilitació de la Masia Cal Pla.

Cal tenir en compte que, a banda d'aquest tràmit de consulta prèvia, d'acord amb el marc jurídic aplicable, la proposta de Pla especial urbanístic que es redacti se subjectarà als tràmits de consulta i informació pública previstos en la regulació vigent del procediment urbanístic de tramitació del pla i del procediment d'avaluació ambiental estratègica.

2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

L'àmbit objecte del present document es troba en una situació geogràfica immillorable, a mig camí entre Barcelona i Tarragona, pròxim al mar dins de la zona turística denominada Costa Daurada.

És un àmbit molt ben comunicat tant a nivell de carreteres, ja que té a tocar l'Autopista C-32, que discorre paral·lela a la costa del mediterrani, i permet l'accés al municipi des de la sortida 13, i la carretera C-31, també anomenat Eix costaner, que connecta El Vendrell amb Vilanova i la Geltrú; com ferroviari, ja que compta amb l'estació de tren de Cunit a 1,6 km.

Cal destacar també que la normativa urbanística vigent de l'àmbit s'avança al recentment aprovat Pla director urbanístic de les activitats de càmping (PDUAC), i ja preveu que a l'àmbit on es proposa desenvolupar el Pla especial es puguin implantar activitats de càmping amb unes condicions i situació determinades.

Després d'una anàlisi sociològica i econòmica de la situació actual de Cunit i el seu entorn es detecta una manca d'establiments d'allotjament turístic a la zona, que sorprèn donada la gran importància territorial que té la marca Costa Daurada. A banda, es detecta a Cunit un envelliment progressiu de la població i una situació laboral molt influenciada pel sector serveis i, sobretot, per una gran estacionalitat d'aquest.

Per altra banda s'evidencia que les condicions de conservació de la Masia de Cal Pla són de clar abandonament, amb risc d'empitjorar greument per l'acció vandàlica i de l'aigua. Estructuralment presenta moltes deficiències, sobretot a les cobertes i en l'estabilitat de baranes i cornises; en general està en un estat molt deteriorat. També tot el seu entorn i en especial els jardins, atribuïts a Jean-Claude Nicolas Forrestier, es troben actualment molt abandonats i amb molts dels seus elements ornamentals en mal estat.

És per tot això que l'aprovació d'un Pla especial urbanístic per a la implantació d'un càmping de caràcter singular amb una llacuna per a la pràctica del surf i la rehabilitació de la Masia en aquest àmbit, sempre respectant i preservant els valors paisatgístics i minimitzant l'impacte de la implantació:

- Contribueix a la desestacionalització de l'activitat de turisme i de serveis del municipi i potencia l'activitat econòmica a Cunit i el seu entorn, comportant la creació de llocs de treball.
- Preveu la rehabilitació d'una edificació de valor arquitectònic i de rellevància per al municipi de Cunit.
- Desenvolupa una forma d'activitat de lleure i turística a l'aire lliure, vinculada a la natura.
- En conjunt, promou la creació de sinèrgies positives per al municipi i el seu entorn.

3. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Per tot allò exposat anteriorment, la conveniència i oportunitat de promoure la redacció d'un Pla especial urbanístic que concreti l'abast, dimensió, ocupació i tractament de l'entorn d'acord amb la legislació vigent per a la implantació del càmping amb la llacuna per la pràctica del surf i la rehabilitació de la Masia Cal Pla ve determinada fonamentalment per les següents raons en relació amb els interessos públics de l'actuació:

- **Evitar la degradació** dels terrenys actualment en desús i sobretot de la Masia Cal Pla
- **Afavorir la conservació** dels elements de paisatge existents, reconeixent-los i incorporant-los al projecte
- **Recuperar i rehabilitar la Masia Cal Pla i els seus jardins** com a element patrimonial de Cunit
- Implantar un càmping amb una llacuna per la pràctica del surf de manera respectuosa i amb principis de desenvolupament urbanístic sostenible i d'integració en el paisatge i el territori,

que es concreten, entre altres aspectes, en la **minimització i integració** de la construcció en el paisatge, la incorporació d'un **pla de gestió** de millora **de la connectivitat i la biodiversitat** de l'àmbit, i el manteniment **del 40%** de l'àmbit ocupat pel càmping amb la qualificació de zona agrícola d'interès paisatgístic **per al foment de l'ús agrícola**.

- **Cedir el 15%** de l'àmbit ocupat pel càmping com a sòls de domini i ús públic destinats a **Espais Lliures**.

La necessitat de la redacció d'un Pla especial urbanístic per assolir aquests objectius està establerta en la legislació urbanística vigent (TRLUC) i en les normes urbanístiques del POUM i de la seva MpPOUM n°2 (concretament, l'article 239 d'aquesta MpPOUM n° 2 de Cunit, de règim general d'activitats en zona agrícola, admet en aquest emplaçament l'activitat de càmping prèvia tramitació d'un Pla especial en les condicions previstes a l'article 249).

4. ELS OBJECTIUS DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Els objectius principals del PEU que es proposa són els de regular i definir la implantació d'un càmping de caràcter singular, amb una llacuna per la pràctica del surf i la rehabilitació de la Masia Cal Pla al municipi de Cunit. El PEU ha de concretar l'ordenació i els usos dels diferents espais, donant compliment a la diferent normativa sectorial i municipal vigent.

En aquest sentit, essent coherents amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible es proposa:

- Recuperar i rehabilitar la Masia Cal Pla i el seu entorn, i que aquesta sigui el punt d'unió i de ròtula de les altres activitats.
- Implantar un càmping amb una llacuna per la pràctica del surf de manera adequada i respectuosa amb el paisatge i els valors ambientals de l'entorn.
- Potenciar l'activitat econòmica de Cunit i de la comarca i la creació de nous llocs de treball a través de la implantació d'una activitat de lleure i turisme vinculada a la natura.
- Minimitzar la terciarització i l'artificialització de la implantació.
- Reconèixer, preservar i recuperar els valors patrimonials i paisatgístics de l'entorn.
- Regular la implantació de manera que les edificacions siguin les mínimes necessàries.
- Tenir en compte els materials i els acabats de les construccions per tal que siguin respectuoses amb l'entorn.
- Reconèixer els valors agrícoles del territori i, per tant, urbanitzar el mínim els espais lliures del càmping, preservant aquests valors en el sentit que preveu la normativa.
- Tenir en compte la eficiència energètica dels edificis i construir amb criteris de sostenibilitat
- Millorar l'accessibilitat a l'àmbit

L'ordenació proposada haurà d'adequar-se als criteris que estableix el Pla director de les activitats de càmping i a la resta de normativa urbanística que resulti d'aplicació i el Pla especial urbanístic serà objecte d'avaluació ambiental estratègica.

5. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

S'han estudiat diferents alternatives d'implantació i d'ordenació de les activitats en l'emplaçament descrit, la idoneïtat del qual ja va ser determinada per la MpPOUM n° 2 de Cunit.

Concretament, s'han plantejat dues alternatives que proposen la situació de la llacuna per a la pràctica del surf en dues posicions diferents, nord i sud, i s'han analitzat aquestes en funció de diferents

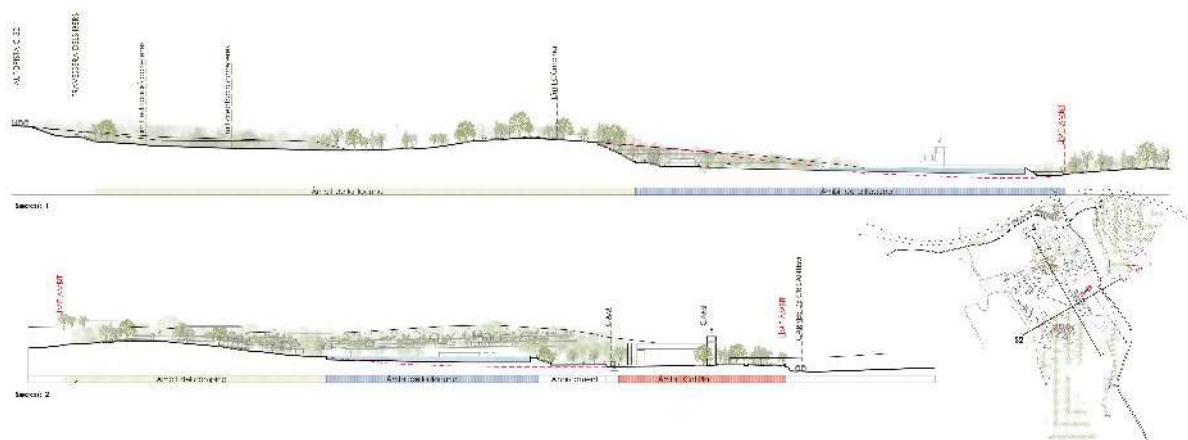
aspectes com són l'accessibilitat, l'entorn, el paisatge, el medi ambient i la visibilitat de la implantació, i en funció d'aquests es proposa l'alternativa que es creu més adequada per a l'entorn i per al municipi, sens perjudici dels ajustos que es puguin introduir al llarg de la redacció i tramitació del Pla especial.

A nivell general s'ha estudiat una alternativa que es basa en la situació de les diferents activitats en base a un eix principal, un únic punt d'accés que ens condueix a l'entrada de la llacuna i el càmping i a l'entrada de la masia Cal Pla. D'aquesta manera, la part del càmping ocupada per la llacuna, que per el seu programa i ús té unes necessitats d'implantació més fixes i necessita d'un espai de terreny més pla i més gran, s'implanta als terrenys situats entre els dos turons, buscant una mínima afectació d'aquests i situant-se al punt menys visible i amb menys elements de paisatge existents.

La resta del càmping se situa al voltant de la llacuna, preveient les zones d'acampada fixes, tals com els bungalows o les tendes de Glàmping, en les zones amb més pendent o amb més elements de paisatge donat que aquestes, per les seves condicions i necessitats, s'adapten molt bé al territori, i ubicant les zones d'acampada, que necessiten en general d'accés rodat i un terreny més planer al nord i a sud de la implantació. La Masia queda al centre, com a element vertebrador i unificador de tot el projecte.



Imatge d'implantació Alternativa 1



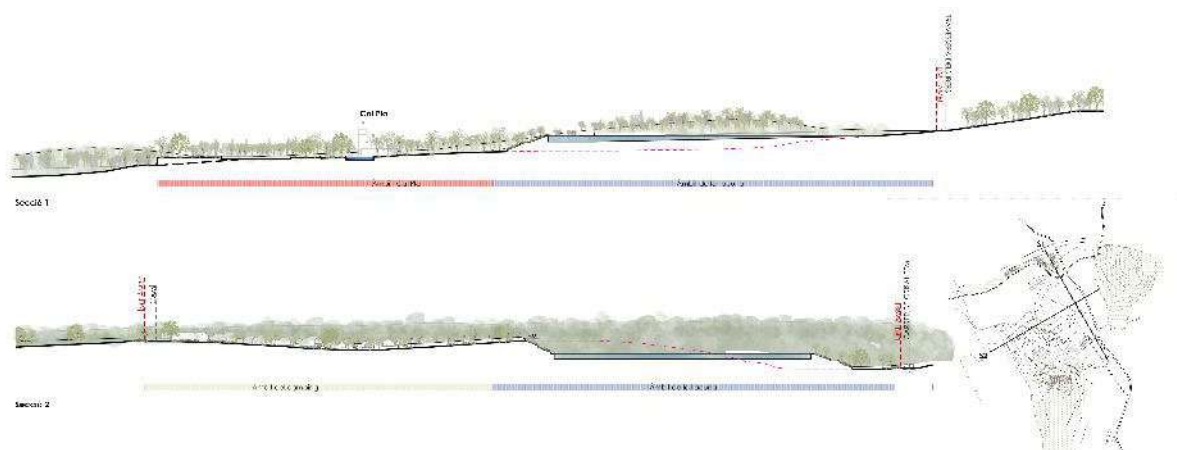
Alternativa 1 – Seccions

L'altra alternativa estudiada és la que es basa en la situació de la llacuna als terrenys situats al nord de l'àmbit, entre l'Autopista C-32 i el turó. A priori aquests terrenys semblen més plans i més extensos, i és per això que s'analitza aquesta opció.

En aquesta alternativa, mentre la llacuna s'implanta al nord de l'àmbit, el càmping se situa a l'espai entre els dos turons i la Masia, ocupant tots els terrenys aterratsats que tenen com a fita visual Cal Pla, separant els dos espais.



Imatge d'implantació Alternativa 2



Alternativa 2 - Seccions

Una vegada analitzades les diferents alternatives estudiades i valorant-les en funció de la seva accessibilitat, de la seva implantació i l'afectació que té aquesta sobre els elements existents, sobre el balanç del moviment de terres i sobre la visibilitat que genera des de l'entorn, s'arriba a la conclusió que l'alternativa més adequada per a l'àmbit és l'Alternativa 1, amb la llacuna situada entre els dos turons al sud de l'àmbit.

ANNEX I – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'informació

nº **i.01**

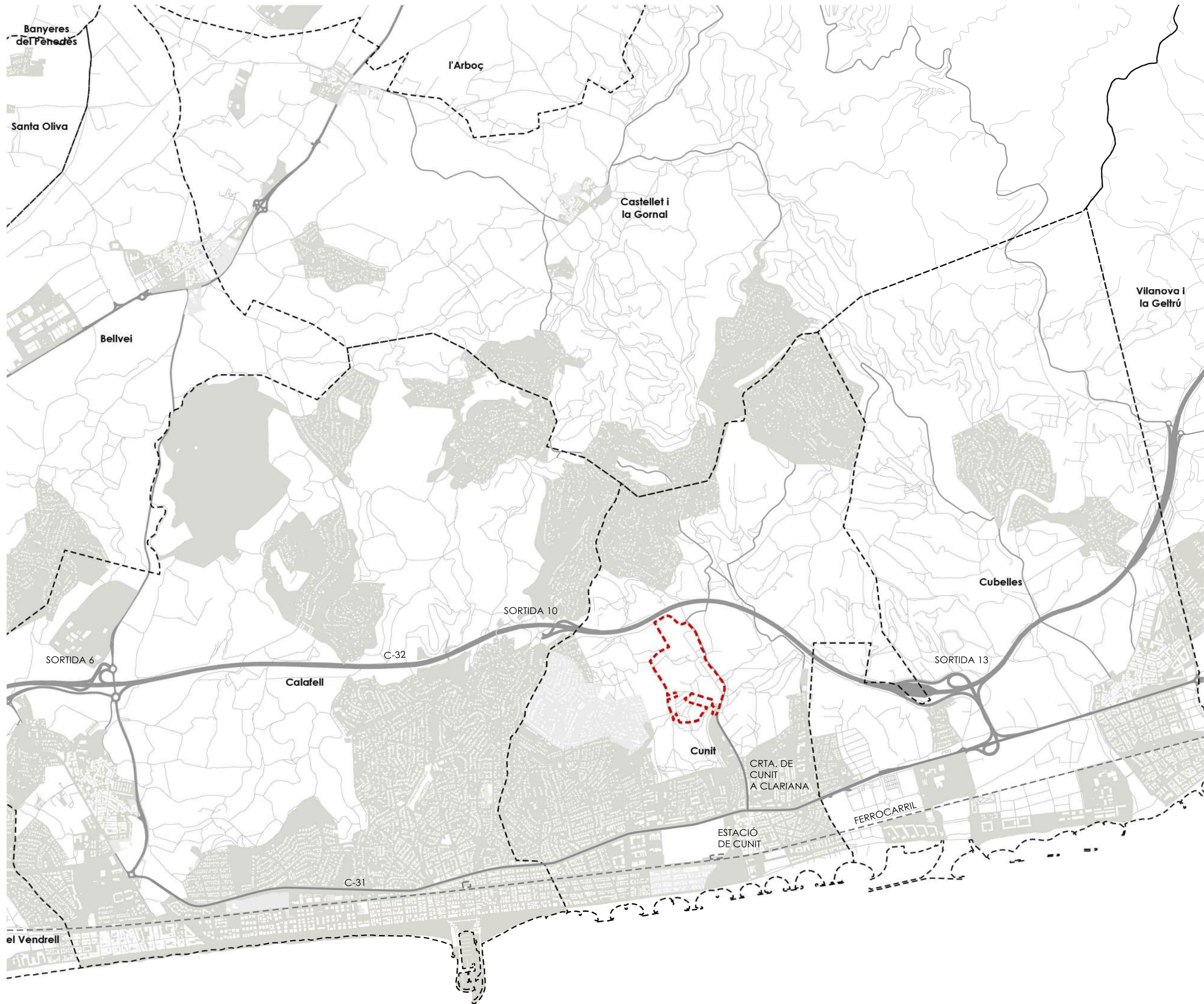
plànol **SITUACIÓ**

escala **a3: 1/250.000**

Consulta prèvia

data **Febrer 2022**

equip redactor **OUA gamma**



Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'informació

nº

i.02

plànol

ACCESSIBILITAT TERRITORIAL

escala

a3: 1/30.000



Consulta prèvia

data

Febrer 2022

equip redactor

OJA
gamma



Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'informació

nº **i.03**

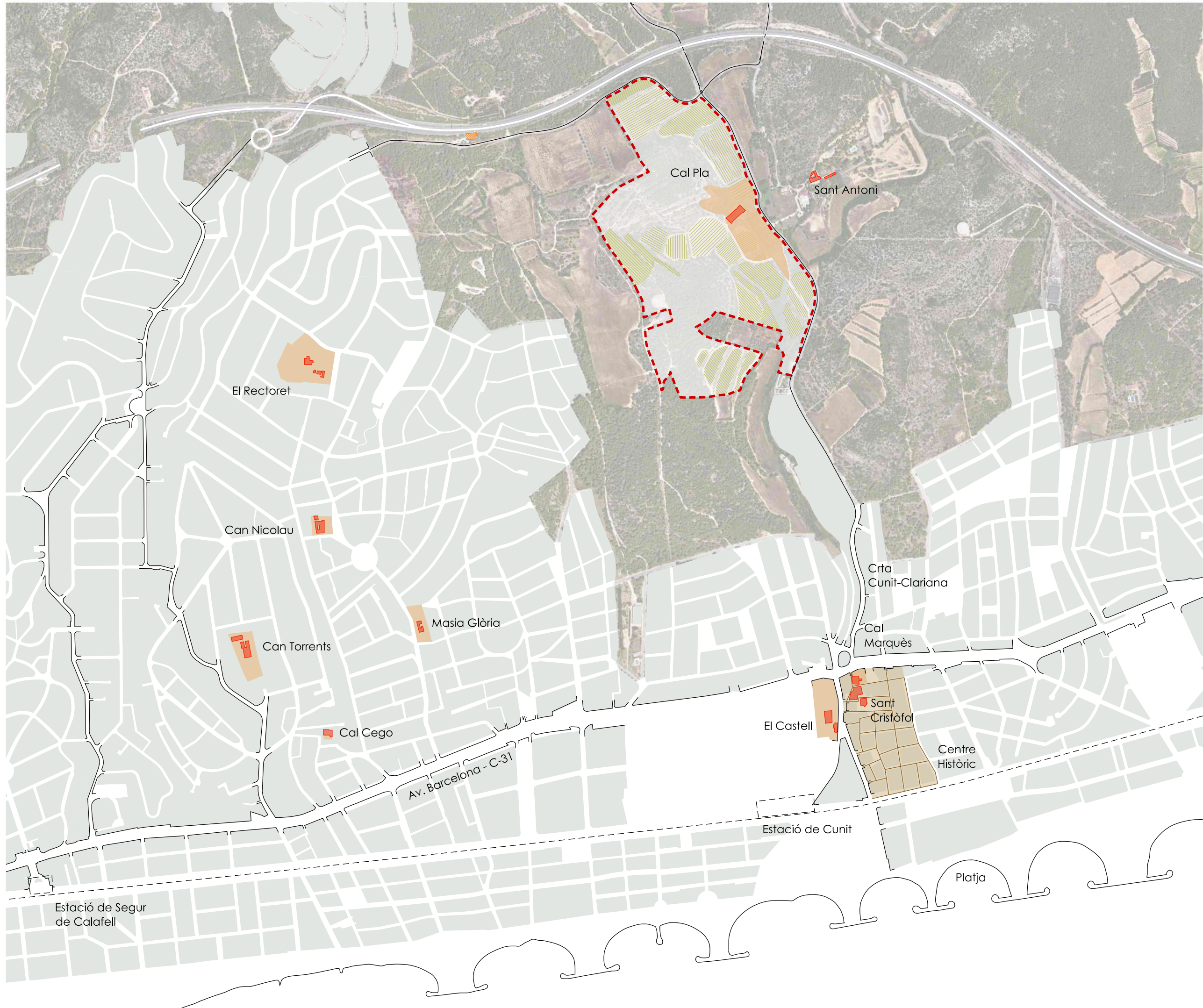
plànol **ORTOFOTO**

escala a3: 1/10.000

Consulta prèvia

data **Febrer 2022**

equip redactor **OJA
gamma**



Àmbit PEU

Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'informació

nº **i.04**

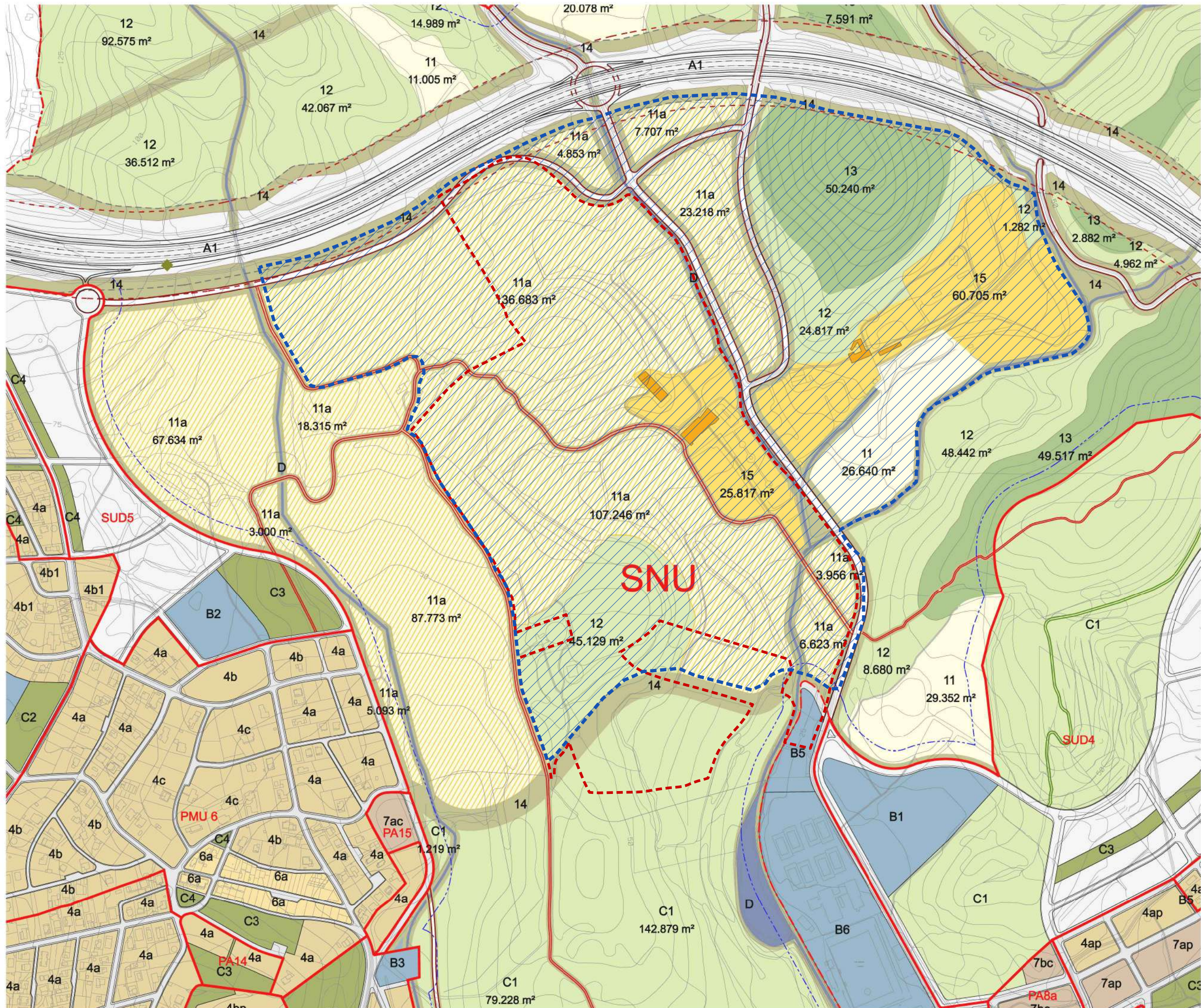
plànol **ENCAIX LOCAL**

escala a3: 1/10.000 

Consulta prèvia

data Febrer 2022

equip redactor **OJA gamma**



Àmbit PEU

Zona d'implantació de Càmpings (MpPOUM)

QUALIFICACIÓ

SISTEMES

A

Viari

B

Equipaments Comunitaris

C1

Espais Lliures públics/Parc Natural

C2

Espais Lliures públics/Parc Urbà

C3

Espais Lliures públics/Jardí urbà

C4

Espais Lliures públics/Altres espais lliures

D

Sistema hidrologic

ZONES

11

Zona Agrícola

11a

Zona agrícola d'interès paisatgístic

12

Zona forestal

13

Zona d'interès paisatgístic

14

Protecció d'infraestructures

15

Protecció d'edificis i entorns d'interès

Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'informació

nº

i.05

plànol

PLANEJAMENT VIGENT

escala

a3: 1/5.000

Consulta prèvia

data

Febrer 2022

equip redactor

OJA gamma



Ajuntament de Cunit

**PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA**

plànols d'ordenació

nº **0.01**

plànol **IMPLANTACIÓ ALTERNATIVA 1**

escala a3: 1/4.000

Consulta prèvia

data Febrer 2022

equip redactor **OJA
gamma**



Ajuntament de Cunit

PEU PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN
CÀMPING AMB UNA LLACUNA PER A LA
PRÀCTICA DEL SURF I LA REHABILITACIÓ
DE LA MASIA DE CAL PLA

plànols d'ordenació

nº **0.02**

plànol **IMPLANTACIÓ ALTERNATIVA 2**

escala a3: 1/4.000

Consulta prèvia

data Febrer 2022

equip redactor **OJA gamma**