

Aprovat definitivament per la
Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya
Central en sessió de 15
d'octubre de 2025. La
Secretària
2025.11.04 08:39:23 +01'00'

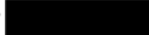
Ajuntament  de Manresa

José Luis González Leal
Secretari General
Ajuntament de Manresa

Motiu: Aprovat el Text Refós pel
Ple de la Corporació amb la
majoria legal establerta el 19 de
juny de 2025. El Secretari general
Data: 2025.07.24 11:42:21 +02'00'

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


FRANCISCO
MARGENAT
(R:

Firmado digitalmente
por 
FRANCISCO
MARGENAT (R:

Fecha: 2025.07.18
13:29:37 +02'00'

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

promotor
Marbori S.L.

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 de reforçar mitjançant activitats esportives i culturals la relació amb la natura, de les activitats agrícoles que es desenvolupen a la finca i de coneixement de la flora i la fauna de l'entorn.

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, actualment s'està executant el cobert per a maquinària i gra de la hípica i per tant només quedaria pendent enderrocar l'antic cobert per a maquinària del Golf, 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, el qual ens comuniquem que no podem 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, 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 [REDACTED], [REDACTED] 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 l'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, caldrà adequar la il·luminació exterior al nivell de protecció E1, per causar la mínima intrusió lumínica possible.

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'álber 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'EIP 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 diposit d'aigua (264 m3) que garanteix la disponibilitat d'aigua durant dues hores. Com que el diposit 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 beques 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 deis 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 carrega 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 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.

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 detallat 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 –EIIIP- del pla especial Oller del Mas.

El present Text Refós, inclou document "Addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística –EIIIP- 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 duran 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.

- La Junta de Govern Local, en sessió de 24 de gener de 2024, va acordar Suspendre el tràmit d'aprovació del "Pla Especial modificació puntual del Pla especial Oller del Mas", fins a l'esmena de les deficiències que s'assenyalen en l'informe del Cap del Servei d'Urbanisme, de 21 de desembre de 2023, concretament:
 - a. El document ha de fer referència i justificar, de forma detallada, al compliment de les consideracions contingudes en els informes sectorials emesos, i que s'han tramès a la promotora.
 - b. Donar compliment aquelles consideracions que no s'han contemplat i que consten en l'informe tècnic inicial :
 - 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.
 - c. Incorporar el document de l'addenda a l'estudi d'impacte i integració paisatgística –EIIP- del pla especial Oller del Mas.
 - d. Vist l'informe de la Direcció General de Turisme, cal replantejar la proposta d'activitats i preveure aquells usos compatibles amb els actualment previstos al PEU vigent d'esportiu, cultural i educatiu (lleure), i no es pot englobar en l'ús de càmping aquelles activitats que no es troben emparades per la normativa de turisme dins el mateix (Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya).
- En data 5 de novembre de 2024, i després de diferents esmenes, es presenta el Text refós de la modificació puntual del Pla especial de l'Oller del Mas, sol·licitant la continuació de la seva tramitació.

El Cap del Servei d'Urbanisme emet en data 7 de novembre de 2024 informe respecte al Text refós de la modificació puntual en el qual s'efectua la següent valoració:

- La proposta plantejada és coherent amb els objectius que es fixaren en el Pla especial i en millora la integració del conjunt.
- L'emplaçament escollit i el volum plantejat permet que aquest sigui de menor volum dels previstos sobre la vinya i, en general, de menor impacte visual.
- Els usos plantejats es preveuen assimilables als que ja es preveien a les tres edificacions inicialment situades sobre la vinya, i en qualsevol cas, els usos admesos queden fixats d'acord als admesos per esportiu, cultural i educació en el lleure en sòl no urbanitzable i d'acord la pròpia regulació del Pla especial, sense alterar el planejament vigent.
- La regulació del tractament de les noves edificacions queda regulat pels articles 19 i 20 del Pla especial, referent als acabats de façana i coberta respectivament.
- El document analitza la millor integració i menor impacte de la proposta plantejada respecte al planejament vigent, i que queda justificat en l'addenda de l'EIIP de 2016. Així mateix, el tractament de l'edificació de forma palafítica, amb els mateixos materials d'acabat de la resta d'edificacions instal·lades a la zona del càmping, amb una alçada màxima aparent inferior als 5 metres, justifiquen aquest menor impacte i la innecessarietat de preveure mesures addicionals per al tractament del possible impacte paisatgístic, atès que aquest és irrellevant o menor en relació a l'anterior proposta.
- En relació a la inundabilitat, el punt 3.6 de la memòria justifica que el nou emplaçament està fora de l'àrea inundable en un període de retorn de 500 anys.

També informa, posat en relació al document aprovat inicialment, que la proposta ara presentada no comporta cap variació de les intensitats d'usos respecte al PEU vigent, atès que es renuncia a incrementar la superfície de sostre destinat a ús de càmping.

Per aquest motiu considera que no requereix un nou informe del Departament de Turisme atesa la inexistència de canvis en les determinacions urbanístiques relacionat amb el seu àmbit de competències. A la vegada també considera la proposta del text refós manté el model d'ordenació respecte a l'emplaçament de les zones i sistemes urbanístics –no els afecta-, alhora que manté el model d'ordenació de les edificacions referent al document aprovat inicialment. La supressió de l'objectiu d'alteració de les intensitats d'usos –abastava un 3,38% del sostre total edificable- no es pot considerar un canvi substancial perquè no altera el model plantejat del Pla especial aprovat inicialment, per la qual cosa es considera que aquest canvi no és substancial d'acord el previst a l'art. 112.4 del RLUC.

El Cap del Servei conclou informant favorablement la proposta i proposant que s'aprovi provisionalment.

- La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 12 de febrer de 2025, vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla especial Oller del Mas, per a la reubicació dels tres bungalows sobre vinya en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf, al terme municipal de Manresa, promoguda per la societat Marbori, SL i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1.1 Cal eliminar la nova construcció de 200 m² proposada o justificar-ne la ubicació, dimensió i programa en relació als usos previstos pel PEU i tot atenent al criteri que aquestes haurien de ser les mínimes i imprescindibles, d'acord amb el TRLU

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

1.2 Equip redactor i promotor

EQUIP REDACTOR

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

- Lluís Roig i Clemente, arquitecte.
- Fran Ruiz i Ropero, 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 [REDACTED], amb CIF Núm. [REDACTED] representada pel Sr. Francesc Margenat Trias.

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). 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, culturals i esportius 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 .

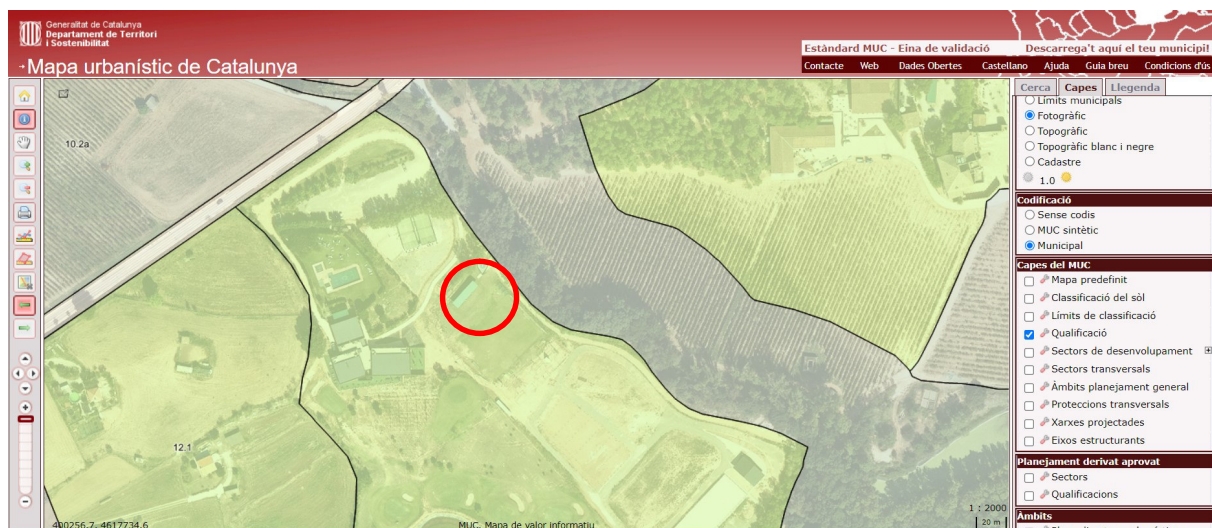
1.4 Planejament municipal vigent (POUM de Manresa, MP POUM de Manresa i PEU Oller del Mas)

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.

1.5 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.

1.6 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 d'educació en el lleure i associades a l'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. 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'aquesta nova edificació es fa aprofitant el cobert de l'antic camp de tir del golf. Es precisament sota aquest cobert, on es contempla que s'hi desenvolupi l'activitat esportiva (com per exemple el loga i la meditació), encara que com es tracta d'una nau diàfana, s'hi poden desenvolupar també activitats culturals associades a les cates de vins o de l'aula de natura.

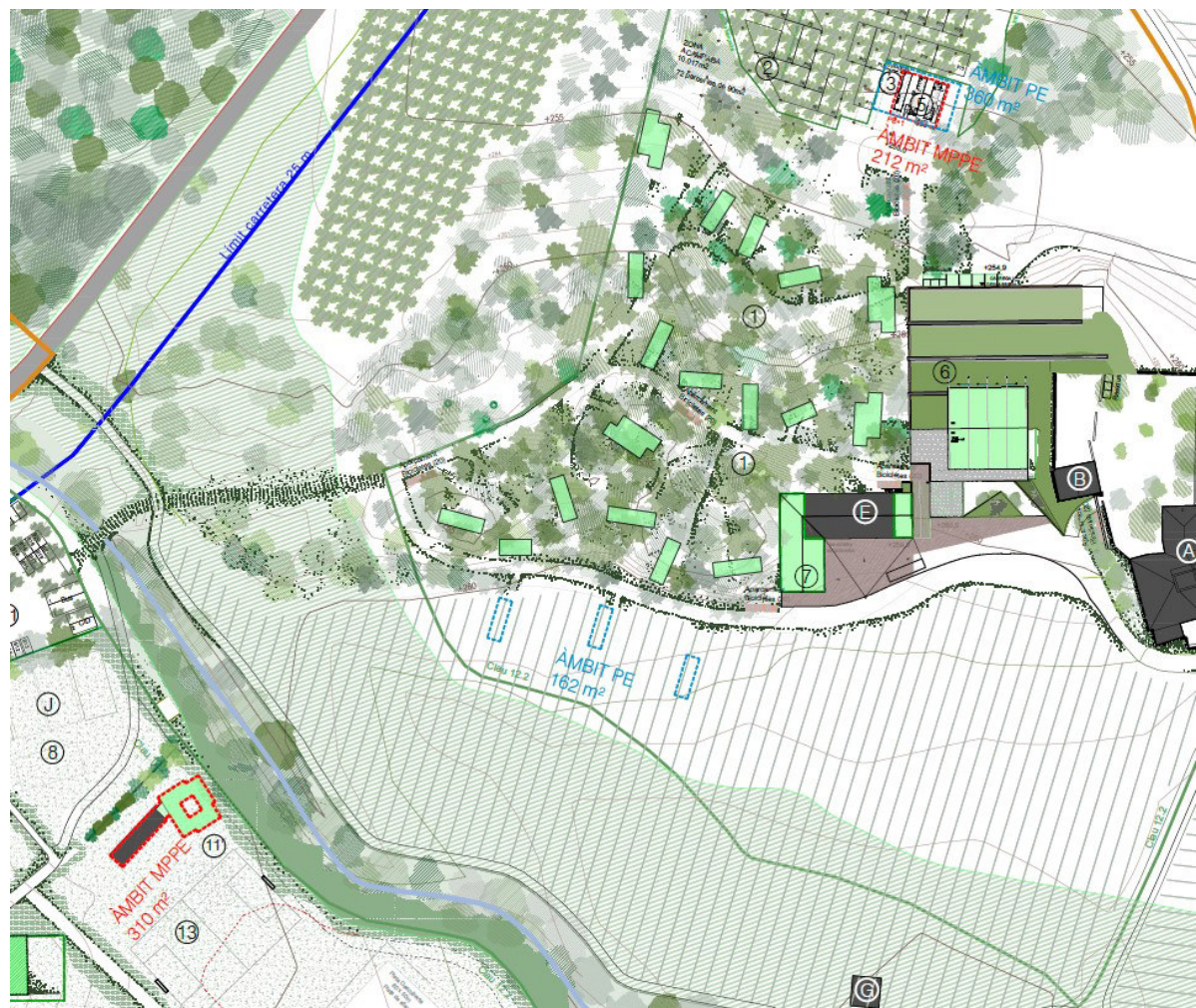
Es tractarà d'ACTIVITATS EDUCATIVES i culturals com poden ser: l'explicació de les tasques que es desenvolupen a la finca, el procés d'elaboració del vi, les particularitats de la fauna i flora que s'hi pot observar, de la història del lloc i la seva evolució a través dels anys, del peregrinatge de Sant Ignasi com a potenciador del seu camí i de la influència de Montserrat en aspectes geogràfics i climatològics.

L'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. D'aquesta manera se li dona uniformitat a tot el conjunt d'instal·lacions de l'Oller del Mas i es garanteix la integració que aquest llenguatge arquitectònic ens ha donat. Es en aquesta edificació de nova planta on es concentraran les ACTIVITATS EDUCATIVES I CULTURALS: aula de natura i observació d'aus i sala de cates) relacionades amb la natura i l'agricultura.

Amb aquesta nova ubicació es busca reduir l'impacte paisatgístic i agrupar les edificacions a una instal·lació dedicada a l'ús esportiu, cultural, de educació en el lleure, i agrícola, a través d'aquest espai polivalent, ja que es poden variar els percentatges que s'hi desenvolupin de cada un d'aquests usos en funció de les activitats que es realitzin en cada moment.

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 pollancrees que hi ha per darrera de l'hort. Aquest nou emplaçament, més recollit millora, doncs també, l'albirament d'aus.

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.



Ambit: 

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 més pertorbat i escàs però molt necessari sobretot per la salut mental de la població.

Aquest projecte té la pretensió de ser un dels projectes de referència a tot el món, a més a més respectuós amb el medi ambient i amb el paisatge. Oller del Mas és el primer celler a Catalunya amb la petjada de carboni i el tercer al món 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 món 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 és provinent d'energies renovables certificada.

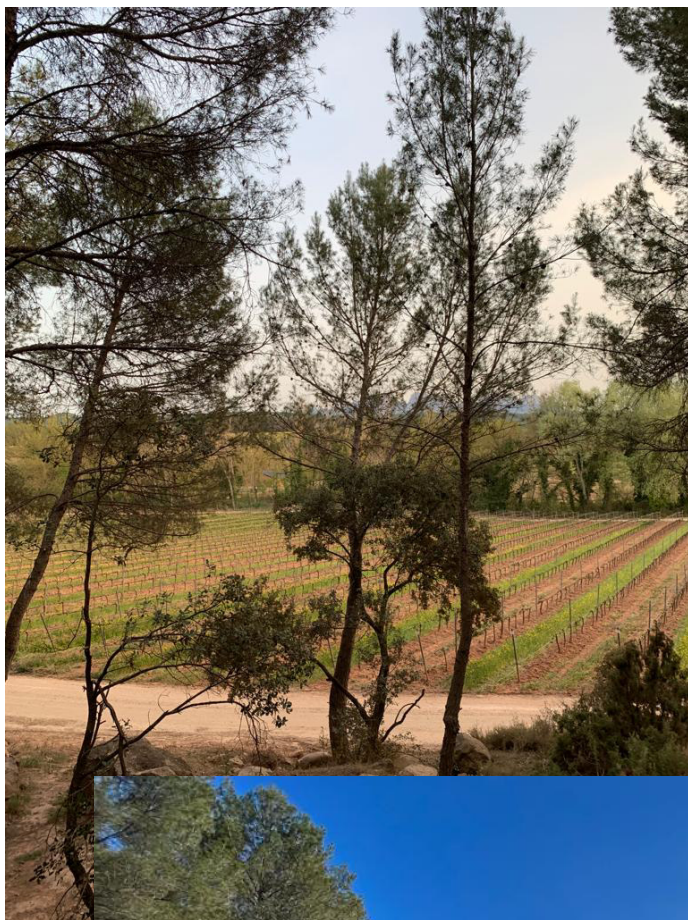
També des de fa 7 anys Oller del Mas, juntament amb la Generalitat de Catalunya (Medi Ambient), està desenvolupant projectes de manteniment i recuperació d'aus com l'àliga quabarrada, l'enganyapastors, i d'altres proves pilot d'emparrats que eviten els accidents de les aus així com altres accions com 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.

Ha estat la constatació de les tensions que provocarien les tres estructures, que s'havien previst al Pla Especial, en referència a les visuals de les cabanes del bosc sobre la vinya i Montserrat i també sobre les visuals cap al Mas des del camí de Montlleó, les que han conduït a la necessitat de redactar aquesta Modificació. Aquestes tres estructures, a més es disposaven a sobre del connector biològic.

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 que s'implementaran, com permetre la lliure creixença dels arbres que afloren de manera natural o plantant-ne també un en el pati de la nova edificació, 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 ja es va realitzar amb les cabanes amb tant d'èxit, ja que potència el màxim respecte en la implantació de l'edificació sobre el terreny en no provocar cap moviment de terres ni canvi topogràfic respecte de l'original.

Aquesta modificació permetrà posar en funcionament i ampliar uns usos (educatiu, cultural i esportiu) que ja venien justificats al Pla Especial de l'Oller del Mas però que per falta de l'edificació concreta, no s'havien pogut dur a terme en la seva integritat.



En definitiva, amb aquesta Modificació Puntual es busca agrupar i centralitzar les instal·lacions proposades englobades en l'ús cultural, educatiu i esportiu a través de l'ampliació d'un edifici existent. També se'n simplifica la gestió, ja que el nou emplaçament es troba a mig camí dels dos edificis principals d'aquest Pla Especial, el celler i el local social, i a tocar de l'aparcament del càmping.

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.

A fi de garantir la màxima funcionalitat i que es garanteixi al màxim l'aplicació dels usos culturals i educatius (sala de cates, aula de natura o punt d'observació d'aus) s'ha previst d'instal·lar a l'interior uns envans retràctils que en permetin aquesta polivalència entre aquests usos. També s'adeqüen la mida i la posició de les obertures que donen cap al bosc de ribera per permetre una adequada observació de les aus

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. Aquest pati interior no és gratuït i cerca el recolliment i la introspecció que un espai en el que s'imparteixen matèries relacionades amb les cates de vins, ornitologia i natura requereix. A més, aquest pati obert per sobre i per sota, ja que l'edifici no toca a terra, li confereix lleugeresa i respecte amb l'entorn. S'havien estudiat altres opcions volumètriques tipus pinta de l'edifici, més prismàtic i no s'adaptaven tan bé al racó on s'implanta l'edifici, agafant un major volum tenint la mateixa superfície.

En relació a la ubicació, s'emplaça al costat d'un cobert existent, que es destinarà a sala polivalent però que per les seves característiques és on s'hi concentraran les activitats esportives (loga, meditació) mentre que a l'edificació de nova planta es on es concentraran els usos culturals i educatius (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 esportiu, cultural i d'educació en el lleure. 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.

A més aquest nou emplaçament, a part de reduir l'impacte ambiental i paisatgístic, millora les condicions d'albirament d'aus al acostar-se al bosc de ribera.

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 en el lleure i agrícola, ja que es tracta d'un edifici que complementa al local social i al càmping. En aquest sentit els usos proposats (aula de natura, sala de cates i punt d'observació d'aus) són els que ja existien per a les tres edificacions de sobre la vinya i que són objecte de modificació

A l'interior de la nova edificació i donada la polivalència que se li preten donar, sempre dins dels tres usos permesos i aprovats (aula de natura, sala de cates i punt d'observació d'aus) s'ha previst l'execució d'elements retràctils, com els envans que permeten compartimentar els espais a fi d'ajustar-los a l'activitat que s'hi hagi de realitzar i al nombre de gent que l'hagi de fer en aquell moment. També s'ha previst unes finestres ocultes tipus guillotina a la sala des de la qual es tindran les millors vistes de les aus que hi hagi al bosc de ribera. També es preveu que des d'aquesta aula es puguin monitoritzar els moviments de les aus en zones més apartades i llunyanes.

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 regulats tan per MPPGOU com pel Pla Especial. En aquesta modificació la resultant de superfícies queda igual que el que establia el Pla Especial: 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.

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

ÚS APARC.	Denominació - Ús		Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
	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 màquinaria 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
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
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
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 Maquinària - Agrícola (*)	1	-	512	2.484	512	-
	(G) Fom 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 màquinària 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	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
ÚS ESPORTIU, CULT. I LLEURE	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, 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	52.457	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.

3.3 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

El retorn de la inversió d'aquestes construccions, tractant-se d'unes instal·lacions de caràcter marcadament cultural i educatiu i de coneixement del medi no es farà d'una manera directa sinó a través de l'atracció d'un major nombre de visitants a la finca i a la comarca. Es preveu la vinguda de persones interessades en aquest turisme naturista que revertiran sobre l'activitat del càmping i del celler.

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.

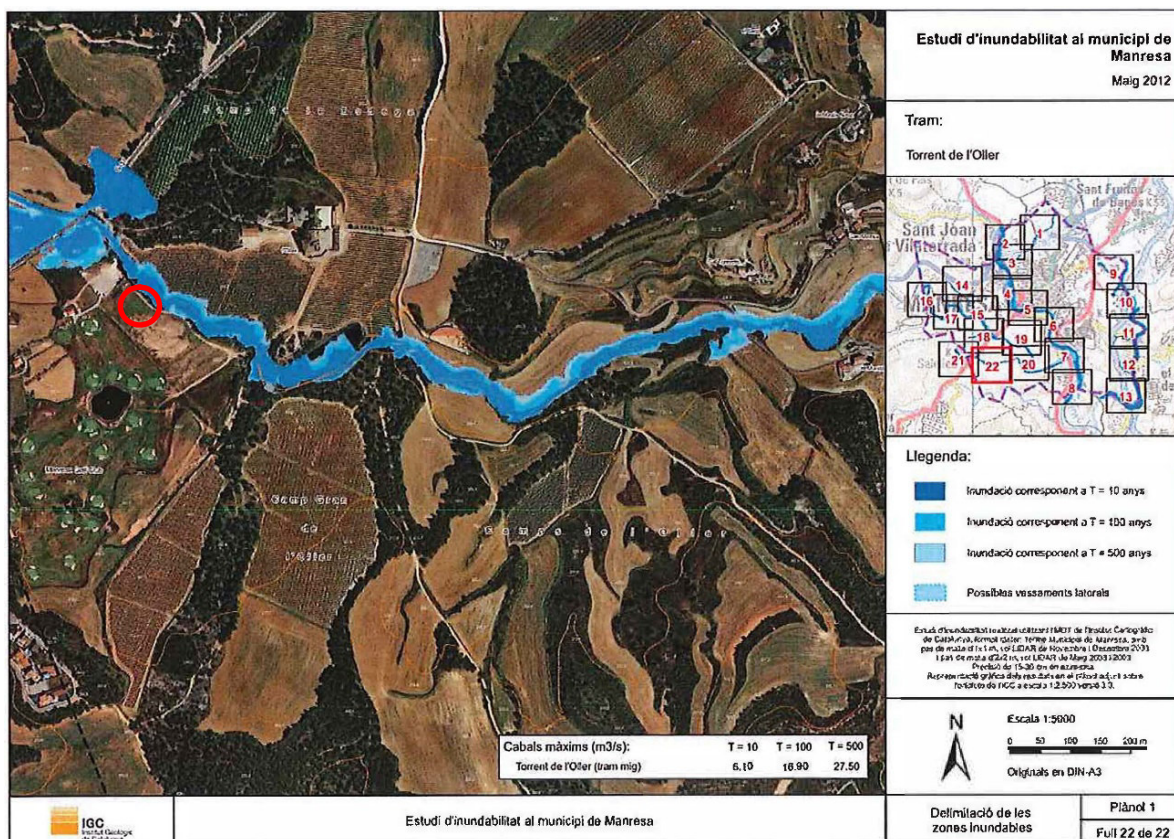
3.5 Avaluació de la mobilitat generada

És l'instrument previst a la Llei de Mobilitat (Llei 9/2003, de 13 de juny, de la Mobilitat) per a la correcta integració dels aspectes de mobilitat sostenible i els seus costos en el planejament urbanístic, i que es desenvolupen a través del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'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.





4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

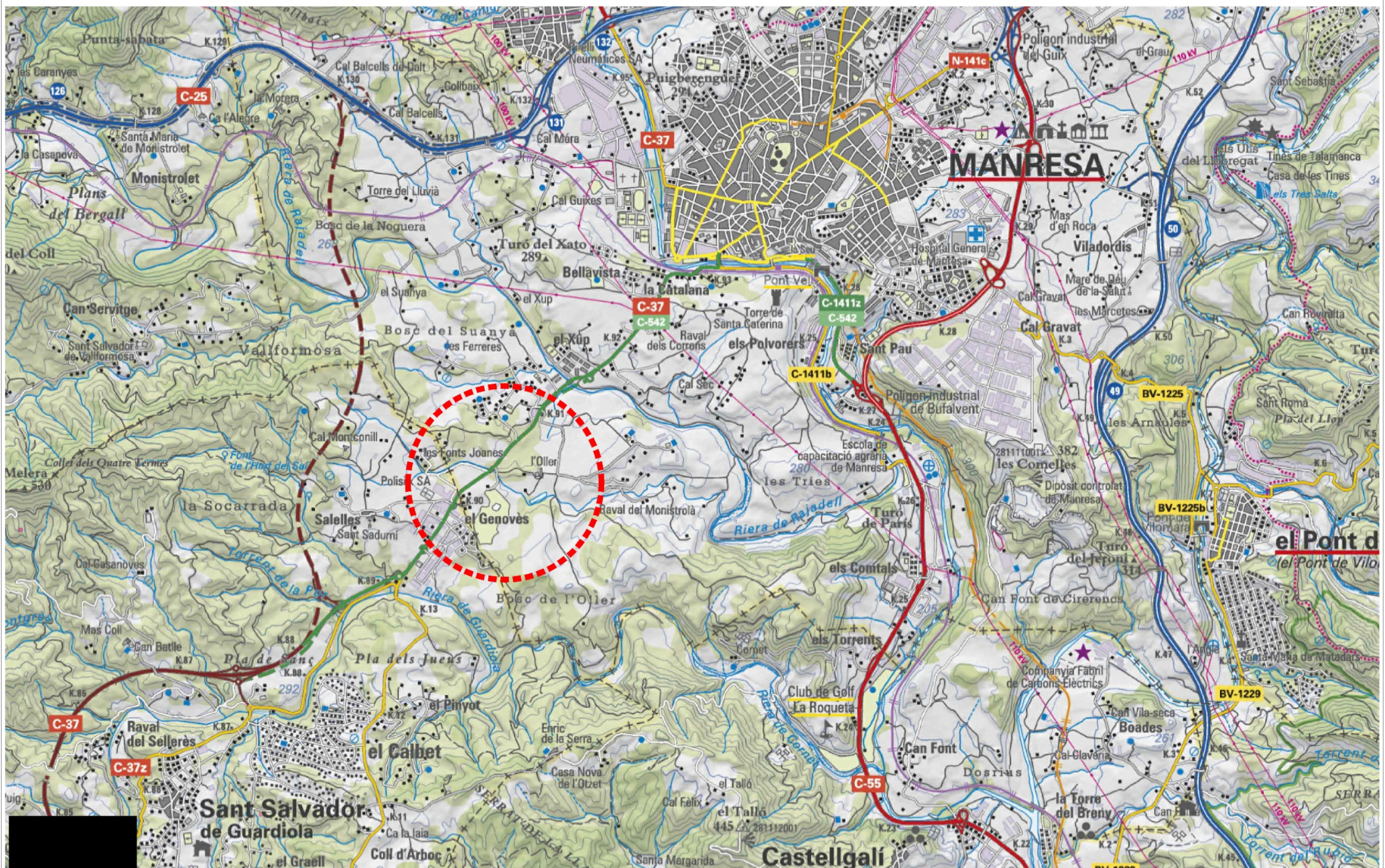
Índex plànols

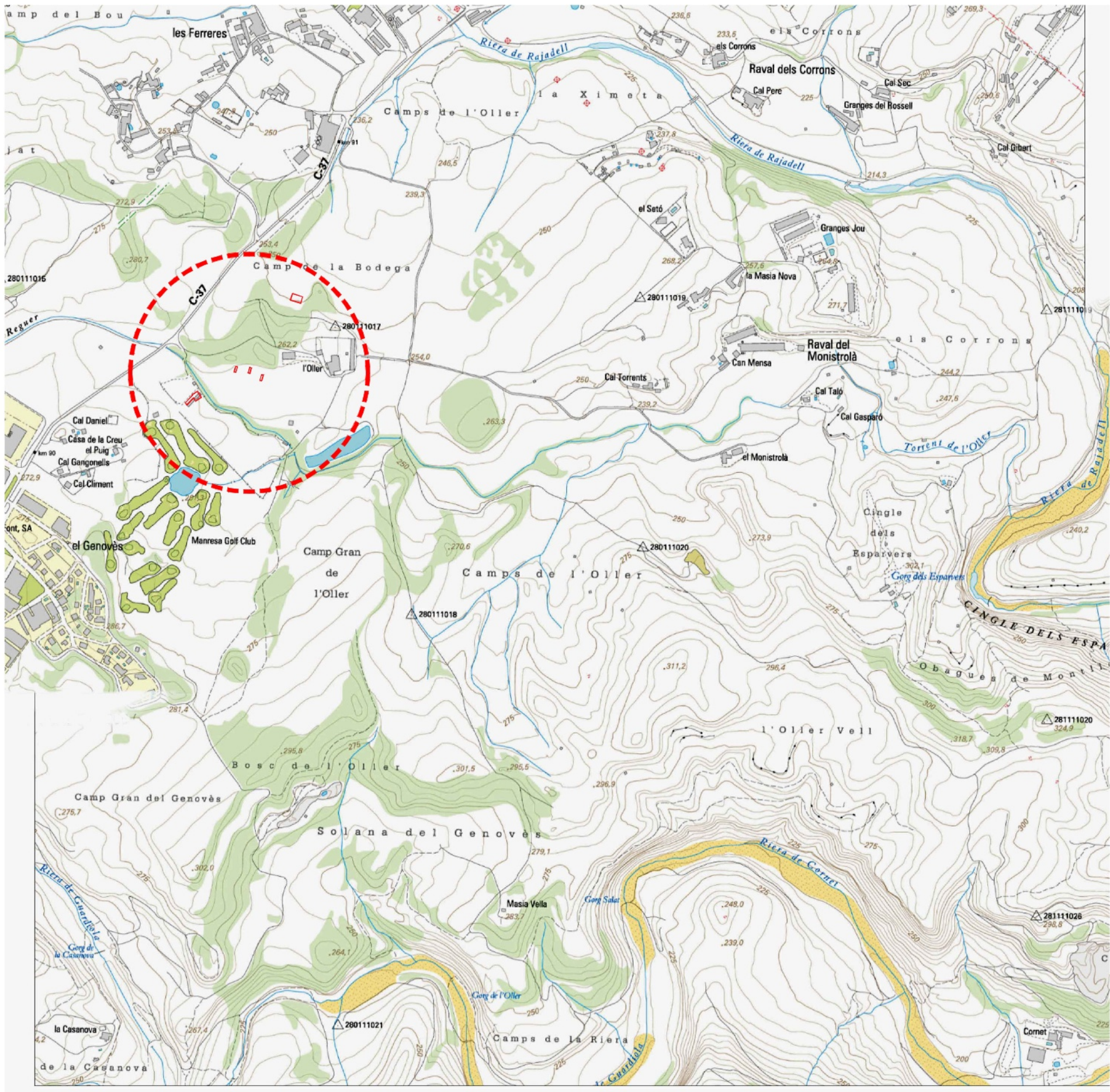
i. Plànols d'informació

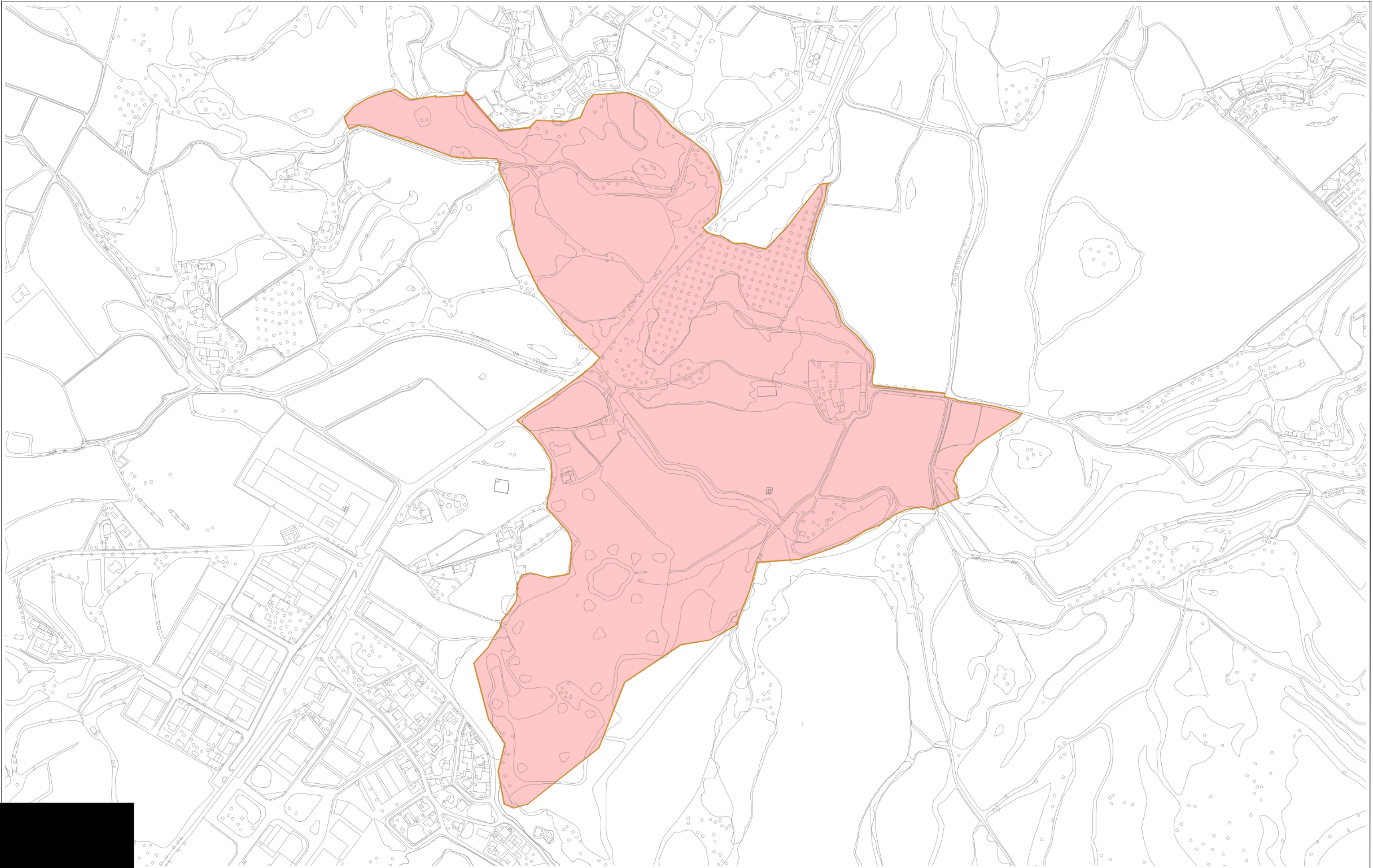
- I.1.1 Situació
- I.1.2 Emplaçament
- I.2 Àmbit Pla Especial Oller del Mas
- I.3 Àmbit MPPE
- I.4 Àmbit MPPE / qualificació urbanística
- I.5 Pla Especial Previ Aprobat. Ordenació de l'edificació
- I.6 Pla Especial Previ. Seccions Generals
- I.7 a I.17 Fotografies Edificacions i Instal·lacions Estat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

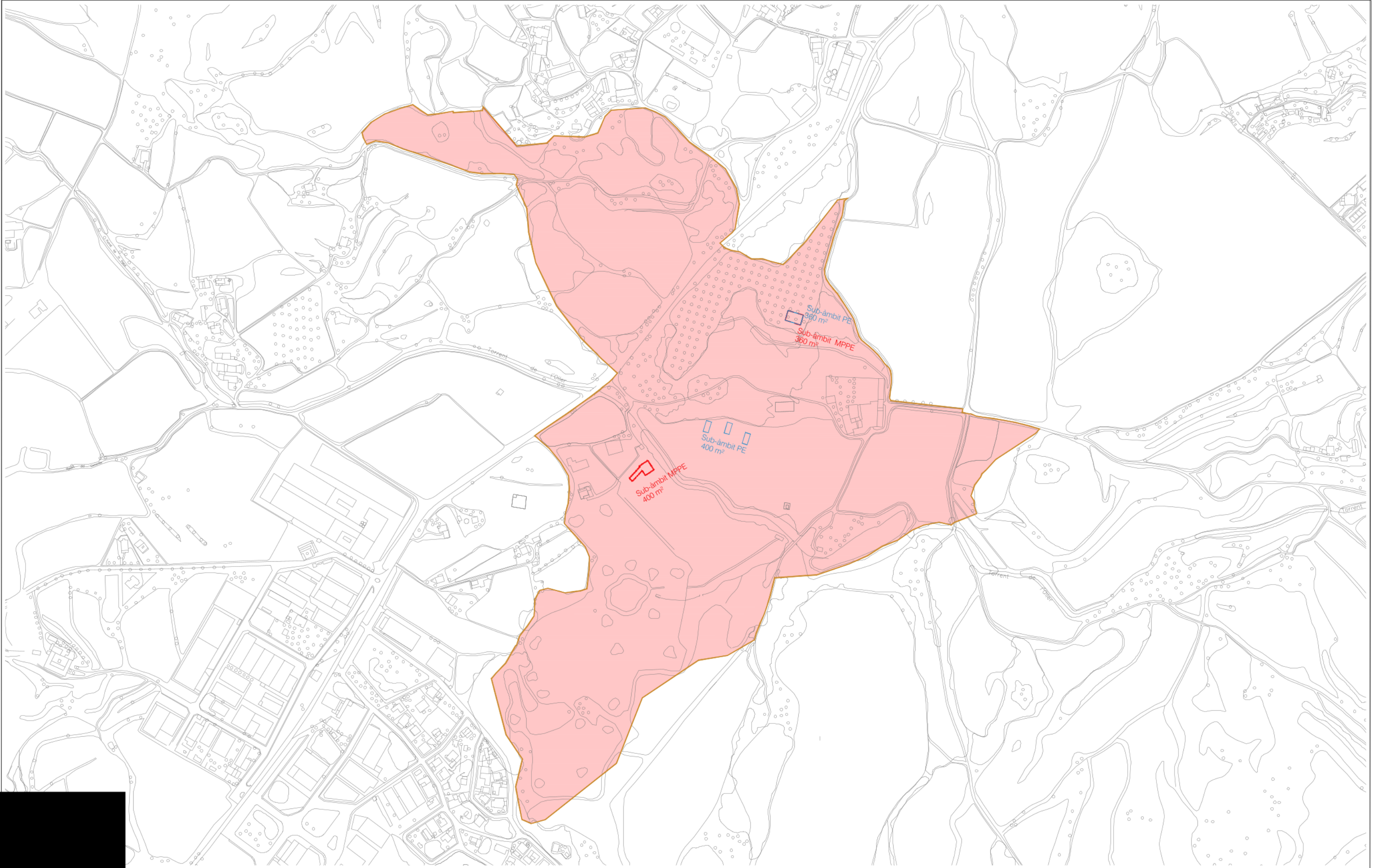
o. Plànols d'informació

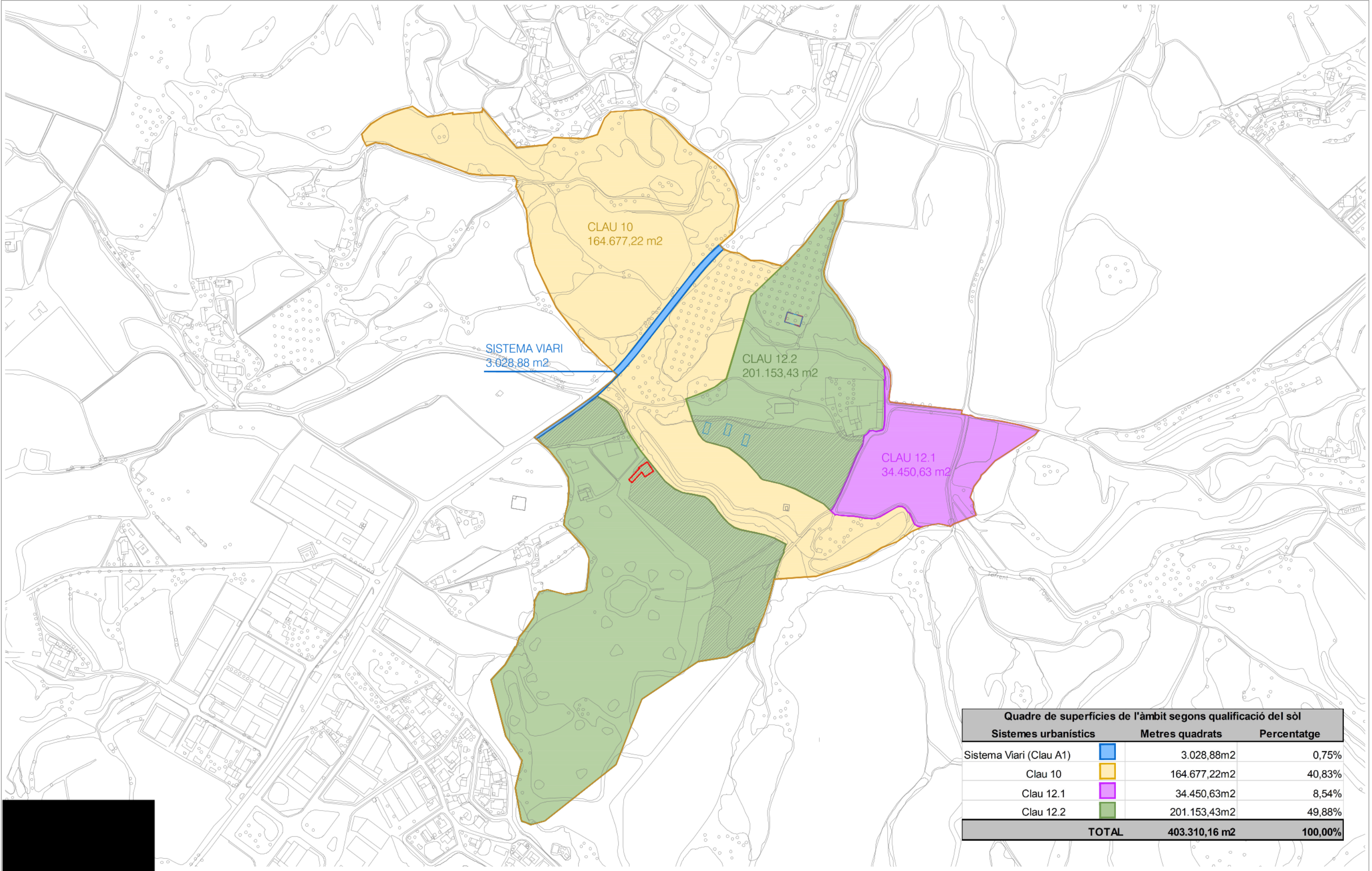
- O. 1 Ordenació de l'edificació
- O. 2 Seccions
- O. 3.1 Espai polivalent (Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)_Planta Coberta
- O. 3.2 Espai polivalent (Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)_Planta Baixa
- O. 3.2.1 Planta Baixa - Espai polivalent
(Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)
- O. 3.2.2 Planta Coberta - Espai polivalent
(Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)
- O. 3.2.3 Seccions - Espai polivalent
(Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)
- O. 3.2.4 Seccions - Espai polivalent
(Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)
- O. 3.2.5 Seccions - Espai polivalent
(Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)
- O. 3.3 Espai polivalent (Aula de Natura/Sala de Cates/ Observació d'Aus/ Esportiu)_Planta Coberta





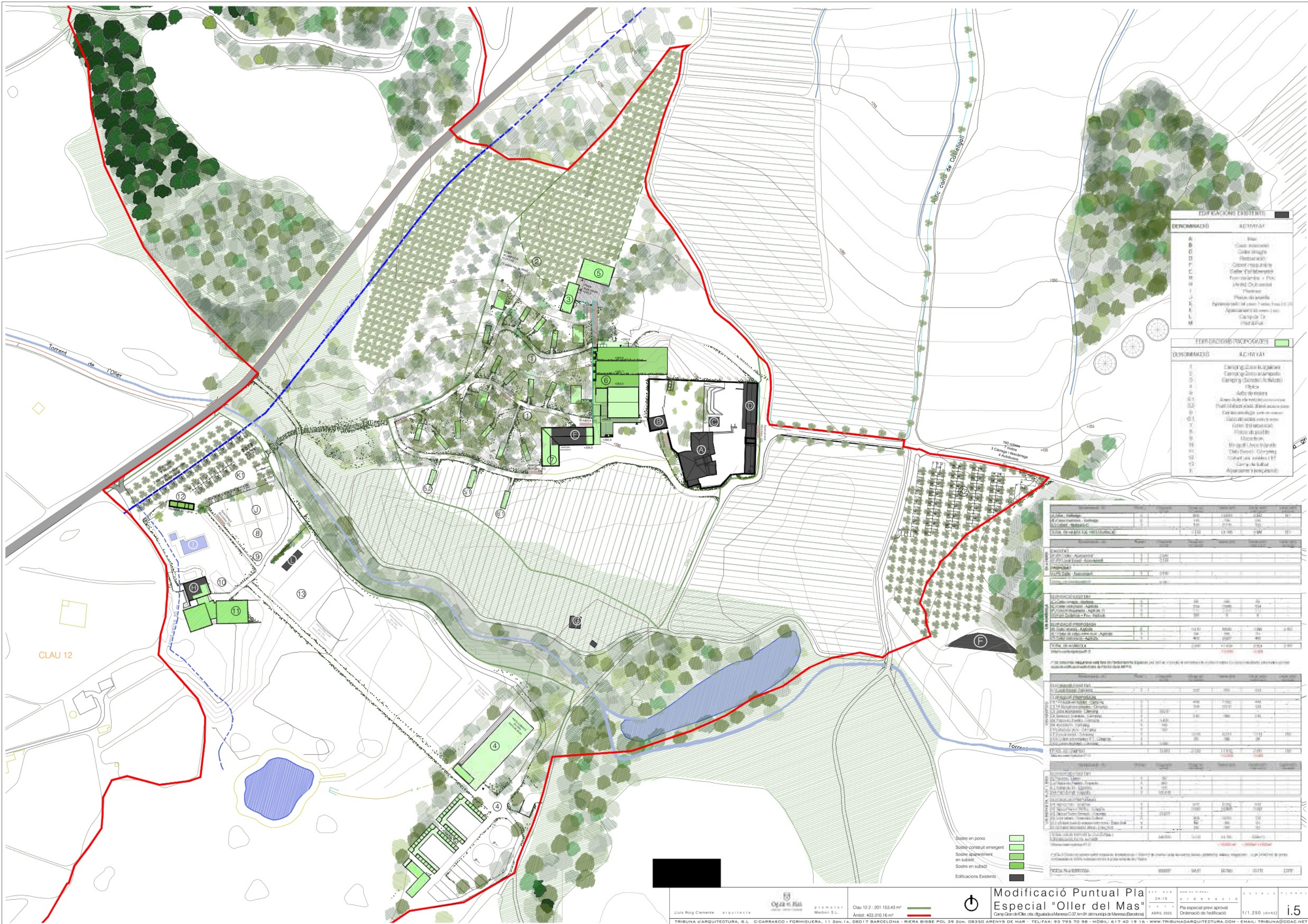






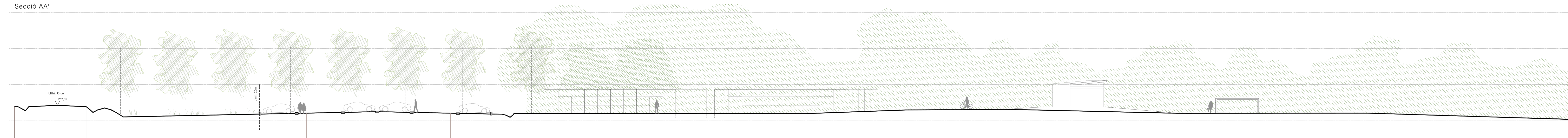
Quadre de superfícies de l'àmbit segons qualificació del sòl			
Sistemes urbanístics		Metres quadrats	Percentatge
Sistema Viari (Clau A1)		3.028,88m2	0,75%
Clau 10		164.677,22m2	40,83%
Clau 12.1		34.450,63m2	8,54%
Clau 12.2		201.153,43m2	49,88%
TOTAL		403.310,16 m2	100,00%



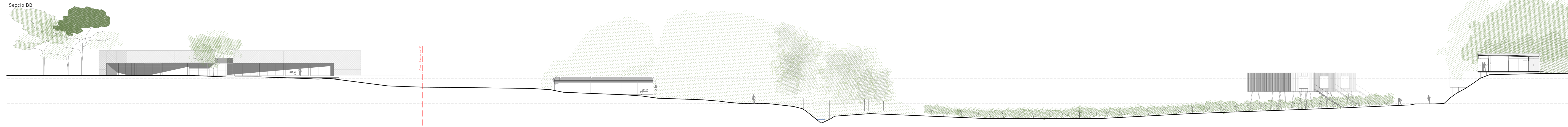




Secció AA'



Secció BB'





2



5



9



23



32





133



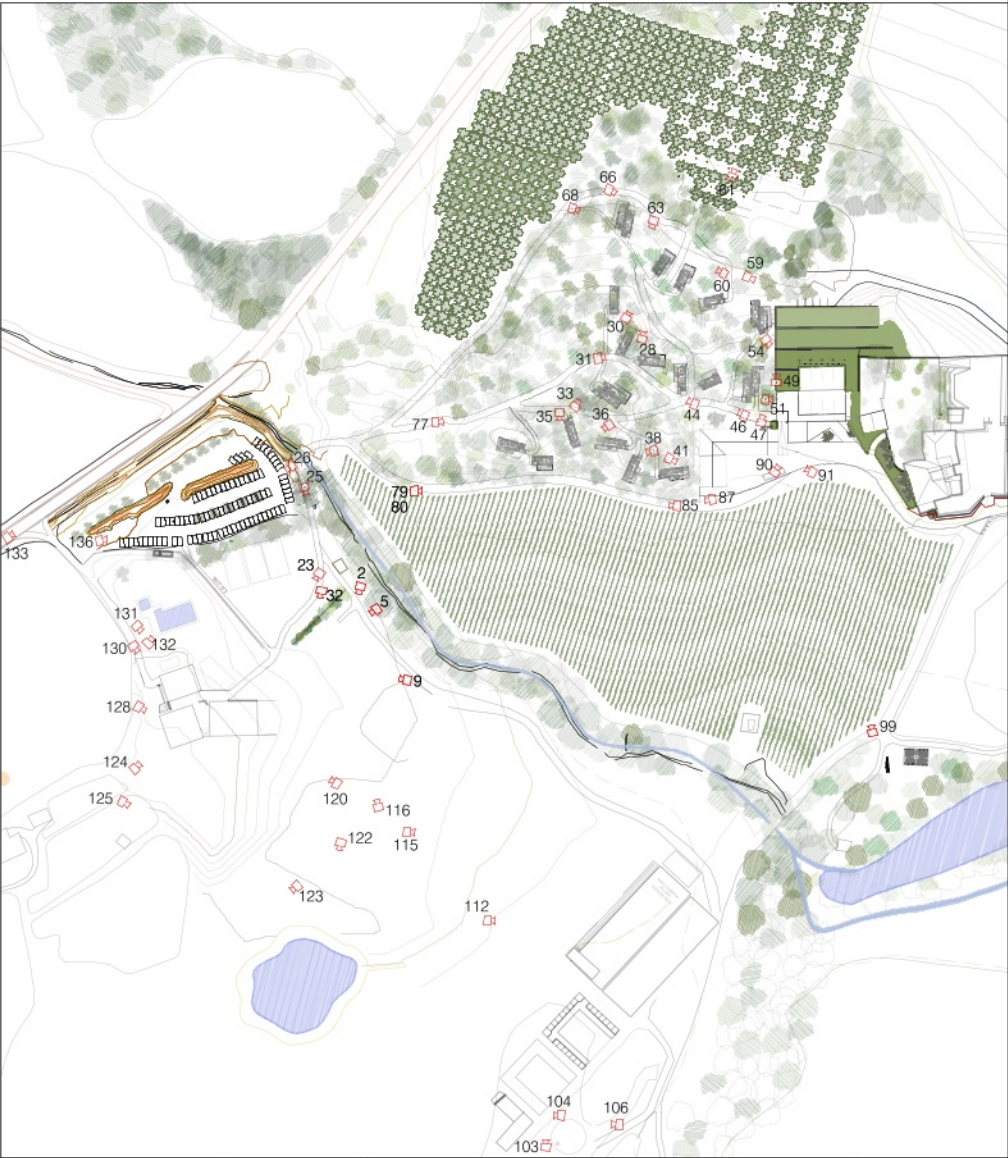
136



26



25



tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte



promotor
Marbori S.L.

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)

EXP. NUM.
24-10
DATA
ABRIL 2025

NOM DE PLÀNOL:
informació
Fotografies
estat actual

ESCALA
PLÀNOL
i.7.2



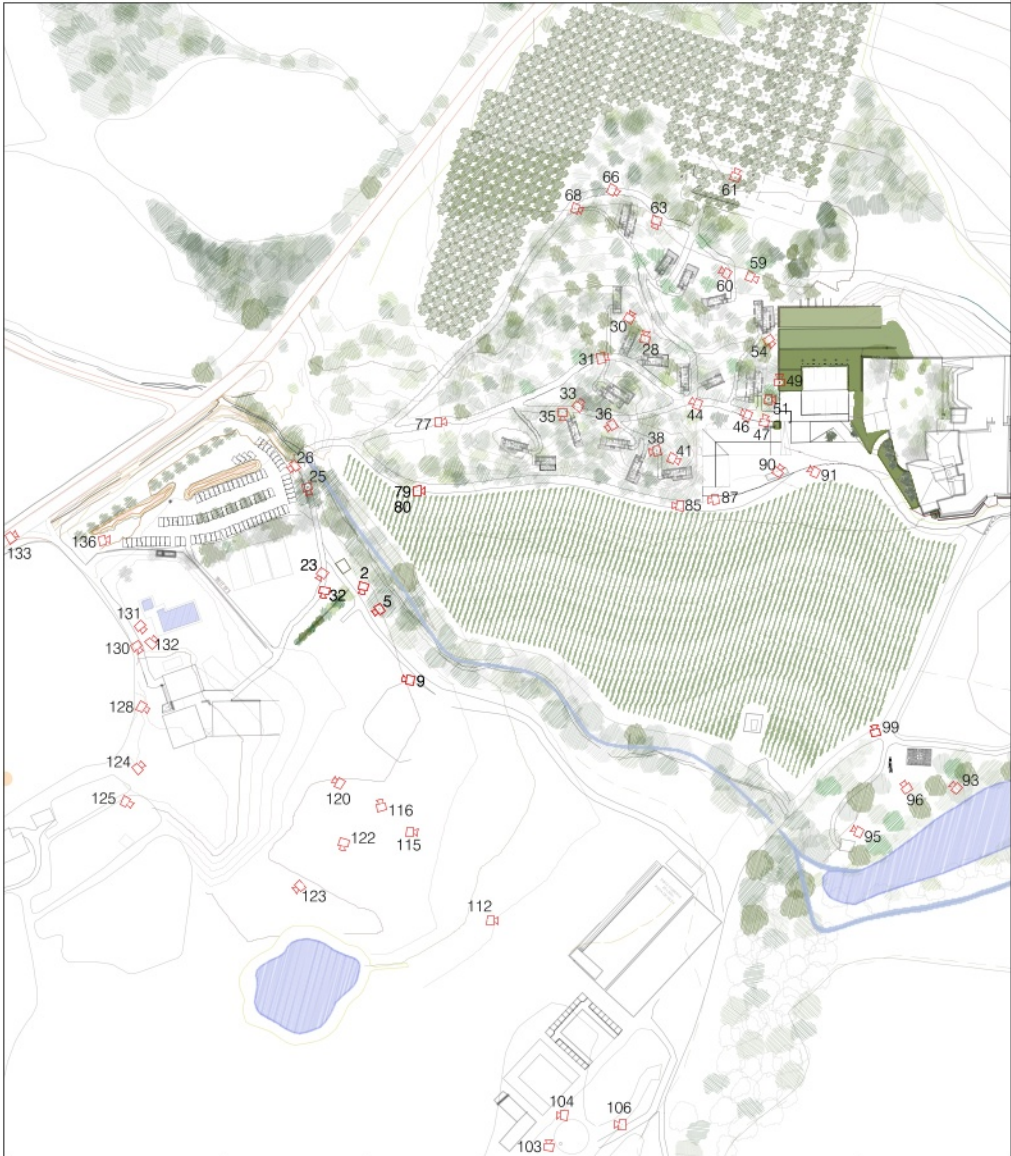
79



80



85





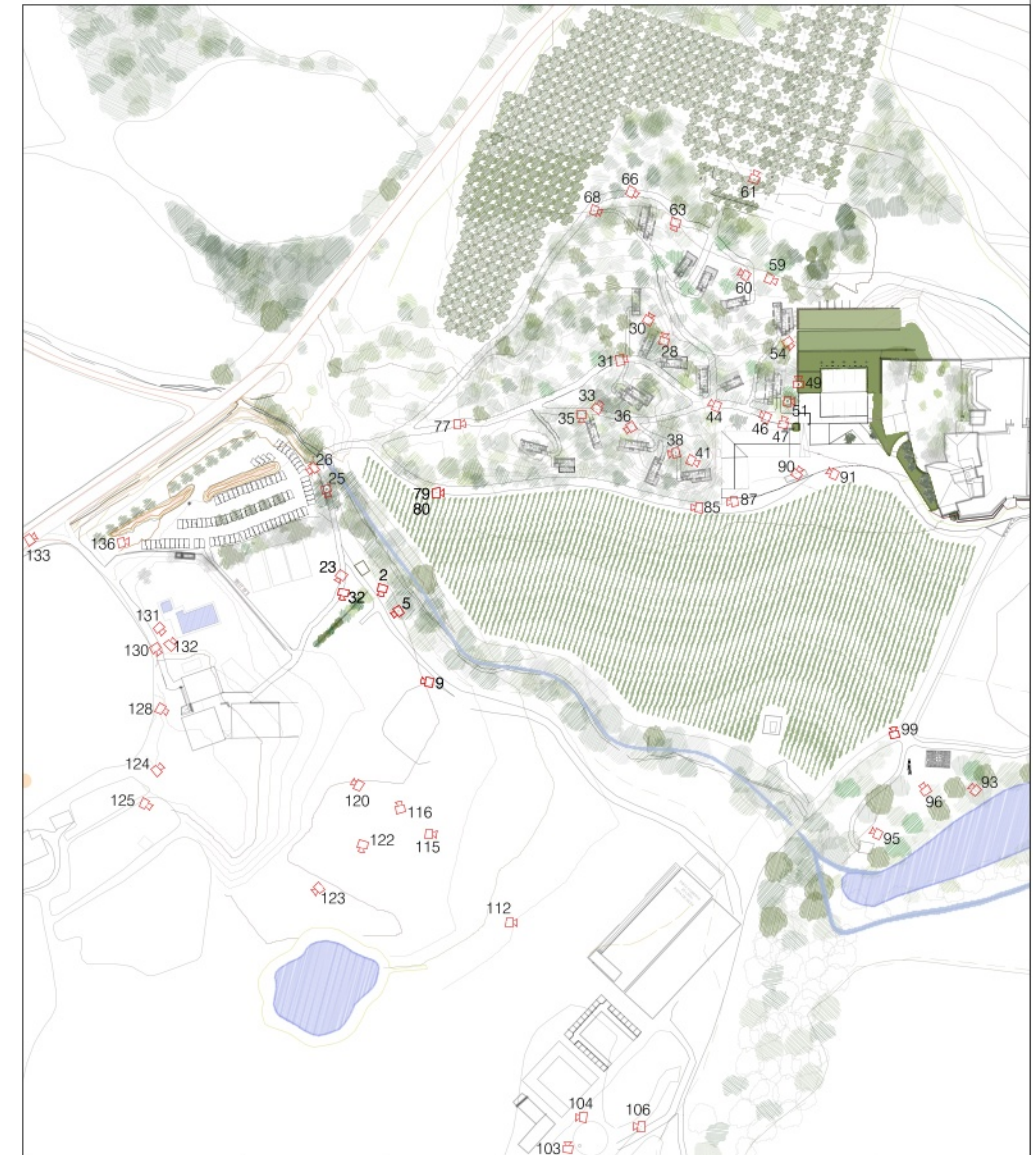
90



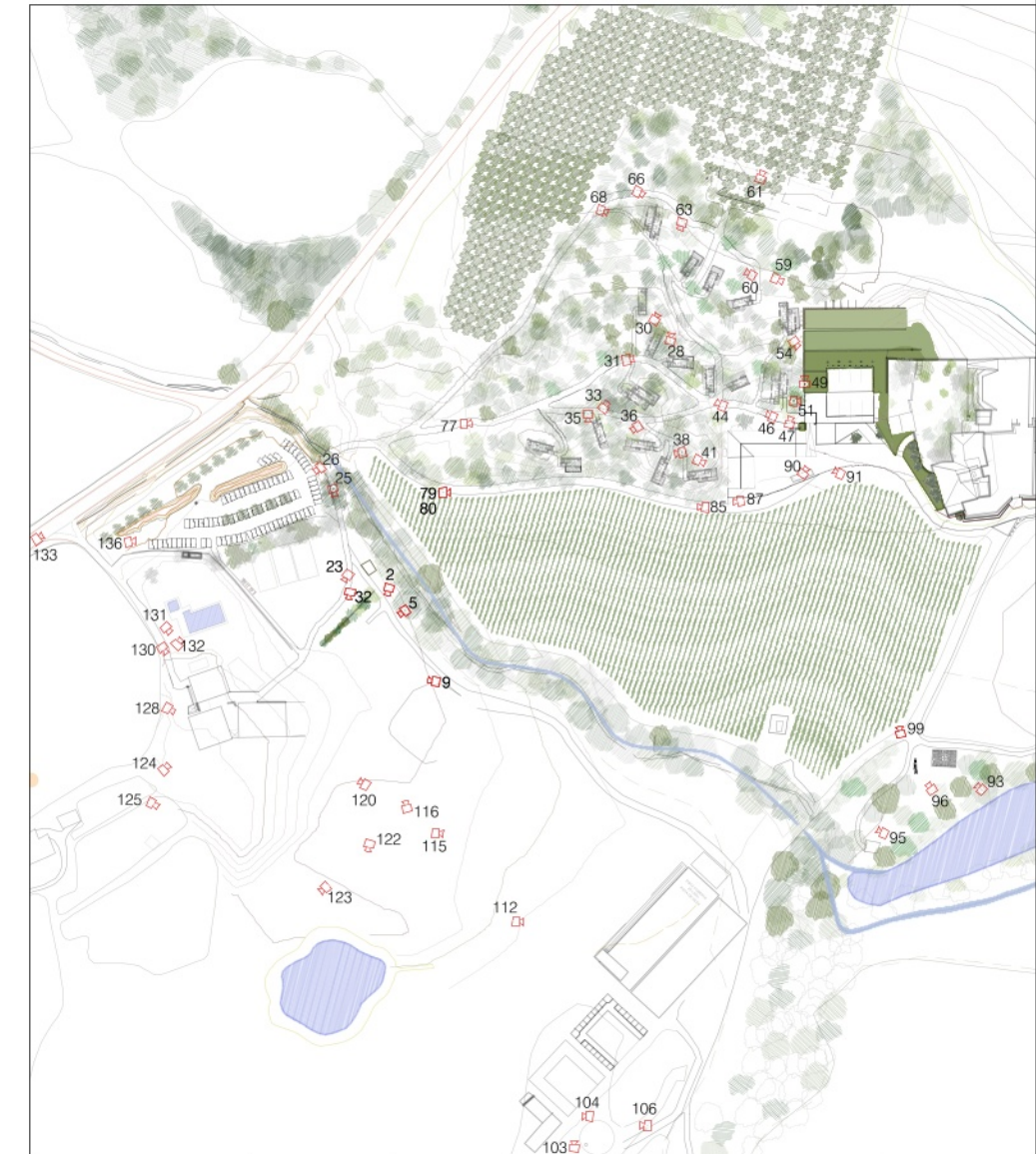
91



87









44



46



47



tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte



promotor
Marbori S.L.

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)

EXP. NUM.
24-10
DATA
ABRIL 2025

NOM DE PLÀNOL:
informació
Fotografies
estat actual

ESCALA PLÀNOL
i.7.8

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



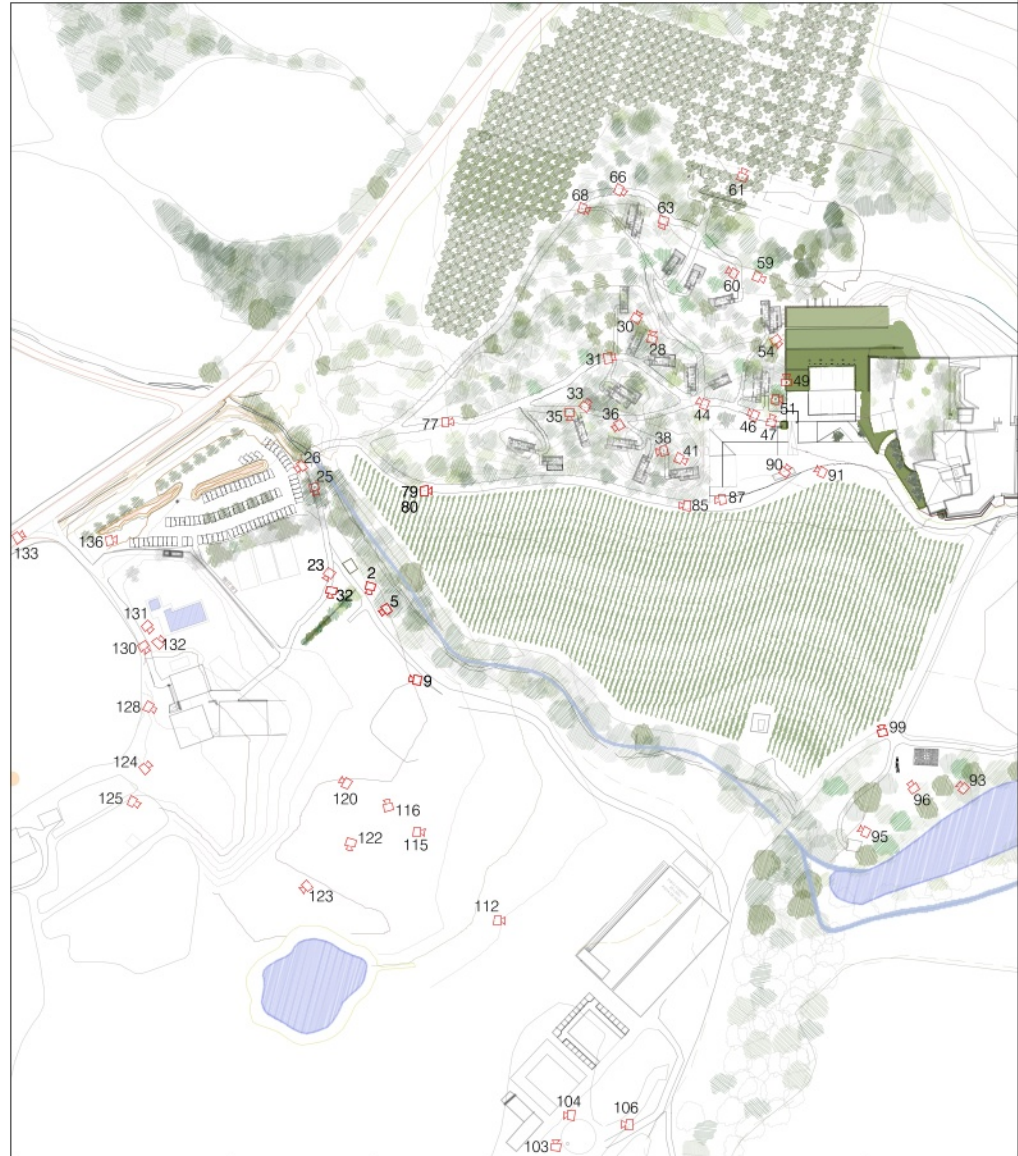
51



49



54





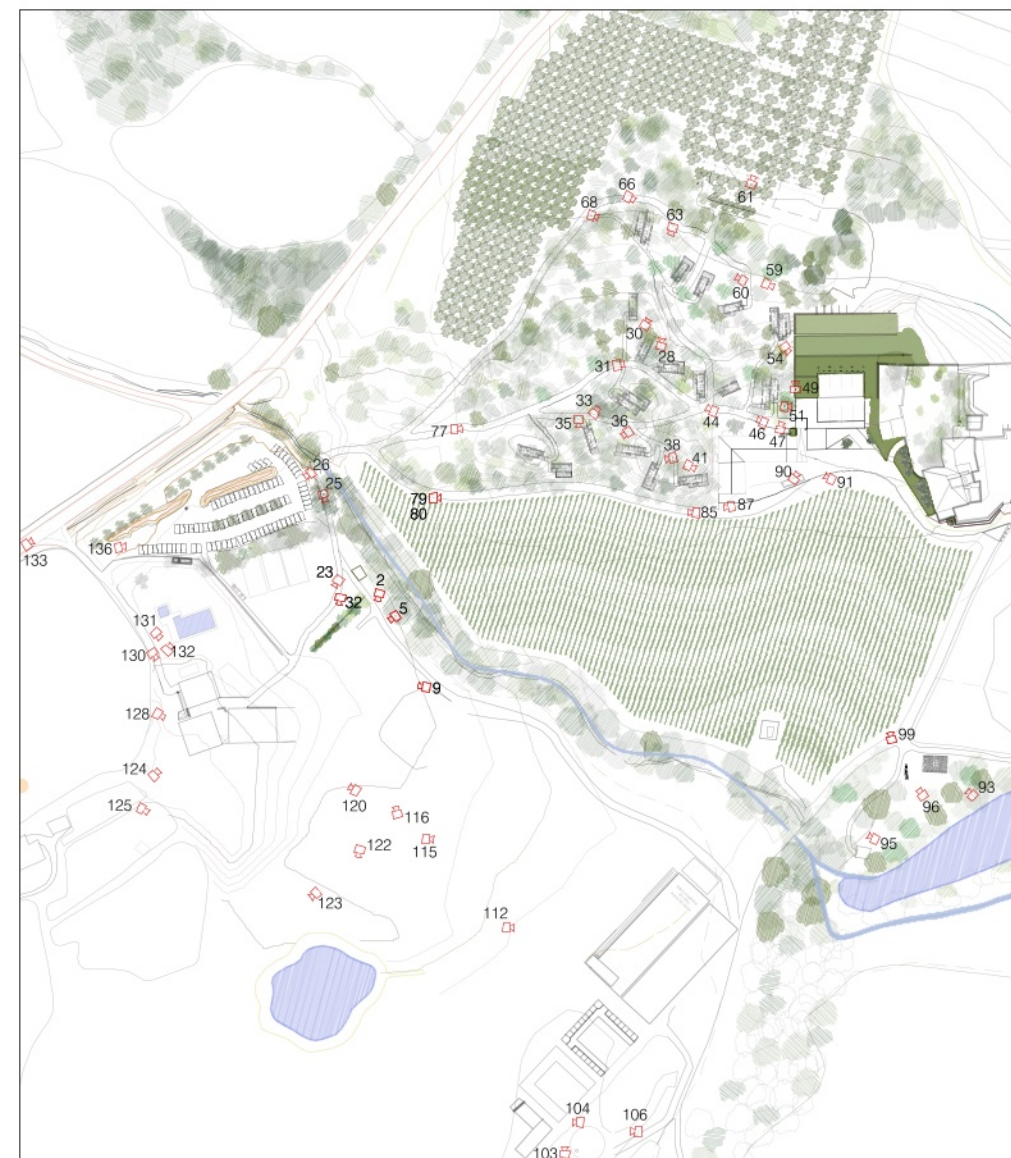
59



60



63





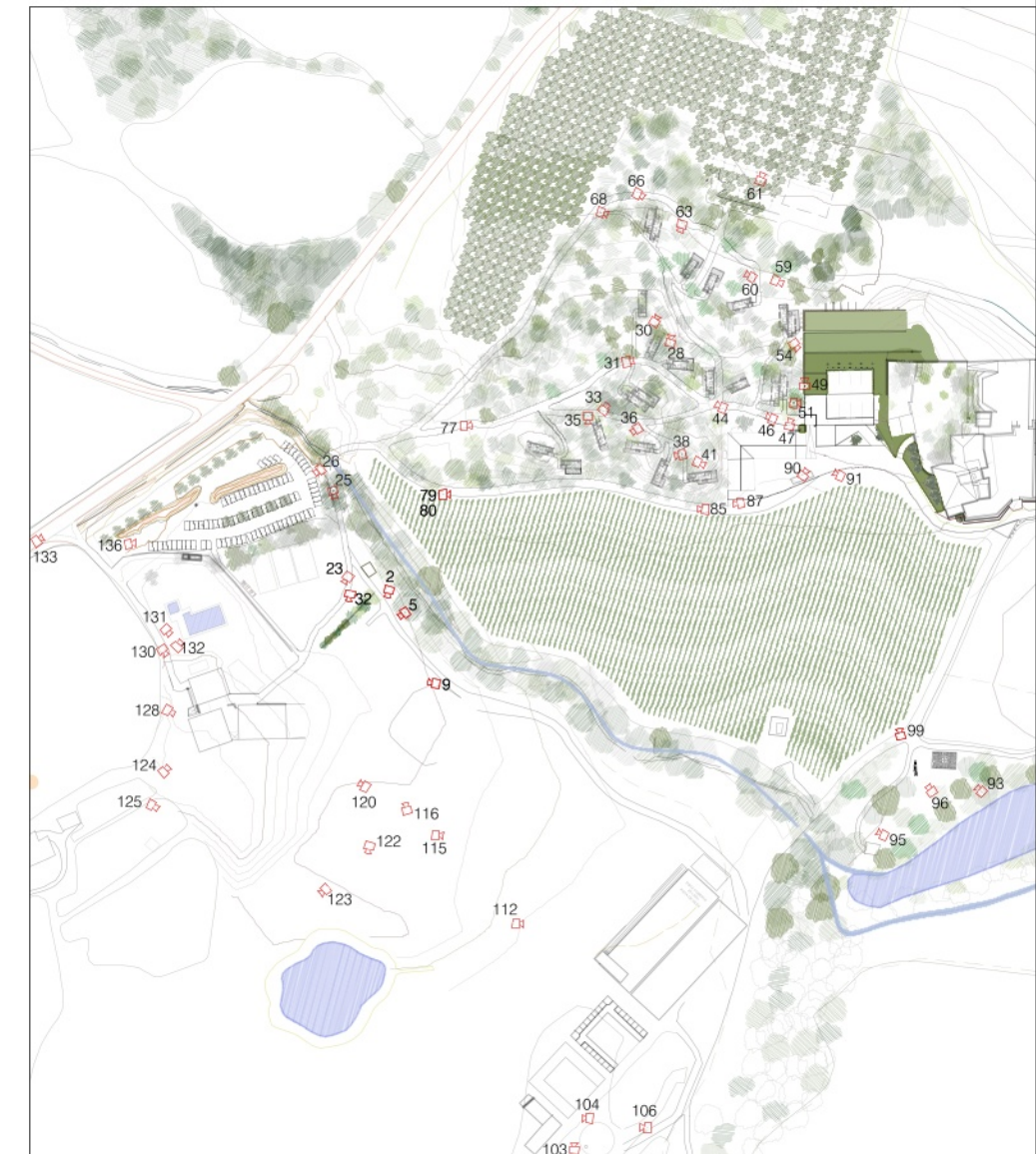
66



68



61



tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte



promotor
Marbori S.L.

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)

EXP. NUM.
24-10
DATA
ABRIL 2025

NOM DE PLÀNOL:
informació
Fotografies
estat actual

ESCALA PLÀNOL

i.7.11

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L. C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 20N.1A. 08017 BARCELONA - RIERA BISBE POL 39 20N. 08350 ARENYS DE MAR - TEL/FAX: 93 795 70 98 - MÒBIL: 617 40 19 16 - WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM - EMAIL: TRIBUNA@COAC.NET



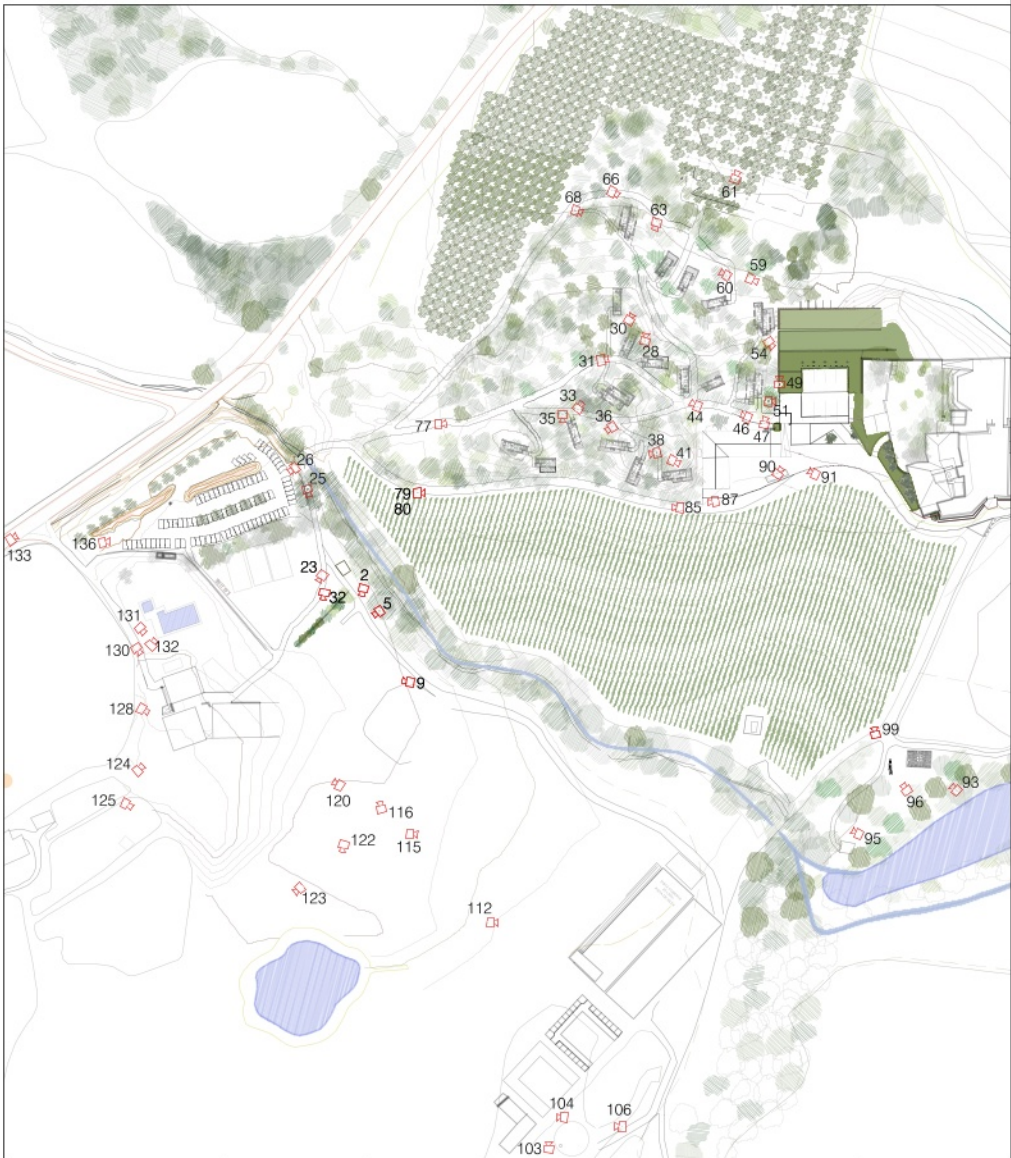
131



130



132



tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte



promotor
Marbori S.L.

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)

EXP. NUM.
24-10
DATA
ABRIL 2025

NOM DE PLÀNOL:
informació
Fotografies estat actual

ESCALA PLÀNOL
i.7.12



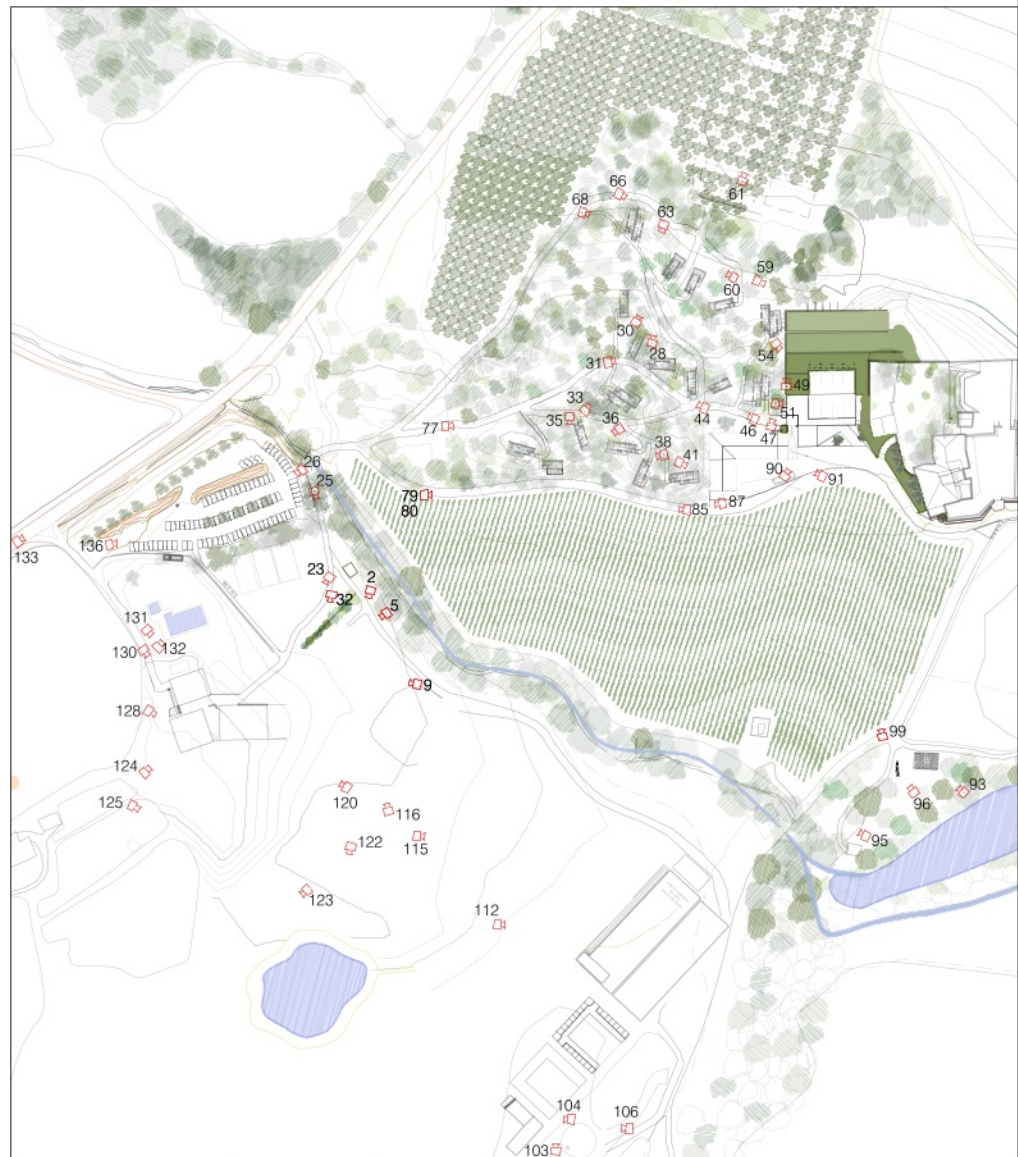
128



124



120







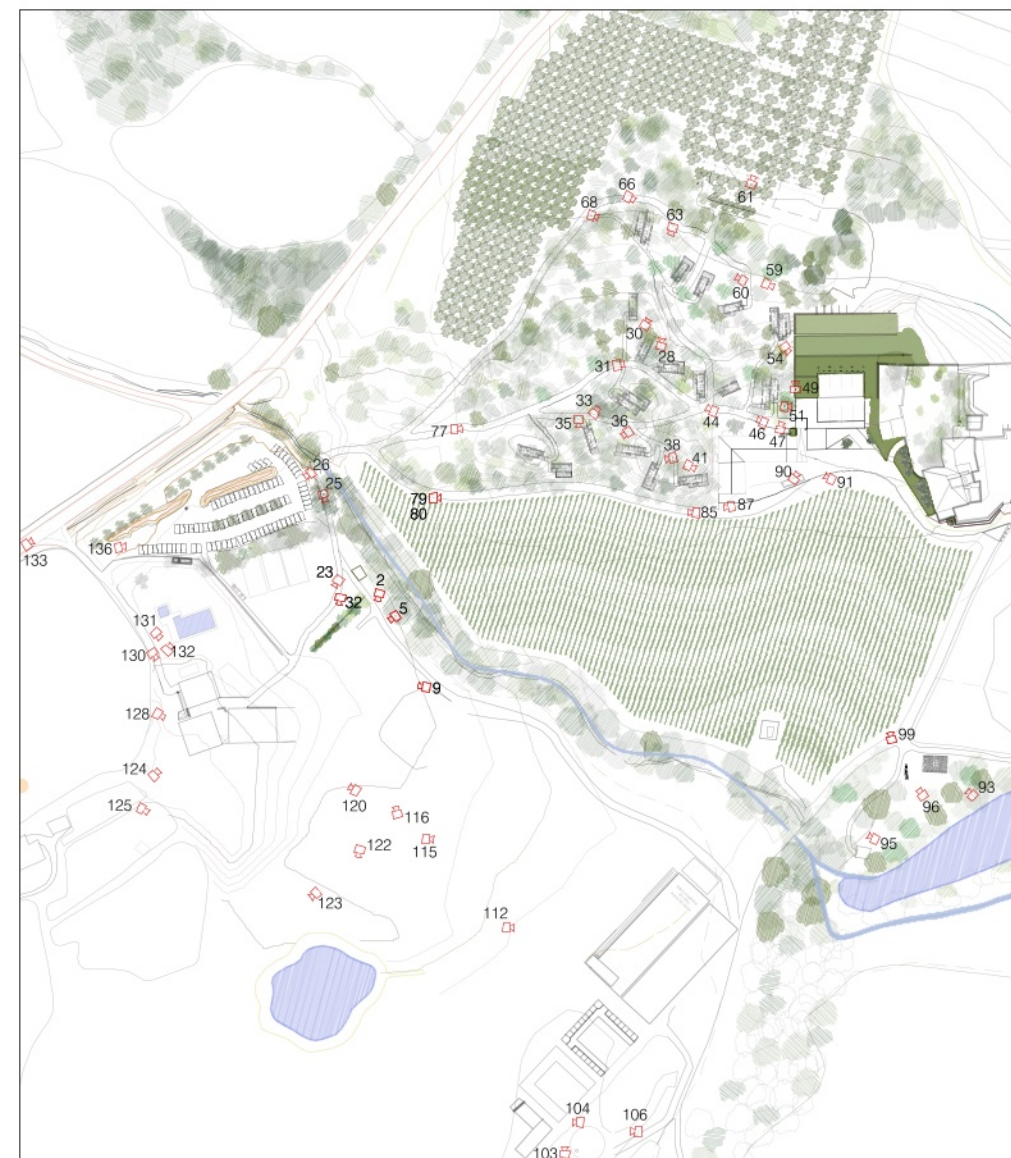
112



115



116





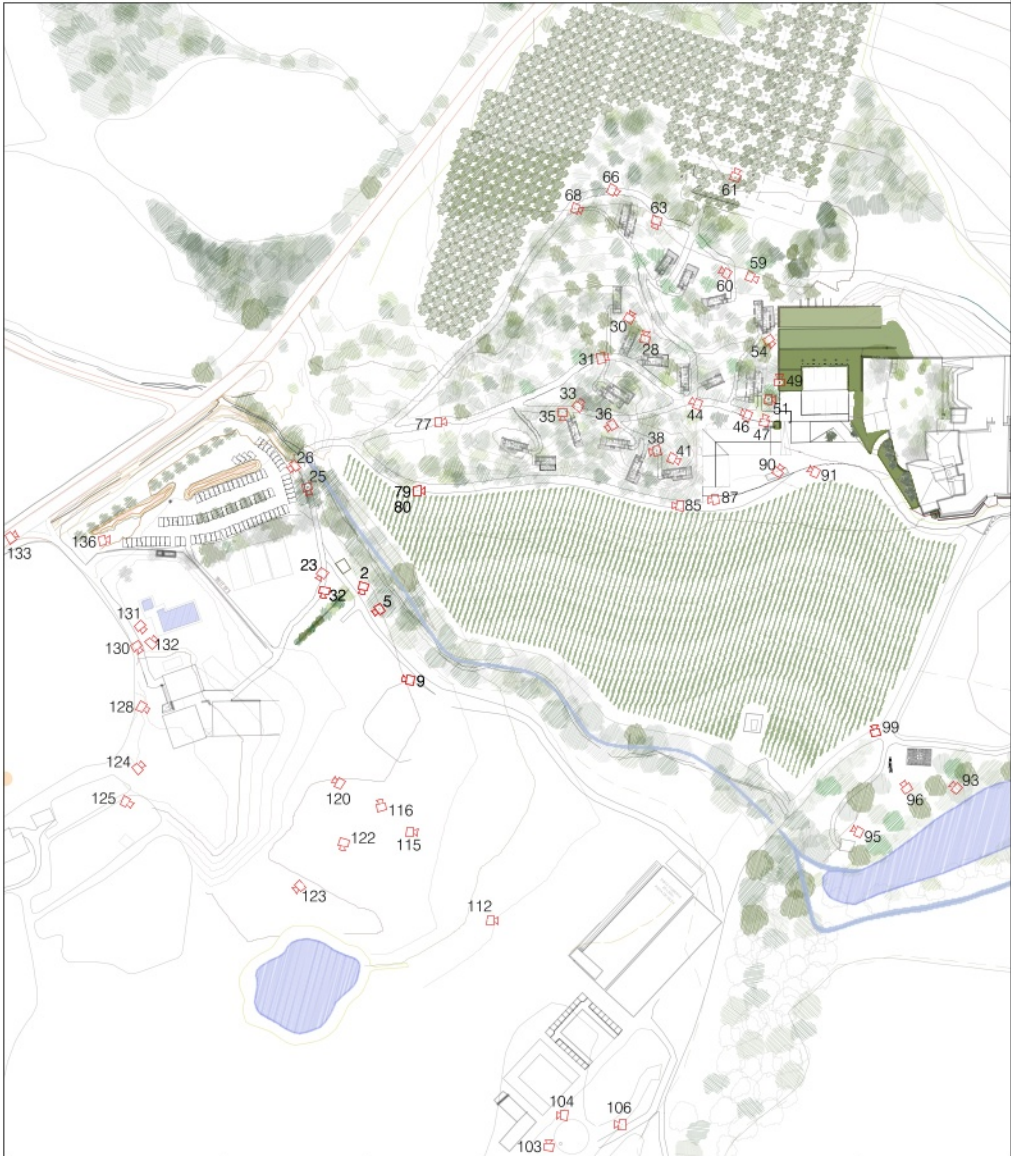
103



104



106





93



95



96



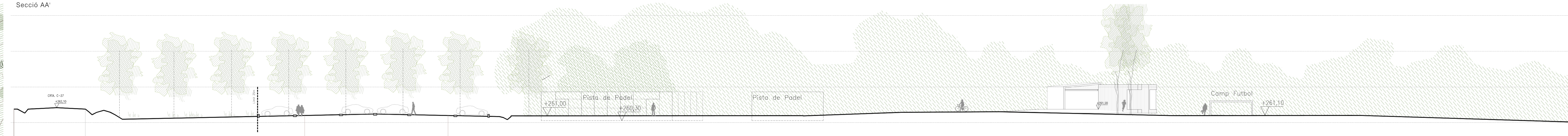
99



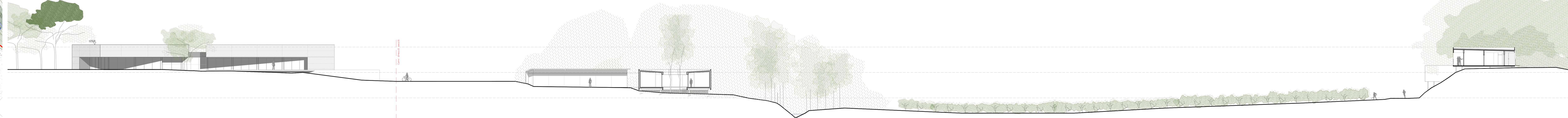




Secció AA'

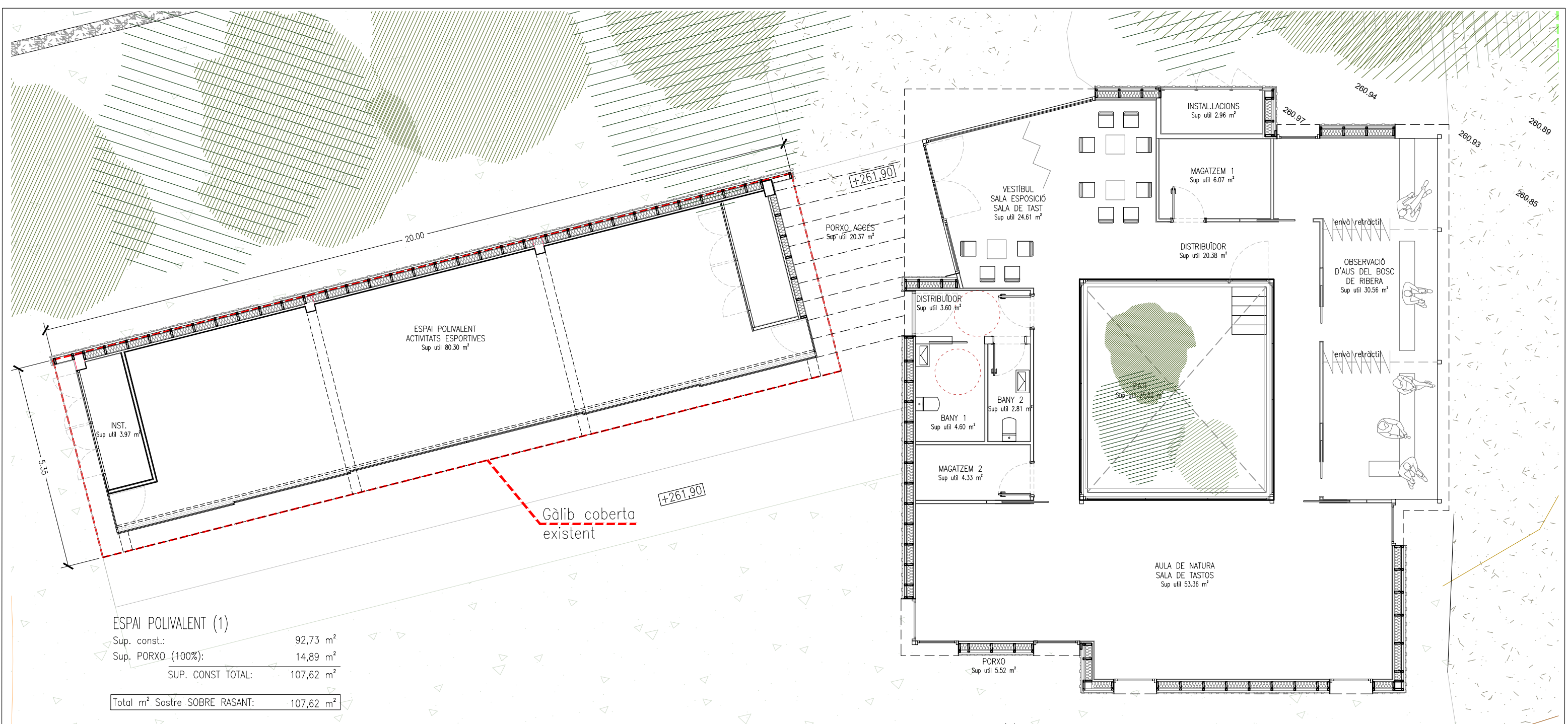


Secció BB'



				Modificació Puntual Pla Especial "Oller del Mas"		EXP. NÚM.	NOM DE PLÀNOL	ESCALA	PL
				Camp Gen de l'Oller, ctra. dirigida a Móra C37, km 91 del municipi de Móra (Barcelona)		24-10	Ord. 25	1/200	0.2
Lluís Roig Clemente		arquitecte		promotor		Modificació Pla Especial			
		Marbri S.L.				Seccions Generals		1/200	
TRIBUNAL D'ARQUITECTURA, S.L. C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 20N.1A. 08017 BARCELONA - RIERA BISBE POL 39 20N. 08350 ARENYS DE MAR - TEL/FAX: 93 795 70 98 - MÓBIL: 617 40 19 16 - WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM - EMAIL: TRIBUNA@GDA.NET									

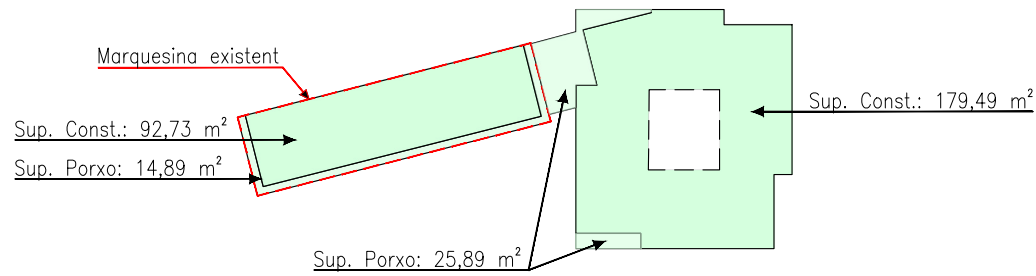




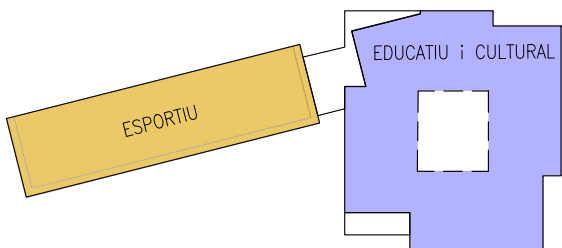
ESPAI POLIVALENT (1)	
Sup. const.:	92,73 m ²
Sup. PORXO (100%):	14,89 m ²
SUP. CONST TOTAL:	107,62 m ²
Total m ² Sostre SOBRE RASANT: 107,62 m ²	

ESPAI POLIVALENT (2)	
Sup. const.:	176,49 m ²
Sup. PORXO (100%):	25,89 m ²
SUP. CONST TOTAL:	202,38 m ²
Total m ² Sostre SOBRE RASANT: 202,38 m ²	

Còmput superfícies proposta

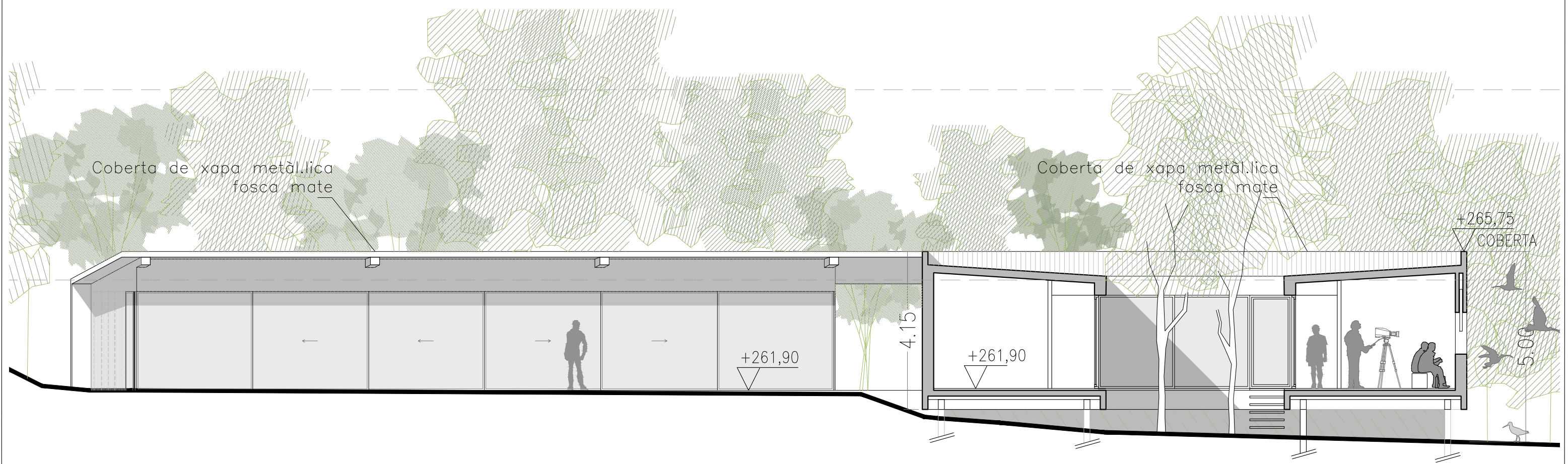
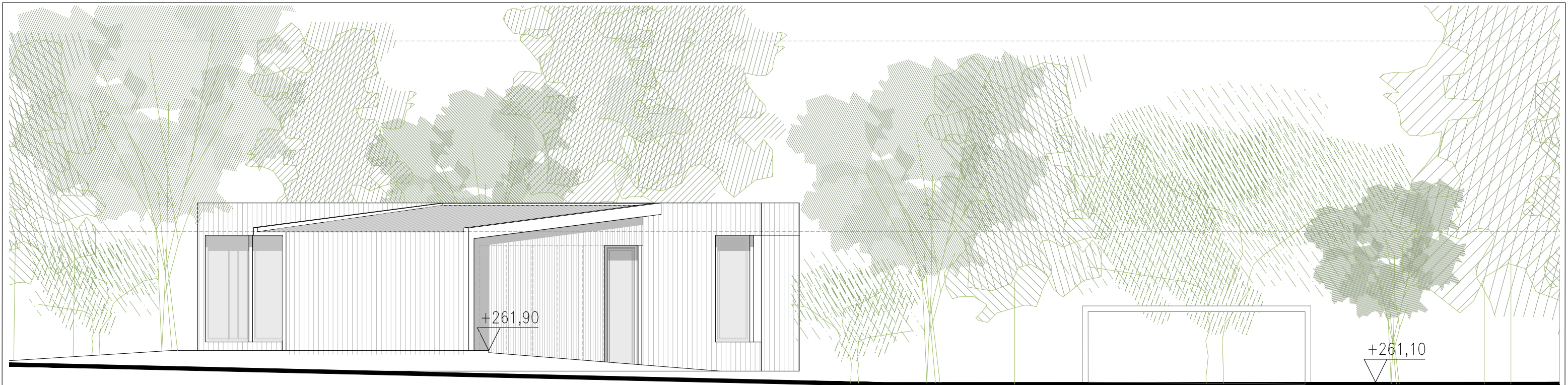


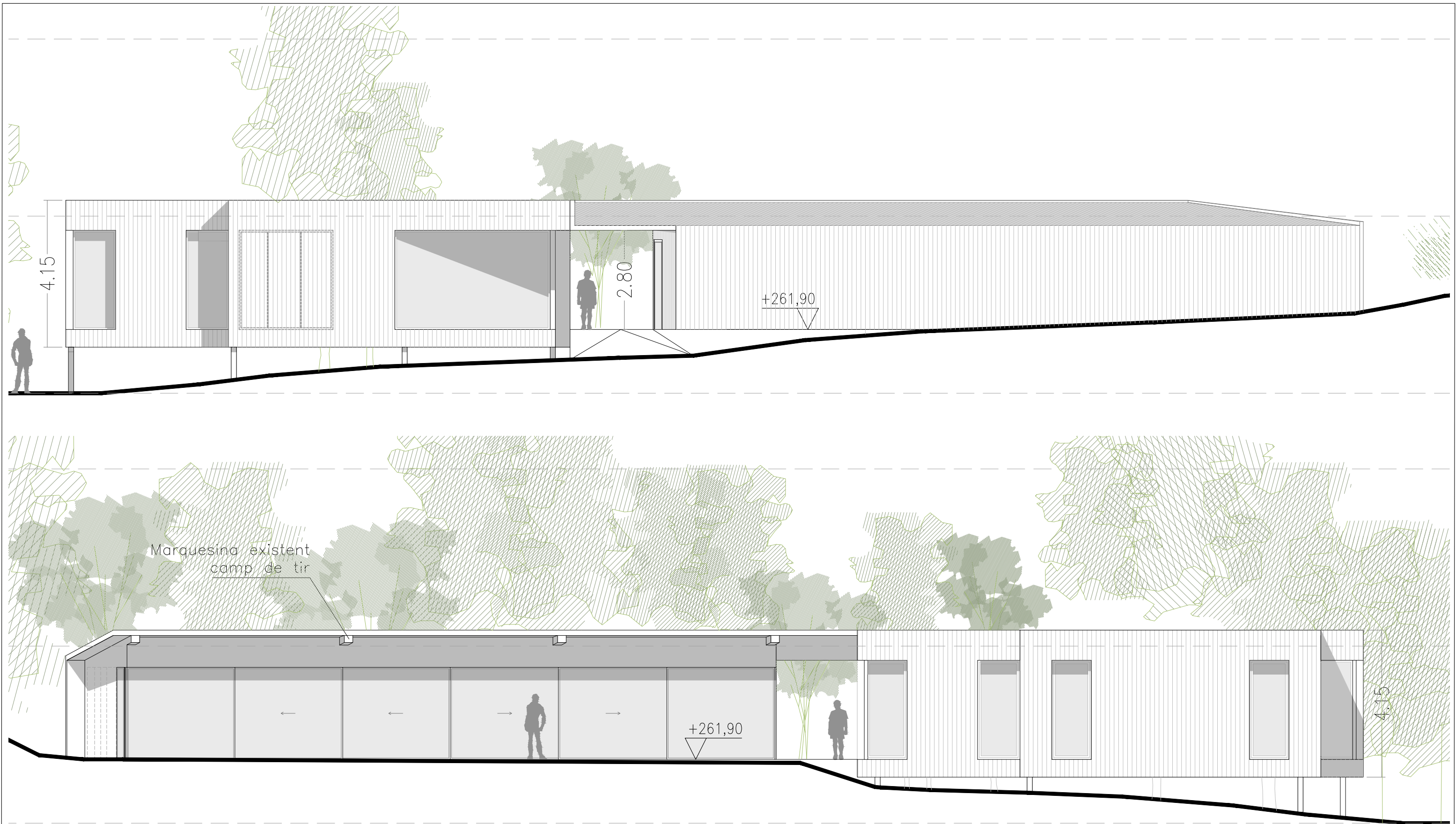
Croquis usos

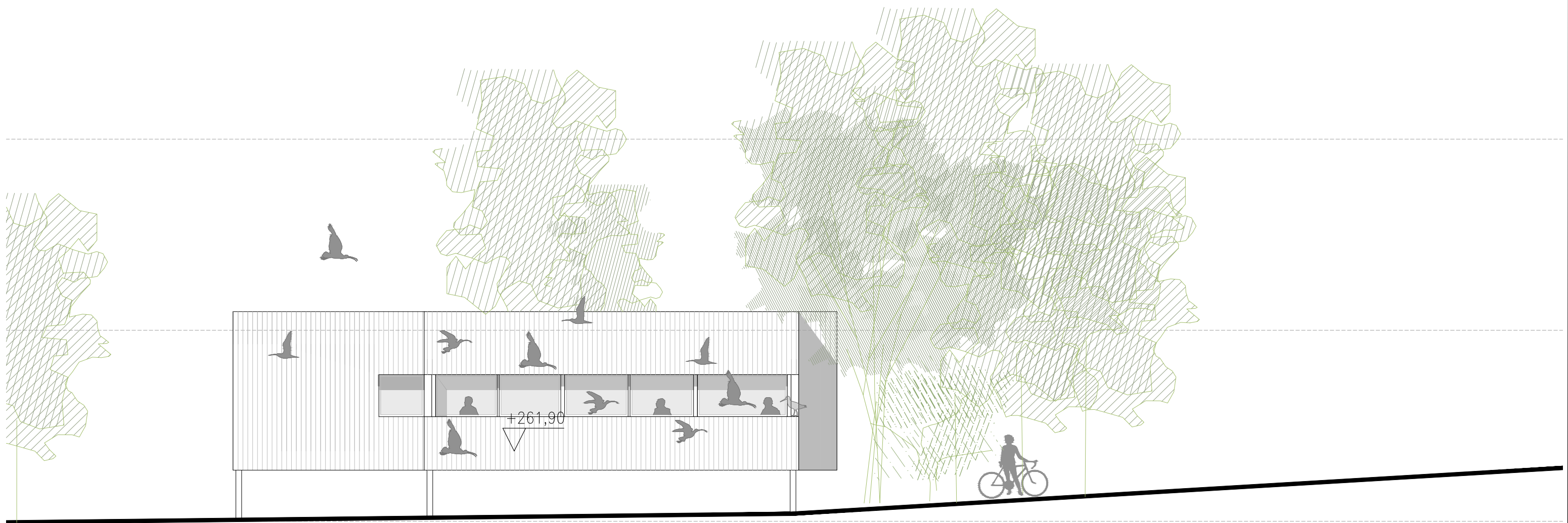


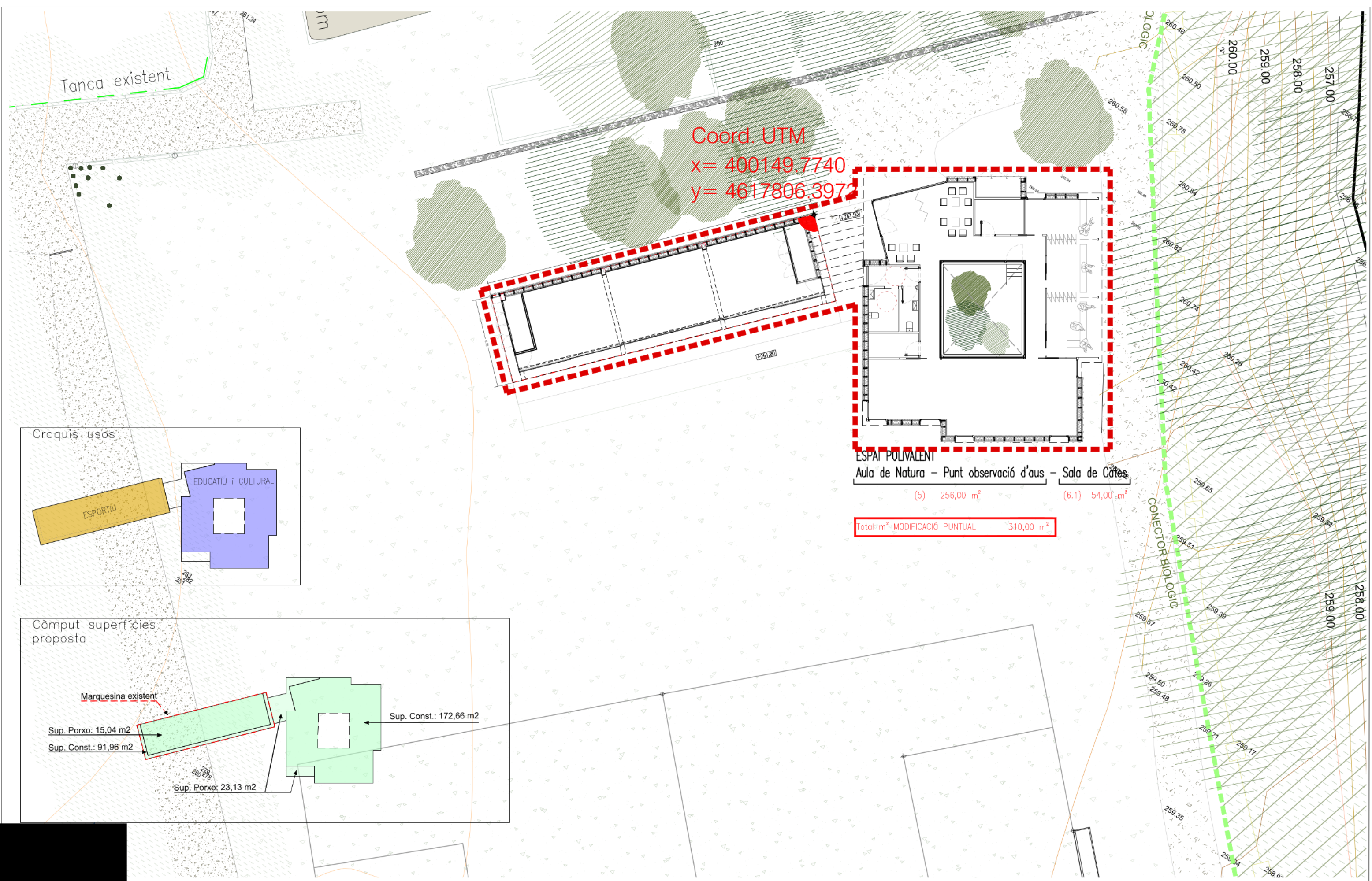
(1) Sup. Const.+Porxo:	107,62 m ²
(2) Sup. Const.+Porxo:	202,38 m ²
(1+2) Sup. Const.+Porxo TOTAL:	310,00 m ²



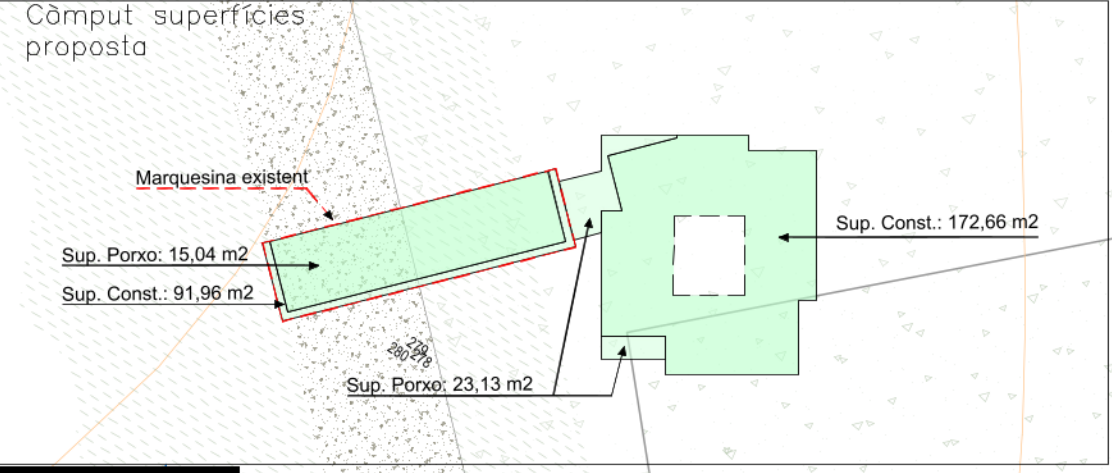
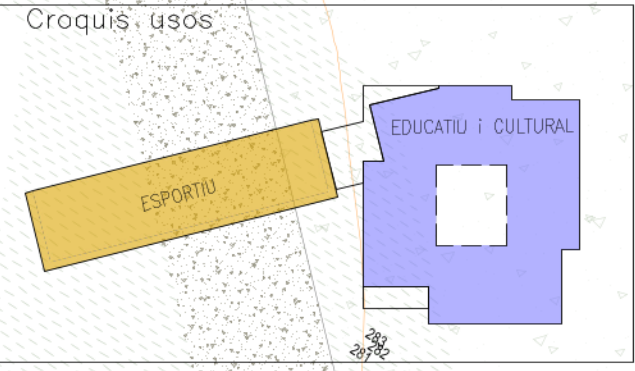




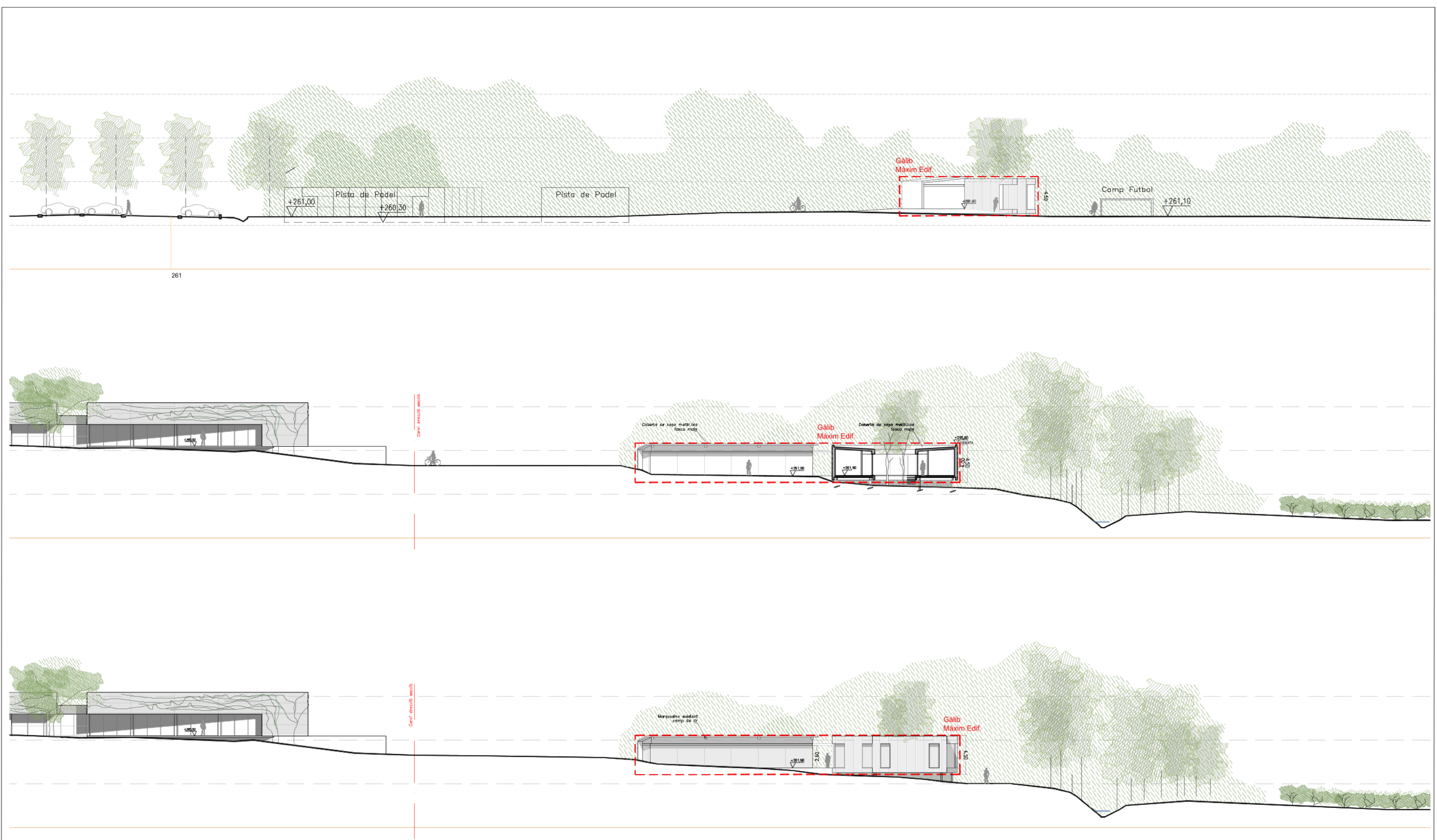




Coord. UTM
x= 400149.7740
y= 4617806.3972



ESPAI POLIVALENT
Aula de Natura - Punt observació d'aus - Sala de Cates
(5) 256,00 m² (6.1) 54,00 m²
Total m² MODIFICACIÓ PUNTUAL 310,00 m²



5 ANNEXOS

ANNEX 1. NOTIFICACIONS.

ANNEX 2. ADDENDA A L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA – EIIP – DEL PLA ESPECIAL OLLER DEL MAS.

ANNEX 1.
NOTIFICACIONS.



Sol·licitud presentada per Internet

Identificació del procediment

(tracod 791, procediment AJT.GEN 2022000298)

Procediment sol·licitat	Instància genèrica
Número de registre	E2022014597
Data i hora de registre	23/02/2022 18:21:03
Codi segur de validació	SETMQQJ4M4HA

Podeu validar aquest document a www.manresa.cat/validar

Sol·licitant

Nom	MARBORI S.L.
DNI	[REDACTED]
Adreça	TAJONAR NUM.12 PIS 4 PORTA A
Municipi	31006 PAMPLONA
Província	NAVARRA

Representant

Nom	LLUIS ROIG CLEMENTE
DNI	[REDACTED]

Dades de contacte

Forma de comunicació	02.eNOTUM	
Adreça o telèfon	tribuna@coac.net	617401916

Dades de la sol·licitud

Dades generals

Petició	Sol·licitem una MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL OLLER DEL MAS, aprovat definitivament el 26 de Setembre de 2017. 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 de càmping definit tant a la Modificació Puntual del Pla General com al Pla Especial. Es tracta d'un edifici que recull aquests usos definits, com a complementaris al càmping de categoria de luxe. 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. S'adjunta expedient de MPPEU de l'Oller del Mas amb memòria, normativa, fotografies de les instal·lacions ja executades i plànols d'informació i ordenació per a la seva aprovació.
---------	---

Documentació presentada

Document 1

Nom:	1645636815137_mppe_33_1_compressed_sgn.pdf
Mida (bytes):	79,013,831
Resum criptogràfic (SHA1):	6cc9b11f5abae10b8158bc8703badcd49a03ed3

Evidència de sol·licitud

Data	23/02/2022 18:21:03
Origen	Internet
Identificació	AOC-CERTIFICAT
Codi sessió	c6797dbd12f8bc44908893868a2baebe
I.P. dispositiu	83.50.157.7
Dades evidència	[AccessToken] 1/17nyHk6FD3s8mJLcSq18z22hJkAK6Rzezpc8_jF; [identifier] 38812574M; [method] certificat; [prefix] 0034; [name] LLUIS; [assuranceLevel] high; [identifierType] 1; [surnames] ROIG CLEMENTE; [email] tribuna@coac.net; [status] ok; [certificateType] 0;

Informació bàsica sobre protecció de dades.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades, us informem el següent:

***Responsable del tractament:** Ajuntament de Manresa, Plaça Major, 1 08241 Manresa, Tel. 93 878 23 00

***Finalitat del tractament:** Prestació de serveis i gestió de tràmits municipals

***Drets de les persones interessades:** Podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitació, enviant la vostra sol·licitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant la Seu Electrònica de l'Ajuntament

***Informació addicional:** Podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a <http://www.manresa.cat/lpd>

SERVEI D'URBANISME
Oficina jurídica de llicències
Activitats LLI.LIA 4/2017

**MARBORI, S.L., representada per
Francesc Margenat Trias
C-37 km. 91**

Objecte: Sol·licitud de llicència ambiental

Activitat: complex Oller del Mas: càmping i aparcament per a caravanes, restauració (Casa club), activitats esportives (golf, pàdel i piscines), celler d'elaboració de vins, sales de cates i zona de venda, restauració i sala de convencions (Masia senyorial), aula de natura, hípica i zones d'aparcament

Situació: Cra. d'Igualada-Manresa, C-37 km. 91

Expedient: LLI.LIA2017000004 R.E.: E2017058509

En relació amb l'expedient indicat, us fem avinent que, en data 11 de març de 2022 s'ha rebut en aquest Ajuntament un comunicat de la Subdirecció General d'Ordenació i Inspecció de Turisme, on segons l'informe d'inspecció de la Direcció General de Turisme de 7 de març de 2022, constaten que aquest establiment no compleix amb la normativa sectorial turística per a càmping en relació als següents aspectes:

A l'annex de dades específiques de classificació i capacitat d'establiments de càmping per inici d'activitat de l'establiment KCC-000229 la titularitat no complimenta els apartats corresponents a categoria, superfície de la unitat d'acampada més petita, superfície del càmping, albergs fixes (bungalou o similar), albergs semi-mòbils (mòbil-home o similar), unitats per a tendes de campanya, caravanes ni autocaravanes o similar, només assenyala el total d'unitats d'acampada, 90 i 270 places.

El perímetre del càmping no s'ha senyalitzat, ni a la documentació aportada ni a l'annex de dades específiques hi consta la superfície ni disposa de tancament perimetral. La titularitat manifesta que l'ajuntament no li permet el tancament per motius mediambientals.

Enlloc hi ha cap rètol indicador de càmping ni se'n fa cap referència a l'entrada ni a recepció ni a la pàgina web, només a "Les cabanes".

Tant l'entrada com la recepció son comunes a l'activitat de càmping, de lloguer d'espais de tasts de vins i botiga com de qualsevol altre activitat o gestió relatiu a l'heretat. Són a l'edificació on hi ha el celler. No hi ha cap indicació de càmping ni disposa de cap documentació que s'exigeix al D.75/2020.

Entrada càmping

Disposa de dues entrades, una, la principal a la finca, amb tanca, interfon i clau numèrica d'accés. Hi ha una entrada paral·lela sense control. No hi ha cap indicació de càmping. La recepció del càmping es comú amb la del celler i l'heretat. No hi ha cap indicació de càmping ni cap dels rètols obligatoris de l'art. 213,20 del Reglament de Turisme ni rètol anunciant l'existència de fulls de reclamacions ni preus.

Zones d'acampada

Hi ha dues zones d'acampada, una, "Les cabanes" on s'hi ha instal·lat els bungalows i la d'albergs mòbils. A la zona de cabanes s'hi accedeix a peu des de la zona del celler i recepció, a la d'albergs mòbils per una pista d'uns 200 m per la banda oposada de l'edifici principal (castell i celler). Les dues zones es comuniquen entre elles per camins en els que la circulació no es permet. No hi ha cap senyal de prohibició.

Les Cabanes:

És una zona de vianants, amb trànsit prohibit, els hostes disposen de dues bicicletes i pel que faci falta se'ls trasllada a ells o el seu equipatge amb cotxets elèctrics des de l'aparcament (marcat al mapa amb les lletres PR), en el que les places no s'han senyalitzat ni numerat).

Hi ha 22 bungalows en unitats d'acampada numerades però sense senyalitzar. Els bungalows consisteixen en una suite amb bany i terrassa, el seu aspecte és d'hotel de 5 estrelles, (tots tenen, aigua i llum) d'uns 55 m2 pel que la cada unitat d'acampada hauria de disposar d'un mínim de 110 m2 a no ser que el planejament urbanístic disposi una altra cosa (Article 213-9 D.75/2020).

Zona d'albergs mòbils:

No s'han senyalitzat ni numerat les unitats d'acampada, pel que no se'n pot saber ni nombre ni superfície ni distància de les unitats d'acampada als punts d'aigua ni les ratios de serveis higiènics.

Els vials no disposen de cap mena de senyalització, no queda sempre clar quins són els vials i quines les unitats d'acampada.

No disposa d'il·luminació de cap mena.

Disposa de 9 punts de llum amb 4 endolls i d'aigua conjunts, sense paviment ni desguàs, sense separació, sense paviment ni desguàs, 4 dels punts d'aigua amb safareig sense aigua calenta ni cobertura ni prestatge. Hi ha 4 extintors penjats d'arbres.

L'accés a la zona és per una pista sense asfaltar ni senyalització de cap mena.

Blocs de serveis higiènics

El càmping disposa de dos blocs de serveis higiènics, un que s'ha situat entre les cabanes i la zona d'albergs mòbils que no figura als planols aportats i un altre que és al local social i compartit amb els usuaris del club Innat (piscina, hípica, golf, futbol 7 i paddel).

Bloc entre cabanes i albergs mòbils

El bloc consisteix en tres mòduls situats a menys de 250 m de qualsevol unitat d'acampada, un per homes, un altre per dones sense rètol identificatiu i un d'adaptat. Per accedir als mòduls cal salvar un desnivell de 36, 37 i 40 cm Els blocs d'homes i de dones disposen d'un total de 9 dutxes, 5 wc i 5 rentamans. No disposa de prestatges ni tovalloles ni penjadors. No disposa tampoc de canviadors de nadons.

No disposa d'aigüeres ni safareïjos. Hi ha 5 safareïjos distribuïts irregularment per la zona sense prestatge ni aigua calenta.

En conseqüència, se us atorga un **termini d'audiència de 15 DIES** per tal d'acreditar el compliment de les condicions indicades, imprescindible perquè es pugui exercir l'activitat.

Per tal que pugui ser admesa a tràmit la documentació d'esmena de deficiències, cal que la presenteu en format digital (pdf signat electrònicament), complint tots els requisits que estableix l'article 66 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, a través de la seu electrònica de

l'Ajuntament www.ajmanresa.cat ja que en cas de presentar-se en paper no podrà ser admesa ni tindrà cap efecte d'interrupció de terminis, segons disposen els articles 14.2 i 66 de la Llei 39/2015. La documentació tècnica que correspongui al projecte tècnic, o a la seva modificació, s'haurà d'aportar en un únic document pdf signat electrònicament.

Aquest és un acte administratiu de tràmit no qualificat, contra el qual no procedeix la interposició de cap tipus de recurs.

El secretari general,
Per delegació de signatura
Resolució del 11-07-2018



Sol·licitud presentada per Internet

Identificació del procediment

(tracod 791, procediment AJT.GEN 2022000637)

Procediment sol·licitat	Instància genèrica
Número de registre	E2022028208
Data i hora de registre	12/04/2022 11:16:29
Codi segur de validació	SETMQULXEK5A

Podeu validar aquest document a www.manresa.cat/validar

Sol·licitant

Nom	MARBORI S.L.
DNI	[REDACTED]
Adreça	TAJONAR NUM.12 PIS 4 PORTA A
Municipi	31006 PAMPLONA
Província	NAVARRA

Representant

Nom	LLUIS ROIG CLEMENTE
DNI	[REDACTED]

Dades de contacte

Forma de comunicació	02.eNOTUM	
Adreça o telèfon	tribuna@coac.net	617401916

Dades de la sol·licitud

Dades generals

Petició	En relació a l'expedient de Modificació Puntual del Pla Especial Oller del Mas, es presenta "Addenda a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)" per a que s'adjunti a l'expedient.
---------	---

Documentació presentada

Document 1

Nom:	1649754894056_addenda_eiip_mp_peu_oller_del_mas.pdf
Mida (bytes):	6,445,843
Resum criptogràfic (SHA1):	ff959a6e31770bf6bdfb50d08f6fc85086ac95c7

Evidència de sol·licitud

Data	12/04/2022 11:16:29
Origen	Internet
Identificació	AOC-CERTIFICAT
Codi sessió	bacf32a7bfa8a60c336d35c865384b2d
I.P. dispositiu	83.50.145.51
Dades evidència	[AccessToken] 1/DrtJDkPdmHXzabTIGqTn32Es4ToZycDFoJNwwes; [identifier] 38812574M; [method] certificat; [prefix] 0034; [name] LLUIS; [assuranceLevel] high; [identifierType] 1; [surnames] ROIG CLEMENTE; [email] tribuna@coac.net; [status] ok; [certificateType] 0;

Informació bàsica sobre protecció de dades.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades, us informem el següent:

***Responsable del tractament:** Ajuntament de Manresa, Plaça Major, 1 08241 Manresa, Tel. 93 878 23 00

***Finalitat del tractament:** Prestació de serveis i gestió de tràmits municipals

***Drets de les persones interessades:** Podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitació, enviant la vostra sol·licitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant la Seu Electrònica de l'Ajuntament

***Informació addicional:** Podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a <http://www.manresa.cat/lpd>



Sol·licitud presentada per Internet

Identificació del procediment

(tracod 784, procediment AJT.REL 2022001354)

Procediment sol·licitat	Aportació de documentació complementària a un expedient ja presentat	
Número de registre	E2022033110	
Data i hora de registre	29/04/2022 20:40:36	
Codi segur de validació	SETMQV2PF1EA	Podeu validar aquest document a www.manresa.cat/validar

Sol·licitant

Nom	GOLF DE L'OLLER SL
DNI	[REDACTED]
Adreça	CARRETERA DE IGUALADA A MANRESA, C37 KM 9.1 NUM.S/N
Municipi	08241 MANRESA
Província	BARCELONA

Representant

Nom	PEDRO JOSE RAMS CREIXENTI
DNI	[REDACTED]

Dades de contacte

Forma de comunicació	02.eNOTUM	
Adreça o telèfon	info@prcii.com	669518824

Dades de la sol·licitud

Expedient

Expedient de referència	E2017058509
Expos	En referència a la notificació rebuda per part de l'Ajuntament en referència a l'expedient LLI.LIA2017000004 R.E.: E2017058509. Presentem resposta a la sol·licitud de l'Ajuntament mitjançant document adjunt a la instància.
Sol·licito	S'accepti la resposta aportada i per tant es pugui exercir l'activitat.

Documentació presentada

Qualsevol documentació que l'interessat cregui convenient

Nom:	1651257597429_resposta_requeriment_29042022.pdf
Mida (bytes):	221,019
Resum criptogràfic (SHA1):	cf0efb42bd59bd7d3f33ee6040c67a9ea843f55d

Evidència de sol·licitud

Data	29/04/2022 20:40:36
Origen	Internet
Identificació	AOC-CERTIFICAT
Codi sessió	581c050d71819bac2ada232b9eb47b81
I.P. dispositiu	77.228.144.72
Dades evidència	[AccessToken] 1/xx3tNGGCOFrL9NkZvWqgHWx6xPZmaoURsBRIYIHA; [identifier] 47624203N; [method] certificat; [prefix] 0034; [name] PEDRO JOSE; [assuranceLevel] substantial; [identifierType] 1; [surnames] RAMS CREIXENTI; [status] ok; [certificateType] 0;

Informació bàsica sobre protecció de dades.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades, us informem el següent:

***Responsable del tractament:** Ajuntament de Manresa, Plaça Major, 1 08241 Manresa, Tel. 93 878 23 00

***Finalitat del tractament:** Prestació de serveis i gestió de tràmits municipals

***Drets de les persones interessades:** Podeu accedir a les vostres dades, rectificar-les, cancel·lar-les, oposar-vos al seu tractament i sol·licitar-ne la seva limitació, enviant la vostra sol·licitud a l'adreça de l'Ajuntament o mitjançant la Seu Electrònica de l'Ajuntament

***Informació addicional:** Podeu consultar la informació addicional i detallada sobre protecció de dades a <http://www.manresa.cat/lpd>

Francesc Margenat Trias
GOLF DE L'OLLER SL
Igualada a Manresa C37 km 9.1

En referència a la comunicació rebuda per part de l'Ajuntament de Manresa en referència:

Objecte: Sol·licitud de llicència ambiental

Activitat: complex Oller del Mas: càmping i aparcament per a caravanes, restauració (Casa club), activitats esportives (golf, pàdel i piscines), celler d'elaboració de vins, sales de cates i zona de venda, restauració i sala de convencions (Masia senyorial), aula de natura, hípica i zones d'aparcament

Situació: Cra. d'Igualada-Manresa, C-37 km. 91

Expedient: LLI.LIA2017000004 R.E.: E2017058509

Comuniquem a l'Ajuntament de Manresa els següents punts:

1.-El perímetre del càmping s'ha tancat en tot el seu perímetre a excepció del pas del Torrent de l'Oller, ja que per requeriments de l'Ajuntament aquest pas ha de restar obert com a corredor biològic i per al pas de persones que hi transitin.

2.-Tal com estableix el Decret 75/2010 l'indicatiu de càmping es trobarà situat a l'accés del càmping i a la recepció. Aquests indicatius es troben ja instal·lats.

3.-En la zona de recepció del càmping ja es disposa de tota la documentació que exigeix el Decret 75/2020, la existència de fulls de reclamació, preus i els rètols obligatoris de l'article 213.20 (a) Dades de funcionament, b) Plànol de situació i límits de cada una de les unitats d'acampada, així com la numeració corresponent., c) Plànol de situació dels extintors., d) Plànol de situació dels diferents serveis. e) Llista d'horaris de funcionament dels diferents serveis i prohibició de circulació interior de vehicles)

4.-S'han instal·lat senyals de prohibició de circulació en els camins d'accés a les zones d'acampada (fixes i mòbils).

5.-S'ha procedit a numerar les places d'aparcament. La numeració de les places d'aparcament correspon a cada una de les unitats d'acampada (90 = 72 mòbils i 18 fixes)

6.-S'ha procedit a senyalitzar i nombrar les unitats d'acampada mitjançant estakes al terra. Es considera que amb la senyalització realitzada queden identificats quins són els vials i quines les unitats d'acampada. La superfície de les unitats d'acampada són de 90 m2 (l'establert en la llicència ambiental i d'acord al Decret 75/2020). Cal afegir en aquest aspecte, que l'aparcament es troba fora de la unitat d'acampada, de manera que la seva superfície podria ser inferior.

7.-El bloc de serveis (dutxes, inodors, rentamans, zona de rentat) per la zona d'albergs mòbils es troba a una distància inferior de 250 m de la unitat d'acampada més allunyada. També és vol manifestar que es disposen de tomes d'aigua potable de forma que cap unitat d'acampada es trobi a més de 35 m d'un d'aquestes tomes. Aquests punts disposen de desguàs però no es trobàvem pavimentades. Es pavimentaran en un període inferior a 10 dies.

8.-Tant la il·luminació dels vials d'accés la zona d'acampada mòbil, com els endolls amb protecció s'instal·laran en un període inferior a 10 dies.

9.-La zona de rentat (rentadores) i piques amb aigua calenta, prestatges i requeriments que estableix el Decret 75/2020 es troba al bloc de serveis.

10.-El bloc de serveis que es troba en l'actualitat es provisional, disposant d'un projecte per realitzar-los de forma definitiva i donant tots els serveis que són necessaris (dutxes, rentamans, inodors, rentadores, piques, prestatgeries, etc...). Es preveu disposar d'aquest bloc de serveis definitiu per al període estival.

Serveis del Territori

Planejament i Gestió del Sòl

PLA.PES2022000002 - AJT.NOT2022000713

MARBORI SL
CTRA d'IGUALADA S/N
(FINCA MAS OLLER)

NOTIFICACIÓ

Us notifico que el 26 d'abril de 2022, la Junta de Govern Local d'aquest ajuntament, ha aprovat el dictamen relatiu a la modificació puntual del Pla Especial Oller del Mas, el qual us transcriu a continuació:

“Antecedents

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. El Pla especial aprovat, abastava una superfície de més de 400 mil metres quadrats i tenia per objecte detallar i concretar les característiques de les instal·lacions i les condicions d'edificació de noves activitats a situar a la finca, relacionades amb el conreu de la vinya i la producció de vi, així com de lleure, amb la implantació d'un càmping, i esportiva, vinculada al golf, a més d'altres activitats relacionades amb la natura.

Segons s'exposa en la memòria del document, l'execució a dia d'avui de bona part de les determinacions del Pla especial ha permès detectar altres necessitats o possibles millores a l'activitat en conjunt, encaminades a buscar l'excel·lència del complex i ser un referent a nivell mundial. En aquest sentit el document argumenta la necessitat de replantejar la ubicació enfront del càmping, de tres cabanes per a desenvolupar-hi activitats grupals, vist que, per una banda, aquest enclavament acabaria distorsionant les visuals del paisatge proper i llunyà, i per l'altra donaria lloc a interferències entre la dinàmica de funcionament del càmping -on es cerca un entorn de tranquil·litat i contemplació, amb les activitats que han d'acollir aquests nous volums.

La proposta de modificació planteja una reconsideració d'algunes de les construccions que preveu el Pla especial incloent els seus usos, concretament, un canvi de plantejament de les tres edificacions palafítics que ara estan previstes enfront de la zona del càmping i sobre la vinya, per situar aquest sostre al costat oposat del torrent de l'Oller formant un edifici compacte en continuïtat amb la pèrgola o cobert existent a la zona de pràctica de golf. A més del canvi d'ubicació, la modificació preveu la reconversió del cobert en una aula de natura i el nou edifici adjunt, d'una sola planta i pati central, ha d'acollir activitats de lleure i salut. El nou edifici s'aixeca sobre petits palafits de manera que garanteix major respecte del terreny.

Segons queda recollit en el document i conclou l'informe de l'arquitecte municipal, no hi ha increment de sostre edificable, quedant compensat el nou edifici amb la supressió dels tres volums que es preveia situar sobre les vinyes i la reducció del sostre de l'aula de natura. Per altra banda, es valora positivament la proposta atès que *“en millora la integració del conjunt, principalment amb la supressió dels tres mòduls palafítics que es situaven enfront de la zona de càmping i sobre de la vinya existent. La ubicació escollida ja té l'edifici del porxo de llançament de boles de golf, que es converteix en sala polivalent respectant-ne el seu volum, i el nou edifici “wellness” s'hi situa confrontant, mantenint l'alçada unitària del conjunt.”*

En data 12.04.2022 es completa el document amb la presentació de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

Consideracions legals

1. Objecte

D'acord amb l'article 67 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en desenvolupament de les previsions del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats que s'assenyalen, entre elles (i) La implantació d'obres i usos relacionats amb l'activitat de càmping o bé també per (h) Les actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47 (les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure), entre d'altres relacionades amb el medi natural.

En el present cas no es tracta de l'aprovació d'un pla especial nou si no de la modificació d'un ja existent, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 26.09.2017.

2. Contingut

El contingut del Pla especial s'ha d'ajustar a la seva finalitat (art. 94 Reglament Llei Urbanisme). En tractar-se d'una modificació puntual d'un pla especial vigent, les determinacions es refereixen als aspectes modificats i que s'ha descrit en els fets, incorporant una memòria informativa, memòria justificativa, memòria d'ordenació a més de la documentació gràfica.

Inclou estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord amb l'article 19 i 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre i 268 de la normativa del POUM.

Tota la documentació ha estat examinada pel tècnic municipal en informe de data 14 d'abril de 2022.

3. Tramitació

La tramitació dels Plans especials urbanístics s'ha de dur a terme d'acord amb el procediment que s'estableix a l'article 85 TRLU. Així, un cop aprovat inicialment el Pla s'haurà de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, a l'efecte de què puguin formular-se al·legacions i, alhora, sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials; si s'escau.

Pel que fa als informes als organismes externs, se n'haurà de sol·licitar a la Direcció general de Turisme, OTAA, ACA i Protecció civil.

Pel que fa a la informació pública, l'article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, disposa que s'ha de convocar mitjançant edictes a inserir al butlletí oficial que correspongui i en la premsa periòdica, essent suficient, quan es tracta de plans urbanístics derivats, inserir l'edecte en un dels diaris de més divulgació en l'àmbit municipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

4. Competència

L'article 21.1 lletra j), en relació amb el 22.2.c), de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53.1 s) del DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local, atribueixen a l'Alcalde les aprovacions dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple.

Mitjançant resolució núm. 5.474, de 27 de juny de 2020, i publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 6 de juliol de 2020, l'alcalde va delegar en la Junta de Govern Local la competència d'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïts al ple.

Vist l'informe jurídic emès per la cap de la secció de Gestió Urbanística de data 14 d'abril de 2022.

És per això que proposo que la Junta de Govern Local adopti els següents:

A C O R D S

“1r. 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.

2n. Exposar al públic el Pla especial inicialment aprovat, amb tota la documentació que l'integra, durant un termini d'un mes, a comptar des del dia hàbil següent al de la darrera publicació del corresponent anunci en el *Butlletí Oficial de la Província* i en un dels diaris de més circulació, i en els mitjans telemàtics, als efectes de presentació d'al·legacions, tal com ho disposa l'article 85.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i article 23.1.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3r. Sol·licitar informe a la Direcció general de Turisme, OTAA, ACA i Protecció civil, de conformitat amb allò que disposa l'art. 85.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

4rt. Donar Compte d'aquest Dictamen a la Comissió informativa i de control de Serveis del Territori, a l'efecte del seu coneixement, en la propera sessió que tingui lloc.”

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa els articles 40.2 i 45.1 de la Llei 39/2015 de l'1 d'octubre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'expedient es podrà examinar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1 de Manresa, dilluns de 9 a 18 hores; de dimarts a divendres de 9 a 15 hores. Horari d'estiu: de l'1 de juliol al 15 de setembre, de dilluns a divendres, de 9 a 14 hores, i també a la pàgina web municipal: www.manresa.cat.

El secretari general,

Regidoria d'Emergències i Mobilitat
Ajuntament
Plaça Major, 1
08241 MANRESA

Senyor,

En relació amb la vostra sol·licitud d'informe, efectuada per EACAT el dia 2 de maig de 2022, sobre la Modificació puntual del PEU de l'Oller del Mas per a la reubicació dels tres bungalows sobre vinya en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf, us fem avinent 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.

No obstant això, us recordem que, de conformitat amb la Resolució INT/764/2016, de 23 de març, per la qual s'inclouen determinades instal·lacions de càmping dins l'àmbit d'aplicació de l'epígraf A de l'annex I del 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, aquella instal·lació de càmping ha de presentar el corresponent Pla d'autoprotecció, a través de la plataforma HERMES.

En el PAU caldrà analitzar el risc d'incendi forestal en detall. L'homologació del PAU quedarà condicionada a la constatació que existeixen mesures de prevenció i d'autoprotecció efectives per evitar una afectació per incendi forestal, tant des del punt de vista estructural com organitzatiu.

Atentament,

Responsable d'Anàlisi Geoeconòmica i Social

Manresa, 13 de maig de 2022

SERVEIS DEL TERRITORI
Secció de Planejament i Habitatge
PLA.PES2022000002 - AJT.NOT2022000787

MARBORI SL representada per Lluís Roig Clemente
CTRA d'IGUALADA S/N (FINCA MAS OLLER)

En relació amb la tramitació del *Pla Especial modificació puntual del Pla especial Oller del Mas*, aquest ajuntament ha recaptat l'informe tècnic emès per Protecció Civil, en raó de les seves competències. Us en trametem còpia.

Atentament,

El tinent d'Alcalde d'Urbanisme i Mobilitat



Serveis Territorials a la Catalunya Central del Departament
de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori

Senyores, senyors,

En relació amb la vostra sol·licitud d'informe referent a la Modificació puntual del Pla especial "Oller del Mas" de Manresa, us comuniquem que no podem 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.

Atentament,

Subdirectora gral. de Desenvolupament Turístic Territorial

SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Habitatge

PLA.PES2022000002 - AJT.NOT2022000944

MARBORI SL
CTRA d'IGUALADA S/N (FINCA MAS OLLER)
08241 MANRESA

En relació amb la tramitació del Pla Especial modificació puntual del Pla especial Oller del Mas, aquest ajuntament ha rebut ofici emès per la Direcció General de Turisme, d'acord amb el qual, ens comuniquen la impossibilitat d'emetre informe sobre la modificació puntual mentre no es resolgui els aspectes derivats de la inspecció de la Direcció General de Turisme de 7 de març de 2022, de la qual se us va donar trasllat el dia 11 d'abril de 2022.

Us en trametem còpia.

Atentament,

El tinent d'Alcalde d'Urbanisme i Mobilitat



Identificació de l'expedient

Informe urbanístic de l'expedient UDPH2022003099 sobre la Modificació puntual del Pla especial Oller del Mas, per a la reubicació dels tres bungalows sobre vinya en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf, al terme municipal de Manresa.
Expedient 2022/077867/N.

Antecedents

El 8 de maig de 2022, els Serveis Territorials del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori a la Catalunya Central, remeten la sol·licitud de l'Ajuntament de Manresa d'emissió d'informe sectorial respecte sobre la Modificació puntual del Pla especial Oller del Mas, per a la reubicació dels tres bungalows sobre vinya en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf.

Altres antecedents

L'Agència Catalana de l'Aigua ja ha informat del Pla especial Oller del Mas en varis expedients:

- UDPH2017001791.
- UDPH2017001503.
- UDPH2017000577.
- UDPH2015002051.
- UDPH2015001954.
- UDPH2014004111.

Descripció de la modificació

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 de càmping definit tant a la Modificació Puntual del Pla General com al Pla Especial. Es tracta d'un edifici que recull usos complementaris al càmping de categoria de luxe. 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.

La construcció d'aquest nova edificació es fa aprofitant el cobert de l'antic camp de tir del golf, atès que es tracta d'una nau diàfana. S'hi desenvoluparan diversitat d'activitats complementaries a les pròpies de càmping.



Es tracta d'activitats educatives com poden ser:

- 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 pelegrinatge de Sant Ignasi com a potenciador del seu camí i,
- de la influència de Montserrat en aspectes geogràfics i climatològics.

En aquesta nau diàfana també s'hi contemplen altres activitats complementàries a les de càmping, com activitats esportives i de lleure com per exemple la pràctica del loga i la meditació.

Hi ha una part d'aquesta nova instal·lació que és de nova planta que es on s'hi desenvoluparan activitats de lleure i de salut relacionades amb el benestar físic i psíquic relacionat amb l'entorn natural a través de tractaments de salut.

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, edificació de la qual encara no s'ha demanat permís de construcció.

Situació

El mas Oller se situa en el terme municipal de Manresa, concretament en les coordenades UTM (fus 31N, datum ETRS89):

- X. 400.370
- Y. 4.617.709



Figura 1. Situació de l'Oller del Mas.

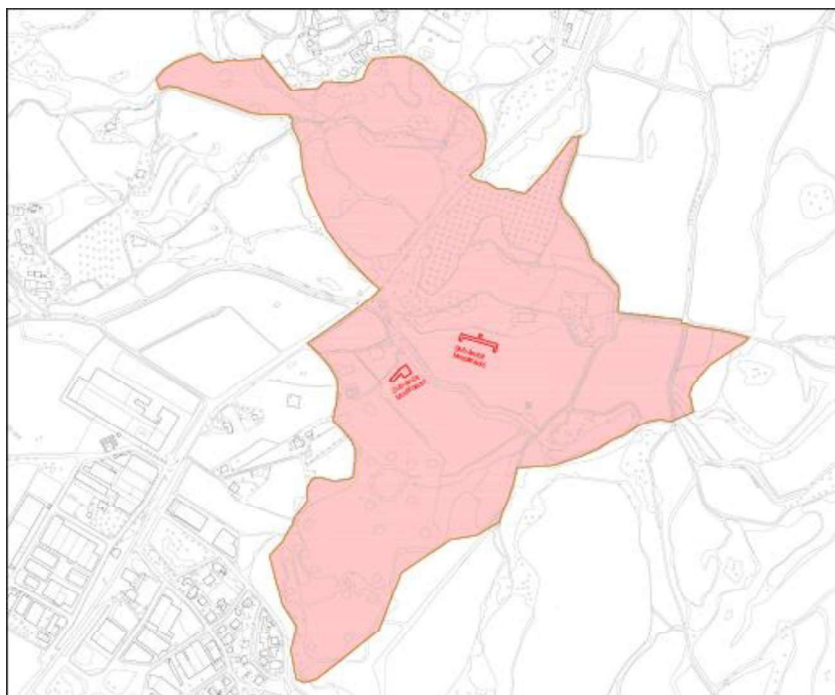


Figura 2. Situació de detall de les construccions de modificació puntual del Pla especial de l'Oller del Mas.

Marc legal

Aquest informe s'emet d'acord amb la sol·licitud efectuada per l'Ajuntament de Manresa, en compliment de l'article 85 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, l'article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i de l'article 15 de la Llei catalana 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en el marc legal establert en els articles 106 i 115 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme. L'article 106 regula el contingut de l'avanç de l'instrument de planejament i, el 115, el procediment de l'avaluació ambiental dels plans urbanístics. En concret, l'apartat (d) de l'article 106 regula la necessitat de presentar un informe ambiental preliminar en els casos en què l'instrument de planejament estigui sotmès a avaluació ambiental, per tal que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental.

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE) (DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa estableix un marc d'actuació comú en la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics, i part fonamental per al sosteniment d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa, els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que aquests tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es pretén promoure i garantir l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

En l'àmbit de la modificació puntual pretesa no es desenvolupa cap massa d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho. Tot i això, per tal no produir cap afecció a les aigües s'haurà de tenir en compte les següents recomanacions generals:

- El material de les cimentacions no haurà de portar elements susceptibles de produir contaminació per lixiviació o per altres vies de transmissió.
- S'han d'evitar abocaments accidentals d'olis o combustibles per part de la maquinària d'obra, així com limitar la seva circulació als vials existents.
- S'han d'adoptar totes les mesures necessàries per tal d'evitar contaminar les aigües superficials i/o les aigües subterrànies (tant durant l'execució de les obres com durant el funcionament de les instal·lacions).

Queda prohibit acumular residus sòlids, runes o substàncies, sigui quina sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositi, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn. De la mateixa manera, queda prohibit efectuar accions sobre el medi físic o biològic afecte a l'aigua, que constitueixin o puguin constituir una degradació del mateix.

Domini públic hidràulic, zona de policia i zona de servitud

La llera pública més propera a l'àmbit de la modificació puntual és el Torrent de l'Oller.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que llinden amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH,
- una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin.

La zona de servitud: té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:

- Les alteracions substancials del relleu del terreny.
- Les extraccions d'àrids.
- Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional.
- Qualsevol 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 realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, excepte els casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

Els articles 67 a 77 de les determinacions normatives del **Pla de gestió del districte de conca fluvial a Catalunya (PGDCFEC)**, aprovades per Decret 1/2017, de 3 de gener, estableixen un seguit de criteris pel desenvolupament d'activitats dins de la zona de flux preferent i l'execució d'obres en zona de domini públic hidràulic o en zona de policia de lleres, àmbits en que l'ACA té competències.

Aquestes disposicions són complementàries de la regulació continguda en els articles 9 bis, ter i quàter, 14 bis i 126 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), que estableixen una regulació per a noves instal·lacions o activitats situades en zona de flux preferent o en zona inundable, així com criteris específics de disseny i conservació d'obres de protecció, modificacions de lleres i obres de pas.

La zona de flux preferent (ZFP) és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens. Es considera que poden produir greus danys sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- a) Que el calat superior a 1 m.
- b) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- c) Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m²/s.

La via d'intens desguàs és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobrelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobrelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca, reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA.

Abastament d'aigua

Les modificacions plantejades del pla especial vigent no suposen, a priori, 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**).

Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona (www.diba.cat/xarxasost/cat/OrdenancaAigua.pdf). L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents. L'Ordenança exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines...). L'ACA recomana, a més, que els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzin preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), i que així s'especifiqui als plecs de prescripcions tècniques municipals.

Sanejament

Les modificacions plantejades del pla especial vigent no suposen, a priori, 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 el cas que es pretengués connectar-se a la xarxa de sanejament d'aigües residuals, cal tenir en compte que, d'acord amb la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, s'imposa una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents, a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o, en l'instrument de planificació hidrològica vigent, en relació a les actuacions urbanístiques següents: de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització, quan comportin un increment de generació d'aigües residuals, sigui com a conseqüència d'una major edificabilitat o densitat de l'ús urbanístic o com a conseqüència d'un canvi de l'ús urbanístic, o de canvis en el sòl no urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals. La quota es calcula segons les despeses d'increment de la capacitat de depuració derivades del nou desenvolupament a partir del nombre d'habitants equivalents (HE) del sector.

Pel que fa a la capacitat de l'EDAR de Manresa, possible destí de les aigües residuals, aquesta 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. En aquest sentit, en l'informe redactat en el marc de l'expedient UDPH2017001503, es detalla que:

El projecte aporta un certificat d'Aigües de Manresa com a explotador del sistema de Manresa en el que indica "que l'EDAR de Manresa i Sant Joan de Vilatorrada té un cabal de disseny de 34.100 m³/dia i el passat 2016 s'han tractat una mitja de 22.525 m³/dia, a aquest cabal se li han de sumar els certificats de disponibilitat emesos per altres sectors (38,86 litres/seg) amb el que suposa un cabal total de 25.882,27 m³/dia (299,63 litres/s)".

Vist això s'obté un diferencial disponible de 8.217 m³/dia, amb la qual cosa l'EDAR disposa de capacitat suficient per tractar les aigües residuals que preveu que generi el Pla Especial l'Oller del Mas de Manresa."

En els polígons industrials com en els residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (residuals i pluvials) o bé ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.

Hidrologia-hidràulica. 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 tot cas, es recorda que qualsevol nova edificació, haurà de respectar l'establert en els articles 9 i 14 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

En cas de que per demostrar l'esmentada compatibilitat, sigui necessari redactar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a la "**Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local**", aprovat per l'ACA al març de 2003.

Conclusions

De conformitat amb tot l'exposat en aquest informe, s'informa amb les següents consideracions:

- En relació a l'abastament, s'informa **FAVORABLEMENT**, segons les consideracions realitzades en l'informe.
- En relació al sanejament, s'informa **FAVORABLEMENT**, segons les consideracions realitzades en l'informe.
- En relació a la inundabilitat, s'informa **FAVORABLEMENT**, segons les consideracions realitzades en l'informe.

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

El Director

Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)

Vist-i-plau del Cap de la demarcació territorial

SERVEIS DEL TERRITORI

Secció de Planejament i Habitatge

PLA.PES2022000002 - AJT.NOT2022001071

MARBORI SL I
CTRA d'IGUALADA S/N (FINCA MAS OLLER)

En relació amb la tramitació del *Pla Especial modificació puntual del Pla especial Oller del Mas*, aquest ajuntament ha recaptat l'informe tècnic emès per l'Agència Catalana de l'Aigua, en raó de les seves competències. Us en trametem còpia.

Atentament,

El tinent d'Alcalde d'Urbanisme i Mobilitat

GOLF DE L'OLLER, SL

Adreça electrònica

Assumpte: Notificació de l'Acord d'iniciació, Proposta de Resolució i documentació adjunta

En relació amb l'expedient sancionador **TU00022_08_00001_2022**, de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment d'allotjament turístic "Càmping OLLER DEL MAS", instruït a: **GOLF DE L'OLLER, SL**, amb NIF [REDACTED], d'acord amb l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, us trameto l'Acord d'iniciació i la Proposta de resolució de l'expedient, per tal de que pugueu formular les al·legacions sobre el contingut de la Proposta de resolució, així com presentar els documents i justificacions que estimeu convenients en defensa dels vostres drets i interessos i proposar les proves que considereu adients, en el termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

D'acord amb l'article 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, les persones jurídiques estan obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques per efectuar qualsevol tràmit d'un procediment administratiu. Per tant, si opteu per presentar al·legacions, ho haureu de fer obligatòriament a través de la Seu electrònica.

Seu electrònica

www.gencat.cat : Seu electrònica / Serveis de la Seu / Registre Electrònic / Petició genèrica

Us informem que de conformitat amb l'article 41.1, en relació amb l'article 14.2 i 14.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, esteu obligats a rebre les notificacions per via electrònica, motiu pel qual us comuniquem que les notificacions successives es faran per aquest mitjà.

Tal com estableix l'article 41.6 de l'esmentada Llei 39/2015, us enviarem, d'ara endavant, al vostre correu electrònic que ens consta comunicat, l'avis de la posada a disposició de les vostres notificacions a la Seu electrònica, a la qual podeu accedir a través de l'enllaç <https://seu.gencat.cat>, a l'espai La meua carpeta > Notificacions electròniques o del Canal Empresa <https://canalempresa.gencat.cat/ca/inici/>, mitjançant certificat digital o paraula de pas, si s'escau, sens perjudici que la manca d'aquest avis no impedeix la plena validesa de la notificació.

D'acord amb l'article 21.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, us informo que si transcorren 3 mesos des de la incoació de l'expedient i l'òrgan competent no ha dictat i notificat resolució expressa, caduca el procediment i s'arxiven les actuacions, amb el benentès que cal excloure del còmput les suspensions o ampliacions que s'acordin de conformitat amb el que estableixen els articles 22 i 23 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i el temps que es trobi paralitzat el procediment per causa imputable a la persona interessada,

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc.original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0QN3OJSIVI0CJQHM9CN8ZWPLTAKE0BYG

Data creació còpia:
23/09/2022 14:03:16

Pàgina 1 de 2

tal com recull l'article 55.2 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

La instructora

*D'acord amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia dels Drets Digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril, relatiu al Tractament de Dades Personals, us informem que les dades personals s'inclouen en un fitxer del Departament d'Empresa i Treball. La finalitat del tractament es limita a les dades estrictament necessàries per a la gestió del procediment sancionador i recursos administratius. Els titulars de les dades personals podeu exercir els vostres drets davant de la Subdirecció General d'Ordenació i Inspecció Turística (Passeig de Gràcia, 105, 08008 Barcelona).

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc.original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0QN3OJSIVI0CJQHM9CN8ZWPLTAKE0BYG

Data creació còpia:
23/09/2022 14:03:16

Pàgina 2 de 2



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

ACORD D'INICIACIÓ

Expedient número TU00022_08_00001_2022, de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment: Càmping "Oller del Mas".

Acordo

1. Incoar l'expedient número TU00022_08_00001_2022, de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment de Càmping: "Oller del Mas", situat a la carretera d'Igualada a Manresa C-37, km. 9,1 (08241) Manresa a:

-NOM: GOLF DE L'OLLER, SL.

-NIF: [REDACTED]

2. Nomenar instructora de l'expedient de referència a M. López, amb les funcions establertes a l'article 50 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

El règim de recusació del present procediment és l'establert als articles 23 i 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

3. Notificar el present Acord a la persona interessada.
4. Notificar la Resolució que posi fi a aquest procediment a l'Ajuntament de Manresa.

Subdirectora general d'Ordenació i Inspecció Turística



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
27/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 28/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



08XU8JAND6VV68J1ETKS5F0MRU8BNXSG

Data creació còpia:
28/09/2022 12:35:26

Pàgina 1 de 1



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Expedient número TU00022_08_00001_2022 de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment: Càmping "Oller del Mas".

Fets

1. En data 14 d'octubre de 2021, la societat GOLF DE L'OLLER, SL (representat per Frank Margenat) presenta a través de Canal empresa, la comunicació per a l'habilitació de l'establiment de càmping OLLER DEL MAS i la seva posterior inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (en endavant RTC).
2. En data 21 d'octubre de 2022, l'Ajuntament de Manresa comunica, a través de Canal empresa, que l'establiment disposa d'habilitació des del 7 d'octubre de 2019, indica que el càmping OLLER DEL MAS té una categoria de càmping de 5 estrelles, detalla quina és la superfície del càmping així com el nombre d'albergs fixos, albergs mòbils i semimòbils.
3. En data 7 de març de 2022, s'emet informe tècnic d'obertura per a càmpings 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.

S'adjunta còpia de l'esmentat l'informe tècnic.

Fonaments de dret

1. D'acord amb els fets constatats a l'informe tècnic de 7 de març de 2022 els incompliments de la normativa turística detectats són els següents:

I. Hi ha 22 bungalows en unitats d'acampada sense senyalitzar. L'establiment no té degudament senyalitzades ni numerades les zones d'acampada, ni marcats els seus límits. No es fa constar el nombre d'albergs mòbils que es poden instal·lar a la zona d'acord amb els metres quadrats exigits per unitat, segons la categoria del càmping.

Aquests fets incompleixen l'article 213-8 del Decret 75/2020 de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (d'ara endavant Decret 75/2020), que estableix que cada unitat d'acampada ha de tenir convenientment senyalitzats els seus límits i el número de li correspon.





Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

II. No es compleix amb la distància de les unitats d'acampada als punts d'aigua ni el nombre de serveis higiènics corresponent.

Per tant, s'incompleix allò que estableix l'annex 3 del Decret 75/2020, que indica que els establiments de càmping han de disposar d'un nombre mínim de serveis higiènics i ha d'haver una distància mínima de les preses d'aigua potable respecte a la unitat d'acampada.

III. El lloc destinat a aparcament no està identificat amb el número de la unitat a la qual correspon.

Això incompleix l'article 213-8-2 del Decret 75/2020, que estableix que els establiments poden disposar d'unitats d'acampada on tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent del de la ubicació de l'alberg. En aquest cas, a la superfície que correspongui de la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, es poden descomptar 15 m², i el lloc destinat a aparcament ha d'estar identificat amb el número de la unitat a la qual correspongui.

IV. No s'identifiquen els vials interiors a la major part de l'establiment i, per tant, no es poden identificar amplades. No hi ha espais de circulació unidireccionals o bidireccionals, per tant no és possible acreditar que l'estructura actual pogués permetre la circulació d'equips d'extinció d'incendis.

Així, no es compleix amb l'establert a l'article 213-10 del Decret 75/2020 que indica que tots els establiments han de disposar de vials interiors suficients en nombre, longitud i amplada per permetre la circulació de qualsevol element propi de l'activitat del càmping. L'amplada dels vials principals no pot ser inferior a 3 metres quan es tracti de vials d'un únic sentit de circulació, ni a 5 metres quan es tracti de dos sentits de circulació, sens perjudici dels vials per a vianants que es cregui convenient disposar en funció dels serveis i de la morfologia del terreny.

V. Els diferents vials i les instal·lacions en general no són prou il·luminats, a excepció d'una zona anomenada Les Cabanes.

Aquest fet incompleix l'article 213-11 del Decret 75/2020, que recull que els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatori han d'estar il·luminats degudament. A partir de les 23 hores s'ha de reduir la il·luminació i mantenir-se únicament a la zona d'accés, als sanitaris i als vials interiors, amb una intensitat mínima que permeti la circulació de vianants.

VI. L'establiment no està degudament tancat en tot el seu perímetre. Ni a la documentació presentada amb el formulari, ni a l'Annex de dades específiques, hi consta la superfície que és destinada a l'activitat de càmping. No queda clar on comença i on acaba el càmping.

Això genera un incompliment de l'article 213-12 del Decret 75/2020, que estableix que el càmping ha d'estar degudament tancat en tot el seu perímetre.



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



046PSDQH2DNPCL3TODUOUOZENYGPYGM

Data creació còpia:
23/09/2022 14:04:48

Pàgina 2 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

VII. Manca la senyalització normalitzada d'establiment de Càmping, Manca la senyalització reglamentària de "Velocitat màxima 10 Km/h" i la senyalització reglamentària de "Prohibida la circulació en hores de silenci". A més, no hi ha senyalitzacions que indiquin la direcció dels diferents serveis i instal·lacions.

Per tant, s'incompleix l'article 213-13 del Decret 75/2020 que disposa que els vials interiors dels càmpings han de tenir els senyals reglamentaris de "Velocitat màxima 10 km/h" i "Prohibida la circulació de vehicles en les hores de silenci" que determini el càmping. Així mateix, s'han d'instal·lar els senyals corresponents que indiquin la direcció dels diferents serveis i les instal·lacions.

VIII. Els serveis higiènics i dutxes no són exclusius pels campistes, de manera que no es poden atendre les seves demandes.

Així doncs, no es compleix amb el que disposa l'article 2.e) de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, ja que els serveis turístics són els serveis adreçats a atendre les demandes dels usuaris turístics, inclosos les instal·lacions i els béns mobles que en fan possible la prestació.

IX. L'establiment no exhibeix informació sobre les dates de funcionament, ni plànol de situació i límits de cada una de les unitats d'acampada, així com la seva numeració corresponent. Tampoc exhibeix plànol de situació dels extintors ni llista d'horaris de funcionament dels diferents serveis i de prohibició de circulació interior de vehicles.

Aquests fets incompleixen l'article 213-26 del Decret 75/2020 que indica que les edificacions han d'estar destinades a la recepció i informació i als serveis higiènics. A la recepció s'ha d'exposar, de manera ben visible, els documents i les dades següents:

- a) Dates de funcionament.
- b) Plànol de situació i límits de cadascuna de les parcel·les, així com la seva numeració corresponent.
- c) Plànol de situació dels extintors.
- d) Plànol de situació dels diferents serveis.
- e) Llista d'horaris de funcionament dels diferents serveis.

2. L'article 111-3 de Decret 75/2020 disposa que les empreses i les activitats turístiques estan obligades a complir els requisits turístics mínims que estableix aquest Decret.
3. D'acord amb l'article 121 del Decret 75/2020, l'Administració turística de la Generalitat de Catalunya té, entre les seves funcions, controlar que les empreses, els establiments i les activitats regulades per la Llei de turisme compleixen els requisits que estableix la normativa turística.
4. L'article 67.1.j) de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya estableix que corresponen a l'Administració de la Generalitat, entre altres, les atribucions següents: La inscripció d'ofici en el Registre de Turisme de Catalunya



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



046PSDQH2DNPCL3TODUOUOZENYGPYGM

Data creació còpia:
23/09/2022 14:04:48

Pàgina 3 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

dels establiments d'allotjament turístic, els habitatges d'ús turístic i els guies de turisme habilitats.

5. L'article 73 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, estableix que:
- *El Registre de Turisme de Catalunya és un òrgan de naturalesa administrativa que té per objecte l'exercici de la funció registral relacionada amb l'ordenació i el control del sector turístic.*
 - *S'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya totes les empreses i els establiments turístics regulats per aquesta llei i la normativa que la desplega.*
6. L'article 131-1 del Decret 75/2020, recull el següent:
- *El Registre de turisme de Catalunya és un òrgan administratiu adscrit a la Direcció General competent en matèria de turisme.*
 - *La finalitat del Registre de turisme de Catalunya és el manteniment d'un cens públic dels allotjaments turístics legals existents a Catalunya.*
 - *La inscripció no té caràcter habilitant per a l'inici de l'activitat i no atorga cap facultat ni reconeix cap dret per a l'accés a l'activitat.*
7. La competència per a resoldre el procediment de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment Càmping Oller del Mas és de la directora general de Turisme, d'acord amb l'article 98.1.i) del Decret 35/2022, d'1 de març, de reestructuració del Departament d'Empresa i Treball.

Aquesta competència està delegada en la persona titular de la Subdirecció Gral. d'Ordenació i Inspecció Turística, d'acord amb la Resolució IUE/3246/2009, de 16 de novembre, de delegació de competències en matèria d'inscripcions al Registre de Turisme de Catalunya.

D'acord amb els incompliments i els fonaments de dret exposats, l'establiment no compleix els requisits mínims de càmping, per la qual cosa faig la següent,

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

1. Que es dicti resolució per deixar sense efecte la inscripció al Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment anomenat Càmping Mas de L'Oller, amb número de signatura KCC-000229, i adreça a la [REDACTED], per no complir els requisits turístics mínims del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

4

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



046PSDQH2DNPCL3TODUOUOZENYGPYGM

Data creació còpia:
23/09/2022 14:04:48

Pàgina 4 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

2. Contra aquesta Proposta, d'acord amb el que estableix l'article 76 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, podeu al·legar tot el que cregueu convenient per la defensa dels vostres interessos en el termini de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la seva notificació.
3. Que es notifiqui la Resolució que posi fi a aquest procediment a l'Ajuntament de Manresa, de conformitat amb l'article 121-2-2 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

La instructora,

5

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
23/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 23/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



046PSDQH2DNPCL3TODUOUOZENYGPYGM

Data creació còpia:
23/09/2022 14:04:48

Pàgina 5 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

ACORD D'INICIACIÓ

Expedient número TU00022_08_00001_2022, de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment: Càmping "Oller del Mas".

Acordo

1. Incoar l'expedient número TU00022_08_00001_2022, de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment de Càmping: "Oller del Mas", situat a la carretera d'Igualada a Manresa C-37, km. 9,1 (08241) Manresa a:

-NOM: GOLF DE L'OLLER, SL.

-NIF: [REDACTED]

2. Nomenar instructora de l'expedient de referència a [REDACTED] amb les funcions establertes a l'article 50 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

El règim de recusació del present procediment és l'establert als articles 23 i 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

3. Notificar el present Acord a la persona interessada.
4. Notificar la Resolució que posi fi a aquest procediment a l'Ajuntament de Manresa.

Subdirectora general d'Ordenació i Inspecció Turística



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
27/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 28/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



08XU8JAND6VV68J1ETKS5F0MRU8BNXSG

Data creació còpia:
28/09/2022 12:35:26

Pàgina 1 de 1

GENERALITAT DE CATALUNYA – DEPARTAMENT D'EMPRESA I TREBALL
DIRECCIO GENERAL DE TURISME

D. | , major d'edat, amb , en qualitat d'Administrador
únic de GOLF DEL OLLER, S.L., amb

CIF: COMPAREIX i **MANIFESTA:**

1. Que amb data 30 de setembre de 2022 ha rebut **Notificació de l'Acord d'Iniciació i Proposta de Resolució de l'Expedient TU00022_08_00001_2022.**
2. Que no està d'acord amb la proposta i presenta la següent

AL·LEGACIÓ ÚNICA:

Que totes les deficiències relacionades a l'**Informe tècnic de 7 de març de 2022** van ser esmenades i restem a l'espera de la corresponent inspecció per part dels seus tècnics .

Per tant, considerem que, a la data de recepció de la Notificació objecte de les presents al·legacions, complim amb la normativa establerta al Decret 75/2020 de 4 d'agost de Turisme de Catalunya i la Llei 13/2002 de 21 de juny de Turisme de Catalunya i

SOL·LICITEM:

PRIMER.- Que es procedeixi a fer una **visita tècnica d'inspecció** per tal de comprovar que a la data de la seva Notificació complim amb la normativa vigent.

SEGON: Que entretant no es porti a terme la visita tècnica d'inspecció, **es deixi en suspens la Proposta de Resolució** indicada al MANIFESTA 1.

A Manresa, a 10 d'octubre de 2022

Full ampliatiu núm.: 1, corresponent a l'ACTA: COM-004 de data: 14/11/2022

1.- COMPLEIX / ESMENAT

2.- COMPLEIX AMB LA DISTÀNCIA DE LES UNITATS D'ACAMPADA ALS PUNTS D'AIGUA.

NO COMPLEIX: ELS BLOCS SANITARIS DE LA ZONA D'ACAMPADA SÓN UNS NÚDOLS PRE-FABRICATS AMB FORMAT CONTANIDOR, ELS QUAIS A CRITERI D'AQUESTA INSPECCIÓ NO ASSELEIXEN ELS ESTÀNDARS MÍNIMS DE QUALITAT QUE REQUERIRIA UN ESTABLIMENT DE 5*

3.- ~~NO~~ COMPLEIX / ~~NO~~ ESMENAT SI PRESENTA LA SENYALITZACIÓ

4.- COMPLEIX / ESMENAT PERÒ ALCUNS DELS VIALS NO PRESENTEN UNES CONDICIONS ÒPTIMES PER A LA MOBILITAT INTERIOR PLON VEHICLE D'EMERGENCIES.

5.- COMPLEIX / ESMENAT.

6.- NO COMPLEIX / NO ESMENAT. TOT I QUE HI HA ESPAIS DE PAS QUE NO PRESENTEN TANCAMENT, LA TITULARITAT MANIFESTA QUE AQUESTA MANCA DE TANCAMENT TÉ L'ORIGEN EN EL PLA ESPECIAL "OLLER DE MAS" EN L'APARTAT 10. OBJECTIVS I CRITERIS DEL PLA ESPECIAL. ÉS EL PUNT DE L'ANELLA VERDA.

7.- NO COMPLEIX / NO ESMENAT MANCA LA SENYALITZACIÓ NORMALITZADA DE L'ESTABLIMENT DE CAMPING.

PRESENTA SENYALITZACIÓ "VELOCITAT MÀXIMA 10 km/h" EN DOS PUNTS D'ENTRADA A LA ZONA CAMPING, NO RIXI ALS VIALS INTERIOR, JA QUE L'OPERADOR NO PERMET LA MOBILITAT INTERIOR AMB VEHICLES A MOTOR.

~~NO~~ HI HA SENYALITZACIONS INTERIORS ALS DIFERENTS SERVEIS I INSTAL·LACIONS.

8.- NO COMPLEIX / NO ESMENAT

9.- COMPLEIX / ESMENAT

Aquesta acta, composta de 2 fulls, s'estén per triplicat. La signen l'/la inspector/a i el/la compareixent, a qui en lliuren un exemplar.

El/la compareixent

GOLF DE L'OLLER, S.L.

L'/la inspector/a

Full ampliatiu núm.: 2, corresponent a l'ACTA: com-001 de data: 14/11/2022

EL COMPAREIXENT MANIFESTA RESPECTE AL PUNT 8:
"ELS SERVEIS HIGIENICS I DUTXES DE LA PART DEL BLOC
SANITARI SÓN EXCLUSIUS PELS CAMPISTES, I LA RESTA QUE
ES TROBEN EN L'EDIFICI SOCIAL SÓN ESPAIS COMPARTITS PER
LA PRACTICA DE L'ESPORT"

Aquesta acta, composta de 2 fulls, s'estén per triplicat. La signen l'/la inspector/a i el/la compareixent, a qui en lliuren un exemplar.

El/la compareixent

GOLF DE L'OLLER, S.L.

L'/la inspector/a

INFORME

Establiment: **CÀMPING OLLER DEL MAS**

Titular: **GOLF DE L'OLLER SL. CIF** [REDACTED]

Adreça: [REDACTED]

I. ANTECEDENTS

Que en data **14.11.2022** es realitza visita inspectora a l'establiment **CÀMPING "OLLER DEL MAS"**, per tal de comprovar si han estat esmenats els incompliments notificats a la titularitat, mitjançant **PROPOSTA DE RESOLUCIÓ** corresponent a l'expedient número TU00022_08_00001_2022. D'acord amb aquesta visita d'inspecció es va aixecar l'Acta d'Inspecció COD-001.

S'emet el present informe complementari a l'Acta COD-001 mitjançant el qual es constaten els següents:

II. FETS

1.- Que no exhibeix placa reglamentària i identificativa de càmping, ni a l'accés del càmping ni a l'entrada de la recepció.

(veure foto número 1 de l'annex on consta un tòtem informatiu de l'activitat de càmping, el qual no compleix les característiques de l'element identificatiu de càmping).

2.- Els serveis que s'exposen a continuació són d'ús compartit amb persones usuàries d'altres activitats de l'Heretat d'Oller del Mas (principalment activitats d'Enoturisme):

Recepció
Restaurant
Diferents sales de TV i jocs
Jocs infantils
Sala de cures i primers auxilis
Servei de bugaderia i planxa
Altres espais d'activitats recreatives i esportives (Restaurant Bages 964, Anima Wellness, Piscina, Bloc receptiu amb sanitari i dutxes, Espai legion race training, Pàdel, Hípica, Fútbol i Golf)
(veure foto número 4 de l'annex on es mostra la recepció compartida amb l'Heretat de l'Oller de Mas i número 18 de l'annex on consten les activitats Anima Wellness, Restaurant Bages 964 i Espai legion race training dins el perímetre del càmping).

3.- No disposa dels serveis que s'exposen a continuació, corresponents als càmpings de 5 estrelles:

Supermercat
Farmaciola de primers auxilis



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 1 de 15

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

Servei rentat de cotxes
Servei de seguretat diürna i vigilància nocturna
Servei de recollida i distribució diària de correspondència
Guardes durant les 24 hores en nombre suficient

4.- En la zona d'albergs mòbils, s'han detectat deficiències en els següents serveis turístics :

-Precària i fràgil senyalització i numeració de les unitats d'acampada; (veure fotos números 7, 8, 9 i 10 de l'annex).

-Manteniment i conservació dels diferents vials principals i interiors de la zona d'acampada, no prou acurat ni eficient per al seu ús (veure fotos números 7, 8, 9 i 10 de l'annex).

-Blocs sanitaris modulars tipus contenidor, amb uns estàndards de qualitat no equiparables en absolut, a altres instal·lacions (zona CABANES i zona CLUB INNAT), amb prestatges i penjadors summament bàsics segons categoria inscrita, amb dutxes que no compleixen els requisits establerts per els càmpings de 5 estrelles, atès que la seva superfície és inferior als 1,5m² i no estan en cabines individuals. La cabina per a les persones amb mobilitat reduïda, que està integrada en el mateix mòdul contenidor, presenta incompliments en quant la seva configuració interior en matèria d'accessibilitat (veure fotos números 14 a 17 de l'annex).

-Preses d'aigua no degudament pavimentades en radi de 2m i no dotades del desguàs corresponent (veure foto número 11 de l'annex).

-Prestatges de les safareig/aigüeres inadequats per a la seva funció (veure foto número 6 de l'annex).

-Manca d'endolls amb caixa de protecció a cadascuna de les unitats d'acampada (veure fotos números 5 i 6 de l'annex).

En la visita inspectora de 14.11.2022 es va constatar que no hi ha cap client a la zona d'albergs mòbils (veure fotos números 7 a 10 de l'annex on no es constata cap persona acampada).

El representat del establiment no va mostrar reserves de la zona d'albergs mòbils a petició del personal inspector.

5.- El càmping no està degudament tancat en tot el seu perímetre (veure fotos número 2 i 3 de l'annex).

6.- S'analitza la comercialització realitzada en línia de l'establiment, a través de la URL: <https://ollerdelmas.com/es/>

En la captura de pantalla següent s'informa que la societat mercantil titular de la pàgina web és: HERETAT OLLER DEL MAS SL, amb CIF [REDACTED]



HERETAT OLLER del MAS EST. 964

Les cabanes de l'Oller | Botiga Online | Celler | Restaurant Bages964 | Club INNAT | Empresa i celebracions | Enoturisme | Energia i sostenibilitat | Ànima Wellness | Contacte

1. OBJECTE

El present avís legal regula l'ús i la utilització del lloc web www.ollerdelmas.com del qual és titular HERETAT OLLER DEL MAS, S.L.

La navegació pel lloc web de HERETAT OLLER DEL MAS, S.L. atribueix la condició d'usuari del mateix i implica l'acceptació plena i sense reserves de totes i cadascuna de les disposicions incloses en aquest Avís Legal, que poden patir modificacions sense avís previ de HERETAT OLLER DEL MAS, S.L. cas en el que es procedirà a la seva publicació i avís el mes aviat possible.

Es recomana llegir detingudament el seu contingut en cas de voler accedir i fer ús de la informació i dels serveis oferts en aquesta web.

L'usuari s'obliga a fer un ús correcte del lloc web de conformitat amb les lleis, la bona fe, l'ordre públic, els usos del tràfic i el present Avís Legal. L'usuari respondrà davant al HERETAT OLLER DEL MAS, S.L. o davant de tercers, de qualsevol dany i/o perjudici que poguessin causar com a conseqüència de l'incompliment d'aquesta obligació.

Qualsevol utilització diferent a l'autoritzada queda expressament prohibida, pel qual HERETAT OLLER DEL MAS, S.L. es reserva el dret de denegar o retirar l'accés i el seu ús en qualsevol moment.

1. IDENTIFICACIÓ



Doc. original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 2 de 15

L'adreça www.ollerdelmas.com dona pas a la pàgina d'inici de l'HERETAT OLLER DEL MAS, on consta les pestanyes següents:



No hi ha cap informació, o pàgina emergent, que identifiqui dins la web de l'HERETAT OLLER DEL MAS, el desenvolupament de l'activitat pròpia de CÀMPING, o faci ús d'aquest terme.

No hi consta el Número d'Inscripció del Registre Turisme de Catalunya.

Pel que fa a la comercialització de les unitats d'acampada, només hi trobem la comercialització de 22 cabanes. En la pàgina web no es pot fer reserves d'unitats d'acampada per a albergs mòbils o semimòbils. En la pàgina web no consta que es comercialitzin unitats d'acampada per a albergs mòbils o semimòbils.



De la informació que consta a la pàgina web s'infereix que l'única activitat d'allotjament turístic desenvolupada dins la finca es redueix a les cabanes.



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

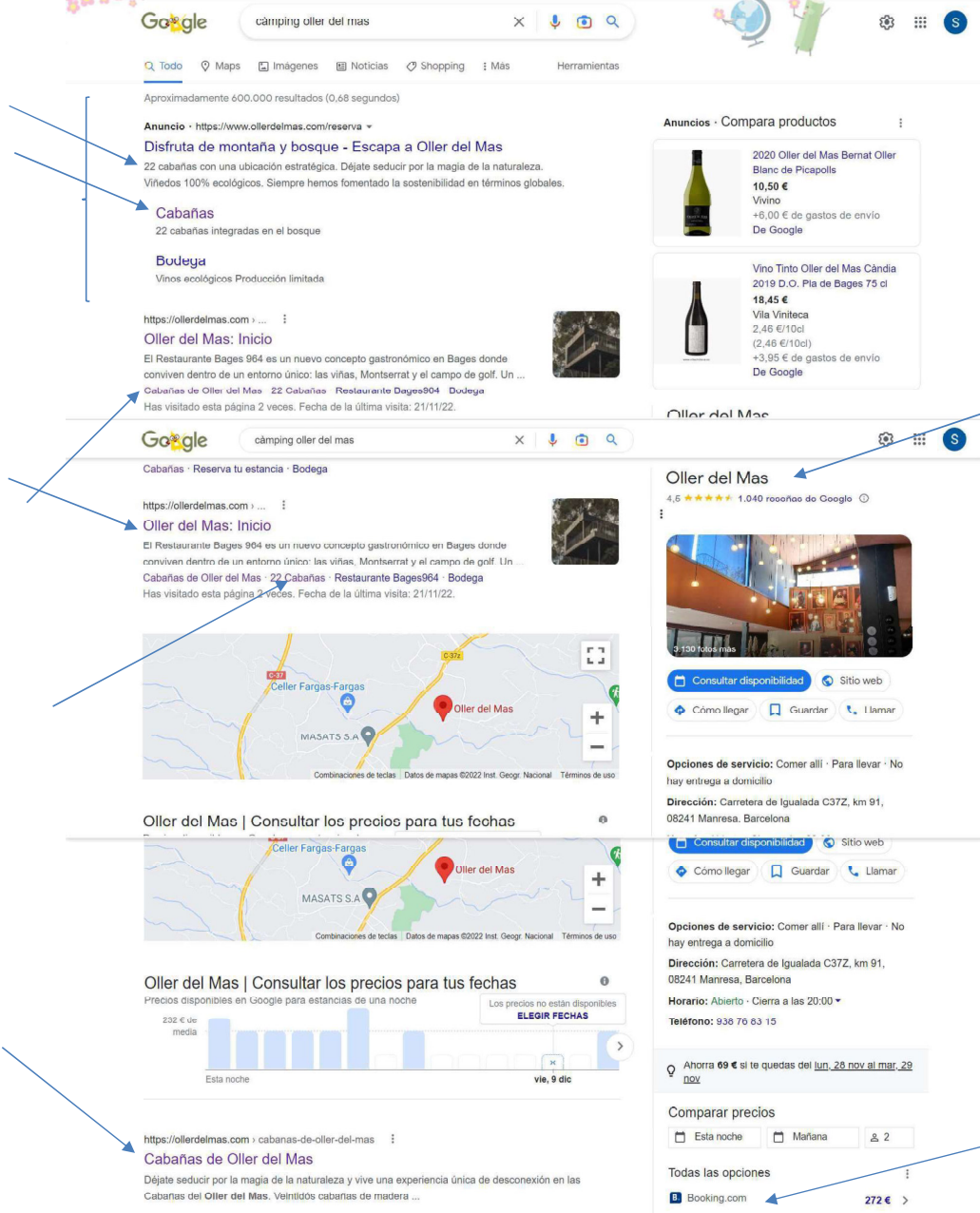


02NKDA7V9J3M5GLPHIWD0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 3 de 15

9.- Realitzada cerca a Google (www.google.com), amb l'entrada CÀMPING OLLER DEL MAS, la pàgina d'inici del cercador ens facilita com a primers resultats de cerca el següent:



The screenshot shows Google search results for 'càmping oller del mas'. The top results include an advertisement for 'Disfruta de montaña y bosque - Escapa a Oller del Mas' and a link to 'Cabañas de Oller del Mas'. Below these is a map showing the location of Oller del Mas. The right sidebar shows a list of products for sale, including wine and food. The bottom section shows a price comparison for 'Cabañas de Oller del Mas' on Booking.com.

on es constata, què en cap resultat facilitat pel cercador apareix el terme CÀMPING.

A totes les entrades resultants, es comercialitzen -única i exclusivament- 22 cabanes com allotjaments turístics, a banda d'altres aspectes de l'oferta comercial d'OLLER DEL MAS, com ara el RESTAURANT BAGES 964.



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



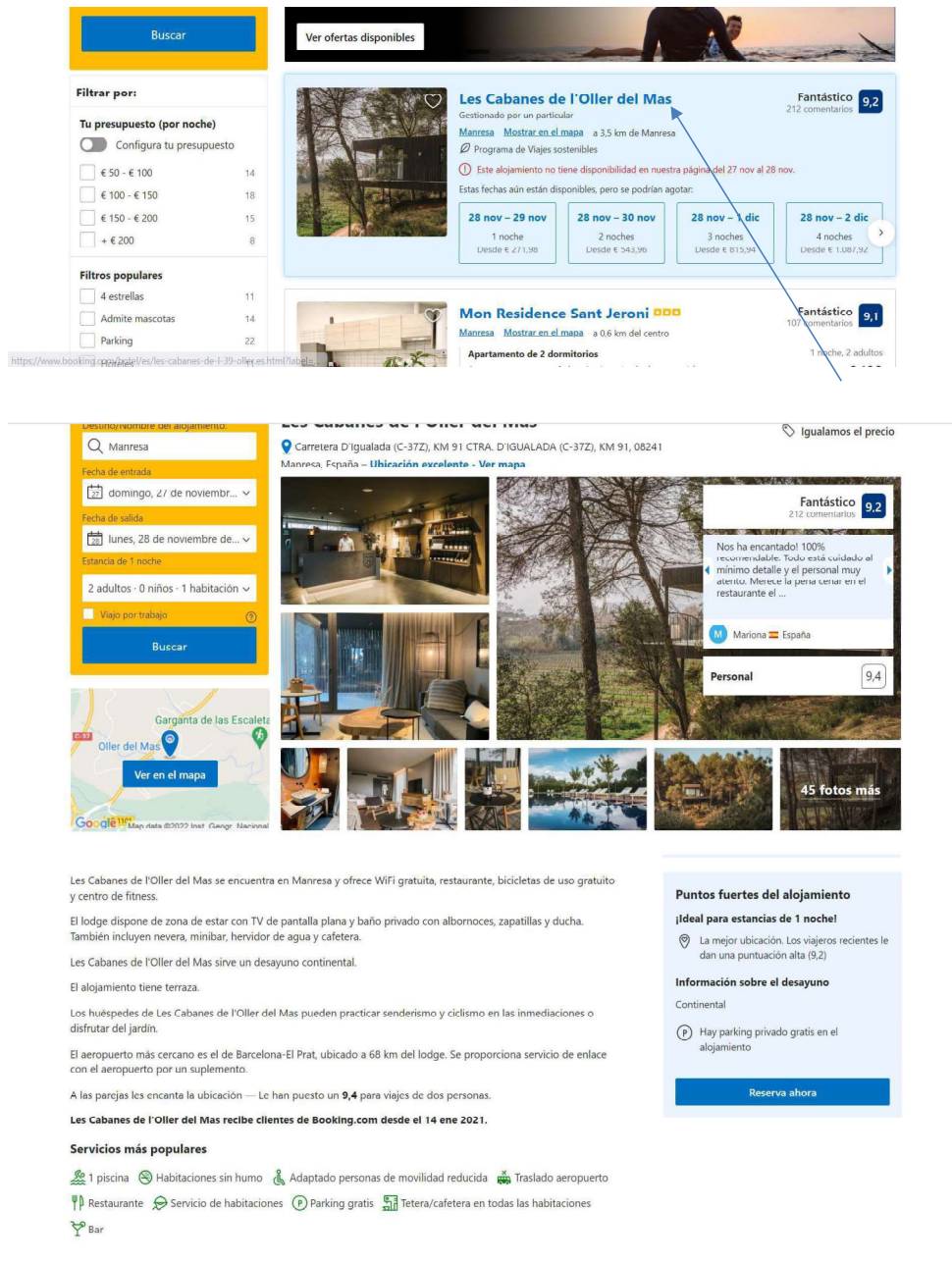
02NKDA7V9J3M5GLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 4 de 15

10.- Realitzada cerca de l'establiment Oller del Mas al portal Booking.com (<https://www.booking.com/Share-bVV15g>) la pàgina del portal facilita la informació següent (s'adjunten captures de pantalles):

Consta que només es comercialitzen les cabanes de l'establiment i no hi ha cap referència a les seves unitats d'acampada per a albergs mòbils.



Les Cabanes de l'Oller del Mas
Fantástico 9,2
212 comentarios

Manresa · Mostrar en el mapa · a 3,5 km de Manresa
Programa de Viajes sostenibles

Este alojamiento no tiene disponibilidad en nuestra página del 27 nov al 28 nov.
Estas fechas aún están disponibles, pero se podrían agotar:

28 nov - 29 nov 1 noche Desde € 271,39	28 nov - 30 nov 2 noches Desde € 543,99	28 nov - 1 dic 3 noches Desde € 813,99	28 nov - 2 dic 4 noches Desde € 1.087,99
--	---	--	--

Mon Residence Sant Jeroni
Fantástico 9,1
107 comentarios

Manresa · Mostrar en el mapa · a 0,6 km del centro
Apartamento de 2 dormitorios

Carretera D'igualada (C-37Z), KM 91 CTRA. D'IGUALADA (C-37Z), KM 91, 08241
Manresa, España · Ubicación excelente · Ver mapa

Puntos fuertes del alojamiento
Ideal para estancias de 1 noche
La mejor ubicación. Los viajeros recientes le dan una puntuación alta (9,2)

Información sobre el desayuno
Continental
Hay parking privado gratis en el alojamiento

Servicios más populares
1 piscina · Habitaciones sin humo · Adaptado personas de movilidad reducida · Traslado aeropuerto
Restaurante · Servicio de habitaciones · Parking gratis · Tetera/café en todas las habitaciones
Bar



Doc. original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LTZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 5 de 15

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

Disponibilitat

No tenemos disponibilidad en nuestra página web para este alojamiento entre el dom, 27 nov 2022 y el lun, 28 nov 2022
Selecciona otras fechas para ver más disponibilidad

Estas fechas aún están disponibles, pero se podrían agotar:

28 nov - 29 nov 1 noche Desde € 272	29 nov - 30 nov 1 noche Desde € 272	30 nov - 1 dic 1 noche Desde € 272	1 dic - 2 dic 1 noche Desde € 272	2 dic - 3 dic 1 noche Desde € 329	4 dic - 5 dic 1 noche Desde € 245	28 nov - 30 nov 2 noches Desde € 544	29 nov - 1 dic 2 noches Desde € 544	30 nov - 2 dic 2 noches Desde € 544
---	---	--	---	---	---	--	---	---

dom, 27 nov - lun, 28 nov 2 adultos · 0 niños · 1 habitación [Modificar búsqueda](#)

Tipo de habitación	Capacidad	Precio
Villa Deluxe 1 cama doble extragrande	2 personas	No disponible en nuestra web para tus fechas
Villa Deluxe 1 cama doble extragrande	2 personas	No disponible en nuestra web para tus fechas
Villa Deluxe 1 cama doble extragrande	2 personas	No disponible en nuestra web para tus fechas

Tipo de alojamiento	Capacidad	Precio de hoy	Tus opciones	Seleccionar villa	
Villa Deluxe 1 cama doble extragrande Villa entera · 35 m² · Balcón · Aire acondicionado · Baño en la habitación TV de pantalla plana · Insonorización · Terraza · Cafetera · Minibar ✓ Artículos de aseo gratis · ✓ Albornoz · ✓ Caja fuerte · ✓ WC · ✓ Sofá · ✓ Bañera o ducha ✓ Toallas · ✓ Ropa de cama · ✓ Enchufe cerca de la cama · ✓ Zona de estar · ✓ TV ✓ Zapatillas · ✓ Nevera · ✓ Teléfono · ✓ Tetera / cafetera · ✓ Calefacción · ✓ Secador de pelo ✓ Hervidor eléctrico · ✓ Toda la unidad en la planta baja · ✓ Perchero · ✓ Papel higiénico	2 personas	€ 329 Incluye impuestos y cargos	☒ Desayuno incluido (Fantástico) • No reembolsable • Pagos por adelantado • Solo quedan 3 en nuestra web	0	Reservar • Confirmación inmediata • ¡Sin cargos de gestión ni por pagar con tarjeta de crédito!
Villa Deluxe 1 cama doble extragrande Villa entera · 35 m² · Balcón · Aire acondicionado · Baño en la habitación TV de pantalla plana · Insonorización · Terraza · Cafetera · Minibar Más	2 personas	€ 329 Incluye impuestos y cargos	☒ Desayuno incluido (Fantástico) • No reembolsable • Pagos por adelantado • Solo quedan 3 en nuestra web	0	
Villa Deluxe	2 personas	€ 359 Incluye impuestos	☒ Desayuno incluido	0	

A Booking.com , les cabanes són comercialitzades com a Villa Deluxe.



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LTZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 6 de 15

III. CONCLUSIÓ

L'establiment no compleix amb la normativa sectorial per a càmping.

L'establiment tampoc compleixen amb el projecte aprovat. En data 7/03/2017 es va emetre un informe previ favorable per part de la Direcció General de Turisme sobre el projecte Pla especial urbanístic "Pla Especial Oller del Mas" de Manresa, aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local el 20 de desembre de 2016.

El projecte preveia el compliment de la normativa turística, aleshores el Decret 159/2012 de 20 de novembre d'establiment turístics i habitatges d'ús turístic. Tanmateix l'establiment finalment implantat no compleix els requisits de la normativa turística en la seva totalitat per part de la titularitat. A continuació s'enumeren els serveis i requisits que no compleixen :

- Accessos (veure apartat 4)
- Tancaments dels límits (veure apartat 5)
- Serveis higiènics (veure apartat 4)
- Farmaciola de primers auxilis (veure apartat 3)
- Recepció independitzada de qualsevol altra instal·lació (veure apartat 2)
- Supermercat (veure apartat 3)
- Dutxes en cabines individuals (veure apartat 4)
- Accessoris serveis higiènics (veure apartat 4)
- Safarejos (veure apartat 4)
- Aigüeres (veure apartat 4)
- Parc infantil (veure apartat 2)
- Servei de bugaderia i planxa (veure apartat 3)
- Servei de rentatge de cotxes (veure apartat 3)
- Servei de seguretat diürna i vigilància nocturna.(veure apartat 3)
- Servei de recollida i distribució diària de correspondència. Hi ha d'haver una bústia instal·lada a l'interior del càmping i s'ha de poder utilitzar en qualsevol moment. (veure apartat 3)
- Guardes durant les 24 hores en nombre suficient (veure apartat 3)



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 7 de 15

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

ANNEX

S'adjunten **FOTOGRAFIES** preses durant la visita inspectora de data 14.11.2022:



FOTO 1: Tòtem tipus directori que incorpora indicació de Càmping de tipus adhesiu, amb cinc petits elements, igualment de tipus adhesiu, que no són en cap cas estrelles



FOTO 2 Entrada principal del càmping, amb pas vianants obert al públic, i barrera d'obertura automàtica des de Recepció



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 8 de 15

 **Generalitat de Catalunya**
Departament d'Empresa i Treball



FOTO 3 Part posterior del càmping, on la titularitat indica que no pot tancar, per tractar-se d'una via verda protegida



FOTO 4 Recepció L'HERETAT i CÀMPING



Doc. original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 9 de 15

 **Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball**



FOTOS 5 i 6 Torres de distribució elèctrica ancorades en arbres, i prestatge en safareig/aigüera, bàsic i del tot ineficient. Al voltant, les diferents unitats d'acampada

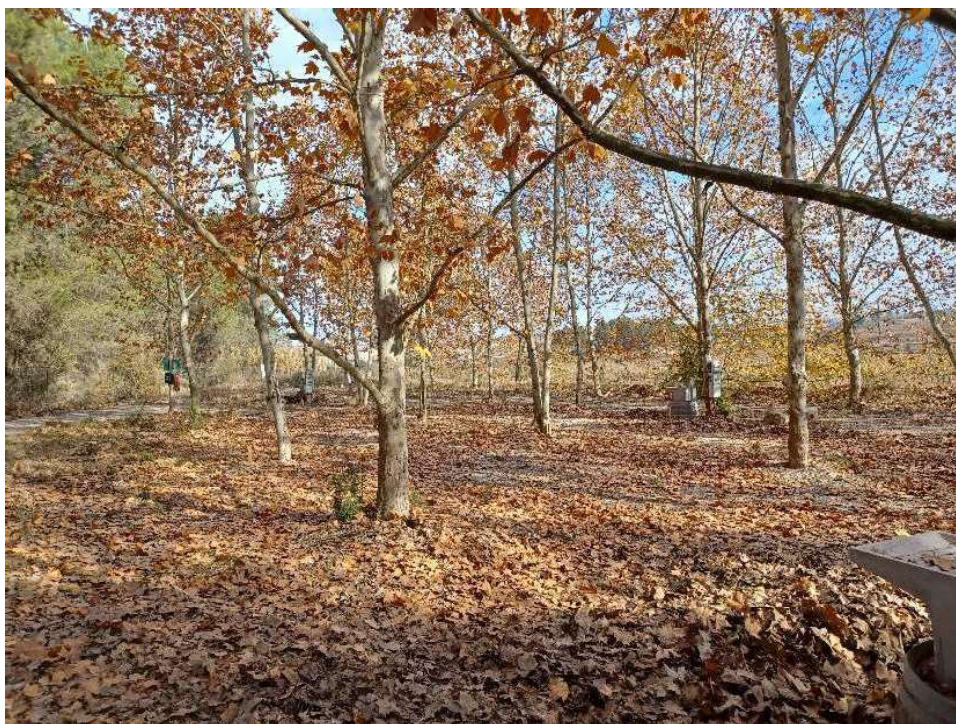


FOTO 7 Imatge d'una part de la zona d'albergs mòbils o acampada.



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 10 de 15



FOTO 8 Senyalització unitat d'acampada, i visió de conjunt de la zona d'albergs mòbils (unitats i vials)



FOTO 9 Senyalització direccional de diferents unitats d'acampada



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 11 de 15



FOTO 10 Senyalització numèrica d'unitat d'acampada



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



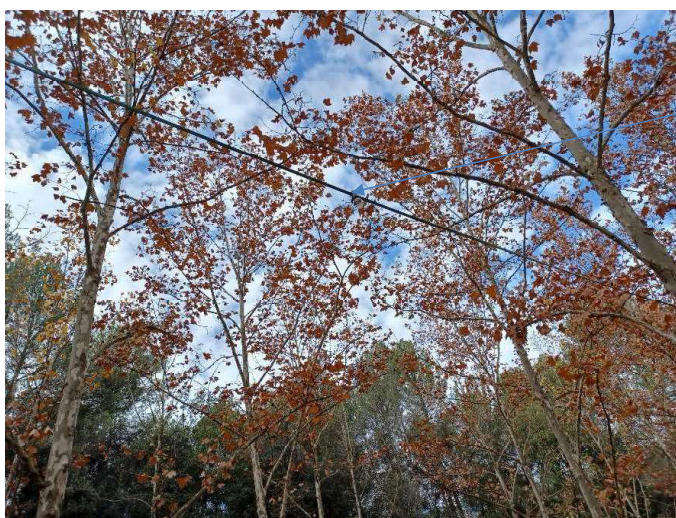
02NKDA7V9J3M5GLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 12 de 15



FOTO 11 Presa d'aigua, sense pavimentar, ni dotada de desguàs, fixada en arbre, juntament amb torre de distribució elèctrica



FOTOS 12 Il·luminació de vials, amb sistema cablejat aeri



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 13 de 15



FOTOS 13 Il·luminació de vials, amb sistema cablejat aeri



FOTOS 14 I 15 Interior blocs sanitaris zona albergs mòbils. Zona cabines dutxes, amb penjadors, prestatge, rentamans annex



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWDT0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 14 de 15

 **Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball**



FOTOS 16 I 17 Prestatge i zona cabines dutxa amb penjador

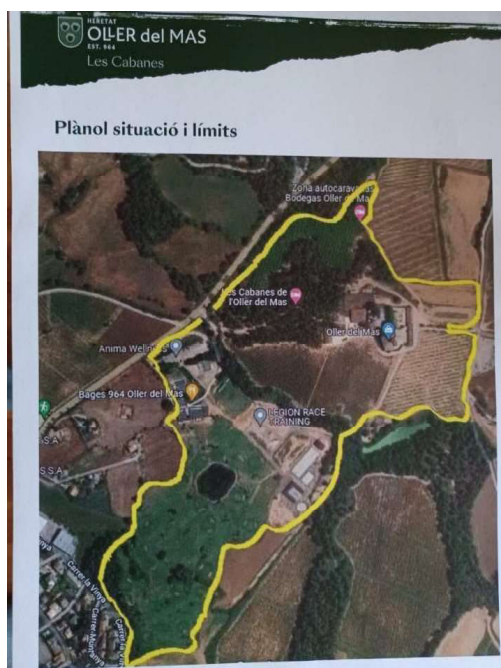


FOTO 18 Plànol situació i límits de l'establiment, aquesta informació es troba en una zona poc visible a l'entrada de la recepció, al costat de l'aparell desfibril·lador.

Barcelona, 19 de desembre de 2022



Doc.original signat per:
MIGUEL PALACIOS
SALMERON 19/12/2022,
ARSENIO MUNTANÉ ZAFRA
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02NKDA7V9J3M5GLLPHIWD0LZTCURQB9

Data creació còpia:
19/12/2022 15:41:07

Pàgina 15 de 15



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

RESOLUCIÓ

Expedient número TU00022_08_00001_2022 de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment: Càmping "Oller del Mas".

Fets

1. En data 14 d'octubre de 2021, la societat GOLF DE L'OLLER, SL amb NIF [REDACTED] (representada per Frank Margenat) presenta a través de Canal empresa, 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.
2. En data 21 d'octubre de 2022, l'Ajuntament de Manresa comunica, a través de Canal empresa, que l'establiment esmentat 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.
3. D'acord amb la comunicació de l'Ajuntament de Manresa de 21 d'octubre de 2022, l'establiment Oller del Mas, el 21 d'octubre de 2021 s'inscriu com a càmping al Registre de Turisme de Catalunya amb número KCC-000229. El número d'inscripció al Registre de Turisme de Catalunya s'assigna als allotjaments turístics registrats amb posterioritat a ser habilitats.
4. En data 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.
5. En data 27 de setembre de 2022, la Subdirectora general de Turisme dicta l'Acord iniciació de l'expedient TU00022_08_00001_2022 de baixa del Registre de Turisme de l'establiment Càmping Oller del Mas.
6. En data 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 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.
7. En data 30 de setembre de 2022 es notifica a la interessada l'Acord d'Inici i la Proposta de resolució.

1

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 1 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

8. En data 11 d'octubre de 2022 el representant de la mercantil GOLF DE L'OLLER, SL, 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.
9. En data 14 de novembre de 2022, considerant la petició de la interessada, dos inspectors de la Direcció General de Turisme realitzen una visita d'inspecció a l'establiment Oller del Mas i aixequen l'Acta MP COM-001 en presència del representant de GOLF DE L'OLLER, SL.
10. En data 19 de desembre de 2022 la Inspecció de la Direcció general de Turisme emet l'informe complementari número MP/AM-0001 a l'Acta MP COM-001.
- El document Annex I de la present resolució és una còpia literal de l'esmentat informe.

Fonaments de dret

1. D'acord amb els fets constatats a l'informe d'inspecció de 7 de març de 2022, l'acta d'inspecció del 14 de març de 2022 i a l'informe complementari de 19 de desembre de 2022, els incompliments detectats són els següents:

I. Precària i fràgil senyalització i numeració de les unitats d'acampada (fotografies número 7, 8, 9 i 10 de l'informe complementaria l'acta).

No existeixen d'endolls amb caixa de protecció a cadascuna de les unitats d'acampada (fotografies números 5 i 6 de l'annex).

Per tant, s'incompleix l'article 213-8 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (d'ara endavant Decret 75/2020), que estipula que cada unitat d'acampada ha de tenir senyalitzats els seus límits i el número que li correspon, i l'annex 3 del Decret 75/2020 que disposa que les unitats d'acampada han de disposar d'endolls amb caixa de protecció a cadascuna de les unitats d'acampada dels càmpings de 5 estrelles.

II. En la visita inspectora del 14 de novembre de 2022 es va constatar que no hi havia cap client a la zona d'albergs mòbils (fotografies número 7 a 10 de l'informe complementari a l'acta) i el representant de l'establiment no va mostrar reserves de la zona d'albergs mòbils a petició del personal inspector.

Tal com consta a l'informe complementari a l'acta, un cop analitzada la comercialització realitzada en línia de l'establiment, a través de l'URL: <https://ollerdelmas.com/es/>, no hi ha cap informació, o pàgina emergent, que identifiqui dins el web el desenvolupament de l'activitat pròpia de càmping, o faci ús d'aquest terme. En l'esmentada pàgina web no es poden fer reserves

2

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 2 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

d'unitats d'acampada per a albergs mòbils o semimòbils i no hi consta que aquestes es comercialitzin. Només consta la comercialització de 22 cabanes. Tampoc no apareix el Número d'Inscripció del Registre Turisme de Catalunya d'aquest establiment.

Cal afegir que en l'esmentat informe consta que duta a terme la cerca a Google (www.google.com), amb l'entrada "Càmping Oller del Mas" en cap resultat facilitat pel cercador apareix el terme càmping. A totes les entrades resultants, es comercialitzen exclusivament 22 cabanes com allotjaments turístics.

Així mateix, l'informe complementari a l'acta assenyala que un cop realitzada la cerca de l'establiment Oller del Mas al portal Booking.com (<https://www.booking.com/Share-bVV15g>), d'acord amb les captures de pantalla, només es comercialitzen les cabanes de l'establiment i no hi ha cap referència a les seves unitats d'acampada per a albergs mòbils o semimòbils.

D'aquests fets s'infereix que l'establiment no és un càmping, ja que no s'exerceix l'activitat en la zona d'acampada. Aquesta zona és la característica que distingeix els establiments de càmping i les àrees d'acollida d'autocaravanes de les altres modalitats d'allotjament turístic, com ara els hotels, els apartaments turístics, els establiments de turisme rural, etc., les quals presten el servei d'allotjament temporal en edificis o habitatges, depenent de la modalitat.

L'establiment no presta els serveis d'acampada propis dels càmpings, per la qual cosa incompleix l'article 36 d) de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (d'ara endavant Llei 13/2002) que estableix el deure de les empreses turístiques de prestar els serveis que ofereixin d'acord amb la categoria de l'establiment turístic.

III. Els blocs sanitaris modulars són tipus contenidor, amb uns estàndards de qualitat no equiparables a altres instal·lacions (zona Cabanes i zona Club Innat), amb prestatges i penjadors summament bàsics segons la categoria inscrita, amb dutxes que no compleixen els requisits establerts per als càmpings de 5 estrelles, atès que la seva superfície és inferior als 1,5 m² i no estan en cabines individuals (fotografies números 14 a 17 de l'informe complementari a l'acta).

Les preses d'aigua no estan degudament pavimentades en radi de 2 metres i no estan dotades del desguàs corresponent (fotografia número 11 de l'informe complementari a l'acta).

Els prestatges de les aigüeres no són adequats per a la seva funció (fotografia número 6 de l'informe complementari a l'acta).

Així doncs, no es compleixen els requisits dels serveis higiènics que consten a l'annex 3 del Decret 75/2020.

IV. El manteniment i conservació dels diferents vials principals i interiors de la zona d'acampada no és prou acurat ni eficient per al seu ús (fotografies número 7, 8, 9 i 10 de l'annex).

3

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 3 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

Per tant, s'incompleix l'article 36 f) de la Llei 13/2002 que estableix el deure de les empreses turístiques de tenir cura del bon funcionament de totes les instal·lacions i tots els serveis de l'establiment i fer-ne el manteniment corresponent.

V. Manca la senyalització normalitzada de l'establiment de càmping.

Aquest fet incompleix l'article 213-13 del Decret 75/2020, que disposa que els vials interiors dels càmpings han de tenir els senyals reglamentaris de "Velocitat màxima 10 km/h" i "Prohibida la circulació de vehicles en les hores de silenci" que determini el càmping. Així mateix, no s'han instal·lat els senyals corresponents que indiquin la direcció dels diferents serveis i les instal·lacions. El representant de l'establiment va manifestar segons consta en l'acta que no té la senyalització als vials interiors perquè la titular no permet la mobilitat interior amb vehicles de motor.

Respecte a aquesta manifestació cal indicar que els requisits de la normativa turística no són de compliment voluntari, sinó d'obligat compliment per a totes les empreses que vulguin exercir l'activitat d'allotjament turístic.

VI. L'establiment no està degudament tancat en tot el seu perímetre (acta i fotografies número 2 i 3 de l'informe complementari). El representant de l'establiment va manifestar segons consta en l'acta que la manca de tancament té origen en l'apartat 10. Objectius i criteris del Pla especial "Oller del Mas".

Consultat el Pla especial esmentat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, es constata que l'apartat 10 del Pla que esmenta el representant estableix com a criteri la supressió d'instal·lacions, supressió de l'accés de vehicles de l'aparcament, preservant-lo de construccions, tanques, o altres elements que puguin dificultar el pas de fauna, etc. Malgrat això, cal esmentar també que l'apartat 6.2 de la memòria del Pla preveu el compliment de la normativa turística d'aplicació als càmpings.

En conseqüència, s'incompleix l'article 213-12 del Decret 75/2020 que disposa que el càmping ha d'estar degudament tancat en tot el seu perímetre.

VII. El càmping disposa de dos blocs de serveis higiènics, un situat entre les cabanes i la zona d'albergs mòbils i un altre que és al local social i compartit amb els usuaris del club Innat (piscina, hípica, golf, futbol 7 i paddel).

El representant de l'establiment va manifestar segons l'acta que els serveis higiènics i dutxes de la part del bloc sanitari són exclusius pels campistes, i la resta que es troben en l'edifici social són espais compartits per la pràctica de l'esport.



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 4 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

L'article 2.e) de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, estableix que els serveis turístics són els serveis adreçats a atendre les demandes dels usuaris turístics, inclosos les instal·lacions i els béns mobles que en fan possible la prestació. El fet que els usuaris hagin de compartir els serveis de l'establiment amb usuaris d'altres activitats situades a l'heretat no permet que es pugui atendre les seves demandes i, per tant, la correcta prestació dels serveis als usuaris de l'establiment, per la sobre ocupació que es pot produir en l'ús d'aquests serveis.

D'acord amb l'informe complementari a l'acta l'establiment disposa d'altres serveis que són d'ús compartit amb usuaris d'altres activitats de l'heretat Oller del Mas, principalment activitats d'enoturisme, i que són els següents:

- Recepció.
- Restaurant.
- Diferents sales de TV i jocs.
- Servei de bugaderia i planxa.
- Jocs infantils.
- Sala de cures i primers auxilis.
- Altres espais d'activitats recreatives i esportives (Restaurant Bages 964, Anima Wellness, Piscina, Bloc receptiu amb sanitari i dutxes, Espai legion race training, Pàdel, Hípica, Fútbol i Golf) (veure foto número 4 de l'informe complementari a l'acta, on es mostra la recepció compartida amb l'heretat de l'Oller de Mas, i número 18 de l'informe complementari a l'acta, on consten les activitats *Anima Wellness*, *Restaurant Bages 964* i *Espai legion race training* dins el perímetre del càmping).

Així doncs, no es compleix amb el que disposa l'article 36 d) de la Llei esmentada, que estableix el deure de les empreses turístiques de prestar els serveis que ofereixen d'acord amb la categoria de l'establiment.

VIII. D'acord amb l'informe complementari a l'acta d'inspecció, l'establiment no disposa dels serveis que s'exposen a continuació, corresponents als càmpings de 5 estrelles:

- Supermercat.
- Farmaciola de primers auxilis.
- Servei de rentat de cotxes.
- Servei de seguretat diürna i vigilància nocturna.
- Servei de recollida i distribució diària de correspondència.
- Guardes durant les 24 hores en nombre suficient.

A més, tal com es desprèn dels apartats I, III i V i de les fotografies preses, les instal·lacions dels serveis higiènics, dels endolls i la senyalització i numeració de la zona d'acampada, no reuneixen tampoc les condicions turístiques exigides per a categorització de 5 estrelles.

Per tant, s'incompleix l'annex 3 del Decret 75/2020, que estableix els requisits turístics dels càmpings.



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 5 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

IX. L'establiment no exhibeix placa reglamentària i identificativa de càmping (fotografia número 1 de l'informe complementari).

Aquest fet incompleix l'article 213-17 del Decret 75/2020 que disposa que les característiques tècniques dels elements identificatius de cada categoria de càmping estan publicades al web del departament competent en matèria de turisme i que l'element identificatiu de la categoria del càmping s'ha de situar, de manera molt visible, a l'accés del càmping i a l'entrada de la recepció.

Per tot el que s'ha exposat, les instal·lacions no compleixen amb la normativa sectorial per a càmping establerta al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

2. Pel que fa a la sol·licitud de la suspensió de proposta de Resolució de la baixa d'ofici de la inscripció al Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment Oller del Mas, no és una sol·licitud possible, atès que en el moment de realitzar-se no s'havia portat a terme cap baixa d'ofici de la inscripció, l'execució de la qual es pogués suspendre.
3. L'article 46 de la Llei 13/2002, recull que els càmpings són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.

Els articles 213-7 a 213-20 i l'annex 3 del Decret 75/2020 contenen els requisits turístics mínims dels establiments de càmping en les seves diferents categories.

4. L'article 111-3 de Decret 75/2020 disposa que les empreses i les activitats turístiques estan obligades a complir els requisits turístics mínims que regula aquest Decret.
5. D'acord amb l'article 121 del Decret 75/2020, l'Administració turística de la Generalitat de Catalunya té, entre les seves funcions, controlar que les empreses, els establiments i les activitats regulades per la Llei de turisme compleixen els requisits que estableix la normativa turística.
6. La classificació d'un establiment d'allotjament turístic pot ser revisada o revocada en qualsevol moment, d'ofici o a instància de la persona interessada, mitjançant l'expedient corresponent, d'acord amb l'article 39.3 de la Llei 13/2002.
7. L'article 67.1.j) de la Llei 13/2002, estableix que "Corresponen a l'Administració de la Generalitat, entre altres, les atribucions següents: La inscripció d'ofici en el Registre de Turisme de Catalunya dels establiments d'allotjament turístic, els habitatges d'ús turístic i els guies de turisme habilitats".



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 6 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

8. L'article 73 de la Llei 13/2002 disposa el següent:

“Registre de Turisme de Catalunya

1. El Registre de Turisme de Catalunya és un òrgan de naturalesa administrativa que té per objecte l'exercici de la funció registral relacionada amb l'ordenació i el control del sector turístic. [...]

3. S'inscriuen en el Registre de Turisme de Catalunya totes les empreses i els establiments turístics regulats per aquesta llei i la normativa que la desplega.[...]”.

9. L'article 131-1 del Decret 75/2020, recull el següent:

“Finalitat i funció

-1 El Registre de turisme de Catalunya és un òrgan administratiu adscrit a la Direcció General competent en matèria de turisme.

- 2 La finalitat del Registre de turisme de Catalunya és el manteniment d'un cens públic dels allotjaments turístics legals existents a Catalunya [...].

- 4 [...] La inscripció no té caràcter habilitant per a l'inici de l'activitat i no atorga cap facultat ni reconeix cap dret per a l'accés a l'activitat”.

10. La competència per a resoldre el procediment de baixa d'ofici del Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment anomenat Càmping Oller del Mas és de la directora general de Turisme, d'acord amb l'article 98.1.i) del Decret 35/2022, d'1 de març, de reestructuració del Departament d'Empresa i Treball.

Aquesta competència està delegada en la persona titular de la Subdirecció General d'Ordenació i Inspecció Turística, d'acord amb la Resolució IUE/3246/2009, de 16 de novembre, de delegació de competències en matèria d'inscripcions al Registre de Turisme de Catalunya.

Per tant, **RESOLC,**

1. Deixar sense efecte la inscripció al Registre de Turisme de Catalunya de l'establiment anomenat Càmping Oller del Mas, amb 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.
2. Notificar aquesta resolució a l'administració competent en el control del compliment de les obligacions sobre la seguretat industrial, i a l'Ajuntament de Manresa de conformitat amb l'article 121-2-2 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

7

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc.original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 7 de 8



Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

Contra aquesta resolució que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant el secretari d'Empresa i Competitivitat en el termini d'un mes a comptar des de la recepció d'aquesta resolució, segons estableix en els articles 121.1 i 122.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions Públiques.

Pd Resolució IUE/3246/2009, de 16 de novembre, DOGC Núm. 5513 – 25.11.2009

Subdirectora general d'Ordenació i Inspecció Turística



Doc. original signat per:
Anna Maria Martínez Ribas
19/12/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 19/12/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FW47IM55SG47LJ500G4UQ6CBY537LH3

Data creació còpia:
19/12/2022 15:43:40

Pàgina 8 de 8

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

GOLF DE L'OLLER, SL
OLLER DEL MAS

Núm. Expedient: TU-00022-08-00001-2022

Assumpte: tràmit d'audiència i requeriment de documentació

En relació amb l'expedient de referència, us comuniquem que el 23 de gener de 2023 va tenir entrada en aquest Departament el recurs d'alçada interposat per part de GOLF DE L'OLLER, SL, 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.

Examinades la documentació del recurs hem detectat que el vostre establiment incompleix els requisits dels càmpings següents, previstos pel Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya:

1. Manca senyalitzar els límits de les unitats d'acampada dels bungalows, tenint en compte que els bungalows no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada (art. 213-8.1 Decret 75/2020).
2. Les dutxes del bloc de serveis higiènics no estan en cabina, és a dir, en cambra o espai aïllat de la resta del bloc (Annex 3 Decret 75/2020).
3. Els endolls, si bé no són necessaris per a la categoria de tres estrelles, no estan en les unitats d'acampada (Annex 3 Decret 75/2020).
4. Els safarejos han de disposar d'aigua calenta (Annex 3 Decret 75/2020).
5. Les preses d'aigua potable, no les mànegues, han d'estar pavimentades en un radi de 2 metres i dotades del desguàs corresponent (Annex 3 Decret 75/2020).
6. Manca el senyal de "Prohibida circulació de vehicles en hores de silenci" als vials interiors de l'establiment (art. 213-13.2 Decret 75/2020).
7. En els tòtems indicatius manca la fletxa per senyalitzar la direcció on es troba la zona d'acampada per a albergs mòbils (art. 213-13.2 Decret 75/2020).
8. La farmaciola ha d'estar situada en un lloc visible i degudament senyalitzada (art. 213-15 Decret 75/2020).

D'acord amb l'article 118.1 de la Llei 39/2015, de 1 de octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, us comuniquem que **disposeu d'un termini de 15 dies hàbils per formular les al·legacions que estimeu procedents i per fer les modificacions necessàries en el vostre establiment.**

En relació amb l'apartat 1.2.1 del recurs d'alçada us comuniquem que el document de reserves aportat (document 1 del recurs d'alçada) no acredita la contractació d'unitats d'acampada per a albergs mòbils. Per tal de poder acreditar-ho i poder valorar aquesta al·legació en la resolució del recurs **us requerim perquè en el mateix termini de 15 dies hàbils presenteu la documentació següent:**

1. Llibre diari i llibre major de l'any 2022.
2. Còpia de les factures o tiquets justificatius de la contractació d'unitats d'acampada per a albergs mòbils de l'any 2022.

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/03/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FKVZAP58QBP6J1O1MZCRF8LBWLMVZIR

Data creació còpia:
10/03/2023 10:04:18

Pàgina 1 de 2

 **Generalitat de Catalunya**
Departament d'Empresa i Treball
Direcció General de Turisme

En cas que no es presenti la documentació requerida en el termini abans indicat no quedarà acreditat que s'exerceix l'activitat.

Podeu presentar la documentació a:

Direcció General de Turisme
Secció de Procediment
Passeig de Gràcia, 105
08008 – Barcelona

Seu electrònica
www.gencat.cat: Seu electrònica / Serveis de la Seu / Registre Electrònic / Petició genèrica

Qualsevol Registre de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, de la resta de les administracions de les comunitats autònomes, de l'Administració General de l'Estat o de les entitats locals amb el corresponent conveni.

La instructora

Passeig de Gràcia, 105
08008 Barcelona



Doc. original signat per:
Montserrat Lopez Gomez
09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/03/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FKVZAP58QBP6J1O1MZCRF8LBWLMVZIR

Data creació còpia:
10/03/2023 10:04:18

Pàgina 2 de 2

Document acreditatiu de la inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC) d'un establiment de càmping

Un cop rebuda la comunicació de dades definitives per part de l'ajuntament us informem que s'han inscrit les següents en el Registre de Turisme de Catalunya (RTC) en relació amb la documentació presentada amb data 18/11/2022 i codi identificador (ID) NS8R2Z2S9:

Tràmit realitzat

Habilitació d'establiments de càmping Llicència per a modificar l'activitat de càmping (fins a 1500 unitats d'acampada)

Dades identificatives

Nom de la persona titular

GOLF DE L'OLLER SL
NIF

Rètol

OLLER DEL MAS
Adreça de l'establiment

Número d'inscripció

KCC-000229-11

Aquesta informació es facilita en relació a les dades incorporades en el Registre de Turisme de Catalunya. La inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya no té caràcter habilitant per a l'inici de l'activitat. Hi figuren dades referides a requisits normatius turístics i la informació té un valor merament informatiu.



ANNEX 2.

ADDENDA A L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA – EIIP –
DEL PLA ESPECIAL OLLER DEL MAS.

Addenda a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)

Aquesta addenda a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística (novembre 2016), document que forma part del Pla Especial "Oller del Mas" en sòl no urbanitzable que va ser aprovat definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central el 26/09/2017, és motivada per una Modificació puntual en curs de l'esmentat Pla Especial.

Objectiu de la Modificació Puntual del Pla Especial

La Modificació Puntual del vigent Pla Especial pretén reubicar algunes edificacions, concretament els tres bungalows sobre vinya, definits 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. Els tres bungalows es transformen en un nou edifici que gira entorn d'un atri connectat amb el cobert existent, formant una sola edificació.



Imatge 1. Implantació dels tres bungalows sobre la vinya segons PEU vigent



Imatge 2. Nou edifici modular annex a edifici existent segons MP PEU en tràmit

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 del torrent de l'Oller, fora de zona inundable i fora del corredor biològic associat al torrent.

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 859 m².

La Modificació Puntual del Pla Especial manté la compatibilitat amb el POUM de Manresa, amb el Pla Especial que modifica, ja que no es varien les intensitats ni els usos (complementaris al de càmping), amb la normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals i amb el Pla Especial Urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal.

Consideracions sobre l'impacte i integració paisatgística de la Modificació Puntual

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 de tres bungalows previstos sobre la 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.



Imatge 3 i 4. Emplaçament del nou edifici segons MP PEU en tràmit. Detall cobertura arbòria existent a l'entorn

En relació a l'estratègia paisatgística que adopta la proposta de Modificació Puntual del PEU es manté fidel als criteris generals proposat per l'EIIP del novembre de 2016, és a dir, defineix un volum que evita pertorbacions visuals, utilitza la topografia com a recurs integrador, utilitza la vegetació natural com a recurs d'ocultació, utilitza un cromatisme coherent i finalment evita la dispersió d'emissions lumíniques.

D'altra banda manté lliure el corredor visual nord-sud d'aproximació a l'Oller del Mas des dels principals itineraris de vianants, aspecte rellevant d'acord amb l'EIIP del novembre de 2016.

Amb l'eliminació dels bungalows sobre la vinya a més es manté lliure el nou corredor visual associat al traçat del nou camí que ressegueix el torrent de l'Oller. La nova edificació resultant amb la Modificació Puntual del PEU és respectuosa amb la topografia existent, busca la integració al costat del bosc de ribera i a la zona de l'albereda existent i 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.

En síntesi, la proposta de Modificació Puntual del PEU no compromet ni devalua les determinacions de l'EIIP que acompanya al PEU vigent. No és necessària la incorporació de mesures integradores, correctores o compensatòries derivades del nou escenari associat a la Modificació Puntual.

No s'aprecien efectes paisatgístics negatius en la proposta en estudi, és per això que l'EIIP del novembre de 2016 manté la validesa. Cal, únicament, garantir el correcte desenvolupament de les mesures que preveu.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

ÍNDEX DE CONTINGUTS

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	1
1. DADES BÀSIQUES	3
2. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DEL DOCUMENT	5
3. INSTRUMENTS DE PAISATGE.....	5
4. ENCAIX PAISATGÍSTIC DE L'ÀMBIT	6
5. INTEGRACIÓ DE LA PERCEPCIÓ SOCIAL.....	13
6. DEFINICIÓ DE LA PROPOSTA PLANTEJADA EN EL PLA ESPECIAL.....	13
7. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS	21
8. ESTRATÈGIA I MESURES D'INTEGRACIÓ.....	22
9. PRESENTACIÓ DELS RESULTATS DE L'ANÀLISI DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC	25
10. SÍNTESE DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	29

ÍNDEX GRÀFIC

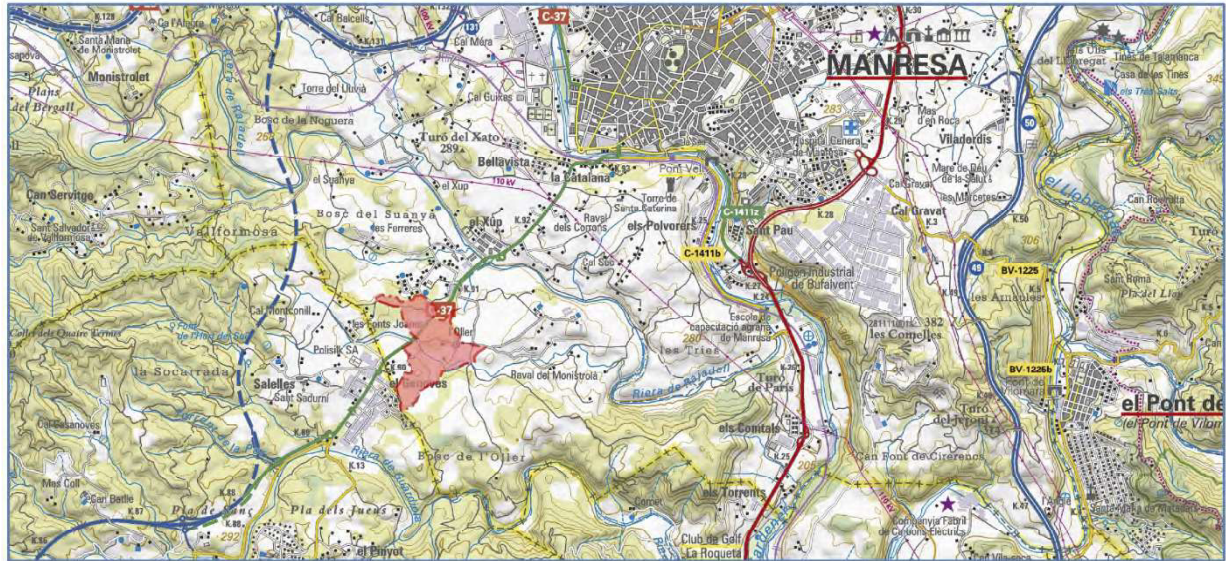
Figura 1. Situació de l'àmbit del PEU	3
Figura 2. Detall dels elements principals de l'àmbit	4
Figura 3. Vistes del mosaic agroforestal i el cromatisme dominant	9
Figura 4. Evolució històrica a l'entorn de l'àmbit del PEU	11
Figura 5. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació del PEU	14
Figura 6. Seccions de la zona de càmping	18
Figura 7. Simulació de les noves edificacions contemplades al PEU sobre ortoimatge	19
Figura 8. Model Digital del Terreny (MDT) obtingut en l'àmbit del PEU	21
Figura 9. Línia d'horitzó amb la referència de la Muntanya de Montserrat.....	21
Figura 10. Simulacions tridimensionals dels elements paisatgístics existents en l'àmbit	25
Figura 11. Instal·lacions del PEU sobre ortoimatge vigent i corredor visual principal a preservar associat als itineraris.....	27

1. DADES BÀSIQUES

El **Pla Especial Oller del Mas** es redacta amb la finalitat d'ordenar les activitats actuals i previstes a la finca de l'Oller del Mas com a complement a l'activitat agrícola i vinícola existent. El propietari de la finca i promotor del Pla Especial és la societat *Marbori, SL*.

L'àmbit del Pla Especial ocupa unes 40 ha del sud oest del terme municipal de Manresa.

Figura 1. Situació de l'àmbit del PEU



Zona esportiva on actualment hi ha el pitch – putt, les piscines i el paddle

Zona de la masia on es desenvolupa l'activitat agrícola i vinícola

Aparcament de la masia de l'Oller



“Oller del Mas” és una finca reconeguda pels vins de la DO Pla de Bages que s’hi elaboren, però també perquè cada vegada atreu més visitants interessats per l’enoturisme, per als esdeveniments privats i d’empresa que s’hi duen a terme, així com també per a les activitats docents, esportives i de lleure que s’hi poden practicar.

Figura 2. Detall dels elements principals de l'àmbit



Algunes de les indicacions que es poden relacionar amb les característiques de l'àmbit i de la proposta que figuren a l'apartat d'avaluació del paisatge de la fitxa d'aquesta unitat del paisatge són les següents:

- Escassa connectivitat entre els espais naturals protegits i els espais oberts que es troben al voltant del Pla de Bages.
- Llegat patrimonial important, ben adreçat a la promoció turística i de dignificació territorial.
- Importància dels paisatges de l'aigua, que són, sens dubte, dels que més valor estètic concentren.
- Murs i construccions de pedra seca que constitueixen per si mateixos un exemple clar de construccions tradicionals per a l'agricultura de gran interès.
- Instal·lació d'entitats com la Fundació Alícia, que poden ajudar a atreure i desenvolupar noves activitats i processos fàcilment vehiculables a través del paisatge.

En relació als itineraris d'interès, el Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals posa de rellevància la presència de l'itinerari paisatgístic no motoritzat PR-C 130 en l'àmbit del Pla especial.

4. ENCAIX PAISATGÍSTIC DE L'ÀMBIT

L'àmbit del Pla especial urbanístic de l'Oller del Mas s'emplaça en un entorn que a **escala territorial** es pot definir com a *paisatge agrícola de pla amb boscos illa i assentaments urbans i industrials* (unitat de paisatge del *Pla Director Urbanístic del Pla de Bages*). Els principals components d'aquesta unitat del paisatge típica del pla de Bages són:

- Un terreny més o menys planer que s'estén a banda i banda del riu Llobregat, el qual descendeix lentament a causa de l'escàs desnivell amb estretes franges de vegetació de ribera associada.
- Els conreus, majoritàriament cerealistes, amb rouredes i retalls de pinedes a les zones on el terreny presenta més ondulacions del relleu.
- Els nuclis de població i polígons industrials.
- Les infraestructures de comunicació.

A **escala local**, l'Oller del Mas s'emplaça entre el barri del Xup de Manresa i el polígon industrial de Salelles de Sant Salvador de Guardiola, nuclis connectats per la carretera C-37z de Manresa-Igualada.

El radi d'influència de la conca visual de l'àmbit del Pla especial urbanístic a escala territorial és força ampli, aquest fet bé donat per l'essència del seu emplaçament, el pla de Bages, vorejat per terres més altes com ara la Muntanya de Montserrat al sud i el relleu prepirinencs al nord.

Les àrees que presenten més fragilitat paisatgística a escala local i pròxima respecte l'àmbit del Pla especial urbanístic són el corredor visual nord-sud que té com a eix principal el traçat del camí d'accés a la masia de l'Oller, el camí de Sant Ignasi en sentit Montlleó fins a l'Oller i en sentit Torre de Santa Caterina fins a l'Oller, i finalment el tram de la C-37z comprès entre Salelles i el barri del Xup.

Després d'analitzar la conca visual de l'àmbit a diferents escales, s'estima que l'entorn més vulnerable paisatgísticament és l'associat al camí principal d'accés a l'Oller i el camí de Sant Ignasi.

L'anàlisi dels impactes s'haurà de focalitzar, principalment, a partir dels entorns i àrees de més fragilitat paisatgística. Així mateix, es considera que els criteris i les mesures d'integració paisatgística que s'obtinguin per tal de conciliar la percepció visual des d'aquests indrets seran igualment vàlids per a mitigar l'impacte visual i obtenir una relació harmònica amb el caràcter global del lloc i la resta d'elements vulnerables del paisatge local.



Cal posar de manifest els valors ambientals, socials, paisatgístics i productius agraris de l'**Anella Verda de Manresa**. Pel seu encaix territorial la interrelació d'aquest espai d'alt valor natural amb l'àmbit del Pla especial urbanístic s'ha de conciliar definint unes mesures de preservació i recuperació dels espais degradats del sector coherents amb les característiques ecològiques de l'espai, de tal manera que la futura implantació d'activitats i usos sigui més una oportunitat de reforç i augment de la connectivitat ecològica que no pas un risc d'afectació del conjunt d'espais lliures.





Bosc de ribera



Torrent de l'Oller



Bassa



Vinya

Figura 3. Vistes del mosaic agroforestal i el cromatisme dominant

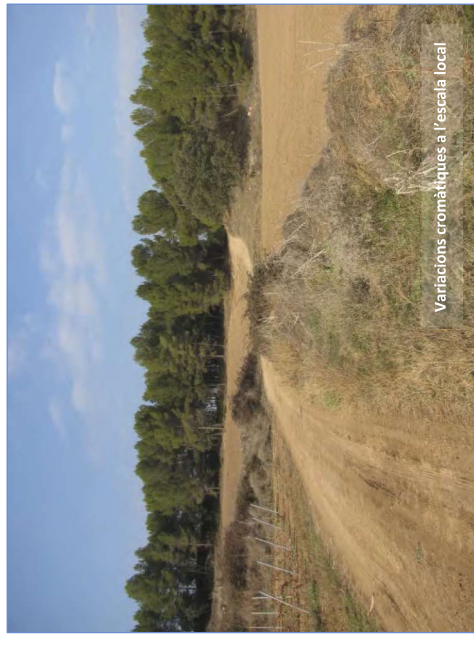
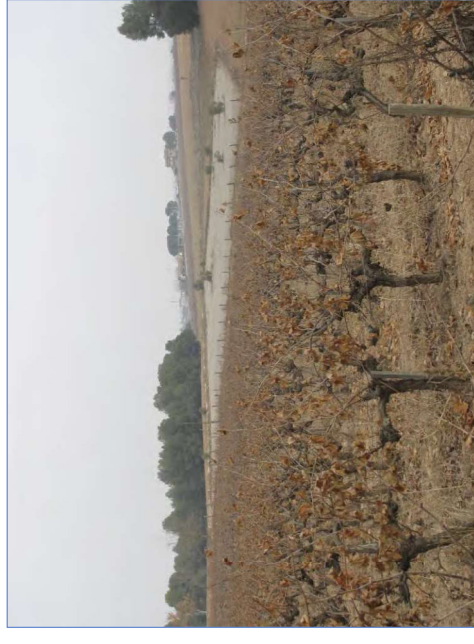
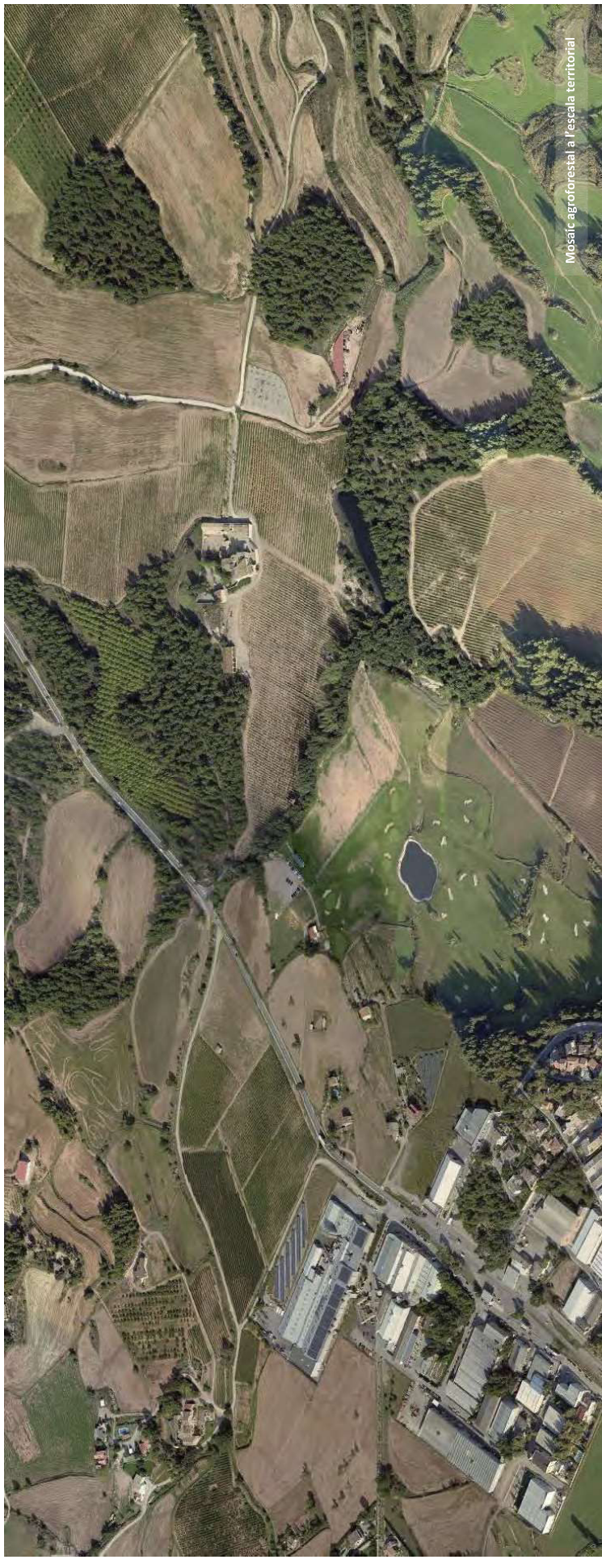
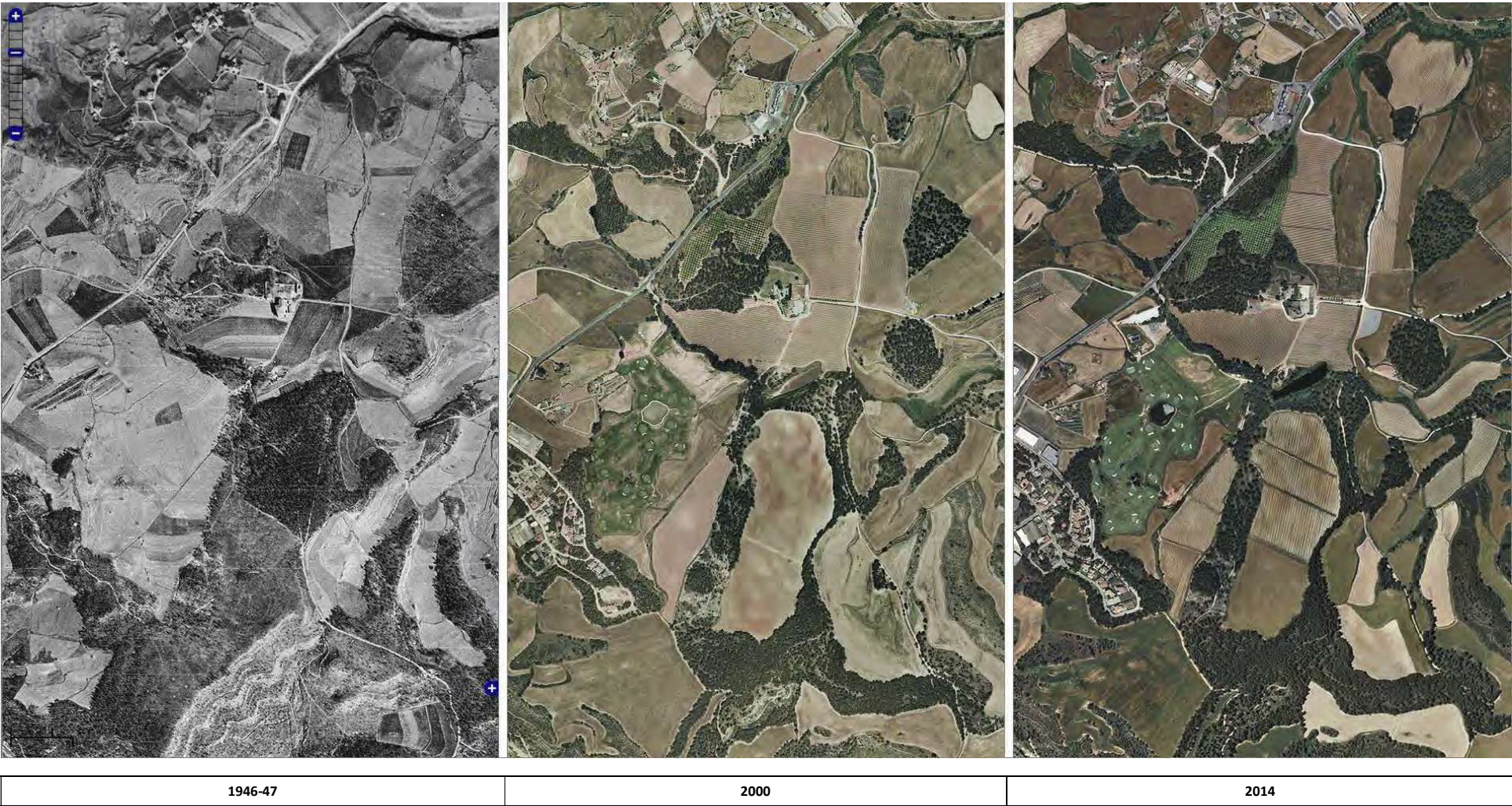


Figura 4. Evolució històrica a l'entorn de l'àmbit del PEU



5. INTEGRACIÓ DE LA PERCEPCIÓ SOCIAL

El treball de definir una estratègia vàlida paisatgísticament per encabir l'abast del Pla especial urbanístic no tan sols s'ha de realitzar a nivell tècnic, sinó que caldrà mantenir un procés participatiu periòdic amb la ciutadania, àmpliament representada per Meandre, associació per a la preservació del patrimoni natural de Manresa.

Aquest procés ha de consistir en la realització de sessions periòdiques per tal de recollir les seves percepcions, plantejar diferents alternatives i exposar els condicionats tècnics de les propostes.

6. DEFINICIÓ DE LA PROPOSTA PLANTEJADA EN EL PLA ESPECIAL

Oller del Mas ha estat una finca lligada a l'explotació agrícola des de temps immemorials. Tot i això, és a l'any 2003 que s'elabora el primer vi vinificat a la finca després de molts anys venent el raïm a la cooperativa i a altres productors.

L'objectiu del Pla Especial Oller del Mas és donar resposta a les necessitats reals actuals generades del celler i, per tant, fixar les condicions de desenvolupament de part de la finca, amb la finalitat de dimensionar i definir usos turístics, culturals i de lleure, apareguts com a activitats complementàries a l'activitat de conreu de la vinya.

El model d'enoturisme que es vol potenciar és aquell en el que el visitant no només conegui de primera mà com es fa el vi i el tast sinó que també s'impregni de l'entorn, de les vistes, del contacte amb la natura, per tal que el visitant recordi la seva visita com una vivència en la que a més del vi hagi pogut fruit d'altres experiències (càmping, aula de natura, hípica i pitch & putt).

El Pla Especial doncs, articula el disseny i la implantació del conjunt d'instal·lacions que sorgeixen per potenciar l'activitat agrícola principal i per complementar la producció del vi. Es proposen activitats vinculades als sectors del celler, el local social, el càmping i la hípica-aula de natura.

- Càmping, que s'emmarcarà dins la categoria de luxe.
- Ensenyament, a nivell reglat i també a nivell d'afecionat, d'acord als diferents nivells regulats per la Generalitat de Catalunya.
- Esportiu, amb la pràctica dels diversos esports relacionats amb el golf, l'hípica (doma, salt, cros, trial) i el paddle entre d'altres.
- Lleure, amb activitats que s'han de realitzar a l'aire lliure, d'esbarjo, esplai o repòs així com casals d'estiu infantils relacionats amb el món de la Natura, el vi, el cavall, etc.
- Ramader, ja que es preveu la cura i la cria de cavalls.
- Aparcament, per a turismes, i per a remolcs i camions de petit tonatge, per al cos social, visitants i participants a concursos.
- Educatiu, L'aula de natura i l'hípica (cursos d'equinoteràpia) realitzaran una tasca social integradora, realitzant activitats específiques per a persones amb disminucions físiques o psíquiques.

El Pla Especial emfatitza el fet que la primera premissa adoptada ha estat el no variar les visuals del Mas des dels seus accessos (camí de l'Oller, camí de Sant Ignasi i camí de Montlleó) i que les diferents instal·lacions projectades es vagin visualitzant o descobrint a mesura que el visitant s'hi apropa, però mai d'una manera general o global.

Figura 5. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació del PEU



A continuació s'exposa una descripció de les noves instal·lacions i edificacions que es contempla executar amb el Pla Especial, posant especial èmfasi amb aquells aspectes relatius als acabats constructius, paisatgístics i d'integració visual que s'han tingut en compte i que es detallen a la Memòria del Pla Especial (remarcats en color blau).

Celler

Actualment el celler d'elaboració està ubicat al cobert que havia nascut com a magatzem i aparcament per a maquinària i el celler de cria actualment s'ubica dins el mas, en uns espais que per desnivells i per dimensions no el fan operatiu per la producció que s'està duent a terme.

Es proposa continuar fent la cria dins el mas del vi més emblemàtic de la casa, però per a la resta de vins es projecta un nou edifici que permeti que tots els processos es facin d'una manera més lògica i ordenada. Així el nou celler de cria s'ubicarà entre el castell i el celler d'elaboració i es connectarà amb aquest últim. S'implanta en la seva major part com una **edificació soterrada** amb el que ofereix unes variables higròtermiques constants, una major integració paisatgística i en quedar per sota del celler d'elaboració que els diferents processos en l'elaboració del vi es puguin realitzar d'una manera natural (per gravetat) sense necessitat d'emprar bombes.

La integració del celler a l'entorn s'aconsegueix esglaonant la seva coberta enjardinada, amb bancals de pedra seca, adaptant-la a la topografia original.

Per sobre del celler i de la rasant natural s'hi disposen dins el mateix edifici, els serveis, les oficines de l'empresa, la botiga i les sales de cates. Aquesta part de l'edifici es reflecteix en façana com element vidriat que cerca uns espais ben relacionats i comunicats amb la vinya i amb unes vistes immillorables cap a Montserrat.

S'ha posat especial èmfasi que la part de l'edifici que emergeix sobre la rasant natural no competeixi ni entri en conflicte amb la façana posterior de l'Oller.

Els acabats constructius emprats són els mateixos del mas i del cobert d'elaboració: façanes que combinen parts arrebossades amb pedra, fusta, vidre i coberta inclinada de teula àrab.

S'ha posat especial èmfasi també en les prescripcions que estableix el catàleg de patrimoni en el seu article 36, en referència a la normativa relativa als entorns de protecció. Així **s'han tingut molt en compte la visualització dels elements protegits buscant propostes arquitectòniques que no distorsionin la visualització del Mas i del seu entorn i s'ha defugit de solucions falsament mimètiques.**

Local Social

L'accés al local social des de la C-37 es modifica perquè es troba just a sobre del torrent de l'Oller, movent-lo cap al Sud a la zona de l'àmbit més propera a Salelles.

En la zona més propera a la carretera i amb la plantació d'una roureda com a recurs d'ocultació s'hi disposarà l'aparcament per a vehicles del càmping.

El local social fins ara casa club del Pitch & Putt és l'ampliació d'aquest. Es l'edifici on s'ubicarà la recepció i els diferents serveis del càmping i al mateix temps donarà suport com a espai destinat al repòs, l'espera i la trobada dels practicants de les diferents activitats esportives que es podran dur a terme a la finca. Es tracta de tres volums molt marcats que giren entorn un espai central, **buscant diferents visuals cap al camp de golf i cap a Montserrat.**

El volum existent és revestirà amb mur vegetal i s'unificaran les diferents cobertes existents actualment (de teula àrab, de xapa metàl·lica) per una coberta d'una sola aigua que unifiqui els diferents volums existents. Aquesta coberta inclinada es tractarà amb planxes de Zinc o amb xapa metàl·lica fosca mate que a fi que n'alleugereixi la seva presència i no produeixi ni lluentors ni enlluernaments. Per contrastar amb el volum existent que es tractava d'un edifici molt tancat, els altres dos volums es projecten com dos volums exempts en una arquitectura molt diàfana i transparent que permeti fruit de les magnífiques vistes de tot l'entorn i especialment de Montserrat. Les façanes d'aquests dos volums seran de mur vegetal, format per una façana portant amb un acabat de plafons metàl·lics de color fosc mate i una subestructura metàl·lica que subjecta una malla de simple torsió, d'acabat mate, per on treparan les plantes.

Local Social (continuació)

La coberta dels dos volums estarà formada per: una part de coberta lleugera, on es cobreixen les grans llums estructurals, que es tractarà amb zinc o amb xapa metàl·lica fosca mate, i una altra part de coberta pesada (a una cota inferior) a les zones on se situarà la maquinària de les instal·lacions que quedaran ocultes darrere de la façana de mur vegetal. El cos central que articula els tres volums serà transparent i amb una coberta enjardinada a una cota inferior respecte als tres volums.

Juntament amb el local social es preveu l'ampliació de la zona esportiva amb la creació de 4 noves pistes de paddle, una pista polivalent que potser de paddle o de volley- platja , un camp de futbol 7 i un rocòdrom.

Càmping

Es tracta d'un càmping que pels serveis que oferirà com per la qualitat de les instal·lacions s'emmarca dins la categoria de luxe.

Disposa de 90 unitats d'acampada:

- 72 són per plantar-hi tendes
- 18 són albergs fixes (bungalows)
 - 14 bungalows d'una crugia en una planta
 - 7 unitats de 48 m² per a 2 persones en forma de suite
 - 7 unitats de 56 m² per a 3 persones, una suite i una habitació amb llitera.
 - 4 bungalows de dues crugies per a 5 persones pensats per a l'estada familiar

Els bungalows s'insereixen dins la pineda contigua a l'Oller dipositant-se sobre la topografia existent i sense talar cap arbre. Es realitzaran com la resta d'edificacions projectades en aquest Pla Especial amb les façanes acabades amb lames i/o panells de fusta i la coberta de xapa metàl·lica fosca mate. En reconeixement als sistemes constructius tradicionals i autòctons de la zona, hi hauria la possibilitat d'executar algun element també amb pedra del lloc tal i com s'executaven les barraques de vinya o amb parets de fang i palla barrejada.

La zona de tendes es preveu a continuació de la de bungalows, però dins de la plantació de plàtans que hi ha darrera la pineda. En aquesta zona també s'ha previst una construcció auxiliar que inclou els serveis necessaris per als campistes.

L'accés als vehicles és restringit només per a serveis en tot el càmping de manera que els recorreguts a través del corredor biològic es realitzarà a peu o en bicicleta.

La ET i l'abocament temporal de residus són de dues peces imprescindibles pel funcionament del càmping en particular i del conjunt d'instal·lacions en general. Per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic s'ha optat per concentrar-les en un únic volum de nova construcció encastat al terreny. El tancat està situat a l'aparcament del càmping i Local social, en el punt on la topografia és més marcada, El volum mig emergent té un acabat en façana de fusta tractada i amb perfil·leria metàl·lica fosca mate. S'opta per una coberta enjardinada, entesa com la continuació de la cota superior on està situada la piscina.

Hípica

La hípica està projectada on actualment se situa el camp de tir, que canviarà d'ubicació i està formada per un conjunt de coberts i de pistes descobertes que es distribueixen de forma ortogonal entre el límit superior del golf i el límit del bosc de ribera del torrent.

Els coberts de la hípica estan formats per una pista de 1.500 m², un magatzem de material i guardarnés de 160 m², 22 boxes i 15 pàdocs de 3 x 3 m, aquests últims amb una peça de terreny delimitada entre els mateixos pàdocs i el camí que delimita tant el final de l'àmbit com de la clau 12.2. Tots els boxes i pàdocs tindran un lleuger pendent cap al passadís central que acaba al femer de 255 m². La hípica també disposa d'un cobert de fenc de 200 m² i d'unes dutxes per cavalls que ocupen 54 m². A més hi haurà un seguit de pistes descobertes de l'hípica que inclouran dos pistes cilíndriques de 18 metres de diàmetre, amb previsió d'una tercera, una pista de doma de 1200 m², una pista de ponis de 250 m² i una pista descoberta de 4.000 m².

Hípica (continuació)

El terreny on se situen les pistes descobertes té una petita pendent constant, d'aproximadament el 4%. Per a salvar topogràficament la implantació de les pistes, es preveuen atalussaments a les zones reblert i grades naturals a les pistes coberta i descoberta. Les tanques emprades a l'hípica són les típiques de fusta amb muntants circulars de fusta massissa tractada i dues travesseres fins a 1,5 d'alçada.

A la zona on se situen els boxes i pàdocs juntament amb la pista coberta, es preveu un apantallament visual mitjançant plantacions autòctones de creixement ràpid.

Aula de Natura

L'aula de natura se situa a l'espai generat per l'edificació de la pròpia aula de natura i l'edifici de serveis del càmping. Aquest espai és el final de l'eix definit per les escales i rampes integrades al celler.

L'aula de natura, juntament amb l'edifici dels serveis del càmping, són construccions integrades dins la platanada que adopten el mòdul estructural de la mateixa (6 m). El tractament material de l'aula de natura es realitzarà amb estructura de fusta tractada, parts opaques d'arrebossat i grans panys de vidre amb coberta inclinada de dues aigües de teula àrab. Una vegada més la inserció de les edificacions dins l'arbreda garanteix que les visuals de l'element predominant, el Mas i les vistes cap a Montserrat romanguin inalterades. A més, sempre és deixarà almenys una filera de plataners de vora a fi que des de qualsevol punt de fora de la mateixa no es vegin les construccions.

Accés a l'àmbit, tractament del sòl i camins i aparcaments

Es mantindrà l'accés del celler situat al punt quilomètric 91,090 (just davant la cooperativa agrícola de Salelles) i es mourà 250 metres cap al Sud l'accés al Pitch & Putt passant del punt quilomètric 90,400 al 90,150.

D'altra banda, s'arranjarà un pas de vianants fins a l'accés a l'àmbit més proper des de la parada de bus del Xup.

Els accessos i els camins que condueixen fins als aparcaments inclosos es pavimentaran amb el paviment de graveta compactada amb aglomerant *Aripaq*, un paviment ecològic amb un aspecte natural ja que aconsegueix un àrid perfectament compactat a la base però que en superfície gràcies a la utilització d'un conglomerant que no s'aprecia, presenta l'àrid solt. A la resta de camins de l'àmbit només es realitzarà la definició dels mateixos mitjançant la compactació de graveta de la zona (trama puntejada als plànols d'ordenació). Els camins de l'àmbit que travessen sòls qualificats amb clau 10 es realitzaran mitjançant unes passeres de fusta lleugerament elevades respecte la rasant natural que obligaran als vianants a no sortir del seu traçat.

A ambdós aparcaments es realitzarà una plantació de espècies autòctones de creixement ràpid per donar ombra i minimitzar l'impacte de la intervenció. Les places es delimitaran amb travesses de fusta.

Figura 6. Seccions de la zona de càmping



Figura 7. Simulació de les noves edificacions contemplades al PEU sobre ortoimatge



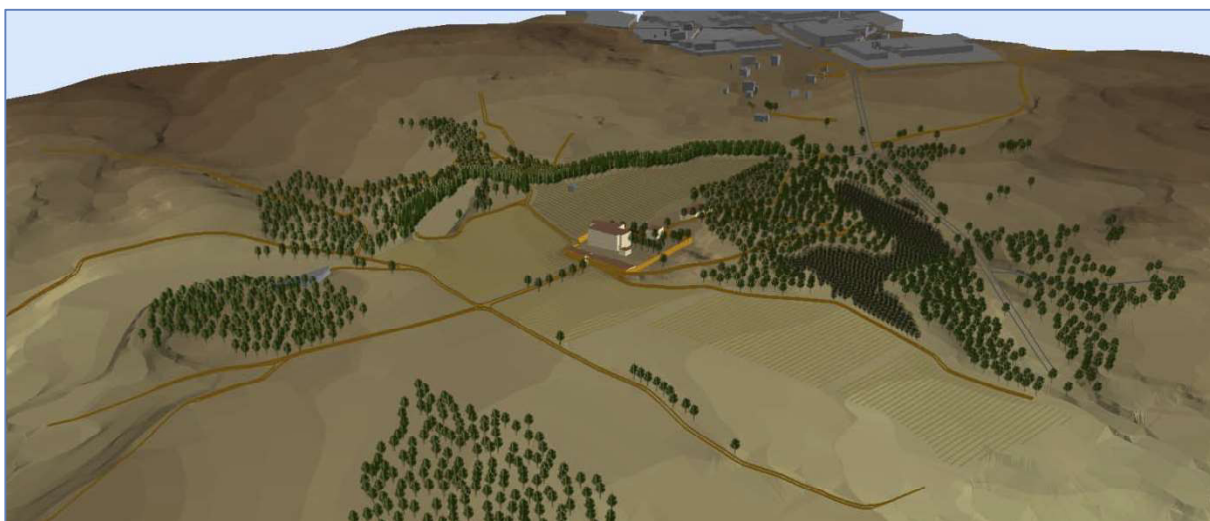
7. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

L'anàlisi tècnica de les transformacions que pot provocar el desenvolupament del Pla especial urbanístic s'ha realitzat a partir de l'aplicació de varies eines d'anàlisi paisatgístic.

S'ha realitzat una simulació tridimensional del terreny integrant en un model 3D del territori, les edificacions existents, les propostes i els elements significatius característics.

Aquesta representació en 3D ha permès efectuar múltiples visualitzacions des de qualsevol punt de vista de l'espai modelat, avaluant l'efecte que té la topografia i la distribució de l'arbrat i masses forestals en la percepció del paisatge.

Figura 8. Model Digital del Terreny (MDT) obtingut en l'àmbit del PEU



Cal prendre en consideració que el major impacte visual es produeix quan les edificacions trenquen la línia d'horitzó i que, d'altra banda, Montserrat és un element identificatiu i de referència en les visuals paisatgístiques característiques de l'Oller. La protecció visual de la Muntanya de Montserrat seguint el camí principal de l'Oller i la ruta de Sant Ignasi són prioritàries. Tanmateix, l'anàlisi de la línia d'horitzó (*skyline*) simulant un observador de 1,5 metres d'alçada a nivell de camí permet avaluar la interferència visual de les propostes.

Figura 9. Línia d'horitzó amb la referència de la Muntanya de Montserrat



8. ESTRATÈGIA I MESURES D'INTEGRACIÓ

L'**estratègia paisatgística** adoptada té per objectiu mimetitzar les edificacions i activitats, mitjançant l'adopció d'alçades compatibles en l'encaix territorial i la utilització de tècniques per integrar-les a la topografia, paisatge i cromatisme de l'indret.

Les visuals principals a protegir són el corredor visual nord-sud que té com a eix principal el traçat del camí principal d'accés a la masia de l'Oller i el camí de Sant Ignasi o Ruta Ignasiana- Itinerari Riera de Guardiola i la visual de l'Antic camí de Castellgalí, visuals on domina la figura emblemàtica del castell de l'Oller i el relleu singular de la Muntanya de Montserrat.

Cal esmentar que certs aspectes que a continuació es detallen ja han estat integrats en la concepció dels nous volums.

Els **criteris generals** que aquest estudi proposa per a la integració paisatgística són els següents:

Definició concreta dels volums i alçades màximes permeses.

Defugir la implantació d'edificacions en primer pla en el límit de les formacions boscoses, evitant pertorbacions visuals del contorn del bosc, aspecte especialment important des de la visual del camí de Sant Ignasi arribant a l'Oller des de Santa Caterina.

Utilitzar la topografia com a recurs integrador.

La combinació de relleu natural i espais forestals o arbrats redueix l'alçada aparent dels volums i les edificacions.

Utilitzar la vegetació com un recurs d'ocultació.

Potenciar l'apantallament vegetal amb espècies autòctones, de creixement ràpid i pròpies de l'entorn coherent amb les principals formacions arbòries (roureda, pinedes mediterrànies, alberedes i altres formacions de ribera).

Utilitzar el cromatisme per alleugerir la presència de les edificacions.

Escollir una carta de colors coherent amb l'entorn en edificacions i espais antropitzats.

Preservar la visual i integritat del castell de l'Oller.

Adoptar textures integradores i refusar acabats brillants o reflectants en cobertes, tancaments i paraments.

Evitar la dispersió d'emissions lumíniques a l'entorn i justificar la integració lumínica.

Alguns dels anteriors criteris s'han d'integrar o ja s'han integrat en la concepció dels volums que planteja el Pla Especial, d'altres deriven en un conjunt de mesures correctores concretes per mantenir la qualitat del paisatge, **mesures** que caldria **integrar a la normativa urbanística del Pla Especial**.

- a. Manteniment de l'estructura dels principals elements agroforestals (boscos illa, bosc de ribera i vinya). No afectar la imatge dels patrons paisatgístics existents, preservant la imatge del conjunt de la vegetació forestal i agrícola sense alterar el perímetre de les cobertes de bosc; la cobertura arbòria no es podrà reduir més d'un 5-10% i caldrà mantenir una certa vegetació natural espontània de sotabosc.
- b. Garantir l'apantallament visualment mitjançant plantacions i/o modelats morfològics totes les construccions, edificacions, infraestructures i zones d'aparcament derivades de les activitats de lleure i educatives de l'Oller del Mas.

- c. En les cobertes enjardinades utilitzar una combinació d'herbàcies pròpies de les pinedes i brolles arbrades de l'entorn proper i en determinats paraments verticals que es vulguin recobrir amb vegetació utilitzar enfiladisses i plantes entapissants de presència local.
- d. Utilitzar espècies autòctones per a les plantacions de baix manteniment i requeriment hídric. Evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme de la zona. Emprar espècies pròpies de l'entorn immediat en les plantacions de restauració i integració visual:
 - pi blanc, roure i alzina en els espais pròxima als boscos illa.
 - àlber, pollancre o freixe en àrees pròximes a la formació de ribera del torrent o la bassa.
- e. Els talussos generats hauran de ser d'un pendent compatible amb la seva revegetació.
- f. Evitar modificacions topogràfiques profundes, amb terraplens o desmunts d'altures importants.
- g. Preservar els murs de pedra seca existents.
- h. Minimitzar la presència visual de tanques, adoptant materials no reflectants.
- i. Els acabats exteriors dels nous volums hauran de tenir un cromatisme integrat en les tonalitats de l'entorn. Utilitzar preferentment coloracions verdoses-terroses i marrons, que imitin la coloració dels camps agrícoles de l'entorn i de les masses forestals. Adoptar textures una mica rugoses, que no siguin del tot llises, per evitar que els colors no siguin tampoc del tot homogenis.
- j. Adoptar una il·luminació exterior de baix consum que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior i aplicar sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors) que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat.
- k. En cas d'instal·lar elements publicitaris i senyalèctics, dissenyar-los de dimensions ajustades i disseny discret, amb materials, colors i textures coherents amb el conjunt de les instal·lacions, evitant materials lluents i colors dissonants o llampants.

D'altra banda, tenint en compte la importància visual de la vegetació associada al torrent de l'Oller, caldria integrar també certes **mesures ambientals encaminades a la preservació del bosc de ribera**, un element rellevant i identitari de l'entorn de l'àmbit, tant en termes de qualitat del paisatge, com en termes de protecció ecològica.

- l. Concentrar en un únic punt del torrent el pas de serveis i evitar el pas de serveis i canalitzacions longitudinalment al llarg del torrent.
- m. Habilitar una única connexió a través del torrent de l'Oller entre el subàmbit on s'implanta el càmping i el subàmbit amb l'àrea esportiva mitjançant una passera integrada al torrent de dimensions reduïdes.

Finalment, es considera que l'adopció de certes **mesures compensatòries addicionals** contribuirien substancialment a la millora de la qualitat paisatgística de l'àmbit:

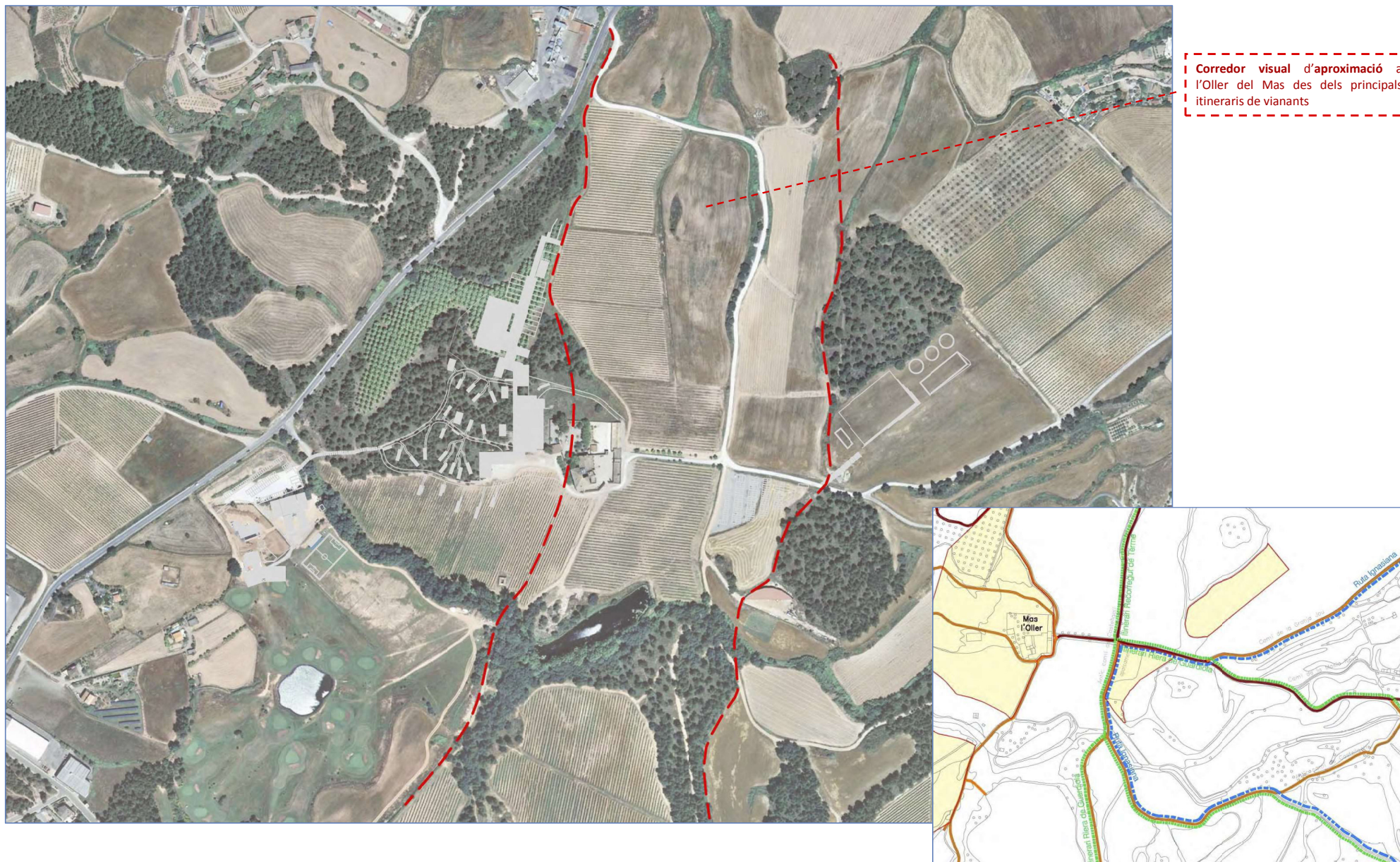
- n. Soterrar les línies elèctriques existents que travessen el corredor biològic.
- o. Recuperar la continuïtat longitudinal del bosc de ribera del torrent, eliminant les agrupacions d'espècies exòtiques invasores (principalment canyars), suprimint edificacions, construccions, instal·lacions i aparcaments i plantant espècies autòctones pròpies del bosc de ribera en aquells espais degradats o recuperats en l'àmbit del torrent de l'Oller.
- p. Integrar paisatgísticament i ambiental la bassa mitjançant la naturalització de la impermeabilització perimetral, la implantació de plantes aquàtiques emergents i l'habilitació de dispositius que permetin l'entrada i sortida dels animals terrestres que hi puguin caure.
- q. Recuperar les àrees forestals degradades mitjançant la plantació d'espècies pròpies de roureda i pinedes mediterrànies.

9. PRESENTACIÓ DELS RESULTATS DE L'ANÀLISI DE L'IMPACTE PAISATGÍSTIC

Figura 10. Simulacions tridimensionals dels elements paisatgístics existents en l'àmbit



Figura 11. Instal·lacions del PEU sobre ortoimatge vigent i corredor visual principal a preservar associat als itineraris



10. SÍNTESI DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Els impactes paisatgístics que es preveuen derivats del Pla especial urbanístic de l'Oller del Mas es concreten essencialment en aspectes relacionats amb la disposició de les activitats i els volums edificats, el cromatisme i les textures, i les emissions lumíniques.

Atenent a la percepció a escala local del paisatge, les visuals principals a protegir són el corredor visual nord-sud que té com a eix principal el traçat del camí principal d'accés a la masia de l'Oller i el camí de Sant Ignasi o Ruta Ignasiana- Itinerari Riera de Guardiola i la visual de l'Antic camí de Castellgalí, visuals on domina la figura emblemàtica del castell de l'Oller i el relleu singular de la Muntanya de Montserrat.

Amb l'objectiu de preservar aquestes visuals sensibles s'ha construït un model 3D del territori, amb les edificacions i elements significatius característics, per valorar el grau d'interferència en el context territorial i paisatgístic existent.

L'execució de mesures correctores adequades pot mitigar significativament l'impacte paisatgístic de les noves edificacions i activitats. L'emplaçament topogràficament favorable, l'apantallament visual complert o intermitent dels volums amb agrupacions d'arbres no geomètriques, la utilització d'una carta cromàtica coherent amb els colors existents, la utilització de superfícies, cobertes o acabats no reflexants i l'adopció d'una il·luminació exterior que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior, són les mesures correctores clau identificades en el present estudi.

L'apantallament visual amb vegetació resulta més efectiu quan es combinen espècies autòctones presents a la zona, amb ports i capçades diferents, i s'eviten disposicions geomètriques o alineacions poc naturalitzades.

Pel correcte desenvolupament de les plantacions previstes que tenen com a objectiu reduir l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions caldria garantir un aport hídric adequat per afavorir el seu desenvolupament a més curt termini.

Disposar de diversos plans de vegetació interceptant la visual afavoreix la ruptura perceptiva de les edificacions i facilita la seva integració paisatgística, defugint simples alineacions.

A part de les plantacions arbòries específiques que esdevenen un primer filtre visual a curta distància, la recuperació de la vegetació de ribera associada al torrent de l'Oller i al seu corredor biològic, la reconversió de la bassa en una zona humida funcional, l'eliminació d'espècies exòtiques invasores i la consolidació de la roureda, boscos-illa i pinedes mediterrànies mixtes amb alzinar són intervencions ambientals necessàries per integrar paisatgísticament, a mitja-llarga distància, les activitats i edificacions del Pla especial urbanístic.

En aquest sentit es recomana, també, mantenir una especial sensibilitat en la consolidació del camí principal d'accés al castell de l'Oller i del camí de Sant Ignasi.