

Ajuntament  de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat provisionalment
pel Ple de la Corporació amb la
majoria legal establerta el 21 de
novembre de 2024. El Secretari
general
Data: 2024.11.26 07:09:40 +01'00'

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA ESPECIAL "OLLER DEL MAS"

Camp Gran de l'Oller, crta. d'Igualada a Manresa C-37, km 91 del municipi de Manresa (Barcelona)

arquitecte
Lluís Roig Clemente

LLUIS ROIG CLEMENTE / num:26860-7
Firmado digitalmente por LLUIS
ROIG CLEMENTE / num:26860-7

promotor 46129604E
Marbori S.L. FRANCISCO
MARGENAT (R:
B58408543)

Firmado digitalmente por
46129604E FRANCISCO
MARGENAT (R: B58408543)
Fecha: 2024.11.05 12:26:45
+01'00'

Índex Modificació Puntual

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Equip redactor i promotor
- 1.3 Àmbit de la Modificació
- 1.4 Planejament municipal vigent (POUM de Manresa, MP POUM de Manresa i PEU Oller del Mas)
- 1.5 Planejament especial amb interacció amb l'àmbit
- 1.6 Pla Territorial de les comarques centrals

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Marc legal i tramitació
- 2.2 Oportunitat, conveniència i justificació de la Modificació
- 2.3 Objectius de la Modificació

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 3.1 Anàlisi d'alternatives
- 3.2 Descripció de les modificacions proposades en l'ordenació (Regulació i normativa urbanística, distribució d'edificacions i instal·lacions, usos, serveis, regulació ambiental i paisatgística, quadre de superfícies)
- 3.3 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica
- 3.4 Agenda/Pla d'etapes
- 3.5 Avaluació de la mobilitat generada
- 3.6 Inundabilitat associada al Torrent de l'Oller
- 3.7 Integració paisatgística

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

5. ANNEXOS

Annex 1. Notificacions

Annex 2. Addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística – EIIP – del Pla Especial Oller del Mas

1. MEMORIA D'INFORMACIÓ

1.1 Antecedents

El Pla Especial objecte d'aquesta Modificació Puntual és el Pla Especial "Oller del Mas" en sòl no urbanitzable que es va redactar en 2016 i va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya Central el 26/09/2017.

Des de l'aprovació final s'han construït la majoria de les edificacions i instal·lacions indicades al Pla Especial, en diferents projectes desenvolupats en diferents fases, seguint el Pla d'etapes definit en el propi Pla Especial "Oller del Mas". Veure els plànols d'informació I.7 a I.17 on apareixen les fotografies de totes les infraestructures realitzades a dia d'avui.

L'àmbit del Pla Especial "Oller del Mas" abasta tres qualificacions, una amb la zona qualificada amb la clau 12.2, una petita zona de clau 12.1 i la clau 10 del connector biològic del torrent de l'Oller. La Modificació Puntual de Pla Especial proposada només afecta a un àmbit molt reduït situat dins la clau 12.2.

Aquesta Modificació Puntual només ajusta els aspectes que es determinen en el present document. La resta de determinacions establertes al Pla Especial mantenen la seva vigència.

La Modificació Puntual neix com a necessitat de la propietat a donar uns serveis al càmping categoria de luxe que com que són variables, es disposarà d'una sala polivalent i diferents consultoris de benestar personal i tractaments que venen a complementar la resta de serveis del càmping.

1.1.1 Antecedents, llicències i projectes

- Anteriorment a l'aprovació del Pla Especial de l'Oller del Mas, i amb posterioritat s'han dut a terme una diversitat d'expedients d'obres, d'activitats i d'altres instal·lacions (s'adjunta amb un Annex la relació de tots aquest expedients) que han permès culminar la legalització de totes les edificacions executades, juntament amb l'aplicació de totes les mesures mediambientals contemplades. De manera que de totes les instal·lacions previstes al Pla Especial, estan executades i només quedarien per executar, l'Aula de Natura i les tres edificacions que es volien executar sobre la vinya i que amb aquesta modificació es passarien a l'altre banda de la Riera.
- En data de 14 d'octubre de 2021, la societat GOLF DE L'OLLER S.L. presenta la comunicació d'inici de l'activitat de càmping de l'establiment Oller del Mas situat a Manresa, carretera d'Igualada a Manresa C37, Km 9,1.
- En data de 23 de febrer del 2022, MARBORI, SL presenta per via telemàtica document per a la modificació puntual del Pla especial Oller del Mas, promogut pel mateix, i aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 26 d'octubre del 2017.
- En data de 7 de març de 2022, s'emet informe tècnic d'obertura per a càmping per part de la Inspecció de turisme, relatiu a l'establiment esmentat. D'acord

amb l'informe d'inspecció, l'establiment Oller del Mas, no compleix amb la normativa sectorial per a càmping.

- En data de 11 d'abril de 2022, el Servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Manresa, notifica que en data de 11 de març de 2022, l'Ajuntament ha rebut un comunicat de la Subdirecció General de Turisme de 7 de març de 2022, constatant que l'Oller del Mas no compleix amb la normativa sectorial turística per a càmping.
- En data de 12 d'abril de 2022 es completa el document de la Modificació Puntual del Pla Especial Urbanístic de l'Oller del Mas, amb la presentació de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.
- En data 26 d'abril de 2022 per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Manresa, es va aprovar inicialment el "Pla Especial modificació puntual del Pla especial Oller del Mas", de conformitat amb allò que disposa l'article 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU). El document ha estat sotmès a informació pública, sense que s'hagin presentat al·legacions o suggeriments, i en data 2 de maig de 2022 es van sol·licitar els informes que preveu l'apartat 5è del mateix article 85 TRLU, això és, a la Direcció general de Turisme, Medi ambient (OTAA), Agència catalana de l'Aigua (ACA) i Protecció civil.
- En data de 29 d'abril de 2022 es dona resposta a les consideracions de la notificació de l'Ajuntament del 11 d'abril de 2022.
- En data de 2 de maig de 2022, es notifica que el 26 d'abril de 2022, la Junta de Govern Local d'aquest ajuntament, va aprovar el dictamen relatiu a la modificació puntual del Pla Especial Oller del Mas.
- En data de 20 de maig de 2022 l'ajuntament ens tramet còpia de l'informe tècnic emès per Protecció Civil, el qual considera que des de l'àmbit de Protecció Civil no s'hi emeten consideracions.
Aquest informe transcriu que "des de l'àmbit de Protecció Civil no s'hi emeten consideracions, tota vegada que ja es va emetre informe sobre la Modificació puntual del Pla General per a aquella instal·lació el dia 9 de desembre de 2014, a petició de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de la Catalunya Central, i posteriorment, un escrit, a petició d'aqueix Ajuntament, el dia 22 de maig de 2015."
- En data de 20 de juny de 2022 l'ajuntament ens tramet còpia de l'informe tècnic emès per la Direcció General de Turisme, en el qual ens comuniquen que no poden emetre informe sobre la modificació puntual esmentada per les raons següents:
 - Els establiments de "Perruqueria i altres tractaments de bellesa" (Codi CNAE2009: 9602), com el que preveu la modificació puntual, no són regulats per la normativa de turisme.
 - L'establiment Oller de Mas no compleix amb la normativa sectorial turística per a càmping, d'acord amb l'informe de la inspecció de la Direcció General de Turisme de 7 de març de 2022, el qual us trametem adjunt, juntament amb les cartes que vam adreçar el 8 de març de 2022 a l'Ajuntament de

Manresa i el 10 de març de 2022 a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, mitjançant les quals vam comunicar aquest incompliment.

- En data de 21 de juliol de 2022 l'ajuntament ens tramet còpia de l'informe tècnic emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, en el qual s'informa favorablement i es dona compliment a les següent consideracions:

En relació a abastament d'aigua. L'esmentat informe transcriu que les modificacions plantejades del pla especial vigent no suposen un augment de les necessitats d'aigua, atès que es modifica la ubicació d'elements ja previstos en el Pla especial de l'Oller del Mas. Segons consta en els anteriors informes associats al Pla especial i en base a les bases de dades de l'ACA, l'Oller del Mas disposa de connexió a xarxa, un aprofitament d'aigües degudament legalitzat (expedient UDPH2012001967) i un aprofitament d'aigües pluvials (UDPH2005004530).

En relació al sanejament. L'informe transcriu que les modificacions plantejades del pla especial vigent no suposen un augment de generació d'aigües residuals. En expedients associats a la tramitació del pla especial es detalla que l'Oller del Mas disposa de depuradores pròpies, i una autorització d'abocament d'aigües residuals emesa per l'ACA, amb número d'expedient AA2011000181.

En relació a la inundabilitat. La memòria presentada justificativa de la modificació del Pla especial fa referència a un estudi d'inundabilitat emès per l'ICGC on es denota que la ubicació dels edificis pretesos resten fora de la zona inundable associada al període de retorn de 500 anys del torrent de l'Oller. Aquest edifici se situa aproximadament a 35 m del torrent de l'Oller. Tenint en compte la geomorfologia, el cabal normalitzat pel període de retorn de 500 anys (29,30 m³/s) i la topografia, no es preveuen problemes d'inundabilitat en la ubicació dels nous edificis.

- En data de 23 de setembre de 2022, es dicta la Proposta de Resolució on es proposa que es deixi sense efecte la inscripció al Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment anomenat Càmping Oller del Mas, amb el número de signatura KCC-000229, i adreça a la carretera d'Igualada a Manresa C-37, Km. 9,1 (08241) Manresa, per no complir els requisits turístics mínims del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.
- En data de 27 de setembre de 2022, la Subdirectora general de Turisme dicta l'Acord iniciació de l'expedient TU00022_08_0001_2022 de baixa del Registre de Turisme de l'establiment Càmping Oller del Mas.
- En data de 30 de setembre de 2022 es notifica a la interessada l'Acord d'Inici i la Proposta de resolució.
- En data de 11 d'octubre de 2022, el representant de la mercantil GOLF DE L'OLLER S.L., presenta les següents al·legacions:
 - Que totes les deficiències detectades a l'informe de 7 de març de 2022 varen ser esmenades.
 - Que es faci una visita tècnica d'inspecció per comprovar el compliment de la normativa i mentrestant se suspengui la Proposta de Resolució de baixa del Càmping Oller del Mas.

- En data de 21 d'octubre de 2022, l'Ajuntament de Manresa comunica que l'establiment disposa d'habilitació des del 7 d'octubre de 2019, indica que té la categoria de càmping de 5 estrelles, detalla quina és la seva superfície així com el nombre d'albergs fixos, albergs mòbils i semimòbils. D'acord amb aquesta comunicació, l'establiment Oller del Mas, el 21 d'octubre de 2021 s'inscriu com a càmping al Registre de Turisme de Catalunya amb el número KCC-000229.
 - En data de 14 de novembre de 2022, considerant la petició de 11 d'octubre de 2022 de la interessada, dos inspectors de la Direcció General de Turisme, realitzen una visita d'inspecció a l'establiment Oller del Mas i requereixen l'Acta MP COM-001 en presència del representant de GOLF DE L'OLLER S.L.
 - En data de 19 de desembre de 2022, la Inspecció de la Direcció general de Turisme emet l'informe complementari número MP/AM-001 a l'Acta MP COM-001.
 - En data de 23 de gener de 2023 es va entrar al Departament de Turisme, el recurs d'alçada interposat per part de GOLF DE L'OLLER S.L., pel que fa referència a l'expedient de baixa del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment Oller del Mas, amb NIRT KCC-000229.
 - En data de 10 de març de 2023, el Departament de Turisme emet notificació de tràmit d'audiència i requeriment de documentació conforme han detectat que l'establiment incompleix els requisits dels càmpings.
 - Una vegada aclarides les discrepàncies de l'anterior notificació, la Generalitat de Catalunya ens envia el Document Acreditatiu de la inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC) d'un establiment de càmping.
 - En data 3 d'agost de 2023, el promotor MARBORI, SL presenta nou document bo i indicant que ja es disposaven de les primeres ocupacions del expedients del celler, local social i càmping i la comprovació de la implantació de les mesures correctores i mediambientals, a les quals feia referència l'informe de Turisme, tot sol·licitant continuar amb la tramitació de l'expedient i aprovació del Pla especial presentat. En aquesta data no es disposava de l'informe de medi ambient (OTAA) ni de la Direcció General de Turisme.
 - En data de 21 de setembre de 2023 l'ajuntament rep l'informe de la OTAA i li trasllada a la promotora. L'informe és favorable, condicionat al compliment de les mesures següents:
 - *Els projectes que desenvolupin les previsions de la modificació puntual del PEU hauran de garantir la màxima naturalització dels espais no edificables, i prioritzar la vegetació arbòria existent, així com l'ús d'espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric en els enjardinaments.*
- L'àmbit objecte de modificació puntual del planejament no afecta ni es troba immediatament proper a cap dels espais inclosos en la xarxa Natura 2000, al Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN) ni als espais naturals de protecció especial (ENPE). Tampoc no es troben properes zones humides incloses en l'inventari, aqüífers protegits mitjançant el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, forests d'utilitat pública, arbres monumentals catalogats o d'interès local, ni espais d'interès geològic.

L'àmbit objecte de la modificació puntual se situa al límit entre el sòl de protecció territorial i el sòl de protecció preventiva, on ja hi ha un sostre construït. El desenvolupament de la modificació puntual de planejament no comportarà una ampliació, ja que se suprimeixen les tres edificacions sobre la vinya i es redueixen els metres quadrats de sostre de la futura aula de natura. Per tant, no es preveu un increment en l'afectació a sòls naturals.

D'acord amb la cartografia d'hàbitats de Catalunya, a escala 1:50.000, dins de l'àmbit de la modificació puntual es descriuen els hàbitats "Grans parcs i jardins" (85a) i "Vinyes" (83d), i als voltants els hàbitats "Plantacions de pollancres (*Populus* spp.), plàtans (*Platanus orientalis* var. *acerifolia*) i altres planifolis de sòls humits" (83g), "Pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*), sense sotabosc llenyós" (42ad) i "Conreus herbacis extensius de secà" (82c). Les modificacions de planejament proposades consisteixen a agrupar els tres bungalows, que s'havien de situar sobre les vinyes, i construir-los a l'altra banda de la riera, al costat del cobert de l'antic camp de tir de boles de golf. A més, l'edifici quedarà elevat sobre uns petits pilars per reduir l'afectació a la topografia i al terreny. No s'estima, per tant, que puguin tenir cap efecte significatiu sobre els hàbitats naturals ni sobre la fauna i la flora que aquests acullen.

Tampoc s'estima que hi pugui haver afectacions sobre la connectivitat ecològica, atès que les actuacions previstes s'emplacen dins un àmbit ja transformat, sense generar nous efectes-barrera, ni fragmentació dels hàbitats de l'entorn.

- *Caldrà atendre les recomanacions fetes per l'ACA per tal no produir cap afecció a les aigües, així com les seves consideracions en relació amb l'abastament d'aigua i el sanejament, i disposar de les autoritzacions preceptives. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de rehabilitació i/o de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua, entre els quals es valorarà la inclusió de dipòsits de recollida d'aigües pluvials i el seu ús posterior per al reg de zones verdes. Així mateix, caldrà prioritzar l'ús de paviments permeables.*

Pel que fa a la xarxa hidrològica, el curs hídric més proper a l'àmbit de modificació puntual és el torrent de l'Oller, que es troba a uns 35 m del cobert existent i a uns 15 m de distància, al nord-est de la construcció proposada. D'acord amb l'informe favorable de l'ACA, el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), per protegir el DPH i el règim de corrents, estableix que a la zona de policia de lleres de 100 m d'amplada es requereix l'autorització prèvia d'obres per part de l'ACA, llevat que el POUM corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per aquest organisme. D'altra banda, com indica la memòria presentada i l'informe emès per l'ACA, la ubicació dels edificis pretesos resten fora de la zona inundable associada al període de retorn de 500 anys del torrent de l'Oller.

Pel que fa a les necessitats d'abastament d'aigua, segons l'informe favorable de l'ACA, les modificacions plantejades del PEU vigent no suposen, a priori, augment de les necessitats d'aigua, atès que es modifica la ubicació d'elements ja previstos en el PEU. Segons consta en els anteriors informes associats al PEU i en les bases de dades de l'ACA, l'Oller del Mas disposa

de connexió a xarxa, un aprofitament d'aigües degudament legalitzat (expedient UDPH2012001967) i un aprofitament d'aigües pluvials (UDPH2005004530).

En relació amb el sanejament, l'ACA també informa favorablement que les modificacions plantejades del PEU vigent no suposen, a priori, un augment de generació d'aigües residuals i que l'Oller del Mas disposa de depuradores pròpies i una autorització d'abocament d'aigües residuals emesa per l'ACA (expedient AA2011000181). Pel que fa a la capacitat de l'EDAR de Manresa, possible destinació de les aigües residuals, resta saturada al 30% tant en cabal com per càrrega pels darrers 12 mesos, i per tant podria assumir les aigües residuals generades en aquest sector.

- *Per promoure l'estalvi energètic, d'acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, caldrà emprar materials aïllants tèrmics en les obres i instal·lar electrodomèstics de baix consum energètic.*

La nova edificació utilitzarà materials aïllants tèrmics i s'instal·laran, si s'escau, electrodomèstics de baix consum energètic.

- *Els projectes que desenvolupin les previsions de la modificació puntual de planejament hauran de garantir el compliment de la normativa vigent en matèria de prevenció de la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica i de protecció del medi nocturn, així com l'aplicació de criteris d'ecoeficiència en les edificacions. De manera específica, aquests projectes hauran de concretar les característiques de l'enllumenat exterior, que s'haurà d'adequar a les determinacions i valors que estableix el Decret 82/2005, de 3 de maig, per a una zona de protecció màxima (E1), per tal de minimitzar la intrusió lumínica sobre les zones forestals properes.*

D'acord amb el Mapa de la protecció envers la contaminació lumínica a Catalunya, l'àmbit objecte de modificació puntual de planejament està situat en zona E1, de protecció màxima. Els projectes d'usos o activitats que desenvolupin les previsions de la modificació puntual hauran de concretar els elements d'enllumenat exterior que s'implantaràn, així com les seves característiques, d'acord amb l'especificat en els annexos 1 i 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. En aquest sentit, la il·luminació exterior realitzada com a balises arran de terra, s'ajusten al nivell de protecció E1, i causen la mínima intrusió lumínica possible, ja que més que il·luminar marquen el recorregut.

En relació amb la contaminació acústica i atmosfèrica, no s'estimen riscos significatius diferents dels que es produirien si els bungalows se situessin sobre les vinyes, com s'havia planificat inicialment. Així mateix, tampoc no es modifiquen els efectes de la proposta sobre el canvi climàtic.

En matèria de paisatge, val a dir que l'àmbit de la modificació puntual de planejament s'emplaça dins la unitat de paisatge 15 "Pla de Bages", descrita en el Catàleg de paisatge de les Comarques Centrals, aprovat definitivament el 27 de juliol de 2016, i que la qualitat estètica del paisatge és mitjana-alta. Segons l'EIIP presentat, la modificació puntual que es proposa és favorable en termes d'impacte visual i paisatgístic, perquè els bungalows passen

d'estar ubicats sobre les vinyes, sense cobertura ni apantallament visual vegetal, a situar-se en continuïtat amb una construcció existent, en un entorn amb altres instal·lacions i amb apantallament del bosc de ribera del torrent de l'Oller i d'una tanca vegetal arbrada de rebrots d'àlber a consolidar. D'altra banda, la proposta de modificació puntual de planejament no preveu incrementar la superfície total edificada. En resum, la proposta de modificació puntual del PEU no afecta les determinacions de l'EIIP de novembre de 2016 que acompanya el PEU vigent, raó per la qual no és necessària la incorporació de mesures integradores, correctores o compensatòries derivades del nou escenari. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a les regulacions que estableix el planejament vigent.

Pel que fa a la mobilitat, en la memòria presentada no s'incorpora cap avaluació addicional a la realitzada pel PEU, ja que no es modifica la mobilitat generada. No variarà l'afluència de gent ni variaran substancialment els recorreguts d'accés a les edificacions previstes. En tot cas s'afavoreix la mobilitat per la proximitat de les edificacions proposades en aquesta modificació al club social i a l'aparcament.

- *Caldrà garantir el compliment de la normativa vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals i atendre les observacions de Protecció Civil, relatives a la presentació del corresponent Pla d'autoprotecció,*

Respecte del risc d'incendi forestal, d'acord amb el mapa de protecció civil de Catalunya, el municipi de Manresa presenta un perill alt i una vulnerabilitat mitjana enfront dels incendis forestals i l'àmbit que ens ocupa forma part del perímetre de protecció prioritària de Montserrat. Sol·licitat informe en les seves competències a Protecció Civil, no va emetre consideracions, ja que havia informat amb anterioritat sobre la modificació puntual del PGOU per a aquesta instal·lació. No es preveu que les actuacions derivades d'aquesta la modificació puntual comportin un augment del risc d'incendi i en la fase d'obres caldrà complir amb les Prescripcions marcades per la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis.

Tal i com contemplava el Pla Especial aprovat, el complex i les seves edificacions necessiten subministrament contra incendis i AIGUES DE MANRESA no disposa d'infraestructures per al subministrament del cabal i la pressió necessària per a donar compliment a la normativa contra incendis.

Aquesta situació va obligar a la instal·lació d'un dipòsit d'aigua (264 m3) que garanteix la disponibilitat d'aigua durant dues hores. Com que el dipòsit es va soterrar per minimitzar el seu impacte paisatgístic també es va instal·lar un grup motor-bomba per tal que aquesta arribés a la pressió necessària a les corresponents boques d'incendi.

Les instal·lacions d'aigua contra incendis executades al complex donen subministrament:

- Hidrants: de manera que cap edificació o activitat es troba a una distància superior a 100 metres d'un hidrant.
- Boques d'Incendi dels edificis.

És pertinent dir que la CASA SENYORIAL disposa d'un subministrament contra incendis independent del COMPLEX i subministrat directament per AIGUES DE MANRESA, i per tant no s'han realitzat modificacions en aquest subministrament.

La instal·lació d'aigua contra incendis discorre soterrada. L'aljub d'aigua i el sistema motorbomba es troben instal·lats sota terra, a tocar del moll de càrrega del celler.

- En data de 9 d'octubre de 2023, MARBORI S.L. presenta un nou document de modificació del Pla especial Oller del Mas, actualitzat.
- El 27 de novembre de 2023 té entrada l'informe de la Direcció General de Turisme el qual és desfavorable respecte diferents punts compresos en la modificació del pla especial que es volen vincular a l'ús de càmping, assenyalant el següent:

La Modificació puntual del Pla especial "Oller del Mas" de Manresa preveu la implantació de les activitats següents en el càmping:

- "educatives (explicació de les tasques que es desenvolupen a la finca, el procés d'elaboració del vi, les particularitats de la fauna i flora que s'hi pot observar, de la història del lloc i la seva evolució a través dels anys, del peregrinatge de Sant Ignasi com a potenciador del seu camí i de la influència de Montserrat en aspectes geogràfics i climatològics)".

- "tractaments de salut/benestar personal (perruqueria, ioga, meditació, manicura, massatges, tractaments facials, acupuntura, mindfulness, assessorament en nutrició, coaching, assessorament esportiu, podòleg, fisioteràpia)".

Les activitats esmentades no són regulades per la normativa de turisme, d'acord amb els articles 213-7 a 213-20 i l'annex 3 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

D'acord amb l'anterior, considerem que la Modificació Puntual no hauria d'englobar aquestes activitats en l'ús de càmping d'acord amb el concepte de càmping que preveu l'article 46 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (veure apartats 2.2 i 2.3 de la memòria justificativa de la Modificació puntual); aquestes activitats no es poden emparar en normes que no els són aplicables i han de complir la seva normativa específica.

- En data 21 de desembre de 2023, el Cap del Servei d'Urbanisme emet informe en el qual es duu a terme una valoració del nou document presentat tot indicant el següent:

2. Valoració de la nova documentació

Analitzat el document i a la vista dels informes sectorials, en especial, l'informe de Turisme, s'escau efectuar-ne la següent valoració:

a. El nou document, no incorpora a l'apartat dels antecedents, cap referència als informes sectorials rebuts, ni justifica en cap part del document, les seves consideracions. És necessari que el document de Pla especial en faci referència, i justifiqui de forma permenoritzada, els diferents aspectes que exposen, justificant que el present document de Modificació puntual del pla especial vigent n'hi dona resposta i compliment.

b. D'igual manera, a l'informe tècnic per a l'aprovació inicial del Pla especial, s'efectuaren un seguit de consideracions que el document ni esmenta ni justifica que n'hagi donat resposta. I en qualsevol cas, alguna de les consideracions no han estat ateses.

c. El document entrat no incorpora el document de l'addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística –EIIP– del pla especial Oller del Mas.

d. En relació a l'informe de turisme, aquest no valora favorablement les activitats que es preveuen dins de la nova edificació com a compatibles dins de l'ús de càmping d'acord a la llei de turisme. En aquest sentit, es considera que cal replantejar la proposta d'activitats i preveure aquelles compatibles amb els usos actualment previstos al PEU vigent d'esportiu,

cultural i educatiu (lleure), i excloure aquells usos o activitats que no hi siguin compatibles, vinculats a usos urbanístics de sanitari assistencial, no admissibles en SNU pel TRLUC.

3. Proposta

Atenent a la naturalesa de les consideracions exposades, es proposa suspendre la tramitació de la modificació puntual del Pla especial de l'Oller del Mas i requerir al Promotor, que ajusti el document a raó de les consideracions efectuades.

Cal dir que les consideracions contingudes en l'informe tècnic valorant el document inicial i a la qual es fa referència al punt b, eren les següents:

1. Revisió de les dades numèriques incloses a la memòria en relació a la documentació escrita.
2. Concreció de la regulació del sostre edificable destinat a l'edifici "tancat" d'aquell destinat a porxo.
3. Major detall en la definició geomètrica dels gàlibs edificatoris tant en planta com en secció.
4. Incorporar una major concreció dels materials d'acabat a l'art. 19 de la Normativa del Pla especial vigent a fi de garantir la coherència compositiva en el conjunt de les edificacions del càmping.
5. Incorporar una normativa comparativa pels articles modificats.
6. Incorporar un text refós de la Normativa del Pla especial.

- En resposta a l'últim informe emès pel Cap del Servei d'Urbanisme del 21 de desembre de 2023, es redacta la present Modificació Puntual del Pla Especial "Oller del Mas" que inclou les esmenes a les consideracions:

a. El nou document, no incorpora a l'apartat dels antecedents, cap referència als informes sectorials rebuts, ni justifica en cap part del document, les seves consideracions. És necessari que el document de Pla especial en faci referència, i justifiqui de forma permenoritzada, els diferents aspectes que exposen, justificant que el present document de Modificació puntual del pla especial vigent n'hi dona resposta i compliment.

S'incorpora a l'apartat antecedents la relació dels informes sectorials rebuts i la justificació a les seves consideracions, donant així resposta al seu compliment.

b. D'igual manera, a l'informe tècnic per a l'aprovació inicial del Pla especial, s'efectuaren un seguit de consideracions que el document ni esmenta ni justifica que n'hagi donat resposta. I en qualsevol cas, alguna de les consideracions no han estat ateses.

1. Revisió de les dades numèriques incloses a la memòria en relació a la documentació escrita.

S'ha realitzat la revisió de les dades numèriques incloses a la memòria i s'ha modificat .

2. Concreció de la regulació del sostre edificable destinat a l'edifici "tancat" d'aquell destinat a porxo.

La nova edificació disposa d'un sostre destinat a edifici tancat i de porxo. Tot i així, en quant al càlcul d'edificabilitat i ocupació, els porxos s'han comptabilitzat al 100 %.

3. Major detall en la definició geomètrica dels gàlibs edificatoris tant en planta com en secció.

Queda detallada la definició geomètrica dels gàlibs edificatoris, als plànols d'ordenació O.02 i O.3.1.

4. Incorporar una major concreció dels materials d'acabat a l'art. 19 de la Normativa del Pla especial vigent a fi de garantir la coherència compositiva en el conjunt de les edificacions del càmping.

Un dels punts de l'apartat 2.3 Objectius de la Modificació, fa constar que *"A fi de dotar d'una coherència i una uniformitat, el sistema estructural i els acabats d'aquesta nova edificació serà el mateix que l'emprat a les cabanes, estructura de panells autoportants sandvitx de fusta, cobertes*

metàl·liques fosques mates i acabats de façana a base de fusta natural tractada envellida en color gris fosc." El que s'ajusta al que es preveu a l'art.19 de la Normativa, on ja es preveien com a materials d'acabat, la fusta, el vidre i els elements metàl·lics amb un acabat mate i de tons foscos fi neutres.

5. Incorporar una normativa comparativa pels articles modificats.

L'objecte de la modificació puntual del Pla especial Oller del Mas és el de reubicar algunes edificacions ja definides al Pla Especial "Oller del Mas", en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf. El nou edifici que gira entorn d'un atri es connectarà amb el cobert existent, formant una sola edificació.

Les edificacions objecte d'aquesta Modificació Puntual pertanyen a l'ús esportiu, cultural i d'educació en el lleure, i ús agrícola (sala de cates) definit tant a la Modificació Puntual del Pla General com al Pla Especial. La raó principal d'aquesta nova ubicació de les edificacions és no posar cap edificació ni instal·lació sobre la vinya per tal de mantenir aquesta en la seva essència i sense cap interferència.

L'edificació de nova planta segueix l'estètica i els acabats de les cabanes del bosc i de les edificacions que el Pla Especial contemplava sobre la vinya, essent com quatre cabanes tancades sobre si mateixes que conformen un atri.

En relació als metres edificats no hi ha variació respecte al regulat pel Pla Especial ja que se suprimeixen les tres edificacions sobre la vinya i per compensar es redueixen els metres quadrats de sostre de l'aula de natura.

Per tot l'exposat en aquest punt, es evident que no cal realitzar canvis en la normativa del Pla Especial i per tant no caldrà incorporar una comparativa pels articles modificats.

6. Incorporar un text refós de la Normativa del Pla especial.

El present document és un Text Refós de la Modificació Puntual del Pla Especial "Oller del Mas".

- c. El document entrat no incorpora el document de l'addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística –EIIP- del pla especial Oller del Mas.

S'inclou en aquest document "l'Addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística –EIIP- del pla especial Oller del Mas" Annex 2.

- d. En relació a l'informe de turisme, aquest no valora favorablement les activitats que es preveuen dins de la nova edificació com a compatibles dins de l'ús de càmping d'acord la llei de turisme. En aquest sentit, es considera que cal replantejar la proposta d'activitats i preveure aquelles compatibles amb els usos actualment previstos al PEU vigent d'esportiu, cultural i educatiu (lleure), i excloure aquells usos o activitats que no hi siguin compatibles, vinculats a usos urbanístics de sanitari assistencial, no admissibles en SNU pel TRLUC.

S'ha replantejat la proposta d'activitats que es duren a terme a la nova edificació, per tal que siguin compatibles amb els usos actualment previstos al PEU vigent, d'esportiu, cultural i educatiu (lleure) i s'han exclòs les no compatibles, vinculades a usos urbanístics de sanitari assistencial, no admissibles en SNU pel TRLUC.

1.2 Equip redactor i promotor

EQUIP REDACTOR

TRIBUNA d' ARQUITECTURA, S.L.U.P.

- [REDACTED], arquitecte.
- [REDACTED], arquitecte.
- [REDACTED], tècnic superior en desenvolupament i aplicació de projectes de construcció.

PROMOTOR

El propietari i promotor és la societat «Marbori,S.L.», amb domicili social al C/ Tajonar, 12 4º A 31006 Pamplona (Navarra), amb CIF Núm. B-58408543, representada pel Sr. [REDACTED]

1.3 Àmbit de la Modificació

Es tracta d'una modificació molt simple dins la complexitat que va suposar la definició del Pla Especial de l'Oller del Mas. Aquesta simplicitat és quantitativa (estem parlant d'un àmbit de 522 m2 de sòl dels 403.310,16 m2 que abasta el Pla Especial) i qualitativa ja que els usos que es descriuen són complementaris al de càmping. L'experiència del temps que ha transcorregut des que les instal·lacions han començat a funcionar ha reflectit que hi ha una demanda per part dels usuaris del càmping en aquests serveis de lleure en el medi ambient, de tractaments de benestar aprofitant el contacte amb la natura.

L'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla Especial és un àmbit discontinu coincident amb les zones on es produeixen les modificacions respecte al vigent Pla Especial "Oller del Mas". La superfície resultant de l'àmbit considerant les dues zones és de 522,00 m2.

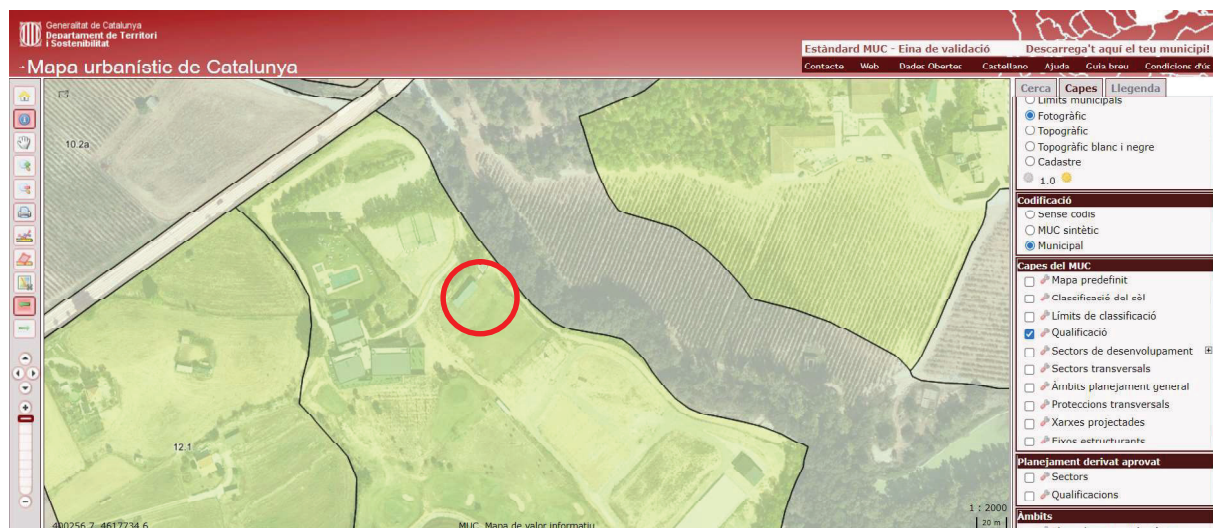
Planejament municipal vigent (POUM de Manresa, MP POUM de Manresa i PEU Oller del Mas)

L'àmbit de la Modificació Puntual del Pla Especial està afectat pel següent planejament municipal vigent:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa
- Modificació del Pla General de Manresa Mas de l'Oller.
- Pla Especial Urbanístic " Oller del Mas"

- 1.4.1 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa

La normativa del POUM fixa la regulació particular de la subzona agrícola Mas de l'Oller (clau 12.1a), de les construccions en aquesta subzona i les condicions del Pla especial en els articles 330, 331 i 332. La MP és compatible amb aquesta normativa del planejament urbanístic municipal.



- 1.4.2 Modificació del Pla general de Manresa Mas de l'Oller

La MP del PEU preveu l'emplaçament de la nova instal·lació en *clau 12.1a. Espais agrícoles homogenis. Zona agrícola. Mas de l'Oller fora de la clau 10.1. Xarxa d'espais de funcionalitat ecològica. Protecció de corredors ecològics* de major protecció ambiental.

- 1.4.3 Pla Especial urbanístic "Oller del Mas" (PEU)

Pla Especial aprovat definitivament el 26 de setembre de 2017 per La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central. L'objecte del Pla especial és ordenar i concretar els usos i definir les condicions d'edificació per a la implantació d'activitats complementàries a les existents –agrícola: conreu de la vinya, i esportives: golf-, que es desenvolupen als terrenys al voltant de la masia el Mas de l'Oller, d'acord amb les determinacions de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Manresa, Mas de l'Oller, aprovada definitivament el 6 de juny de 2017 i que se centren en la construcció d'un nou celler, la implantació d'un càmping, un centre eqüestre i una aula de natura.

Aquesta modificació és compatible amb el Pla Especial que modifica ja que no es varien les intensitats ni els usos (complementaris al de càmping) i paisatgísticament és millor ja que s'aconsegueix una major integració.

1.4 Planejament especial amb interacció amb l'àmbit

- El Catàleg d'arbres i arbredes

El 16 de maig del 2011 es va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal. En l'àmbit de la present Modificació Puntual, s'hi localitzen els dos conjunts botànics d'interès municipal CBIM-025 la Roureda de l'Oller i CBIM-042 l'albereda del torrent de l'Oller i l'element botànic d'interès municipal EBIM-091 els tres roures de l'Oller.

La MP és compatible amb aquest catàleg.

1.5 Pla Territorial de les Comarques Centrals (Octubre 2008)

L'àmbit de la MP del PEU s'inclou en el sistema d'espais oberts del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals.

Els tres bungalows sobre vinya objecte de la MP es preveien en el PEU vigent íntegrament dins sòl de protecció territorial d'interès agrari i paisatgístic. Amb la proposta de modificació aquestes instal·lacions s'agrupen i es situen al límit entre el sòl de protecció territorial i el sòl de protecció preventiva on ja hi ha un sostre construït.

Les normes d'ordenació territorial regulen el sòl de protecció territorial d'interès agrari i paisatgístic en l'article 2.9 i el sòl de protecció preventiva (de menor protecció ambiental) en l'article 2.11. La MP és compatible amb aquesta normativa del planejament territorial.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Marc legal i tramitació

La present Modificació Puntual ve regulada a més del planejament municipal vigent, planejament d'àmbit especial i planejament territorial vigent desenvolupats en 1.4, 1.5 i 1.6 pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

A més del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme – Article 96. Modificació de les figures del planejament vigent.

2.2 Oportunitat, conveniència i justificació de la Modificació

Aquesta Modificació Puntual busca reubicar algunes edificacions ja definides al Pla Especial "Oller del Mas", en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf. El nou edifici que gira entorn d'un atri es connectarà amb el cobert existent, formant una sola edificació.

Les edificacions objecte d'aquesta Modificació Puntual pertanyen a l'ús esportiu, cultural i educatiu (lleure) definit tant a la Modificació Puntual del Pla General com al Pla Especial

La raó principal d'aquesta nova ubicació de les edificacions és no posar cap edificació ni instal·lació sobre la vinya per tal de mantenir aquesta en la seva essència i sense cap interferència. Per tant, aquesta modificació puntual proposa deixar d'edificar les tres construccions sobre la vinya i plantejar la nova edificació a l'altre costat de la Riera.

La construcció d'aquest nova edificació es fa aprofitant el cobert de l'antic camp de tir del golf. Es precisament sota aquest cobert, on per tractar-se d'una nau diàfana, s'hi desenvoluparan aquesta diversitat d'activitats (aula de natura, punt d'observació d'aus o sala de cates)

Es tracta d'una sala polivalent en la que s'hi podrà desenvolupar:

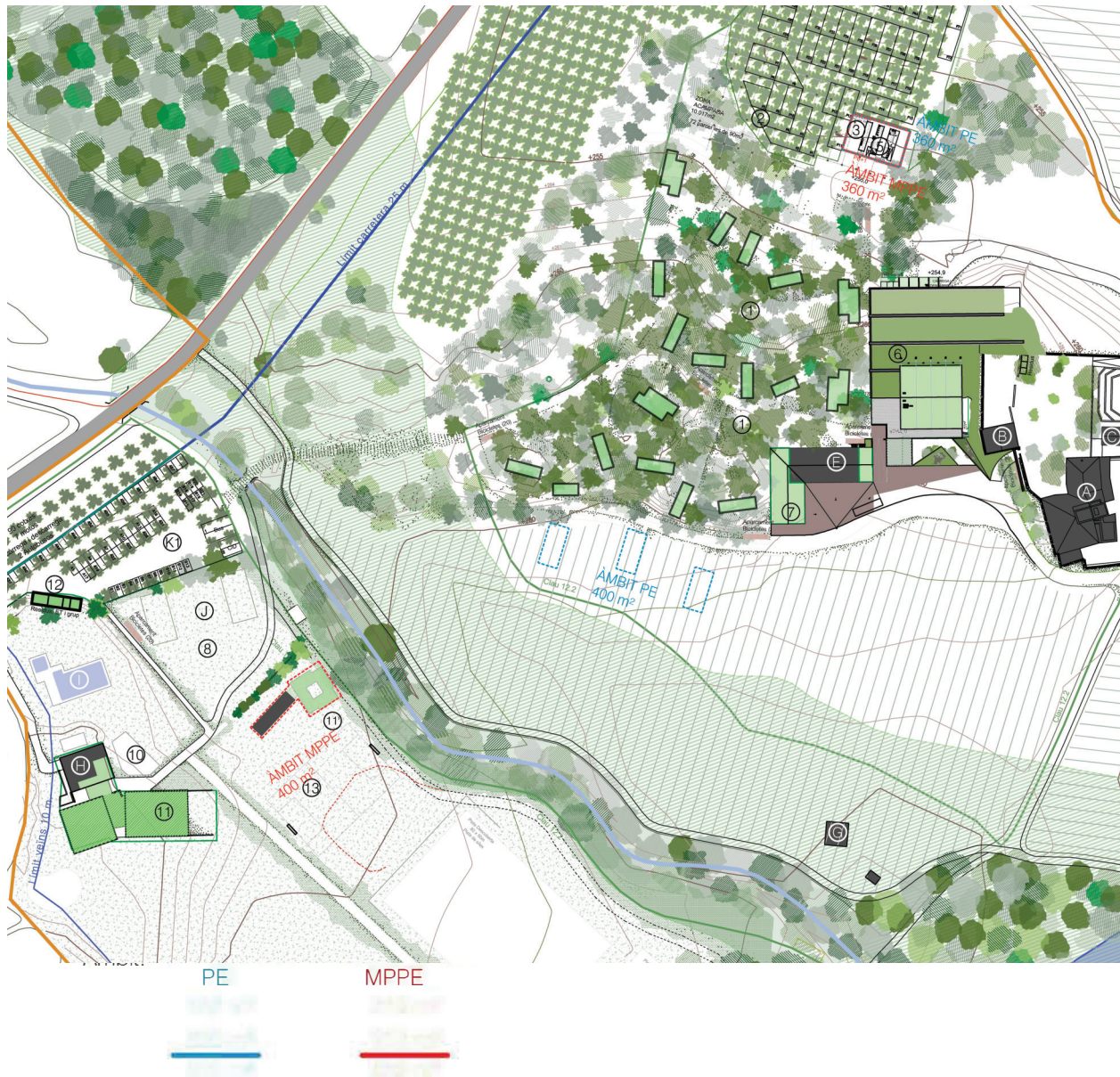
- ACTIVITATS EDUCATIVES i CULTURALS com poden ser: l'explicació de les tasques que es desenvolupen a la finca, el procés d'elaboració del vi, les particularitats de la fauna i flora que s'hi pot observar, de la història del lloc i la seva evolució a través dels anys, del peregrinatge de Sant Ignasi com a potenciador del seu camí i de la influència de Montserrat en aspectes geogràfics i climatològics, l'aula de natura i l'observació d'aus
- ACTIVITATS ESPORTIVES com per exemple la pràctica del loga

Amb aquesta nova ubicació es busca reduir l'impacte paisatgístic i agrupar les edificacions a una instal·lació dedicada a l'ús esportiu, cultural i educatives.

El resultat d'integració paisatgística de la proposta , és obvi ja que es passa de tenir tres construccions palafitiques al mig de la vinya a tenir una sola edificació que s'uneix a una

altra existent que queda amagada entre el bosc de Ribera i una filera de pollancre que hi ha per darrera de l'hort.

En relació als metres edificats no hi ha variació respecte al regulat pel Pla Especial ja que se suprimeixen les tres edificacions sobre la vinya i per compensar es redueixen els metres quadrats de sostre de l'aula de natura, edificació de la qual encara no s'ha demanat permís de construcció.



2.3 Objectius de la Modificació

Oller del Mas és un celler, però amb aquest projecte es pretén cercar la connexió amb l'entorn, l'aprenentatge i divulgació de la riquesa del nostre entorn i cultura per donar-li el màxim valor i garantir la seva continuïtat i respecte. La nostra fauna, flora, el paisatge, la història, climatologia són únics i ens afecten directament en el nostre dia a dia, Oller del Mas vol donar el màxim valor a tot això fent-nos reflexionar i donant la oportunitat a la gent per conèixer-te per dins, buscant l'equilibri cos-ànima i valorar el silenci i el nostre temps,

avui en dia cada vegada mes pertorbat i escàs però molt necessari sobretot per la salut mental de la població.

Aquest projecte te la pretensió de ser un dels projectes de referència a tot el mon, a mes a mes respectuós amb el medi ambient i amb el paisatge. Oller del Mas es el primer celler a Catalunya amb la petjada de carboni i el tercer al mon en contaminar menys per tal de fer una ampolla de vi. Però això no acaba aquí, al 2022 Oller del Mas vol aconseguir ser el primer celler al mon amb la petjada de carboni negativa, per això tots els edificis consten de Energia Geotèrmia, aerotèrmia i tota la energia que fem servir de companyia es provinent d'energies renovables certificada.

També des de fa 7 anys Oller del Mas, juntament amb la Generalitat de Catalunya (Medi Ambient), està desenvolupant projectes de manteniment i recuperació d'aus com l'àliga quabarrada, l'enganyapastors, i d'altres proves pilot d'emparrats que eviten els accidents de les aus així com altres accions com fomentar la proliferació de ratpenats mitjançant la introducció de nius. Per tal de que la gent sigui conscient de la importància del medi que ens envolta, considerem prioritari disposar d' espais on es pugui contemplar i divulgar tota aquesta riquesa.

La situació del nou edifici és immillorable ja que queda el més a prop possible de l'aparcament de la zona esportiva, al costat de l'edifici on es desenvolupen totes les activitats físiques a l'Oller del Mas, mantenint la visual de la muntanya de Montserrat i la seva màgia, part molt important per dur a terme aquest tipus d'activitats de relaxació i connexió amb l'entorn. Així com, la integració amb el propi entorn i natura.

Amb aquest nou emplaçament i amb les mesures com són que en el pati de la nova edificació s'hi projecta la plantació d'un àlber es garantirà l' integració d'aquest conjunt amb el bosc de ribera aconseguint que l'edifici quedi mimetitzat dins del propi bosc. Es repeteix també el concepte d'edificacions palafítics que s'ha dut a terme amb èxit amb les cabanes, ja que es garanteix també el màxim respecte en la implantació de l'edificació sobre el terreny ja que no suposa cap moviment de terres ni canvi topogràfic.

Aquesta modificació dona resposta també a les necessitats que demanden els usuaris de les instal·lacions del càmping que ja està en funcionament.

També la constatació que les tres estructures que s'havien previst al Pla Especial a banda d'estar disposades sobre el connector biològic distorsionaven les visuals de les cabanes del bosc sobre la vinya i Montserrat i també les visuals cap el Mas des del camí de Montlleó.



En definitiva, amb aquesta Modificació Puntual es busca agrupar i centralitzar les instal·lacions proposades englobades en l'ús cultural, d'educació en el lleure i agrícola a través de l'ampliació d'un edifici existent i que a nivell de gestió també se simplifica ja que s'apropa a l'altre edifici del càmping on s'hi centralitzen la majoria de serveis (local social)

A més la seva implantació és molt respectuosa amb la topografia existent, ja que l'edifici de nova construcció no recolza directament sobre el terreny, si no que s'eleva per a buscar la mateixa cota d'implantació que l'actual porxo del camp de tir, quedant elevada a través d'uns petits pilars d'igual manera que les cabanes realitzades al bosc.

Es busca la integració de la instal·lació al costat del bosc de ribera i a la zona de l'albereda existent i amb la eliminació de les construccions sobre la vinya plantejades al Pla Especial, i d'aquesta manera amb aquesta Modificació Puntual es redueix l'impacte paisatgístic de la intervenció, ja que es passa d'un emplaçament amb un fons escènic del Mas i de Montserrat, que les construccions sobre la vinya comprometien a un on l'edificació projectada queda abraçada per apantallaments vegetals que en garanteixen la seva integració i minimitzen el seu impacte paisatgístic.



A fi de dotar d'una coherència i una uniformitat, el sistema estructural i els acabats d'aquesta nova edificació serà el mateix que l'emprat a les cabanes, estructura de panells autoportants sandvitx de fusta, cobertes metàl·liques fosques mates i acabats de façana a base de fusta natural tractada envellida en color gris fosc.

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Anàlisi d'alternatives

En la present Modificació Puntual es proposa una edificació de nova planta contigua a una edificació existent, un cobert, el qual es rehabilita i es tanca amb unes vidrieres per davant i amb una façana amb el mateix acabat de la coberta en la seva cara Nord i es destinarà a una sala polivalent on s'hi poden realitzar activitats d'Aula de Natura, exposicions i sala de loga.

Per arribar a l'ordenació proposada hi hagut una evolució en la ubicació i en la geometria i forma de les edificacions objecte d'aquesta Modificació Puntual. S'ha desenvolupat un seguit de situacions de les edificacions, fins a arribar a la proposta última, ubicació més adequada en relació a l'impacte ambiental.

A continuació s'explica l'estudi de les diferents ubicacions, geometria i relació amb l'entorn de la evolució de l'edifici de nova planta:

- 1- Pla Especial "Oller del Mas". A l'ordenació establerta en el Pla Especial "Oller del Mas" aprovat definitivament al 2017 es plantejaven tres petites edificacions modulars en forma de cabanes paral·lelament sobre la vinya separades entre si i amb una connexió individual al camí que els servia d'accés. La situació d'aquestes tres edificacions emplaçada en la següent il·lustració estaven sobre la definida clau 12.2 . Aquests mòduls estaven elevats amb petits pilars sobre la vinya existent per tal de no afectar-la i poder gaudir de les vistes cap a Montserrat.

Aquesta proposta una vegada construïdes les cabanes del bosc s'ha invalidat perquè s'ha fet palès de l'impacte que suposaria, tant per les visuals cap a Montserrat per sobre el bosc de ribera, com per les visuals cap al Mas, que a dia d'avui es produeixen nítidament sobre una vinya sense interferències.



- 2- Respecte a l'ordenació que fixava el Pla Especial es fa una segona proposta consistent en apropar les tres edificacions entre sí i unint-les mitjançant unes passeres, per tal d'unificar, compactar el conjunt i minimitzar així la incidència de l'edificació, sobretot a nivell visual. Al ajuntar les tres edificacions en una es poden eliminar dues de les escales d'accés a les edificacions elevades sobre la vinya, minimitzant així el seu impacte



- 3- Com a conseqüència de l'afectació a les vistes des de les cabanes del bosc que formen part del càmping, i perquè aquestes edificacions no quedin al mig de la vinya, la situació d'aquests tres mòduls es proposa desplaçar-les per col·locar-les sobre un extrem de la vinya, ara en sentit transversal a aquesta, però a la zona propera al creuament de la riera.

Amb aquesta proposta es millora quant a integració paisatgística, ja que totes les visuals són més netes i no es malmet ni les vistes del bosc de Ribera, la vinya, el Mas ni Montserrat. L'únic inconvenient d'aquesta proposta és que a l'igual que en les dues anteriors propostes aquestes edificacions s'implanten elevades sobre el connector biològic, en aquesta tercera proposta s'ubicarien sobre una clau (10) urbanística amb major protecció.



- 4- Aquesta última proposta és la definida en la present Modificació Puntual. Les tres edificacions passen a ser un edifici modular recollit i tancat amb un pati interior i annexat a un edifici existent.

En relació a la ubicació, s'emplaça al costat d'un cobert existent, que es destinarà a sala polivalent (aula de natura, activitats esportives, exposicions culturals), – mentre que a l'edificació de nova planta es destinarà a diferents usos (aula natura, punt d'observació d'aus i sala de cates. D'aquesta manera es centralitzen les edificacions i comparteixen la categoria d'ús com a esportiu, cultural i d'educació en el lleure, i agrícola. A més, es redueix significativament l'impacte ambiental ja que s'allibera totalment d'edificació la vinya i es busca intensificar i centralitzar una zona amb un ús recolzant-se en un edifici ja existent. La clau definida on s'emplacen els edificis és clau 12.2, la indicada per acollir les edificacions i les intensitats d'usos.

Es manté a l'igual que en la proposta aprovada (Pla Especial) i la resta de versions exposades que l'edifici queda elevat (estructura palafítica) sobre uns petits pilars per a no afectar la topografia i el terreny originari i fer més respectuosa la seva entrega amb el terreny.



3.2 Descripció de les modificacions proposades en l'ordenació

En la present Modificació Puntual es realitzen modificacions en l'ordenació respecte al Pla Especial aprovat definitivament el 2017, sempre proposant usos admesos i regulats per la MPPGOU. A més, el còmput global de metres quadrats de sostre és el mateix amb l'actual Modificació Puntual del Pla Especial.

Respecte al Pla Especial de 2017 es produeixen les següents variacions:

- L'aula de natura redueix el seu sostre edificat de 720 m² a 572 (212 m² x 2 plantes + 148 m² x 1 planta) m².
- Se suprimeixen les 3 edificacions sobre la vinya de 54 m² cadascuna de sostre edificat.
- Edifici polivalent de nova planta amb 200 m² de sostre edificat.
- Edifici al porxo de l'antic camp de tir com a espai polivalent de 110 m².

Tota la intensitat d'usos proposada en la Present Modificació són de l'ús definit com a cultural, d'educació i esportiva, segons els usos admesos al Pla Especial Aprovat.

Al present document es proposa, i es regula, fer una petita modificació en els valors de sostre màxim dels usos, sempre essent el total de metres el regulat tan per MPPGOU com pel Pla Especial. En Pla Especial estaven definits: 3.000 m² d'ús Agrícola, 3.000 m² d'ús de càmping i 3.500 m² (1.500 m² + 2.000 m² porxo) d'ús esportiu, cultural i d'educació en el lleure fent un total de 9.500 m² en total. Amb aquesta modificació els metres quedarien de la mateixa manera 3.000 m² d'ús Agrícola 3.000 m² d'ús de càmping i 3.500 m² (1.500 m² i 2.000 m² porxo) d'ús esportiu, cultural i d'educació (lleure).

En aquests dos quadres es comparen el còmput de metres i volum de les edificacions proposades i existents del Pla Especial (quadre 1) amb les de la modificació (quadre 2):

Quadre 1: Pla Especial "Oller del Mas"

Denominació - Ús		Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
(A) Mas - Habitatge		3	-	886	10.693	2.426	871
(B) Casa masovers - Habitatge		2	-	115	750	230	-
(D) Cobert - Restauració		1	-	732	2.715	732	-
TOTAL ÚS HABITATGE I RESTAURACIÓ				1.733	14.158	3.388	871

Denominació - Ús		Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS APARC.	EXISTENT						
	(K) PK Celler - Aparcament	1	2.945	-	-	-	-
	(K) PK Local Social - Aparcament	1	3.336	-	-	-	-
	PROPOSAT						
	(k) PK Celler - Aparcament	1	2.510	-	-	-	-
TOTAL ÚS APARCAMENT			8.791	-	-	-	-

ÚS AGRÍCOLA	EDIFICACIÓ EXISTENT						
	(C) Celler vinagre - Agrícola	1	-	58	203	58	-
	(E) Celler elaboració - Agrícola	1	-	354	2.688	354	-
	(F) Cobert Maquinaria - Agrícola (*)	1	-	512	2.484	512	-
	(G) Forn Ceràmica + Pou - Agrícola	1	-	102	0	0	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(6) Celler criança - Agrícola	2	-	1.317	6.038	1.598	2.157
	(6.1) Sala de cates (sobre vinya) - Agrícola	1	-	54	203	54	-
	(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	460	2.807	460	-
	TOTAL ÚS AGRÍCOLA			-	2.345	11.939	2.524
	Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000	

(*) El cobert de màquina està fora de l'àmbit del Pla Especial, per tant no computa ni en metres de sostre ni volum. Es deixa constància a les taules perquè aquesta edificació està dintre de l'àmbit de la MPPG.

Denominació - Ús		Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS CÀMPING	EDIFICACIÓ EXISTENT						
	(H) Local Social - Càmping	1	-	233	815	233	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(1) 4 Bungalows dobles - Càmping	1	-	448	1.792	448	-
	(1) 14 Bungalows simples - Càmping	1	-	728	2.912	728	-
	(2) Zona acampada - Càmping	1	10.017	-	-	-	-
	(3) Serveis i Activitats - Càmping	1	-	215	860	215	-
	(8) Pistes de Paddle - Càmping	1	1.456	-	-	-	-
	(9) Rocòdrom - Càmping	1	130	-	-	-	-
	(10) Zona de Jocs - Càmping	1	190	-	-	-	-
	(11) Local social - Càmping	1	-	1.046	5.231	1.114	749
	(12) Cobert per residus i ET - Càmping	1	-	100	350	100	-
	(13) Camp de futbol - Càmping	1	1.500	-	-	-	-
	TOTAL ÚS CÀMPING			13.293	2.770	11.960	2.838
	Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000	

Denominació - Ús		Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS ESPORTIU, CULT. I EDU.	EDIFICACIÓ EXISTENT						
	(I) Piscines - Lleure	1	197	-	-	-	-
	(J) Pistes de Paddle - Esportiu	1	460	-	-	-	-
	(L) Camp de Tir - Esportiu	1	125	-	-	-	-
	(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	130.378	-	-	-	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	672	2.352	672	-
	(4) Hípica Porxo (100%). - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000	-
	(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-	-
	(5) Aula natura - Educatiu/ Cultural	2	-	360	2.034	720	-
	(5.1) Annex Aula de natura (sobre vinya) - Edu./ Cult.	1	-	54	203	54	-
	(5.2) Punt d'observació d'aus - Edu./ Cult.	1	-	54	203	54	-
	TOTAL USOS ESPORTIU, CULTURAL I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE			144.583	3.140	14.791	3500 (*)
	Màxim contemplat pel P.E.				< 15.000 m²	< 2000m² +1500m²	

(*) Els 3.50 m2 de sostre sobre rasant és divideixen en 1.500 m2 de sostre (aula de natura, boxes, paddocks, dutxes, magatzem,...) i en 2.000 m2 de porxo computable al 100% corresponent a la pista coberta de l'hípica

TOTAL PLA ESPECIAL			166.667	9.988	52.848	12.214	3.777
--------------------	--	--	---------	-------	--------	--------	-------

Quadre 2: Modificació Puntual del Pla Especial

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
(A) Mas - Habitatge	3	-	886	10.693	2.426	871
(B) Casa masovers - Habitatge	2	-	115	750	230	-
(D) Cobert - Restauració	1	-	732	2.715	732	-
TOTAL ÚS HABITATGE I RESTAURACIÓ			1.733	14.158	3.388	871

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US APARC.						
EXISTENT						
(K) PK Celler - Aparcament	1	2.945	-	-	-	-
(K) PK Local Social - Aparcament	1	3.336	-	-	-	-
PROPOSAT						
(k) PK Celler - Aparcament	1	2.510	-	-	-	-
TOTAL ÚS APARCAMENT		8.791	-	-	-	-

ÚS AGRÍCOLA	EDIFICACIÓ EXISTENT						
	(C) Celler vinagre - Agrícola	1	-	58	203	58	-
	(E) Celler elaboració - Agrícola	1	-	354	2.688	354	-
	(F) Cobert Maquinaria - Agrícola (*)	1	-	512	2.484	512	-
	(G) Forn Ceràmica + Pou - Agrícola	1	-	102	0	0	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(6) Celler criança - Agrícola	2	-	1.317	6.038	1.598	2.157
	(6.1) Sala de cates - Agrícola	1	-	54	203	54	-
	(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	460	2.807	460	-
TOTAL ÚS AGRÍCOLA		-	2.345	11.939	2.470	2.157	
Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000		

(*) El cobert de màquina està fora de l'àmbit del Pla Especial, pertant no computa ni en metres de sostre ni volum. Es deixa constància a les taules perquè aquesta edificació està dintre de l'àmbit de la MPPG.

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US CÀMPING						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(H) Local Social - Càmping	1	-	233	815	233	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(1) 4 Bungalows dobles - Càmping	1	-	448	1.792	448	-
(1) 14 Bungalows simples - Càmping	1	-	728	2.912	728	-
(2) Zona acampada - Càmping	1	10.017	-	-	-	-
(3) Serveis i Activitats - Càmping	1	-	215	860	215	-
(8) Pistes de Paddle - Càmping	1	1.456	-	-	-	-
(9) Rocòdrom - Càmping	1	130	-	-	-	-
(10) Zona de Jocs - Càmping	1	190	-	-	-	-
(11) Local social - Càmping	1	-	1.046	5.231	1.114	749
(12) Cobert per residus i ET - Càmping	1	-	100	350	100	-
(13) Camp de futbol - Càmping	1	1.500	-	-	-	-
TOTAL ÚS CÀMPING		13.293	2.770	11.960	2.838	749
Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000	

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US ESPORTIU, CULT. I EDU.						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(I) Piscines - Lleure	1	197	-	-	-	-
(J) Pistes de Paddle - Esportiu	1	460	-	-	-	-
(L) Camp de Tir - Esportiu	1	125	-	-	-	-
(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	130.378	-	-	-	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	672	2.352	672	-
(4) Hípica Porxo (100%) - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000	-
(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-	-
(5) Aula natura Nord - Educatiu/Cultural	2	-	212	-	424	-
(5) Aula natura Sud - Educatiu/Cultural	1	-	256	2.048	256	-
		-				-
		-				-
TOTAL USOS ESPORTIU, CULTURAL I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE		144.583	3.140	14.400	3352 (*)	-
Màxim contemplat pel P.E.				< 15.000 m²	< 2000m² + 1500m²	

(*) Els 3.352 m2 de sostre sobre rasant és divideixen en 1.352 m2 de sostre (aula de natura, boxes, paddocks, dutes, magatzem...) i en 2.000 m2 de porxo computable al 100% corresponent a la pista coberta de l'hípica

TOTAL PLA ESPECIAL	166.667	9.988	52.927	12.160	3.777	
---------------------------	----------------	--------------	---------------	---------------	--------------	--

3.2 Normativa

Tots els articles que regulen la normativa de l'anterior del Pla Especial aprovat són vigents en aquesta modificació i no sofreixen cap variació, ja que a nivell d'intensitats, usos i materials de les edificacions es respecta el que es contemplava a la Normativa del Pla Especial aprovat

3.3 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica i financera tampoc varia del que s'havia previst al Pla Especial Aprovat. A més el fet de posar en servei aquestes edificacions comportarà el retorn de l'inversió en un termini més curt, ja que es disposarà de tots els serveis que s'havia previst al Pla Especial aprovat. En aquest sentit, es preveu un retorn de la inversió als deu anys de la construcció, ja que una vegada posat en marxa tot el complex, és compta amb unes previsions d'utilització més fiables, que confirmen la viabilitat d'aquesta operació.

3.4 Agenda/Pla d'etapes

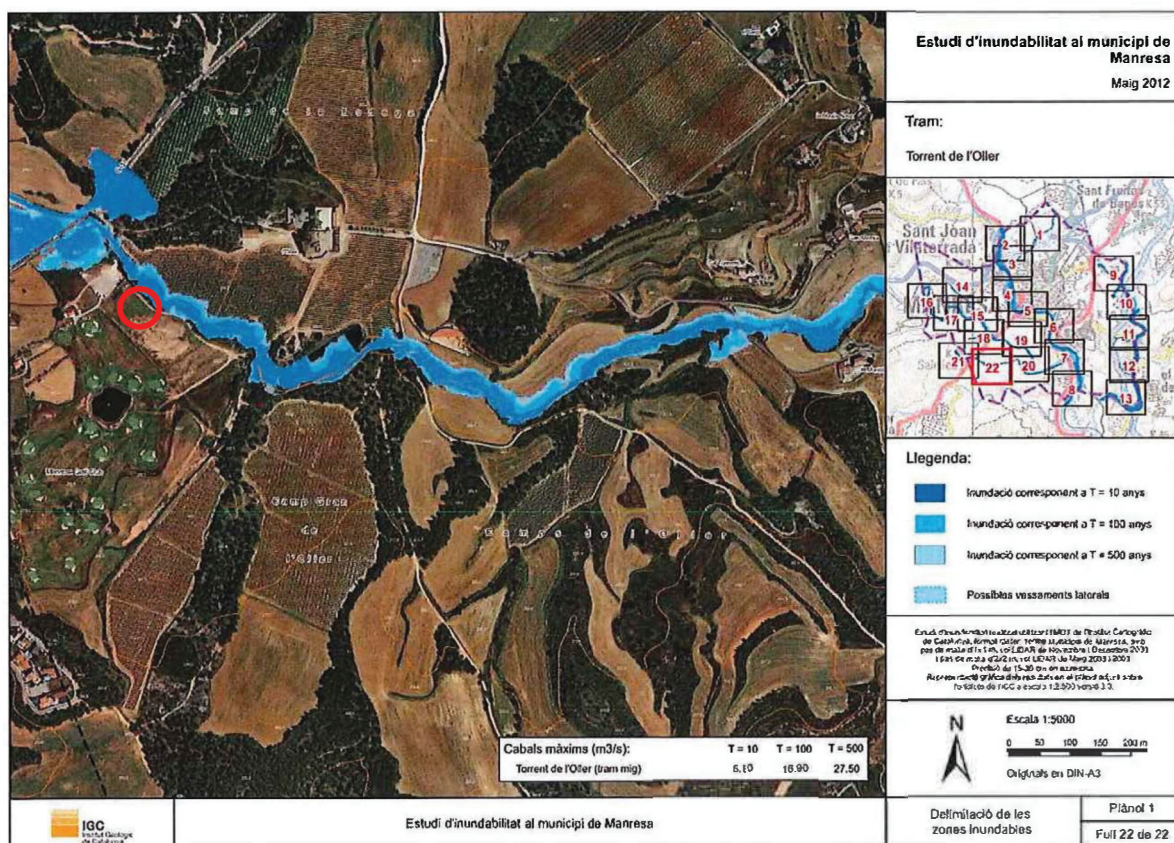
En tractar-se de dos edificis connectats i vinculats, amb ús similar i englobats en l'ús definit com a esportiu i d'educació en el lleure s'estableix una única fase de construcció que serà d'una duració aproximada de deu mesos des del moment de la obtenció de la llicència d'obres corresponent.

3.5 Avaluació de la mobilitat generada

No s'incorpora cap avaluació addicional a la realitzada pel Pla Especial, ja que no s'està modificant la mobilitat generada a la ja prevista. No varia l'afluència de gent ni varien substancialment els recorreguts d'accés a les edificacions previstes ja que només es desplacen d'un costat a l'altre de la Riera. En tot cas s'afavoreix la mobilitat deguda la proximitat de les edificacions proposades en aquesta modificació amb el club social i amb l'aparcament del mateix.

3.6 Inundabilitat associada al torrent de l'Oller

La informació vigent disponible en relació a la inundabilitat en l'àmbit de la MP del PEU de l'Oller del Mas s'ha obtingut a partir de l'Estudi d'inundabilitat al municipi de Manresa (IGC AP 029/2012), elaborat per l'Institut Geològic de Catalunya el maig de 2012.



L'entorn en el qual es preveu la implantació de les instal·lacions objecte de la modificació del PEU queda fora de la zona d'inundació corresponent a T=500 anys.

3.7 Integració paisatgística

El canvi que es proposa amb la MP del PEU és favorable en termes d'impacte visual i paisatgístic ja que es preveu modificar l'emplaçament d'uns bungalows previstos sobre una vinya, en un indret sense cobertura ni apantallament visual vegetal i amb el fons escènic del Castell, cap a un emplaçament situat en continuïtat amb un altre sostre ja construït, en un entorn amb d'altres instal·lacions existents, amb l'apantallament del bosc de ribera del torrent de l'Oller i d'una tanca vegetal arbrada formada principalment per rebrots d'àlber a consolidar.

Aquesta millora a nivell d'integració paisatgística es justifica a l'Addenda que s'adjunta en aquest document com a Annex 2.





4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

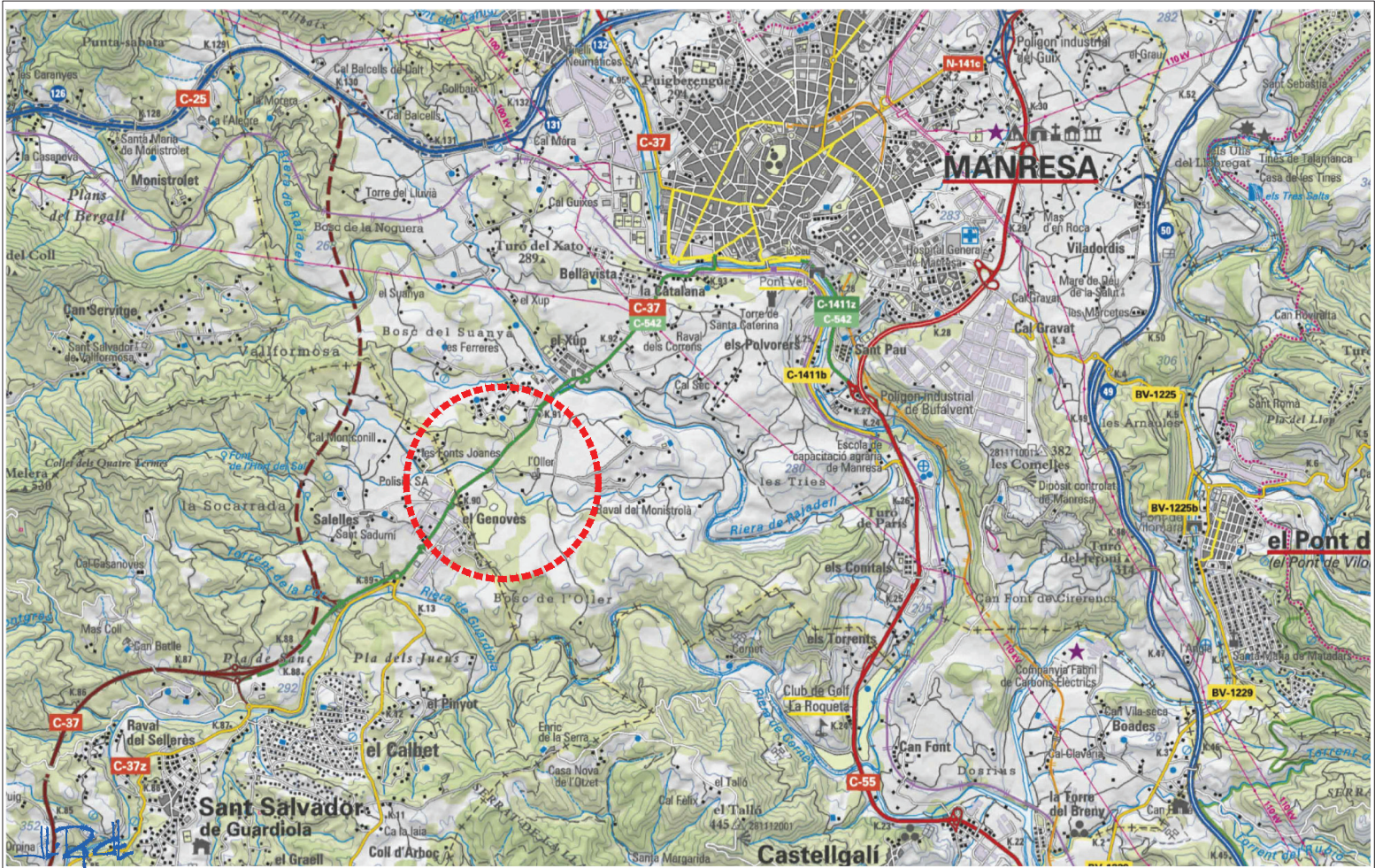
Índex plànols

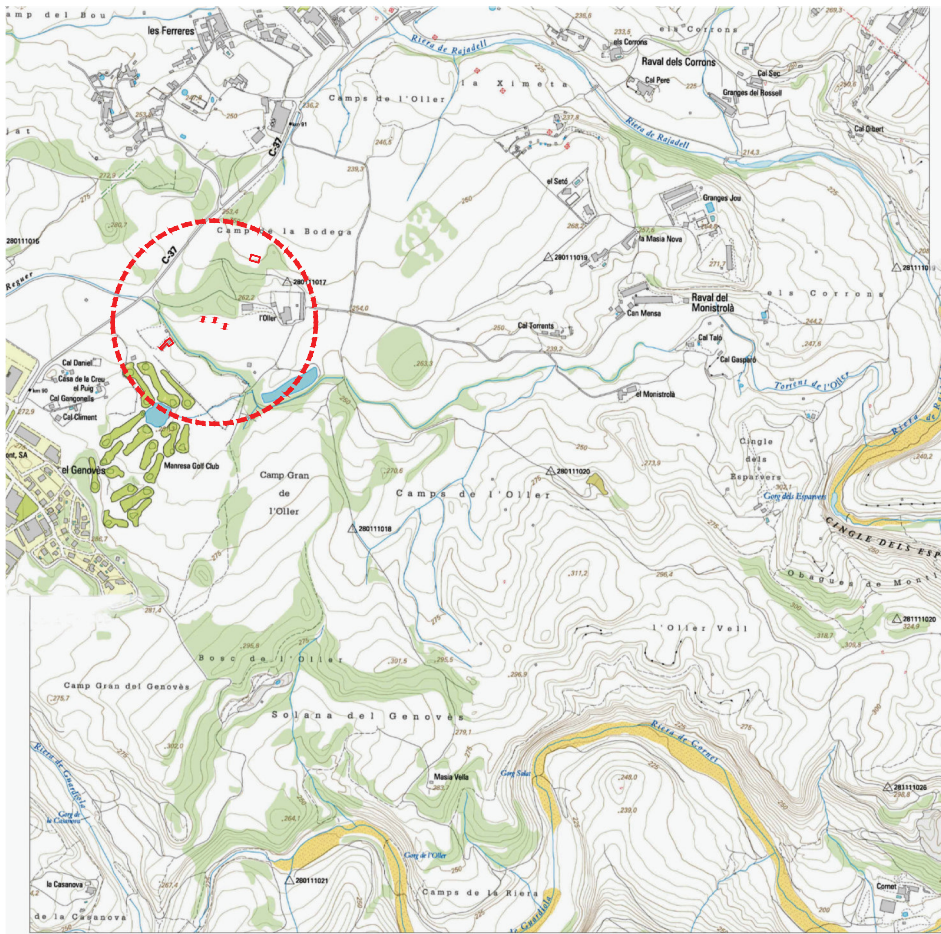
i. Plànols d'informació

- I.1.1 Situació
- I.1.2 Emplaçament
- I.2 Àmbit Pla Especial Oller del Mas
- I.3 Àmbit MPPE
- I.4 Àmbit MPPE / qualificació urbanística
- I.5 Pla Especial Previ Aprovat. Ordenació de l'edificació
- I.6 Pla Especial Previ. Seccions Generals
- I.7 a I.17 Fotografies Edificacions i Instal·lacions Estat Actual

o. Plànols d'informació

- O. 1 Ordenació de l'edificació
- O. 2 Seccions
- O. 3.1 Espai polivalent (Benestar/ loga)_Planta Coberta
- O. 3.2 Espai polivalent (Benestar/ loga)_Planta Baixa
- O. 3.3 Espai polivalent (Benestar/ loga)_Planta Coberta





IR4

tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

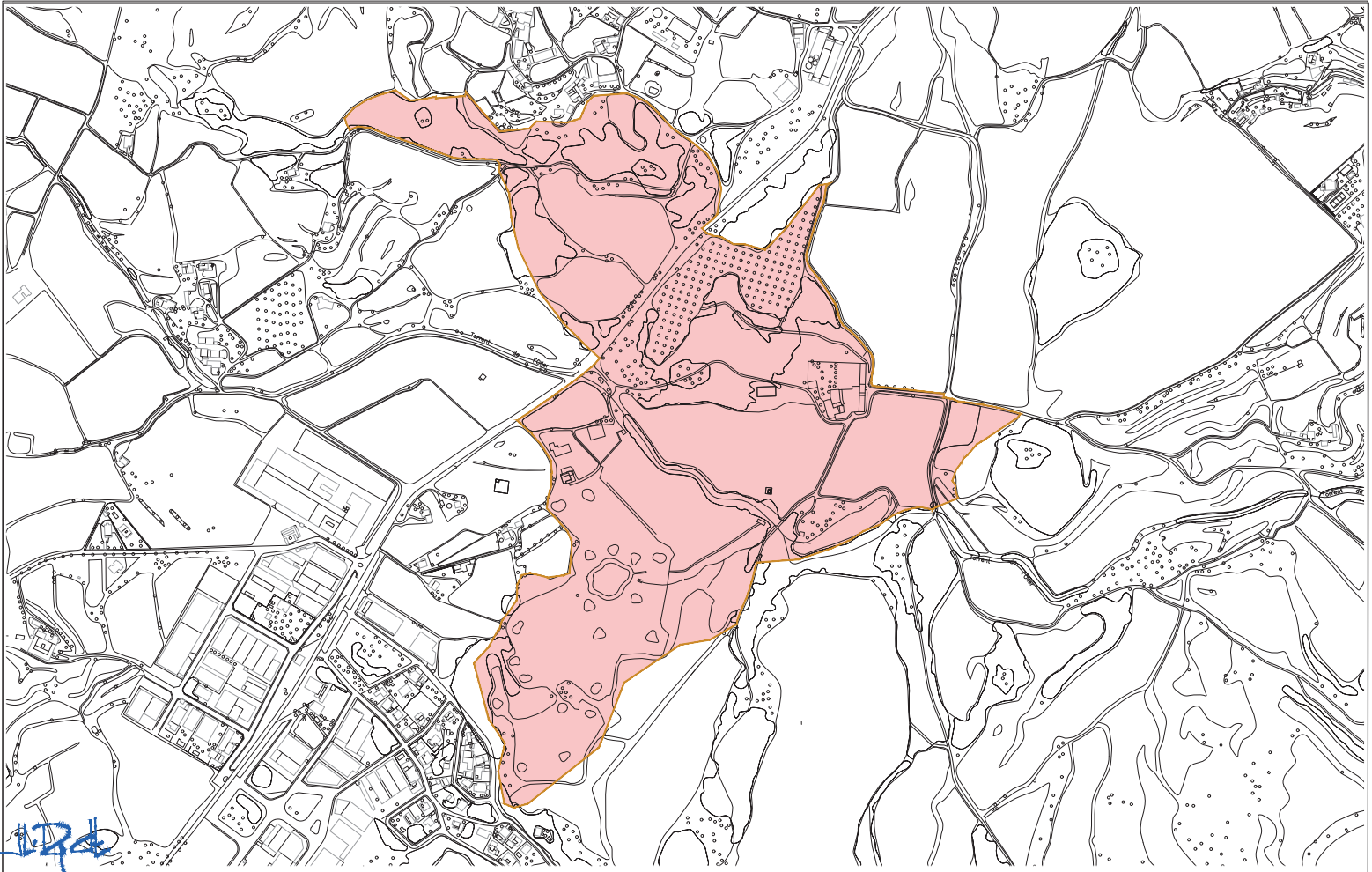
Oller del Mas
CASTELL VETER I COL·LABOR
promotor
Marborí S.L.

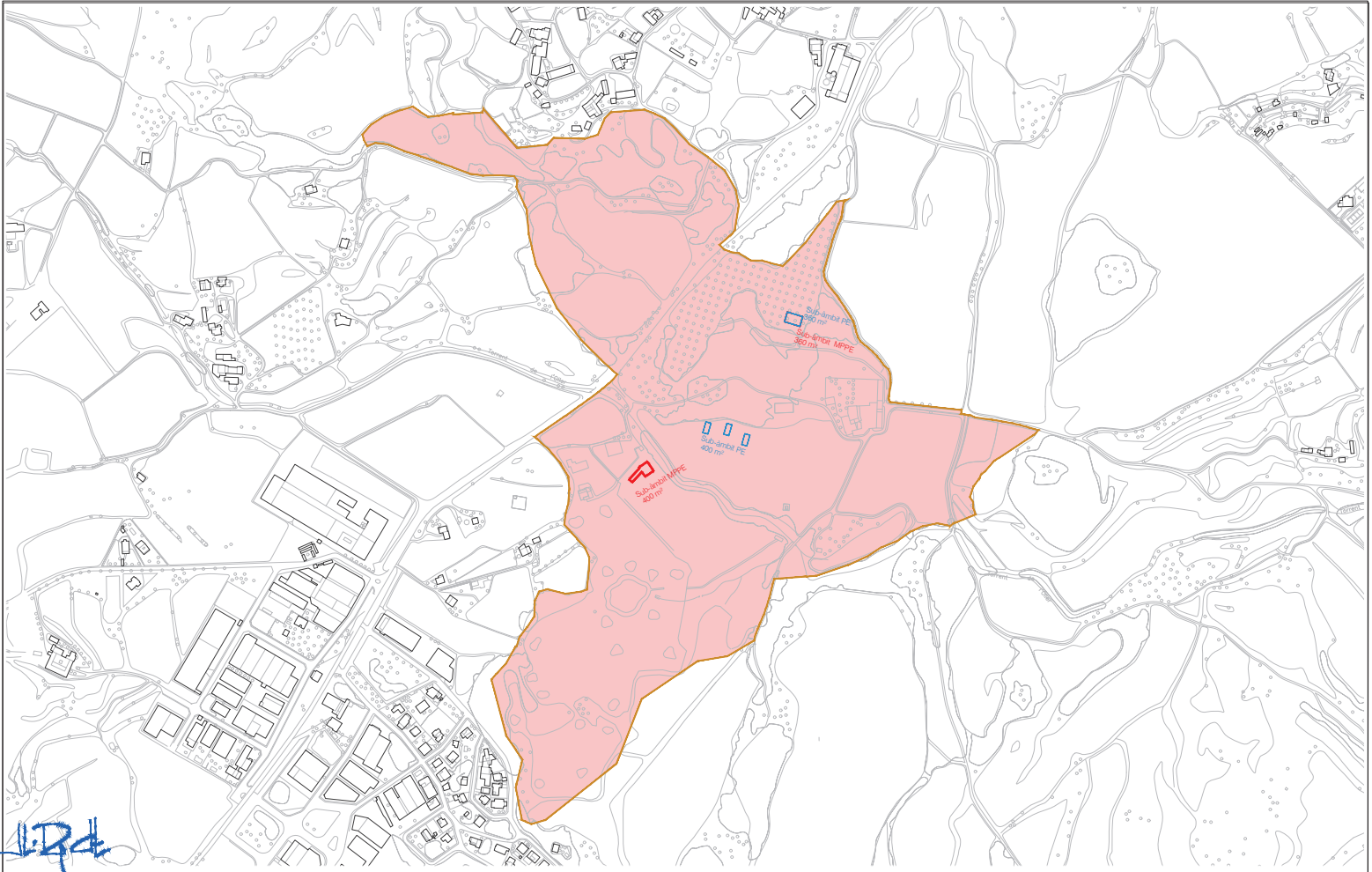


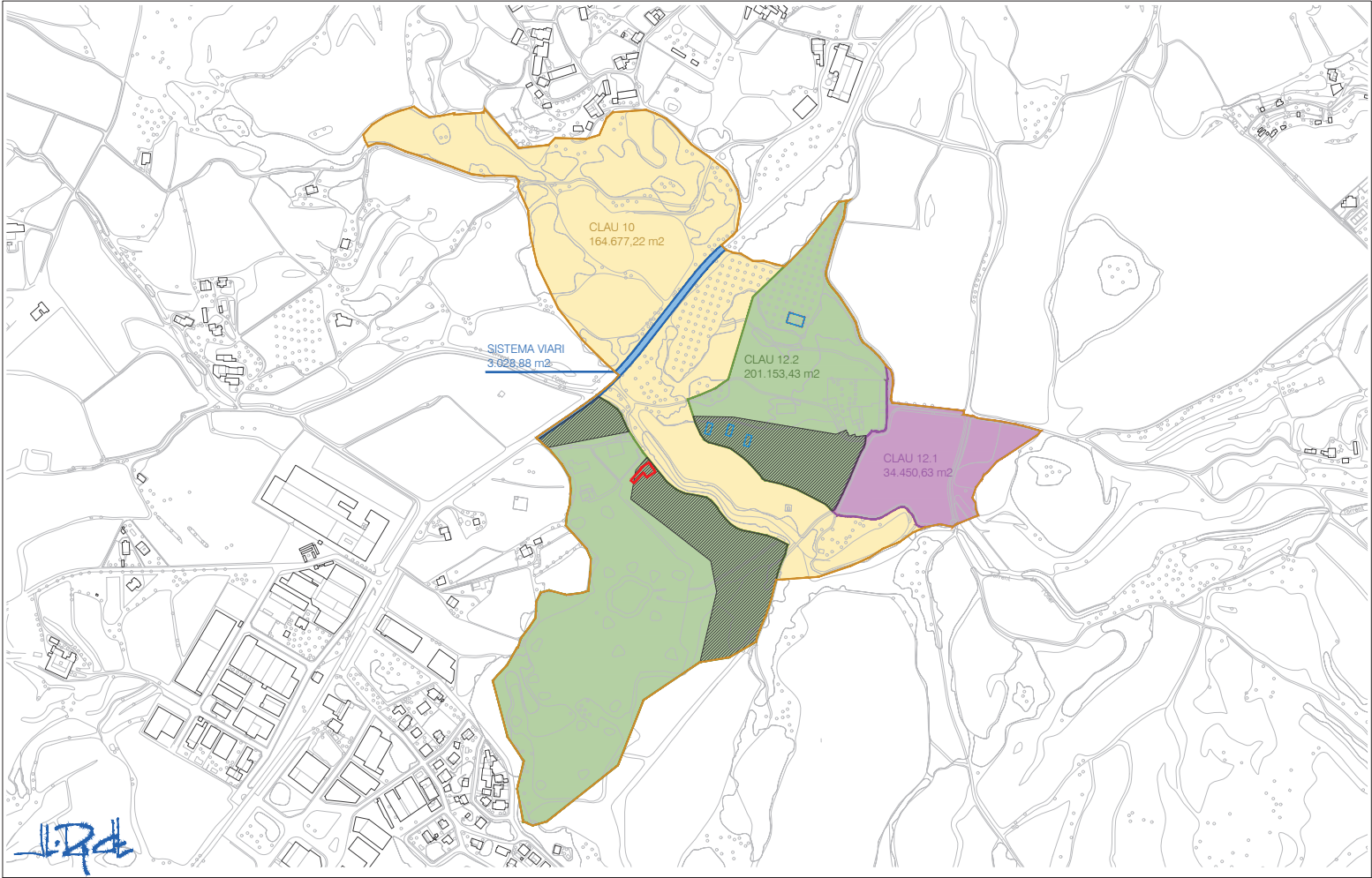
Text Refós. Modificació Puntual
Pla Especial "Oller del Mas"
Camp Gran de l'Oller, ora d'aplicació a Manresa C-37, km 91 del municipi de Manresa (Barcelona)

EXP. NÚM.	NOM DE PLANO:	ESCALA	PLANO
24-10	INFORMACIÓ		
DATA	EMPLAÇAMENT	1/10.000 (dinA3)	i.1.2
SET, 2024			

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L. C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2DN.1A. 08017 BARCELONA - RIERA BISBE PDL 39 2DN. 08350 ARENYS DE MAR - TEL/FAX: 93 795 70 98 - MÒBIL: 617 40 19 16 - WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM - EMAIL: TRIBUNA@CDAC.NET







LR4

 Lluís Roig Clemente arquitecte	 Oller del Mas CONDOMINI D'EDIFICACIÓ promotor Marborí S.L.	Àmbit: 403.310,16 m²		EXP. NÚM. 24-10 DATA	NOM DE PLÀNOL: ordenació Àmbit MPPE amb qualificació urb. municipal àmbit PE	ESCALA PLÀNOL 1/5.000 (dinA3)	i.4
--	--	----------------------	--	----------------------------	--	----------------------------------	-----

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L. C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2DN.1A. 08017 BARCELONA - RIERA BISBE POL.39 2DN. 08350 ARENYS DE MAR - TEL/FAX: 93 795 70 98 - MÒBIL: 617 40 19 16 - WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM - EMAIL: TRIBUNA@COAC.NET

ERROR: IOError
OFFENDING COMMAND: image

STACK:

-mark-
-savelevel-