



Pla especial urbanístic d'ordenació i millora del càmping *VERNEDA* (TM Vielha e Mijaran, Val d'Aran)

- Text Refós per a l'Executivitat -

C.- Valoració de les actuacions i la seva programació

Promotor : Càmping Verneda S.L.
Sr. José Manuel Monge Sens

Tècnics autors : URBEG, SLP
Joan Gurrera Lluch, enginyer de camins, canals i ports

Data : Maig de 2021

ÍNDEX:

C.- VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS I LA SEVA PROGRAMACIÓ

1.- Pressupost de les actuacions.

- 1.1.- Mesures correctores del risc d'inundabilitat.
- 1.2.- Obres d'urbanització.
- 1.3.- Mesures ambientals i d'integració paisatgística
- 1.4.- Noves unitats d'acampada
- 1.5.- Ampliacions d'edificis existents i edificis de nova construcció

2.- Pla d'etapes.

3.- Viabilitat econòmica.

1.- PRESSUPOST DE LES ACTUACIONS.

Amb la finalitat de poder materialitzar totes les actuacions d'ampliació del càmping i de millora dels serveis urbanístics, adequar els vials (per al trànsit rodat i per a vianants), així com dotar de les mesures correctores del risc d'inundabilitat, caldrà assumir una inversió econòmica que s'ha estudiat tenint en compte els següents blocs:

- Mesures correctores del risc d'inundabilitat
- Obres d'urbanització tant en els àmbits d'ampliació previstos
- Incorporació de mesures ambientals i d'integració paisatgística
- Instal·lació de noves unitats d'acampada (tipologies fixes i mòbils)
- Ampliacions en els edificis existents i construcció de noves edificacions

1.1.- Mesures correctores del risc d'inundabilitat.

L'estimació de la inversió necessària en mesures correctores del risc s'ha fet recollint la justificació econòmica de l'annex 5 del Projecte de Pla d'Autoprotecció (Document justificatiu E2). El pressupost d'inversió total necessària es resumeix en el quadre següent:

Pla Especial Urbanístic - Càmping VERNEDA - Text Refós per a l'Executivitat -				
ESTIMACIÓ DEL COST D'INVERSIÓ 1.- MESURES DE GESTIÓ DEL RISC				
CONCEPTE	Amidament	Cost unitari	Parcials	TOTALS
Mesures correctores del risc d'inundació (PAU, quadre annex V)				
EP1 - Estructures anti-inundació nous bungalows: terraplenat	ut	1	18.975 €	18.975,00 €
EP1 - Estructures anti-inundació nous bungalows: estructures	ut	3	1.500 €	4.500,00 €
EP3 - Ampliació d'obra de pas sota camí reiaú	ut	1	700 €	700,00 €
EV1.2 - Altaveu de 20 w capaç de general 120 db a 1 metre	ut	24	80 €	1.920,00 €
EV1.2 - Megafonia i senyals acústiques i lluminoses (bateries)	ut	2	200 €	400,00 €
EV1.3 - Senyals verticals: senyalització camí evacuació	ut	12	30 €	360,00 €
EV1.3 - Senyals verticals: senyalització zones segures	ut	2	70 €	140,00 €
EV2.1 - Elements de control hidrològic i hidràulic	ut	1	7.930 €	7.930,00 €
EM1 - Adequació de les sortides d'emergència vianants	ut	5	300 €	1.500,00 €
EM1 - Adequació de les sortides d'emergència vehicles	ut	4	1.000 €	4.000,00 €
EM4 - Franja de pas lliure en el marge esquerre del riu	ut	1	4.365 €	4.365,00 €
EM5 - Ancoratge d'elements susceptibles de ser arrossegats	ut	45	230 €	10.350,00 €
EM6 - Retirada de les unitats d'acampada en zona de flux preferent	ut	5	500 €	2.500,00 €
SUB-TOTAL mesures correctores del risc d'inundació (sense IVA)				57.640 €
Mesures correctores del risc. Altres riscos (PAU, quadre annex V)				
G1 - Gestió i manteniment del sistema d'alarma (SAPI)	ut	10	800 €	8.000,00 €
G2 - Actualització i manteniment del PPAU	ut	10	1.000 €	10.000,00 €
SUB-TOTAL mesures correctores d'altres riscos (sense IVA)				18.000 €
TOTAL inversió necessària capítol 1 (sense IVA)				75.640 €

1.2.- Obres d'urbanització.

Les despeses d'urbanització dels nous vials i dotació dels serveis urbanístics corresponents, es basa en el mètode MSV (mòdul de superfície de vial) dels enginyers Alabern i Guilemany, actualitzat al mes de març de 2012 en la seva publicació "Infraestructures territorials i urbanes; execució, inspecció i control d'obres" de 2013.

Les obres s'agrupen en tres actuacions principals:

- Exemple i millora dels vials existents del càmping.
- Ampliació del càmping en la zona situada al sud del camí Reiau
- Ampliació del càmping en la zona de llevant del càmping

El pressupost d'inversió total necessària es resumeix en el quadre següent:

Pla Especial Urbanístic - Càmping VERNEDA - Text Refós per a l'Executivitat -				
ESTIMACIÓ DEL COST D'INVERSIÓ 2.- INFRAESTRUCTURES EN LES AMPLIACIONS I VIALS INTERNS.				
CONCEPTE	Amidament	Cost unitari	Parcials	TOTALS
Modificacions i millores als vials interns existents				
DU1 - Ampliació del vial central a 5 m d'amplada	m2 400	40 €	16.000,00 €	
DU2 - Eliminació de vials existents	m2 1.745	3 €	5.235,00 €	
				21.235 €
Urbanització i serveis a les zones d'ampliació				
AM1 - Ampliació de serveis a zona ampliació sud Camí Reiau i zona càmping actual				
Portada d'aigua desde dipòsit (PEAD DN 75)	ml 545	12 €	6.540,00 €	
Portada de baixa tensió i distribució	ml 860	22 €	18.920,00 €	
Clavegueram fins xarxa existent (gravetat)	ml 810	18 €	14.580,00 €	
Nou dipòsit de gas 6000 litres	ut 1	10.000 €	10.000,00 €	
Portada de gas	ml 680	15 €	10.200,00 €	
Enllumenat públic	ut 17	200 €	3.400,00 €	
Espai per a recollida de R.S.U.	ut 1	1.250 €	1.250,00 €	
Adequació dels vials interns	m2 260	9 €	2.340,00 €	
Nou vial intern sense pavimentar	m2 520	30 €	15.600,00 €	
Nou vial intern paviment ecològic	m2 420	55 €	23.100,00 €	
Nou vial vianants	m2 230	10 €	2.300,00 €	
				108.230 €
AM2 - Ampliació de serveis a finca d'ampliació sector llevant				
Portada d'aigua desde xarxa (PEAD DN 75)	ml 570	12 €	6.840,00 €	
Portada de baixa tensió	ml 940	22 €	20.680,00 €	
Clavegueram fins E.B. (gravetat)	ml 80	18 €	1.440,00 €	
Clavegueram fins xarxa existent (impulsió)	ml 400	18 €	7.200,00 €	
Estació de bombament prefabricada (2 bombes)	ut 1	3.780 €	3.780,00 €	
Portada de gas	ml 480	15 €	7.200,00 €	
Enllumenat públic	ut 16	200 €	3.200,00 €	
Espai per a recollida de R.S.U.	ut 1	1.250 €	1.250,00 €	
Adequació d'accés des del càmping	m2 960	9 €	8.640,00 €	
Nou vial intern sense pavimentar+aparcaments	m2 1.360	12 €	16.320,00 €	
Nou vial vianants	m2 120	10 €	1.200,00 €	
Adequació d'accés des del càmping	m2 960	9 €	8.640,00 €	
				86.390 €
TOTAL inversió necessària capítol 2 (sense IVA)				215.855 €

1.3.- Mesures ambientals i d'integració paisatgística.

Tenint en consideració les indicacions fetes per les diferents administracions: Miei Naturau del Conselh Generau d'Aran, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida, la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Aran i la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre s'han incorporat un seguit de mesures ambientals que han estat valorades i que es resumeixen en el següent quadre:

Pla Especial Urbanístic - Càmping VERNEDA - Document d'Aprovació Provisional -				
ESTIMACIÓ DEL COST D'INVERSIÓ 3.- MESURES AMBIENTALS I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA				
CONCEPTE	Amidament	Cost unitari	Parcials	TOTALS
IP1 - Actuacions en l'escullera i franja paral·lela al riu				
IP1 - Baixant per permetre l'entrada i sortida de la fauna	ml	22,00	350,0 €	7.700,00 €
IP2 - Plantacions en els forats intersticials de l'escullera	m2	825	1,5 €	1.237,50 €
IP3 - Plantació d'heura en la part superior de l'escullera	ml	275	2,2 €	605,00 €
IP4 - Plantació de vegetació de ribera en la franja paral·lela al riu	m2	6.410	0,8 €	5.128,00 €
IP5 - Substitució de la tanca existent per una tanca cinegètica	ml	275	4,5 €	1.237,50 €
IP6 - Col·locació d'una segona tanca cinegètica a 5m	ml	275	4,0 €	1.100,00 €
IP7 - Col·locació de portes d'accés al riu en les tanques i escala metàl·lica arran d'escullera per accedir al riu	ut	2	950,0 €	1.900,00 €
IP8 - Acció per la conservació del cavilat	ut	1	3.000,0 €	3.000,00 €
				21.908 €
IP2 - Plantacions en les zones de noves unitats d'acampada				
IP8 - Plantacions en les zones 1 i 2 de les noves u.a. fixes	m2	2.660	1,1 €	2.926,00 €
IP9 - Plantacions en les zones 3, 4, 5 i 6 de les noves u.a. fixes	m2	1.950	1,1 €	2.145,00 €
IP10 - Plantacions en la zona de llevant	m2	2.000	1,1 €	2.200,00 €
				7.271 €
TOTAL inversió necessària capítol 3 (sense IVA)				29.179 €

1.4.- Noves unitats d'acampada.

En la proposta d'ordenació es preveu la instal·lació de noves unitats d'acampada fixes en la zona del càmping existent (33 ut) i en la zona d'ampliació al sud del camí Reiau (24 ut). Es proposen bungalows de dimensions i capacitats diferents, sent les més reduïdes en la zona més boscosa al sud del Camí Reiau per evitar alterar el mínim la vegetació i perfil del terreny existent.

També s'han valorat les noves unitats d'acampada mòbils previstes en la zona d'ampliació a llevant del càmping (30 ut).

Pla Especial Urbanístic - Càmping VERNEDA - Document d'Aprovació Provisional -				
ESTIMACIÓ DEL COST D'INVERSIÓ 4. NOVES UNITATS D'ACAMPADA				
CONCEPTE	Amidament	Cost unitari	Parcials	TOTALS
Noves u.a. fixes al nord del Camí Reiau				
UA1- U.A. fixes al nord CR (33 ut x 42 m2/ut= 1.386 m2)	m2	1.386,00	775,0 €	1.074.150,00
				1.074.150
Noves u.a. fixes al sud del Camí Reiau				
U.A. fixes al sud CR (5 ut x 75,51 m2/ut= 377,55 m2)	m2	377,55	850,0 €	320.917,50
UA2- U.A. fixes al sud CR (1 ut x 67,52 m2/ut= 67,52 m2)	m2	67,52	850,0 €	57.392,00
U.A. fixes al sud CR (8 ut x 67,52 m2/ut= 540,16 m2)	m2	540,16	860,0 €	464.537,60
U.A. fixes al sud CR (10 ut x 30,03 m2/ut= 300,03 m2)	m2	300,03	1.000,0 €	300.030,00
				1.142.877
Noves u.a. mòbils ampliació de llevant				
UA3- U.A. mòbils ampliació llevant	ut	30,00	400,0 €	12.000,00
				12.000
TOTAL inversió necessària capítol 4 (sense IVA)				2.229.027 €

1.5.- Ampliacions en els edificis existents i construcció de noves edificacions

Es proposa l'ampliació dels següents edificis existents:

- Edifici principal: ampliació en el costat de la façana sud
- Edifici de serveis de ponent: rehabilitació de l'edifici existent i ampliació en el costat de la façana est.

Els edificis de nova construcció proposats en l'ordenació són:

- Nou edifici de serveis en l'àmbit d'ampliació de llevant: per dotar de serveis a les noves unitats d'acampada mòbils i als espais esportius previstos.
- Edifici de serveis tècnics en l'àmbit d'ampliació al sud de camí Reiau: on es preveu instal·lar els equipaments que donaran servei a les noves unitats fixes (dipòsit i caldera de biomassa, caldera de gas, quadres elèctrics, etc).

Pla Especial Urbanístic - Càmping VERNEDA - Document d'Aprovació Provisional -				
ESTIMACIÓ DEL COST D'INVERSIÓ 5. AMPLIACIONS EDIFICIS DE SERVEIS I NOVES EDIFICACIONS				
CONCEPTE	Amidament	Cost unitari	Parcials	TOTALS
Ampliacions i nova construcció d'edificacions				
A1 Edifici principal - ampliació	m2	130,00	900,0 €	117.000,00
A2 Edifici de serveis de ponent - rehabilitació i ampliació	m2	30,00	950,0 €	28.500,00
N1 Nou edifici de serveis a llevant	m2	90,00	950,0 €	85.500,00
N2 Nou edifici d'instal·lacions zona sud CR	m2	105,00	1.000,0 €	105.000,00
				336.000
TOTAL inversió necessària capítol 5 (sense IVA)				336.000 €

2.- PLA D'ETAPES.

Per tal de poder assumir aquesta inversió per part de l'empresa propietària del càmping s'estableix un pla d'etapes que permeti periodificar-la en deu anys. Aquest pla prioritza les actuacions en funció de la seva urgència i procura una inversió sostinguda i lineal al llarg dels propers anys. En el pla s'hi inclouen totes les valoracions detallades en els anteriors apartats que ascendeixen a un import total de 2.882.941 euros.

A continuació es proposa el pla d'etapes en forma de quadre temporal valorat.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC Càmping Verneda - TEX REFÓS PER A L'EXECUTIVITAT -											
PLA D'ETAPES											
CONCEPTE	Import total	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mesures correctores del risc d'inundació (PAU, quadre annex V)											
EP1 - Estructures anti-inundació nous bungalows: terraplenat	18.975 €		6.325 €	6.325 €	6.325 €						
EP1 - Estructures anti-inundació nous bungalows: estructures	4.500 €								1.500 €	1.500 €	1.500 €
EP3 - Ampliació d'obra de pas sota camí reiàu	700 €	700 €									
EV1.2 - Allaveu de 20 m capac de general 120 db a 1 metre	2.320 €		1.160 €	1.160 €							
EV1.3 - Senyals verticals: senyalització camí evacuació	500 €	500 €									
EV2.1 - Elements de control hidrològic i hidràulic	7.930 €		3.965 €	3.965 €							
EM1 - Adequació de les sortides d'emergència vianants	1.500 €	750 €	750 €								
EM1 - Adequació de les sortides d'emergència vehicles	4.000 €	2.000 €	2.000 €								
EM4 - Franja de pas lliure en el marge esquerre del riu	4.365 €	1.455 €	1.455 €	1.455 €							
EM5 - Ancoratge d'elements susceptibles de ser arrossegats	10.350 €	2.070 €	2.070 €	2.070 €	2.070 €	2.070 €					
EM6 - Retirada de les unitats d'acampada en zona de flux preferent	2.500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €					
SUB-TOTAL mesures correctores del risc (sense IVA)	57.640 €	7.975 €	18.225 €	15.475 €	8.895 €	2.570 €	0 €	0 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
Mesures correctores del risc. Altres riscos (PAU, quadre annex V)											
G1 - Gestió i manteniment del sistema d'alarma (SAPI)	8.000 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €	800 €
G2 - Actualització i manteniment del PPAU	10.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
SUB-TOTAL mesures correctores del risc (sense IVA)	18.000 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €	1.800 €
Despeses d'urbanització i serveis en les ampliacions del càmping i viabilitat interna											
Modificacions i millores als viats interns existents	21.235 €				7.078 €	7.078 €	7.078 €				
AM1 - Ampliació de serveis a zona ampliació sud Camí Reiàu i zona	108.230 €	36.077 €	36.077 €	36.077 €							
AM2 - Ampliació de serveis a finca d'ampliació sector llevant	86.390 €				28.797 €	28.797 €	28.797 €				
SUB-TOTAL despeses d'urbanització (sense IVA)	215.855 €	36.077 €	36.077 €	36.077 €	35.875 €	35.875 €	35.875 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mesures ambientals i d'integració paisatgística											
IP1 - Actuacions en l'escullera i franja paral·lela al riu	21.908 €	7.302,67 €	7.302,67 €	7.302,67 €							
IP2 - Plantacions en les zones de noves unitats d'acampada	7.271 €	1.454,20 €	1.454,20 €	1.454,20 €	1.454,20 €	1.454,20 €					
SUB-TOTAL despeses d'urbanització (sense IVA)	29.179 €	8.756,87 €	8.756,87 €	8.756,87 €	1.454,20 €	1.454,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Noves unitats d'acampada											
UA1 - Noves unitats d'acampada fixes al nord CR	1.074.150 €	214.830,00 €	214.830,00 €			214.830,00 €	214.830,00 €				214.830,00 €
UA2 - Noves unitats d'acampada fixes al sud CR	1.142.877 €			228.575,42 €	228.575,42 €			228.575,42 €	228.575,42 €	228.575,42 €	
UA3 - Noves unitats d'acampada mòbils zona llevant	12.000 €						6.000,00 €	6.000,00 €			
SUB-TOTAL despeses d'urbanització (sense IVA)	2.229.027 €	214.830,00 €	214.830,00 €	228.575,42 €	228.575,42 €	214.830,00 €	220.830,00 €	234.575,42 €	228.575,42 €	228.575,42 €	214.830,00 €
Ampliacions i nova construcció d'edificacions											
A1 - Ampliació edifici principal	117.000		58.500 €	58.500 €							
A2 - Ampliació edifici de serveis de ponent	28.500	28.500 €									
N1 - Nou edifici de serveis a llevant	85.500					42.750 €	42.750 €				
N2 - Nou edifici d'instal·lacions al sud CR	105.000	35.000 €	35.000 €	35.000 €							
SUB-TOTAL despeses d'urbanització (sense IVA)	336.000 €	63.500 €	93.500 €	93.500 €	0 €	42.750 €	42.750 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL INVERSIÓ ANUAL	2.885.701 €	332.939 €	373.189 €	384.184 €	276.600 €	299.279 €	301.255 €	236.375 €	231.875 €	231.875 €	218.130 €

3.- VIABILITAT ECONÒMICA.

Tal i com s'indica en l'article 102.1 del TRLUC els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir documentació específica referida a la viabilitat econòmica de la promoció.

A partir de la valoració obtinguda de les diferents actuacions a realitzar, s'estudiarà el temps necessari per amortitzar la inversió tenint en compte les següents hipòtesis:

- L'ocupació de les noves unitats d'acampada serà similar a la que tenen les unitats actuals i que han estat facilitades pel titular del càmping:
 - Unitats fixes : 100 dies /any
 - Unitats mòbils : 45 dies /any
- Els preus que s'aplicaran variaran en funció del nombre de persones i de la temporada (alta, mitja, baixa o temporada d'hivern). Fent una mitjana de preus de les diferents temporades resulten els següents preus estimatius:
 - Unitats fixes capacitat màxima de 6 persones : 200 € /dia
 - Unitats fixes capacitat màxima de 5 persones : 175 € /dia
 - Unitats fixes capacitat màxima de 3 persones : 140 € /dia
 - Unitats mòbils (3 persones) : 25 €/dia
- Les despeses de subministrament de serveis, així com el manteniment de les unitats d'acampada s'ha estimat de:
 - Unitats fixes : 13% de l'import diari
 - Unitats mòbils : 5% de l'import diari
- No es tenen en compte els interessos a retornar en cas de sol·licitar préstec bancari.

VIABILITAT ECONÒMICA NOVES U.A. CÀMPING VERNEDA							
EMPLAÇAMENT	TIPOLOGIA U.A.	NOMBRE U.A.	OCUPACIÓ	TARIFA	INGRÉS BRUT ANUAL	DESPESA ANUAL	INGRÉS NET ANUAL
		unitats	dies/any	€/dia	€/any	€/any	€/any
Nord Camí Reiau	U.a. fixa màxim 5 places	33	100	175	577.500	-86.625	490.875
Sud camí Reiau	U.a. fixa màxim 6 places	5	100	200	100.000	-15.000	85.000
	U.a. fixa màxim 5 places	9	100	175	157.500	-23.625	133.875
	U.a. fixa màxim 3 places	10	100	140	140.000	-21.000	119.000
Àmbit de llevant	U.a. mòbil	30	45	25	33.750	-1.688	32.063
TOTAL					1.008.750	-147.938	860.813.- €/any
TOTAL INVERSIÓ							2.885.701.- €
Nº ANYS PER AMORTITZAR LA INVERSIÓ							3,35 anys

En el supòsit que estiguin executades totes les instal·lacions, s'estima que el temps que tardaria en amortitzar-se la inversió seria de 3,4 anys.

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC d'ORDENACIÓ i MILLORA del "CÀMPING VERNEDA".
T.M. de Vielha e Mijaran (Val d'Aran)**

- TEXT REFÓS PER A L'EXECUTIVAT -

D.- NORMES URBANÍSTIQUES.

Document D. NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX:

Capítol I.- DISPOSICIONS GENERALS

- 1.- Objecte
- 2.- Marc jurídic
- 3.- Vigència
- 4.- Modificacions del Pla especial
- 5.- Contingut i interpretació dels documents que l'integren
- 6.- Classificació del sòl
- 7.- Qualificació del sòl
- 8.- Servituds

Capítol II.- ORDENACIÓ

- 9.- Àmbit territorial
- 10.- Topologies d'àrees
- 11.- Àrees d'acampada
- 12.- Serveis generals d'ús comunitari
- 13.- Serveis a les unitats d'acampada
- 14.- Usos prohibits als edificis
- 15.- Vials i aparcaments

Capítol III.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 16.- Condicions d'edificació per als edificis de serveis
- 17.- Condicions d'edificació per als bungalows

Capítol IV.- ORDENACIÓ DELS ESPAIS COMUNS

- 18.- Tanca perimetral i accessos
- 19.- Integració paisatgística
- 20.- Protecció de la massa arbrada
- 21.- Millora de la permeabilitat ecològica de l'escullera
- 22.- Prevenció de la contaminació lumínica
- 23.- Prevenció de la contaminació acústica
- 24.- Abastament d'aigua potable i de reg
- 25.- Tractament d'aigües residuals
- 26.- Gestió dels residus sòlids urbans
- 27.- Consums d'aigua i electricitat
- 28.- Prevenció del risc d'incendi

Capítol V.- EXECUCIÓ I GESTIÓ

- 29.- Llicències i autoritzacions
- 30.- Obres d'urbanització i instal·lacions
- 31.- Obres d'edificació
- 32.- Programa de vigilància ambiental

CAPÍTOL 1: DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1: OBJECTE.

Aquest Pla especial urbanístic té per objecte la regular l'activitat del càmping Verneda, ja existent i en funcionament al terme municipal de Vielha e Mijaran (Val d'Aran) que actualment disposa de 182 unitats d'acampada, amb una capacitat per a 546 usuaris.

L'objectiu principal del Pla especial és el de remodelar i adequar les infraestructures, els equipaments i les instal·lacions i les unitats d'acampada del càmping existent de manera que es doni compliment a la normativa sectorial vigent, especialment a la urbanística, a la normativa sectorial turística i a la de protecció civil. A més es pretén que aquesta adequació pugui adaptar-se a la demanda en condicions òptimes per a poder satisfer-la, amb criteris d'eficiència i de sostenibilitat ambiental.

ARTICLE 2: MARC JURÍDIC.

2.1.- L'article 47.6. e) del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, 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.

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

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

2.3.- Les determinacions i la documentació dels plans especials urbanístics es concreten a l'article 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

2.4.- La normativa sectorial en matèria de turisme està continguda en el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i en la Resolució MAH/4161/2010 de 20 de desembre de 2010, per la qual s'estableixen els criteris ambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental del càmping.

2.5.- La normativa en matèria d'aigües és la prevista en el Reglament del Domini Públic Hidràulic. Complementàriament, l'Agència Catalana de l'Aigua ha editat una sèrie de guies sobre les que es basa en l'elaboració dels seus informes: "Criteris d'intervenció en espais fluvials. ACA, gener de 2002", "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat en l'àmbit local. ACA, març de 2003", "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial. ACA, juny de 2006", les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial. ACA 2007".

2.6.- La normativa en matèria de protecció civil, concretament el previst al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

2.7.- La resta de normativa sectorial aplicable.

ARTICLE 3: VIGÈNCIA

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

ARTICLE 4: MODIFICACIONS DEL PLA ESPECIAL

4.1.- L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, d'acord amb la legislació vigent.

ARTICLE 5: CONTINGUT I INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE L'INTEGREN

5.1.- Aquest Pla està integrat pels següents documents:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Memòria d'informació i de l'ordenació. Annexos a la Memòria.

Plànols d'informació i d'ordenació.

Valoració de les actuacions i la seva programació.

Normativa urbanística.

Documents justificatius:

Estudi d'inundabilitat

Projecte de Pla d'autoprotecció

Estudi d'impacte i integració paisatgística

Documentació ambiental (Estudi Ambiental Estratègic i Memòria Ambiental)

5.2.- Aquesta Normativa Urbanística s'interpretarà sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria del Pla. En cas de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental i a la integració paisatgística.

5.3.- La delimitació de les diferents zones es farà tenint en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic d'aquestes especials característiques i podrà ser precisada i/o ajustada en els projectes executius que la desenvolupin.

5.4.- El Projecte de Pla d'autoprotecció ha estat redactat com a integrant del present Pla especial, incorporant-se com a Document Justificatiu E2 i quedant reflectides les mesures proposades per aquest en els plànols d'ordenació O.7.

ARTICLE 6: CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El territori ordenat per aquest Pla especial té la classificació de sòl no urbanitzable a l'efecte del règim jurídic del sòl.

ARTICLE 7: QUALIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb el planejament territorial parcial de la Val d'Aran, els sòls inclosos dins l'àmbit del Pla especial estan classificats com a sòl no urbanitzable. En referència al planejament municipal, es mantindrà la qualificació de sòl no urbanitzable ordinari (clau 7).

ARTICLE 8: SERVITUDS

8.1.- Zona de protecció viària. En el cas de proximitat a una carretera de titularitat estatal, autonòmica o provincial, s'han de determinar els límits de la zona de servitud, zona d'afectació i límit d'edificació. L'execució d'obres d'edificació i/o d'instal·lacions requereix l'autorització preceptiva de l'administració corresponent.

8.2.- Zona de protecció de les línies elèctriques. En el cas d'existència de línies elèctriques, deixar una distància mínima de seguretat de 5 m a cada costat de la línia elèctrica de mitja tensió, amidada des dels conductors externs, segons normativa sectorial vigent. En el cas de línies d'alta o molt alta tensió, definir la zona d'afectació d'acord amb la normativa sectorial vigent.

8.3.- Regulació del sistema hidrològic.

8.3.1. En cas de derivar-se actuacions sobre l'espai fluvial, aquestes hauran de fer-se d'acord amb les guies redactades per l'Agència Catalana de l'Aigua (veure article 2.5) i publicades a la seva pàgina web.

8.3.2. Els marges de les lleres públiques estan subjectes, d'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic, en tota la seva extensió longitudinal a una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic lliure d'obstacles i una zona de policia de 100 m d'amplada a comptar des del cap dels marges del torrent, que té la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el regim de corrents. La zona de servitud ha de ser zona verda (o espai lliure) o bé una franja de vialitat i una altra de zona verda. Es col·locarà una barana de protecció de 110 cm d'alçada a tot el llarg dels caps de talussos del curs fluvial quan la caiguda d'una persona des de la zona de servitud pugui comportar un risc elevat; en cas que es posi, haurà de ser permeable, a ser possible de materials naturals (fusta) per evitar afeccions ambientals si és arrossegada i respectar la franja de vegetació de ribera

8.3.3. A la zona de policia resten sotmesos al disposat al RDPH les següents activitats i usos del sòl: alteracions substancials del relleu natural del terreny; les extraccions d'àrids; qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de la corresponent autorització expressa i prèvia de la Confederación Hidrogràfica del Ebro amb informe previ de l'ACA, i s'estarà al previst als articles 52 al 54, 78 i 79 del RDPH.

8.3.4. En referència a les obres en zona de domini públic hidràulic com són les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.), els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres o obres de defensa, caldrà tenir en compte el document tècnic redactat per l'ACA: "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial. ACA juny 2006" i, per a poder realitzar les obres, cal disposar de la corresponent

autorització expressa i prèvia de la *Confederación Hidrográfica del Ebro* amb informe previ de l'ACA. En el cas d'existir obres de pas en zona de domini públic hidràulic i que no estiguin autoritzades per la *Confederación*, cal legalitzar-les amb la pertinent autorització, remodelant-les, si cal, de manera que es millorin les condicions de desguàs actuals.

8.3.5.- En el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificació de desembre de 2016) es defineix la zona de flux preferent, com a unió de les zones inundables per a un període de retorn de 100 anys amb inundabilitat de caràcter greu i via d'intens desguàs (sobreelevacions inferiors a 30 cm). En aquesta zona només es permeten activitats no vulnerables davant l'avinguda i que no suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs hidràulic. En l'article 11 d'aquestes Normes es defineixen les tipologies d'unitats d'acampada permeses en funció de si estan, o no, en aquesta zona.

8.3.6.- Per les edificacions existents localitzades en zona inundable, el DPH no estableix cap limitació ni condicionant en quan a les obres de rehabilitació o reparació, canvis d'ús, etc, únicament el nou volum corresponent a l'ampliació s'haurà d'atendre a les limitacions d'ús establertes en l'article 14 bis del RDPH. Així mateix s'hauran d'adoptar les mesures de disminució de la vulnerabilitat i d'autoprotecció de les edificacions existents d'acord amb la legislació de protecció civil.

8.4.- Zona de protecció contra incendis. L'article 8 del Decret 64/1995, de 7 de març (modificat pel Decret 206/2005), de mesures de prevenció dels incendis forestals, obliga a assegurar l'existència d'una zona de protecció de exterior de 25 m d'amplada a tot el voltant del càmping que contingui massa forestal. En l'article 28.1 d'aquestes Normes es regula la seva gestió.

CAPÍTOL II: ORDENACIÓ

ARTICLE 9: ÀMBIT TERRITORIAL

Aquest Pla especial urbanístic afecta a un àmbit de 35.850 m² de sòl en la seva configuració actual més 30.643 m² de sòl en ampliacions d'àmbit, delimitat als plànols d'informació i ordenació i està inclòs en una zona on és especialment admès l'ús de càmping.

L'àmbit de la instal·lació està format per varies finques cadastrals, però que conformen una sola unitat de gestió i que, ahora és indivisible.

ARTICLE 10: TIPOLOGÍES D'ÀREES

10.1 Per a l'ordenació interna de l'activitat de càmping, tot mantenint la qualificació vigent, l'àmbit del Pla es divideix en diverses àrees en funció dels usos previstos:

- a) Àrees d'acampada. Espais d'ús privatiu dividits en unitats d'acampada, diferenciant dues tipologies bàsiques:
 - Unitats fixes (amb bungalows i altres albergs fixes propietat del càmping). Clau A.
 - Unitats mòbils (tendes de campanya, caravanes i autocaravanes). Clau C.
- b) Serveis generals d'ús comunitari a tots els usuaris de la instal·lació (edifici principal de recepció i serveis generals, blocs de serveis d'higiene i bugaderia, etc). Clau E1.

- c) Serveis tècnics i instal·lacions (transformadors, dipòsits d'aigua, de gas, etc). Clau E2.
- d1) Vials d'accés als diferents punts de la instal·lació i zones d'aparcament. Claus V1 i V2, respectivament.
- d2) Zones d'aparcament dins de zona inundable fora de la zona de flux preferent. Clau V2i.
- e) Zona hidràulica, que es correspon amb la zona de domini públic hidràulic que es situa dins l'àmbit de l'actuació. Clau ZH.
- f) Cobert de lleure (zones porxades on hi ha barbacoes). Clau E3.
- g) Espais lliures, es diferencien tres tipus d'espais lliures en funció del seu ús principal:
 - Parcs infantils i zones de jocs. Clau LL1.
 - Zones d'ús esportiu o de lleure. Clau LL2.
 - Espais lliures sense ús específic (boscors, marges, etc). Clau LL3.

10.2 El Pla especial es delimita gràficament en el plànol d'informació I.7 (zonificació actual del càmping) i en el plànol d'ordenació O.3 (zonificació futura del càmping) i amb caràcter normatiu s'indiquen les diferents àrees en que es divideix l'àmbit en l'ordenació futura, les quals comporten possibles edificacions i uns usos vinculats.

ARTICLE 11: ÀREES D'ACAMPADA

11.1.- Les àrees d'acampada són espais destinats a les unitats d'acampada. Una unitat d'acampada permet la ubicació d'un únic alberg (fix o mòbil) i d'un vehicle (a no ser que tingui una plaça assignada i numerada en un espai a part destinat a aparcament de vehicles). Són aptes per a totes les modalitats, les quals poden agrupar-se en les tipologies bàsiques esmentades en l'article anterior.

11.2.- **Les unitats d'acampada mòbils** (tendes, caravanes i autocaravanes) es classifiquen, per raó del tipus d'alberg, de la superfície de la parcel·la i del seu grau d'inundabilitat en situació d'ordenació futura, en diverses tipologies:

- En funció del tipus d'alberg:
 - o U.A. mòbils únicament per a tendes de campanya (clau C1)
 - o U.A. mòbils per a caravanes i autocaravanes (clau C2) (també poden ser utilitzades per a tendes)
- En funció de la dimensió de la parcel·la:
 - o U.A. mòbils de superfície mínima de 60 m² (clau Cn1)
 - o U.A. mòbils superfície mínima de 45 m² (clau Cn2)
- En funció de si està o no en zona inundable fora del flux preferent:
 - o U.A. Cnmi: en zona inundable fora del flux preferent
 - o U.A. Cnm: fora de la zona inundable
- En un termini no superior a 5 anys s'eliminaran les unitats d'acampada mòbils situades en la zona de flux preferent.
- Les possibles combinacions anteriors queden reflectides en les claus següents:
 - o Clau C11: únicament tendes i superfície mínima de 60 m². Fora de zona inundable
 - o Clau C11i: únicament tendes i superfície mínima de 60 m². En zona inundable fora del flux preferent.

- o Clau **C21**: totes les tipologies mòbils i superfície mínima de 60 m². Fora de zona inundable.
- o Clau **C21i**: totes les tipologies mòbils i superfície mínima de 60 m². En zona inundable fora de la zona de flux preferent.
- o Clau **C22**: totes les tipologies mòbils i superfície mínima de 45 m². Fora de zona inundable.

11.3.- Les unitats d'acampada fixes en funció de la seva inundabilitat, ús actual i antiguitat de construcció són:

- Fora de la zona inundable, unitats d'acampada A existents i noves:
 - o Clau Ae: U.A. fixa, actualment ja és existent. No té cap restricció.
 - o Clau Ab: Actualment sense cap unitat d'acampada. Tipologia d'unitat fixa caracteritzada per estar integrada en l'entorn, sense necessitat de realitzar cap moviment de terres, o molt mínim, i sense afectar a la vegetació existent.

- En zones actualment inundables fora del flux preferent, unitats d'acampada A noves:

És possible executar les mesures estructurals per a que deixin d'estar afectades per la inundació T₅₀₀. Dues possibilitats de mesures estructurals:

- o Clau Amt: mesura estructural de recreixement de la rasant del terreny. Aquesta mesura ha de complir el següent:
 - El resguard entre la rasant del terraplenat i la cota de la làmina d'aigua T₅₀₀ serà com a mínim de 30cm.
 - Els moviments de terres, obres de defensa i altres mesures estructurals per a evitar la perillositat d'una zona inundable només seran autoritzades si no afecten a tercers ni al medi. S'interpreta que no afecten a tercers les mesures estructurals que no suposin una sobreelevació de la làmina d'aigua de més de 30 cm per a la inundació de T₅₀₀. Si s'afecta a tercers i els terrenys són propietat del mateix promotor de les obres o els compra, o s'obté una declaració del propietari afectat que accepta l'afectació, també es considera acceptable.
- o Clau Ame: mesura estructural de construcció d'estructura elevada. Aquesta mesura ha de complir el següent:
 - El resguard entre la cota inferior de la plataforma i la cota de la làmina d'aigua T₅₀₀ serà com a mínim de 30cm.
 - Deixi circular l'aigua lliurement per sota la plataforma en cas d'avinguda (si es tapen els laterals per motiu energètic, estètic, salubre, etc. que sigui de manera que pugui ser molt fàcilment arrossegat per l'aigua de l'avinguda).
 - L'estructura sigui resistent a l'empenta lateral de l'aigua, inclús en cas d'obstrucció.
 - Els fonaments estiguin a una profunditat tal que sigui superior a la profunditat de la socavació general i local que provoca l'avinguda T₅₀₀.
 - Estigui contemplat al Projecte de Pla d'autoprotecció (PPAU) l'evacuació dels usuaris.

- En zones actualment inundables fora del flux preferent, unitats d'acampada A existents:
 - o Clau Aei: U.A. fixa es pot autoritzar si:
 - Tenint en compte les especificacions de l'article 14bis del Reial Decret 638/2016, caldrà que l'Administració competent en matèria d'Ordenació del Territori i Urbanisme demostrï que no existeix alternativa d'ubicació per a les zones destinades a l'allotjament que es preveu mantenir dins de la zona inundable del riu Garona i s'asseguri l'accessibilitat en situacions d'emergència per inundacions.
 - Certificat emès per l'Ajuntament de Vielha e Mijaran on s'acrediti que les instal·lacions estan en explotació des de fa més de 15 anys, atenent a la interpretació dels articles 132 de la Llei 30/1992 i 327 del Reglament de Domini Públic Hidràulic que es realitza en el *"Dictamen sobre la possible regularització de càmpings en zona de flux preferent"*, emès pel Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, en data d'1 d'abril de 2015.
 - Declaració responsable en les condicions que estableixen els articles 9bis i 14bis del Reial Decret 638/2016.
 - Validació del Pla d'Autoprotecció per part de l'administració competent en matèria de protecció civil.
- En un termini no superior a 5 anys s'eliminaran les unitats d'acampada fixes situades en la zona de flux preferent.
- Les possibles combinacions anteriors queden reflectides en les claus següents:
 - o **Clau Ab:** unitat d'acampada fixa nova integrada en l'entorn i fora de zona inundable.
 - o **Clau Ae:** unitat d'acampada fixa existent i fora de zona inundable.
 - o **Clau Aei:** unitat d'acampada fixa existent i en zona inundable fora del flux preferent.
 - o **Clau Ame o Amt:** unitat d'acampada fixa nova amb mesura estructural (estructura elevada o recreixement de terres) per estar en zona inundable.

11.4.- El projectista haurà de definir i justificar que l'estructura de suport de les unitats d'acampada tipus Ame compleixin els requisits exposats en l'article anterior.

11.5.- Cada unitat tindrà convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon, a excepció de les zones d'acampada si compleixen el previst en l'article 213-8-3 del Decret 75/2020. Totes les unitats d'acampada han de tenir un bon accés rodat a través del vial corresponent. En les unitats d'acampada, la Direcció General de Turisme podrà també atorgar autorització d'instal·lació de construccions fixes destinades a allotjament, sempre que siguin de planta baixa de tipus bungalou i siguin explotades pel titular del càmping.

11.6.- La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar del 50% d'ocupació de la superfície destinada a la unitat d'acampada. En el plànol d'informació I.7 s'indica la tipologia de les unitats d'acampada existents i en els d'ordenació O.3 s'indica una proposta per a l'emplaçament de les unitats d'acampada per zones, indicant la superfície de cada illa i el número màxim d'unitats d'acampada a cada una d'elles.

11.7.- Les unitats d'acampada màximes admeses són 195 u.a., el que suposa una capacitat total màxima de 585 usuaris. Les tipologies d'unitats d'acampada seran 75 u.a. fixes (de les quals 18 u.a. són existents i 57 u.a. corresponen a unitats noves previstes) i 120 u.a. mòbils.

ARTICLE 12: SERVEIS GENERALS D'ÚS COMUNITARI

Els serveis generals d'ús general d'ús comunitari són els sectors o àrees 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 i no poden tenir com a finalitat atendre demandes externes a la instal·lació. L'alçada màxima de les edificacions no ha de ser superior a planta baixa i pis, essent sempre edificacions aïllades. Aquests serveis se situen en:

- Edifici identificat amb el nº 1 en els plànols d'ordenació O.3: correspon a l'edifici de serveis existent situat a l'entrada del càmping, en el marge dret del riu Garona, també denominat edifici principal. Es permet la seva ampliació (veure fitxa nº 1 de l'article 16).

ARTICLE 13: SERVEIS A LES UNITATS D'ACAMPADA

Els serveis a les unitats d'acampada estan constituïts pels edificis situats principalment amb proximitat a les àrees per albergs mòbils, repartits per tota la instal·lació. També poden acollir els magatzems d'eines de jardineria i manteniment. Aquests serveis se situen en:

- Edifici identificat amb el nº 2 en els plànols d'ordenació O.3: correspon a l'edifici de serveis existent situat a la part central de la zona d'acampada. No es permet fer cap ampliació (veure fitxa nº 2 de l'article 16).
- Edifici identificat amb el nº 3 en els plànols d'ordenació O.3: correspon a l'edifici de serveis existent situat al límit de ponent del càmping. Es permet la seva ampliació (veure fitxa nº 3 de l'article 16).
- Edifici identificat amb el nº 4 en els plànols d'ordenació O.3: correspon a l'edifici de serveis de nova construcció situat a la zona d'ampliació de llevant per donar servei a les noves unitats d'acampada i a la zona esportiva. La seva construcció estarà condicionada al desenvolupament efectiu d'aquesta zona d'ampliació (veure fitxa nº 4 de l'article 16).
- Edifici identificat amb el nº 35 en els plànols d'ordenació O.3: correspon a l'edifici d'instal·lacions de nova construcció situat a la zona d'ampliació al sud del camí Reiau per ubicar els equipaments necessaris per a les noves unitats d'acampada fixes previstes. La seva construcció estarà condicionada al desenvolupament efectiu d'aquesta zona d'ampliació (veure fitxa nº 5 de l'article 16).

ARTICLE 14: USOS PROHIBITS DELS EDIFICIS

Queden prohibits tots els usos que no siguin els propis de l'activitat i especialment els habitatges (tret de l'habitatge per a guàrdia i custòdia de la instal·lació i residència temporal dels treballadors del càmping) i els usos comercials i de serveis oberts al públic en general (excepte per als usuaris del càmping).

La residència dels treballadors del càmping únicament es permetrà mentre les instal·lacions del càmping estiguin obertes, permetent la seva ocupació 15 dies abans de l'obertura i 15 dies després del tancament. L'allotjament serà en els apartaments situats a la planta sotacoberta de l'edifici de serveis central, que en conjunt suposen un sostre total de 180 m² amb capacitat màxima per 10 treballadors.

ARTICLE 15: VIALS I APARCAMENTS

15.1.- El plànol d'ordenació O.5 estableix els espais d'ús comú que actualment ja són vialitat (clau V1) i els espais que es preveuen per a la seva ampliació per tal de garantir, o bé l'amplada mínima de 5 m quan hi ha dos sentits de circulació, o bé l'amplada mínima de 3 m quan hi ha un únic sentit de circulació, o bé per preservar la zona de servitud de pas de 5 m d'amplada lligada al domini públic hidràulic. Es diferencien dos tipus de vials: els aptes per a la circulació rodada i els vials exclusivament per a vianants.

15.2.- Dins del viari també s'hi inclouen les places d'aparcament (clau V2) que no són interiors a la mateixa unitat d'acampada. Hi ha dos tipus de places d'aparcament: les lligades a les visites i aflluència en èpoques de màxima ocupació i les lligades als usuaris del càmping situades a l'interior del recinte principal.

15.3.- Les zones d'aparcament no poden ordenar-se dins de la zona de flux preferent.

CAPÍTOL III: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**ARTICLE 16: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PER ALS EDIFICIS DE SERVEIS**

Corresponen als edificis relacionats en els articles 12 i 13, els quals estaran regulats per les condicions d'edificació indicades en les fitxes que s'adjunten a continuació:

FITXA 1 - EDIFICI PRINCIPAL (nº 1 plànol O3.1)			
EDIFICI EXISTENT		AMPLIACIÓ	
UBICACIÓ			
Al costat de l'entrada del càmping.		En la façana sud de l'edifici existent	
Coordenades UTM ETRS89 X= 315.557; Y= 4.734.024		Coordenades UTM ETRS89 X= 315.559; Y= 4.734.018	
Plànols I8.1 i O3.4.1.1		Plànol O3.4.1.1 (ampliació indicativa - no normatiu)	
USOS			
Recepció, botiga, bar-restaurant, cuina, sales d'oci, despatx.		Cuina, magatzem i serveis tècnics	
PARAMETRES URBANÍSTICS			
Tipologia	Aïllada	Tipologia	Aïllada
Nº plantes	Planta baixa i planta sotacoberta	Nº plantes	Planta baixa
Sostre màxim (m2)	197 m2 x 2 plantes= 394 m2	Sostre màxim ampliació (m2)	130 m2
Voladiu màxim coberta (m)	1,0 m	Voladiu màxim coberta (m)	1,0 m
Alçada màxima a carener (m)	7,5 m	Alçada màxima a carener des de coronació de l'escullera (m)	7,0 m
Longitud màxima (m)	22,5 m	Longitud màxima (m)	20,0 m
Amplada màxima (m)	10,5 m	Amplada màxima (m)	9,0 m
Pendent coberta (%)	105,30%	Pendent mínim coberta (%)	25,00%
Tipologia coberta	A dues aigües	Tipologia coberta	A 1 aigua
MATERIALS			
Façanes	Revestiment de pedra i façana sud redreçat i pintat	Façanes	Similars a l'edifici existent, i en qualsevol cas adaptades al cromatisme de l'entorn. <u>Prohibits colors brillants.</u>
Coberta	Pissarra	Coberta	Adaptada al cromatisme de l'entorn. <u>Prohibits colors brillants.</u>

FITXA 2 - EDIFICI DE SERVEIS CENTRAL (nº 2 plànol O3.1)	
EDIFICI EXISTENT	
UBICACIÓ	
En la part central de la zona d'acampada del càmping, al marge esquerre del riu Garona	
Coordenades UTM ETRS89 X= 315.308; Y= 4.733.964	
Plànols I8.1 i I8.2.2	
USOS	
Serveis per a homes-dones-nens i serveis adaptats per minusvàlids. Zona de rentat i bugaderia, sala de calderes, magatzem. Residència temporal pels treballadors.	
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia	Aïllada
Nº plantes	Planta baixa i planta sotacoberta
Sostre màxim (m2)	297 m2 + 270 m2= 567 m2
Alçada màxima a carener (m)	9 m
Longitud màxima (m)	33 m
Amplada màxima (m)	11,5 m
Pendent coberta (%)	---
Tipologia coberta	A dues aigües
MATERIALS	
Façanes	Redreçades i pintades
Coberta	Pissarra

FITXA 3 - EDIFICI DE SERVEIS DE PONENT (nº 3 plànol O3.1)			
EDIFICI EXISTENT		AMPLIACIÓ	
UBICACIÓ			
En el límit de ponent del càmping. Edifici existent de més de 15 anys		En la façana est de l'edifici existent. La distància mínima al límit de parcel·la no serà inferior a la distància existent.	
Porxo barbacoes i taules en la façana oest de l'edifici existent		Es manté el porxo de barbacoes existent	
Coordenades UTM ETRS89 X= 315.109; Y= 4.734.020		Coordenades UTM ETRS89 X= 315.109; Y= 4.734.020	
Plànols I8.1 i I8.2.3		Plànols O3.4.1.2 (ampliació indicativa - no normatiu)	
USOS			
Serveis homes-dones. Zona de rentat (aigüeres).		Serveis homes-dones i servei adaptat per minusvàlids. Zona de rentat. Sales per equipaments.	
PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Tipologia	Aïllada	Tipologia	Aïllada
Nº plantes	Planta baixa	Nº plantes	Planta baixa
Sostre màxim (m2)	18,34 m2	Sostre màxim ampliació (m2)	10 m2
Voladiu màxim coberta (m)	1,0 m	Voladiu màxim coberta (m)	1,0 m
Alçada màxima a carener (m)	3,5 m	Alçada màxima a carener (m)	4,5 m
Longitud màxima (m)	5,04 m	Longitud màxima (m)	2,5 m
Amplada màxima (m)	3,64 m	Amplada màxima (m)	4 m
Pendent coberta (%)	24,73%	Pendent mínim coberta (%)	25,00%
Tipologia coberta	A una aigua	Tipologia coberta	A 2 aigües. Es permet a 1 aigua si una de les dimensions és inferior a 5m.
MATERIALS			
Façanes	Redreçat i pintat	Façanes	Revestides de pedra o similars a l'edifici existent, i en qualsevol cas adaptades al cromatisme de l'entorn. Prohibits colors brillants.
Coberta	Pissarra	Coberta	Pissarra com l'edifici existent.

FITXA 4 - NOU EDIFICI DE SERVEIS A LLEVANT (nº 4 plànol O3.1)	
NOU EDIFICI	
UBICACIÓ	
En la zona d'ampliació situada a llevant del càmping, al costat del camp de futbol.	
Coordenades UTM ETRS89 X= 315.900; Y= 4.734.054	
Plànols O3.1 (normatiu) i O3.4.5 (indicatius)	
USOS	
Donar servei a la zona d'unitats d'acampada mòbil de l'ampliació de llevant i a la zona esportiva. Serveis homes-dones-nens i servei adaptat minusvàlids. Zona de rentat. Sales per equipaments. Dutes-vestuaris zona esportiva. Possible zona annexa per barbacoes i taules.	
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia de l'edifici	Aïllada.
Volumetria	Màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, estructures, distribució i composició de façanes
	Les façanes seran de cares planes i verticals
	Preferentment rectangular i orientat amb criteris d'integració paisatgística.
	Les cobertes seran de 2 vessants, però es permet 1 vessant si una de les dimensions de l'edifici és inferior a 5 metres. El carener pot estar centrat o descentrat. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim d' 1 metre.
Nº plantes	Planta baixa
Sostre màxim (m2)	90 m2 (incloent la possible zona annexa per barbacoes i taules)
Alçada màxima a carener (m)	5 m
Longitud màxima (m)	18 m
Amplada màxima (m)	5 m
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació (m)	10 m
MATERIALS	
Façanes i coberta	Composició de les façanes estarà adaptada a les tipologies tradicionals de l'entorn i es basarà en materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració cromàtica en les condicions naturals de l'entorn. Prohibits els colors brillants.
	En la coberta és preceptiu l'ús de la pissarra, disposada segons la manera tradicional, però podrà autoritzar-se l'ús d'altres materials de característiques semblants de color o lluentor.

FITXA 5 - NOU EDIFICI D'INSTAL·LACIONS AL SUD CAMÍ REIAU (nº 35 plànol O3.1)	
NOU EDIFICI	
UBICACIÓ	
En la zona d'ampliació al sud del Camí Reiau. Façana nord limitant amb el camí d'accés als dipòsits.	
Coordenades UTM ETRS89 X= 315.504; Y= 4.733.905	
Plànols O3.1 (normatiu) i O3.4.4 (indicatiu)	
USOS	
Serveis tècnics. En aquest edifici s'ubicaran els equips i instal·lacions necessaris per al funcionament de les noves unitats d'acampada fixes situades al sud del camí Reiau.	
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia de l'edifici	Aïllada.
Volumetria	Màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, estructures, distribució i composició de façanes. Únicament serà vista parcialment la façana d'accés a l'edifici (façana nord).
	Preferentment rectangular.
	Coberta plana.
Nº plantes	Planta baixa. Semisoterrada. Només serà vista parcialment la façana nord des de la qual s'accedeix a l'edifici.
Sostre màxim (m2)	105 m2
Alçada màxima lliure interior	2,7 m
Longitud màxima (m)	15 m
Amplada màxima (m)	7 m
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació (m)	10 m
MATERIALS	
Façanes	Edifici semisoterrat, només quedarà vista parcialment la façana nord per la qual s'accedirà a l'edifici. Preferentment el tram vist de façana es revestirà amb pedra del país, en qualsevol cas els materials, acabats i colors hauran de garantir una adequada integració cromàtica en les condicions naturals de l'entorn. Prohibits els colors brillants.
Coberta	Llosa de formigó que quedarà soterrada.
ALTRES	
Mur de contenció	En l'indret on es preveu ubicar l'edifici és necessari realitzar un mur de contenció de terres per tal de restituir una excavació preexistent.

ARTICLE 17: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ PER ALS BUNGALOUS

En el càmping es preveu la instal·lació de noves unitats fixes en la zona del càmping existent al nord del camí Reiau (zones 1 i 2) i al sud del camí Reiau (zones 3 a 7). Es regulen 4 tipus diferents de bungalows:

- Tipus A es permet la seva ubicació en les zones 1 i 2 : fitxa 6
- Tipus B es permet la seva ubicació en les zones 3, 4, 5 i 6 : fitxa 7
- Tipus C es permet la seva ubicació en les zones 3, 4, 5 i 6 : fitxa 8
- Tipus D es permet la seva ubicació en la zona 7 : fitxa 9

El nombre total màxim de bungalows de nova construcció permesos és de 57 unitats, en la taula adjunta s'indiquen per cada zona les unitats màximes, les tipologies permeses, la superfície, la clau i la fitxa on es defineixen les característiques de cada tipologia.

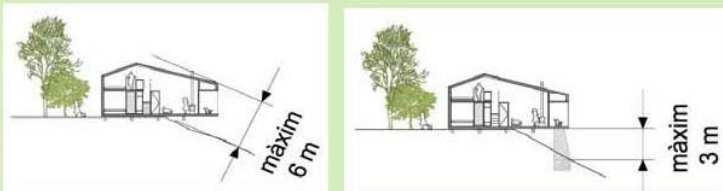
BUNGALOUS DE NOVA CONSTRUCCIÓ					
ZONA	UNITATS	TIPOLOGIES PERMESES	SUPERFÍCIE	CLAU	FITXA
1	6	A	625	Amt	Fitxa 6
	24		2.864	Amt o Ame	
2	3	A	310	Ame	Fitxa 6
3	4	B o C	591	Ab	Fitxes 7 i 8
4	4	B o C	516	Ab	Fitxes 7 i 8
5	5	B o C	1.084	Ab	Fitxes 7 i 8
6	1	B	577	Ab	Fitxa 7
7	10	D	1.549	Ab	Fitxa 9
57 ut		8.116 m ²			

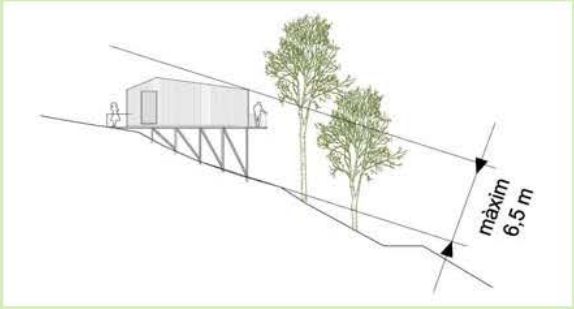
El nombre de bungalows existents és de 23 unitats, 5 d'ells han de retirar-se per estar en zona de flux preferent, pel que resulta un total de 18 ut de bungalows que es mantenen. Sumant els bungalows que es mantenen (18 ut) més els bungalows de nova construcció proposats (57 ut) resulta un total màxim de 75 unitats fixes.

A continuació s'adjunten les fitxes amb els paràmetres que ha de complir cada tipologia de bungalow.

FITXA 6 - BUNGALOU TIPUS A	
UBICACIÓ	
Al marge esquerre del riu Garona, al nord del camí Reiau. Zona 1 a ponent de l'edifici de serveis central i Zona 2 a llevant de l'edifici de serveis central	
Coordenades Zona 1: UTM ETRS89 X= 315.215, Y= 4.733.985	
Coordenades Zona 2: UTM ETRS89 X= 315.382, Y= 4.733.962	
Plànols: O3.1 (normatiu), O3.2 (indicatiu) i O3.4.3 (indicatiu)	
ÚS, SUPERFÍCIE I UNITATS MÀXIMES	
Ús	Unitat d'acampada fixa
Superfície i unitats màximes Zona 1	Superfície 625 m2. Unitats d'acampada màximes 6 ut. Clau Amt
	Superfície 2.864 m2. Unitats d'acampada màximes 24 ut. Clau Amt o Ame
Superfície i unitats màximes Zona 2	Superfície 310 m2. Unitats d'acampada màximes 3 ut. Clau Ame
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia	Aïllada.
Volumetria	Les plantes seran rectangulars, simples o compostes per juxtaposició ortogonal
	Les façanes seran de cares planes i verticals
Ocupació màxima de la parcel·la que pot ser edificada	Les cobertes tindran un pendent que oscil·larà entre 45 i 55 graus. Seran de 2 vessants, però es permet 1 vessant si una de les dimensions del bungalow és inferior a 5 metres. El carener pot estar centrat o descentrat. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim d' 1 metre.
	La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar del 50% d'ocupació de la superfície destinada a la unitat d'acampada. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació incloent els cossos volats.
Nº plantes	Planta baixa + altell
Sostre màxim (incloent terrassa) (m2)	60 m2
Ocupació màxima terrassa (%)	25% de la planta baixa
Separació mínima entre façanes de bungalows (m)	3 m
Alçada reguladora màxima des del terreny modificat a carener (m)	6 m
Alçada màxima entre la solera del bungalow i el terreny modificat	Bungalows amb clau Amt: 0 m (sobre reblert de terres)
Alçada màxima entre la solera del bungalow i el terreny natural	Bungalows amb clau Ame: 1 m (sobre estructura elevada)
Obertures	de lliure composició i tamany
Capacitat màxima	5 persones
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació (m)	10 m
MATERIALS	
Façanes i coberta	Les façanes seran amb acabats de fusta o material que tingui un cromatisme similar a la fusta. El color dels elements secundaris o mòbils (fusteria, canalons, etc) serà lliure però adaptat al cromatisme de l'entorn.
	En la coberta és preceptiu l'ús de la pissarra, disposada segons la manera tradicional, però podrà autoritzar-se l'ús d'altres materials de característiques semblants de color o lluentor.

FITXA 7 - BUNGALOU TIPUS B	
UBICACIÓ	
Al marge esquerre del riu Garona, al sud del camí Reiaú. Ubicades en berms ja existents.	
Coordenades Zona 3: UTMETRS89 X= 315.583; Y= 4.733.963	
Coordenades Zona 4: UTMETRS89 X= 315.531; Y= 4.733.945	
Coordenades Zona 5: UTMETRS89 X= 315.546; Y= 4.733.929	
Coordenades Zona 6: UTMETRS89 X= 315.495; Y= 4.733.904	
Plànols: O3.1 (normatiu), O3.2 (indicatiu) i O3.4.2 (indicatiu)	
ÚS, SUPERFÍCIE I UNITATS MÀXIMES	
Ús	Unitat d'acampada fixa
Superfície i unitats màximes Zona 3	Superfície 591 m ² . Unitats d'acampada màximes 4 ut. Clau Ab
Superfície i unitats màximes Zona 4	Superfície 516 m ² . Unitats d'acampada màximes 4 ut. Clau Ab
Superfície i unitats màximes Zona 5	Superfície 1.084 m ² . Unitats d'acampada màximes 5 ut. Clau Ab
Superfície i unitats màximes Zona 6	Superfície 577 m ² . Unitats d'acampada màximes 1 ut. Clau Ab
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia	Aïllada.
Volumetria	Màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i la composició de façanes.
	Les façanes seran de cares planes i verticals
	Volums austers i funcionals d'acord amb una imatge moderna adequada a l'ús turístic d'aquestes construccions.
	Preferentment rectangulars i orientats amb criteris d'integració paisatgística
Ocupació màxima de la parcel·la que pot ser edificada	Les cobertes seran preferentment de 2 vessants i el carener podrà estar centrat o descentrat. Es permet 1 vessant si una de les dimensions del bungalow és inferior a 5 metres. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim de 0,5 metres.
	La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar del 50% d'ocupació de la superfície destinada a la unitat d'acampada. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació incloent els cossos volats.
Nº plantes	Planta baixa + altell
Sostre màxim (incloent terrassa) (m ²)	80 m ²
Ocupació màxima terrassa (%)	25% de la planta baixa
Separació mínima entre façanes de bungalows (m)	3 m
Posició del bungalow respecte el terreny natural: totalment recolzat en la plataforma, permetent volar només la part de la terrassa.	
L'alçada reguladora màxima es mesurarà des de la plataforma de recolzament al carener i serà de 6 m	
Obertures	de lliure composició i tamany
Capacitat màxima	6 persones
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació	10 m
MATERIALS	
Façanes i coberta	Es permeten diferents materials però sempre adaptats al cromatisme de l'entorn. Prohibits els colors brillants.

FITXA 8 - BUNGALOU TIPUS C	
UBICACIÓ	
Al marge esquerre del riu Garona, al sud del camí Reiau. Ubicades en bernes ja existents.	
Coordenades Zona 3: UTMETRS89 X= 315.583; Y= 4.733.963	
Coordenades Zona 4: UTMETRS89 X= 315.531; Y= 4.733.945	
Coordenades Zona 5: UTMETRS89 X= 315.546; Y= 4.733.929	
Coordenades Zona 6: UTMETRS89 X= 315.495; Y= 4.733.904	
Plànols: O3.1 (normatiu), O3.2 (indicatiu) i O3.4.2 (indicatiu)	
ÚS, SUPERFÍCIE I UNITATS MÀXIMES	
Ús	Unitat d'acampada fixa
Superfície i unitats màximes Zona 3	Superfície 591 m ² . Unitats d'acampada màximes 4 ut. Clau Ab
Superfície i unitats màximes Zona 4	Superfície 516 m ² . Unitats d'acampada màximes 4 ut. Clau Ab
Superfície i unitats màximes Zona 5	Superfície 1.084 m ² . Unitats d'acampada màximes 5 ut. Clau Ab
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia	Aïllada.
Volumetria	Màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i la composició de façanes.
	Les façanes seran de cares planes i verticals
	Volums austers i funcionals d'acord amb una imatge moderna adequada a l'ús turístic d'aquestes construccions.
	Preferentment rectangulars i orientats amb criteris d'integració paisatgística
Ocupació màxima de la parcel·la que pot ser edificada	La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar del 50% d'ocupació de la superfície destinada a la unitat d'acampada. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació incloent els cossos volats.
Nº plantes	Planta baixa + attell
Sostre màxim (incloent terrassa) (m ²)	80 m ²
Ocupació màxima terrassa (%)	25% de la planta baixa
Separació mínima entre façanes de bungalows (m)	3 m
Posició del bungalow respecte el terreny natural: la part de bungalow que està volada és superior a l'ample de la terrassa.	
L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà respecte el terreny natural i serà de 6 m.	
L'alçada màxima vista de murs de contenció serà de 3 m.	
Obertures	de lliure composició i tamany
Capacitat màxima	6 persones
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació	10 m
MATERIALS	
Façanes i coberta	Es permeten diferents materials però sempre adaptats al cromatisme de l'entorn. Prohibits els colors brillants.

FITXA 9 - BUNGALOUS TIPUS D	
UBICACIÓ	
Al marge esquerre del riu Garona, al sud del camí Reiau. Ubicades en zona boscosa sense modificar l'orografia del terreny i mantenint la vegetació existent.	
Coordenades Zona 7: UTM ETRS89 X= 315.477; Y= 4.733.917	
Plànols: 03.1 (normatiu), 03.2 (indicatiu) i 03.4.2 (indicatiu)	
ÚS, SUPERFÍCIE I UNITATS MÀXIMES	
Ús	Unitat d'acampada fixa
Superfície i unitats màximes Zona 7	Superfície 1.549 m ² . Unitats d'acampada màximes 10 ut. Clau Ab
PARÀMETRES URBANÍSTICS	
Tipologia	Aïllada. Integrada en l'entorn sense necessitat de realitzar cap moviment de terres, o molt mínim, i afectant mínimament la vegetació existent (talar un màxim de 3 arbres de més de 4 m d'alçada).
Volumetria	Màxima simplicitat, tant pel que fa als volums, les estructures, la distribució i la composició de façanes. Les façanes seran de cares planes i verticals Volums austers i funcionals d'acord amb una imatge moderna adequada a l'ús turístic d'aquestes construccions. Preferentment rectangulars i orientats amb criteris d'integració paisatgística Les cobertes seran preferentment de 2 vessants i el carener podrà estar centrat o descentrat. Es permet 1 vessant si una de les dimensions del bungalow és inferior a 5 metres. Es permet que la coberta continuï en la seva barbacana, ultrapassant el pla de les façanes un màxim de 0,5 metres.
Ocupació màxima de la parcel·la que pot ser edificada	La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar del 50% d'ocupació de la superfície destinada a la unitat d'acampada. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclouent els cossos volats.
Nº plantes	Planta baixa
Sostre màxim (inclouent terrassa) (m ²)	35 m ²
Ocupació màxima terrassa (%)	25% de la planta baixa
Separació mínima entre façanes de bungalows (m)	3 m
Orientació	S'evitarà la col·locació dels bungalows en posició paral·lela i hauran de desviar-se respecte la perpendicular a les corbes de nivell en un rang de 5 a 30 graus.
Posició del bungalow respecte el terreny natural: degut a l'orografia de la zona 7 el bungalow queda totalment volat respecte el terreny natural. El bungalow es recolzarà íntegrament en una estructura que estarà ancorada al terreny natural. El percentatge màxim d'arbres a tal·lar per a la col·locació de l'estructura de suport i el mateix bungalow serà del 30%.	
L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà respecte el terreny natural i serà de 6,5 m. En cap cas l'alçada màxima del bungalow sobresortirà dels arbres	
El pendent màxim del terreny natural on s'emprarà el bungalow serà de 45 graus.	
Obertures	de lliure composició i tamany
Tipologia coberta	2 aigües amb pendent mínim del 10% (es permet per màxima integració paisatgística). Carener centrat o descentrat. Es permet a 1 aigua amb pendent mínim del 20%, si una de les dimensions de l'edifici és inferior a 5 m
Capacitat màxima	4 persones
Separació mínima entre el límit del càmping i l'edificació (m)	10 m
MATERIALS	
Façanes i coberta	Es permeten diferents materials però sempre adaptats al cromatisme de l'entorn. Prohibits els colors brillants.

CAPÍTOL IV: ORDENACIÓ DELS ESPAIS COMUNS

ARTICLE 18: TANCA PERIMETRAL I ACCESSOS

18.1.- Atès que la ubicació del càmping està en un àmbit d'alt valor ecològic, s'evitaran tancaments perimetrals totals de l'àmbit, de manera que s'ajustaran els tancaments imprescindibles per al desenvolupament de l'activitat.

18.2 Les tipologies dels tancaments podran ser: tanques vegetals amb espècies pròpies de la zona; tanca de tipus ramader, rígida o flexible; o tancaments mitjançant estructures de fusta tractada. Aquestes dues últimes amb un cromatisme adequat a les característiques de l'entorn i compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.

18.3 En els punts indicats en el plànol d'ordenació O.3, s'habilitaran unes portes que permetin la sortida directa de les persones de dins el càmping cap a l'exterior, de manera que no es pugui entrar des de fora, en cas de produir-se una situació de risc.

18.4 L'accés a la zona sud del camí Reiau, on es preveu la instal·lació de noves unitats d'acampada fixes, es realitzarà des del mateix camí Reiau, a través del camí que actualment arriba als dipòsits d'aigua potable. Des d'aquest camí s'obriran nous vials per poder accedir a totes les unitats d'acampada. Per tal de minimitzar l'impacte, aquests camins no es pavimentaran, exceptuant el tram indicant en el plànol O.5 on es realitzarà un paviment ecològic, amb materials que permeten, de manera respectuosa amb el medi ambient, l'estabilització de sols naturals gràcies a la seva composició i estarà caracteritzat per color de tonalitats ocre i serà semidrenant. L'accés motoritzat a aquesta zona estarà restringit al personal treballador del càmping, que acompanyarà als clients amb petits vehicles elèctrics, quedant prohibit l'accés amb vehicle particular.

ARTICLE 19: INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

19.1.- El Pla especial incorpora un estudi d'impacte i Integració paisatgística, d'acord amb l'article 51 de la Llei d'urbanisme. Les actuacions que s'efectuïn dins l'àmbit del Pla especial s'adequaran a les mesures d'integració proposades per l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

19.2.- Els talussos de desmunt i els talussos de terraplè que es creïn dins de l'àmbit del Pla Especial hauran de tenir un pendent màxim de 3:2 (base/alçada), per tal de garantir una morfologia final més natural i permetre o facilitar la restauració vegetal d'aquestes noves superfícies. Quan se superi el pendent màxim dels talussos de desmunt es permetrà l'execució d'esculleres de contenció de terres d'alçada màxima en la part vista de 3 metres. El pendent del parament vist de les esculleres serà 1:5 (base/alçada), excepte en la zona 6 on caldrà una escullera vertical per reposició d'un moviment de terres preexistent.

19.3.- La plantació d'arbres i d'arbustos, tant en el límit de les parcel·les com en les àrees intersticials i de revegetació, es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit del Pla Especial, seguint els criteris (tipus d'espècie, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'informe Ambiental i l'Estudi d'integració paisatgística. Una vegada realitzades les plantacions previstes i establertes en aquest, el promotor del càmping haurà de mantenir les noves cobertes vegetals creades, per tal de permetre la seva consolidació i el seu desenvolupament.

19.4.- El projecte d'urbanització i els projectes dels edificis de serveis que puguin redactar-se estan subjectes, des del punt de vista ambiental, al compliment de les mesures preventives i correctores establertes en l'Informe Ambiental i l'Estudi d'impacte Ambiental, sense perjudici, en qualsevol cas, del compliment de la legislació ambiental i urbanística vigent.

19.5.- A fi de garantir la integració cromàtica de les noves edificacions i altres instal·lacions fixes del càmping (noves i existents), és tindrà en compte la regulació específica que faci al respecte de les construccions en sòl urbanitzable el planejament de rang superior i/o les Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran.

19.6.- El promotor del càmping es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes en l'Informe Ambiental i en l'Estudi d'impacte Ambiental, i també a la normativa ambiental del Pla Especial.

19.7.- L'execució de les mesures preventives i correctores previstes estarà condicionada a l'execució de les diferents fases en què es distribuirà la remodelació del càmping.

ARTICLE 20: PROTECCIÓ DE LA MASSA ARBRADA

20.1.- Es preservaran i potenciaran, segons el cas, els espais lliures que ja actualment disposen d'una massa arbòria. En els talussos entre unitats d'acampada o entre aquestes i el viari on actualment no hi ha vegetació, s'enjardinaran i/o es plantaran arbres per tal de crear zones d'ombra i estabilitzar els talussos.

20.2.- En la zona de ribera del riu, es preservaran també els arbres existents. Tanmateix, quan siguin perillosos per poder ser arrossegats per un aiguat, es talaran (sempre que s'hagi obtingut el permís necessari) i es reposaran plantant-ne en altres indrets de l'interior del càmping.

20.3.- En la zona més boscosa (zona 7) per a la implantació dels bungalows no es talaran més de 3 arbres de 4 metres d'alçada per cada unitat d'acampada.

ARTICLE 21: MILLORA DE LA PERMEABILITAT ECOLÒGICA DE L'ESCULLERA

21.1.- Es trencarà la continuïtat de l'escullera creant un baixant que permeti l'entrada i sortida de fauna del riu i a les persones en cas de perill.

21.2.- S'adequarà la zona de coronació de l'escullera per al pas de vianants, substituint la tanca existent per una tanca anuada o cinegètica i s'adequarà una porta i dues escales metàl·liques, collades a la mateixa escullera, una aigües amunt i una altra aigües avall de la rampa, per permetre l'entrada i sortida a la llera. Es col·locarà una segona tanca a 5 m de la primera per respectar la zona de servitud, fet que també permetrà una certa regeneració espontània de la vegetació de ribera.

21.3.- Per reduir l'impacte visual i afavorir el desenvolupament d'alguna espècie de vegetació de ribera es reompliran els forats i intersticials entre les pedres amb terra vegetal o sorra fina, compactant-ho lleugerament i realitzar-hi plantacions.

21.4.- Per ocultar i integrar paisatgísticament part de l'escullera, afavorint el desenvolupament d'una espècie enfiladissa autòctona, es plantarà heura en la part superior de l'escullera.

21.5.- Com a mesura de restauració ambiental i enjardinament de l'espai lliure, aquest es plantarà amb vegetació de ribera.

21.6.- Mesura compensatòria de conservació del cavilat, consistent en l'afavoriment de la cria en captivitat i el posterior alliberament al riu.

ARTICLE 22: PREVENCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

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

22.2.- 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, d'uns 3-4 m d'alçada aproximadament, hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i seran anticontaminants.

22.3.- 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. A partir de les 23 hores es reduirà la il·luminació i es mantindrà, solament, a l'àrea d'accés, sanitaris i voltants de piscines, així com als vials interiors, la mínima que permeti la circulació de vianants. Als vials de vianants s'hi instal·laran preferentment balises amb làmpades de vapor de sodi a mitjana alçada, màxim de 80 cm d'alt, inclinades i sempre dirigides cap al terra.

22.4.- El càmping es troba en zona de protecció elevada, tipus "E2" i és recomanable l'ús de làmpades de vapor de sodi o del tipus LED ample. En el cas que les exigències funcionals de la instal·lació recomanin l'ús de làmpades diferents, s'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficiència energètica i les làmpades han d'emetre preferentment radiació de l'espectre visible de longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima).

ARTICLE 23: 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. Complir amb els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica alta, tipus "A3", que correspon a habitatges situats al medi rural, amb els següents valors límit d'immissió en dB(A): per al dia $L_d(7h-21h)=57$; per al vespre $L_e(21h-23h)=57$ i per a la nit $L_n(23h-7h)=47$.

ARTICLE 24: ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE I DE REG

24.1.- El càmping haurà de disposar d'un abastament d'aigua potable amb unes dotacions d'abastament d'aigua que seran: per a població permanent, 220 l/per/dia, per a població estacional, en l/plaça/dia, 120 (càmping), 240 (hotel) i 150 (apartament/residència de treballador) i, les dotacions màximes de reg de zones verdes, seran 2.666,6 m³/ha/any (reg aspersió; 1.341,36 m³/ha en el mes de màxim consum; juliol) o 2.333,3 m³/ha/any (reg per degoteig; 1.173,69 m³/ha en el mes de màxim consum; juliol).

24.2.- El subministrament provindrà de la xarxa municipal de distribució d'aigua o d'abastament propi del càmping. En el primer cas caldrà certificar per part dels serveis tècnics municipals que hi ha la connexió i que es disposa del cabal necessari per a donar servei a la demanada futura; en el segon, acreditar la concessió de la *Confederación Hidrográfica del Ebro* o bé, si no es té o es preveu en l'ordenació un creixement significatiu d'unitats d'acampada, manifestar el compromís per part del promotor que la sol·licitarà una vegada aprovat definitivament el Pla especial.

24.3.- La xarxa de distribució de l'aigua potable està grafiada al plànol corresponent (l'actual al d'informació I.9 i la futura al plànol d'ordenació O.6). S'haurà d'acreditar periòdicament la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Salut. En el cas d'utilització d'aigües no potables, els punts de captació d'aquestes aigües seran degudament senyalitzats amb la indicació "No potable" en els idiomes català, castellà, alemany, anglès i francès com a mínim.

24.4.- El promotor haurà d'assumir íntegrament els costos econòmics de les despeses relatives a l'execució de les noves infraestructures d'abastament o l'ampliació de les existents. També, una vegada aprovat definitivament el Pla Especial Urbanístic, haurà de fer els tràmits necessaris davant l'organisme de conca competent per a obtenir la concessió d'aigua, per als cabals justificats en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

24.5.- Es fomentarà l'aprofitament de les aigües pluvials seguint l'establert als articles 84, 85 i 86 del RDPH.

ARTICLE 25: TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS.

25.1.- 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.

25.2.- El tractament d'aigües residuals pot efectuar-se en una instal·lació pública existent o bé tenir una instal·lació pròpia de tractament de les aigües residuals generades en el càmping. En el primer cas, s'haurà de justificar el permís de connexió a la xarxa de col·lectors públics o bé un compromís del promotor que el demanarà una vegada obtinguda l'aprovació definitiva del Pla especial. En el segon, cal descriure les característiques de la instal·lació existent (o projectada) i justificar la seva suficiència per a complir la normativa sectorial vigent per a l'abocament d'aigües tractades a llera pública; igualment, el promotor del càmping garantirà el control i el manteniment permanent de l'estació de depuració d'aigües residuals i realitzarà de manera periòdica els controls analítics que determini l'ACA i efectuarà la retirada periòdica dels fangs que es generen a càrrec d'un gestor autoritzat; i, per últim, una vegada aprovat definitivament el Pla especial, haurà de fer els tràmits necessaris per a obtenir el permís d'abocament a llera pública davant l'organisme de conca competent, per als cabals justificats en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

25.3.- La xarxa d'intercepció i conducció de les aigües residuals és separativa i està grafiada al plànol corresponent indicant-se els punts de connexió/vessament (l'actual al d'informació I.9 i la futura al plànol d'ordenació O.6). També queda reflectit l'emplaçament i les característiques del sistema de sanejament de les aigües residuals.

25.4.- El promotor haurà d'assumir íntegrament els costos econòmics de les despeses relatives a l'execució i/o millora de les obres de sanejament, i el seu manteniment, necessàries pel funcionament de l'activitat: col·lectors en alta, estacions de bombament i estació de tractament d'aigües residuals.

ARTICLE 26: GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS URBANS

26.1.- 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, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de residus.

26.2.- Es dotarà el càmping dels contenidors necessaris per 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 serveis. De manera especial, cal garantir la dotació de contenidors suficients per a la segregació de les següents tipologies: matèria orgànica, vidre, paper i cartró, envasos en general, piles i rebuig.

26.3.- Els contenidors que centralitzaran la totalitat de les deixalles generades per l'activitat de càmping es localitzaran a l'entrada del càmping. La recollida, transport i tractament autoritzat de les deixalles anirà a càrrec dels serveis municipals o comarcals. Si això no fos possible, especialment en determinades fraccions més específiques, el promotor del càmping contactarà a un o més gestors autoritzats de residus per a cadascuna de les tipologies de deixalles generades, d'acord amb les directrius de l'Agència Catalana de Residus de la Generalitat de Catalunya. Cal que els contenidors no siguin visibles al públic. La integració paisatgística es podrà fer mitjançant tanques de fusta, de color fosc.

ARTICLE 27: CONSUMS D'AIGUA I ELECTRICITAT

27.1.- Per a optimitzar el consum d'aigua, s'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments de bany de les edificacions previstes, com ara aixetes, dutxes o cisternes de wàter, així com en els sistemes de reg o de la piscina.

27.2.- Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les diverses edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les edificacions hauria de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran d'estar convenientment amades per a reduir les pèrdues energètiques. L'edificació haurà de complir amb l'establert al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Les noves xarxes de distribució d'energia elèctrica en BT aniran completament soterrades. Malgrat això, les línies aèries de mitja tensió que creuen el càmping es podran mantenir aèries, d'acord amb la companyia subministradora.

ARTICLE 28: PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

28.1.- 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 l'art. 8 del 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:

- Assegurar l'existència d'una 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. Al plànol d'ordenació corresponent es delimita l'àmbit d'aquesta franja de protecció, que en part resta fora del domini 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).
- Disposar d'una xarxa d'hidrants i extintors homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret (en cas d'estar el municipi inclòs en l'annex del Decret 64/1995). En aquest cas, la xarxa d'hidrants en el seu perímetre exterior estarà disposada a una distància màxima de 200 metres.
- Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.
- 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

28.2.- En el cas del manteniment de la franja de protecció de 25 metres a l'entorn del càmping, es podrà optar també per la trituració de les restes vegetals obtingudes i la seva distribució homogènia, en forma de petits fragments, arreu de la franja esmentada.

CAPÍTOL V: EXECUCIÓ I GESTIÓ

ARTICLE 29: LLICÈNCIES I AUTORITZACIONS

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

29.2.- 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.

29.3.- Caldrà també la tramitació de la corresponent llicència ambiental, tramitació del Projecte de Pla d'autoprotecció (cas que hi hagi risc d'inundació o d'incendi) davant la Direcció General de Protecció Civil i l'autorització del Departament de Turisme de la Generalitat.

ARTICLE 30: OBRES D'URBANITZACIÓ

30.1.- Les obres d'urbanització i de millora/ampliació de les instal·lacions que han de realitzar-se en execució d'aquest Pla especial, referents a les àrees d'acampada, el viari i les mesures de seguretat, adoptaran el criteri que defineixin aquestes ordenances i que es grafien en els plànols d'ordenació, així com l'esperit del present Pla especial descrit en la memòria.

30.2.- En l'interior del càmping, no s'admeten murs de contenció de terres d'alçada mitjana superior als dos metres i mig (2,5) m i en tot punt no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de tres (3) m. Per damunt d'aquesta alçada es podran disposar talussos de pendent màxima 3H:2V. En tot cas, en qualsevol punt la diferència màxima entre el terreny natural i el modificat no superarà els 4 m. Malgrat això, llevat d'aquells existents, que no es pretenen modificar, les proporcions recomanables seran 3H:2V. Quan els murs es projectin en la zona de policia d'aigües, s'executaran amb les limitacions imposades per vigent Reglament de Domini Públic Hidràulic.

30.3.- Si es projecta alguna actuació estructural per a reduir la perillositat d'inundació que consisteixi en proteccions laterals, no podran ser sobreelevades (murs i motes) en la zona de flux preferent. Dins d'aquesta zona tampoc es pot alterar la topografia natural del terreny, a no ser que siguin excavacions que millorin la capacitat hidràulica o permetin una laminació del cabal i que no suposin afeccions negatives a tercers o al medi.

Fora d'aquesta zona es poden plantejar preferentment moviments de terres o defenses per a canviar la perillositat de la zona inundable, però no poden suposar afeccions negatives a tercers o al medi.

30.4.- 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. Aquest tipus d'obra no requereixen llicència municipal d'obres.

ARTICLE 31: OBRES D'EDIFICACIÓ

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

ARTICLE 32: PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

32.1.- D'acord amb el que preveu la normativa ambiental i urbanística vigent, el promotor del càmping haurà d'executar el Programa de Vigilància Ambiental (PVA) Integral en l'informe Ambiental i en l'Estudi d'impacte paisatgístic.

32.2.- 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.

32.3.- 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.

32.4.- Es fomentarà, mitjançant plafons o fulletons informatius, el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona on s'instal·la el càmping. En 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 forestal de la zona i les conductes personals que caldria seguir per minimitzar aquest perill, així com la informació bàsica per als casos d'emergència.

32.5.- 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.

32.6.- El Director del PEU ha de sotmetre a l'òrgan ambiental un informe triennal de seguiment ambiental del pla a partir de l'entrada en vigor.