

CU: 4

Expedient:2017 / 062632 / N

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 26 setembre de 2017, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient del Pla especial urbanístic "Oller del Mas", de Manresa, ha estat promogut per Marbori, SL i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe tècnic que consta a l'expedient, el document planteja el següent:

Objecte

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 es centren en la construcció d'un nou celler, la implantació d'un càmping, un centre eqüestre i una aula de natura.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

- Descripció de l'àmbit

L'àmbit del Pla especial abasta una superfície de 403.310,16m², classificat de SNU, dins la finca Mas de l'Oller. L'àmbit es subdivideix en 4 subàmbits: el de la riera de l'Oller que travessa transversalment l'àmbit, el de la masia fortificada, al nord del torrent, el del Golf i altres activitats de lleure al sud del torrent, i l'àmbit situat banda de la carretera C-37z (antiga carretera Manresa-Igualada). L'àmbit del Mas inclou el propi Mas i les construccions annexes, les àrees conreades de vinya del sud del Mas, el camí d'accés al conjunt i l'àrea d'aparcament associat i l'àrea arbrada al nord fins al límit de la C-37.

La finca del Mas de l'Oller aplega dues activitats diferenciades. A banda dels usos agrícoles, reorientats recentment cap a l'extensió de la vinya, s'hi desenvolupen un conjunt d'activitats relacionades amb el turisme, la restauració i el lleure. Les construccions existents tant agrícoles com les de lleure es situen en el subàmbit del Mas i el subàmbit del Golf. En l'àmbit del Mas i dins del Pla especial hi trobem el Mas i la masoveria catalogats, el celler d'elaboració i un forn de ceràmica. En l'àmbit del Golf hi torben un local social, unes piscines, unes pistes de pàdel, una zona de pitch & putt i un camp de tir. Cadascun dels dos àmbits disposa del seu àmbit d'aparcament i la seva bassa d'aigua.

És destacable la presència que adquireix el Mas fortificat en relació a l'entorn conreat de vinya, en tant que es situa en un turó lleugerament elevat.

Les instal·lacions vinculades a aquestes dues activitats se situen properes al traçat de la carretera C-37z, la qual cosa comporta que la resta dels terrenys de la finca, més enllà de l'àmbit del pla especial, mantenen la integritat i continuïtat pròpia dels sòls no urbanitzables.

Bona part de l'àmbit està situat dins dels anomenats espais connectors de l'anella verda de Manresa, que és el conjunt d'espais lliures al voltant de la ciutat que, pels seus valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris, s'han de protegir, connectar i potenciar.

L'àmbit està lligat al torrent de l'Oller que, amb un traçat est-oest, abasteix les dues basses existents a la finca. Es tracta d'un àmbit amb una funció connectora i ambiental destacable, condicionat per la situació de les activitats de la finca a banda i banda.

L'àmbit del Pla especial resta vinculat a la carretera C-37z, que el travessa en sentit diagonal, i configurant el quart subàmbit de l'espai. Tanmateix. L'àmbit és travessat per 2 rutes de l'anella verda (Itinerari del Terme i Itinerari de la Riera de Guardiola) i la ruta Ignasiana, sobre els traçats de l'antic camí de Castellgalí i del Mas de l'Oller i de la Granja Jou.

- Descripció succinta de la proposta

L'objecte del Pla és desenvolupar les previsions de la Modificació puntual del PGO Mas de l'Oller, d'acord amb les necessitats d'ampliació del celler i d'extensió de les activitats complementàries a l'activitat de la vinya, i fixa les condicions de desenvolupament de l'àmbit, amb la finalitat de dimensionar i definir els usos turístics, culturals i de lleure i esportius.

L'àmbit del Pla especial inclou diverses qualificacions, vigents segons la Modificació de PGO Mas de l'Oller:

Qualificacions del sòl	Superfície (m ²)
Sistema Viari (clau A1)	3.028,88
Zona de reserva ecològica (clau 10)	167.677,22
Zona agrícola, subzona 1 (clau 12.1)	34.450,63
Zona agrícola, subzona 2 (clau 12.2)	201.153,43
Total	406.310,16

El Pla especial té els següents objectius generals:

- Desenvolupar la clau 12.2, dins els subàmbits del Mas i del Golf, per ampliar les activitats agrícoles, turístiques, educatives i de lleure de la finca, vinculades amb la promoció de la vinya i l'enoturisme.
- Definir les actuacions dins el subàmbit del torrent de l'Oller, sobre terrenys dins la clau 10, que permetin compatibilitzar les activitats implantades i previstes a banda i banda amb la preservació de la connectivitat. Forma part d'aquest àmbit la preservació i millora de les arbredes existents catalogades.
- Ampliar l'aparcament descobert existent en el subàmbit del Mas, dins la clau 12.1.

D'acord amb aquests objectius generals el Pla planteja el següent:

- Fixar els usos que s'implantaran dins de cada clau.

Les propostes principals es centren en els dos àmbits de la clau 12.2, en els quals s'incorporen els usos de càmping, l'esportiu -que inclou la implantació d'un centre hípic-, el cultural i educatiu -que inclou una aula de natura i un punt d'observació d'aus-, i l'ús agrícola -que inclou les instal·lacions per a l'ampliació del celler i les activitats d'enoturisme. La proposta també reconeix els usos preexistents: en l'àmbit del Mas, els usos d'habitatge i restauració i en l'àmbit del Golf els usos de càmping i esportius.

El quadre que resumeix els usos del sòl previstos, el sòl edificat –existent i proposat- i el percentatge d'ocupació de l'edificació és el següent per cada clau és el següent:

Qualificacions del sòl	Superfície (m ²)	USOS proposats	sòl (m ²)	ocupació (%)	sòl edificat (m ²)	ocupació (%)
Sistema Viari (clau A1)	3.028,88	VIALITAT	3.028,88	100,00	-	0
Zona de reserva ecològica (clau 10)	167.677,22	AGRÍCOLA	167.677,22	100,00	-	
Zona agrícola, subzona 1 (clau 12.1)	34.450,63	AGRÍCOLA	28.968,50	84,09	-	0
		APARCAMENT NORD	5.482,13	15,91	-	
Zona agrícola, subzona 2 (clau 12.2) Àmbit Mas Oller	68.663,95	HABITATGE	1.039,24	1,51	3.527,00	16,43
		RESTAURACIÓ	3.222,24	4,69	790,00	
		CÀMPING NORD	26.148,37	38,08	1.391,00	
		CULTURAL - EDUCATIU	932,80	1,36	828,00	
		APARCAMENT NORD	5.482,13	7,98	-	
		AGRÍCOLA	31.839,17	46,37	4.743,00	
Zona agrícola, subzona 2 (clau 12.2) Àmbit Golf	132.489,48	ESPORTIU - LLEURE (hípica)	113.296,75	85,51	2.672,00	3,64
		CÀMPING SUD	15.085,75	11,39	2.155,00	
		APARCAMENT SUD	1.649,98	1,25	-	
		AGRÍCOLA (franja C-37z)	2.457,00	1,85	-	
Total	406.310,16	Total	406.310,16	100,00	16.106,00	20,07

- Establir l'ordenació concisa de l'àmbit incloent la definició de les construccions i instal·lacions previstes per a cada ús. Les construccions existents i proposades, així com el seu sostre i l'ús sobre el que s'implanta, es resumeix al següent quadre:

Àmbit del Mas						ESPORTIU, CULTURAL, EDUCATIU
	HABITATGE	RESTAURACIÓ	APARCAMENT	AGRÍCOLA	CÀMPING	
Mas	3.297					
Casa masovers	230					
Cobert		732				
Aparcament celler			-			
Celler vinagre		58				
Celler elaboració vi				354		
Forn Ceràmica + pou				120		
Ampliació aparcament Celler			-			
Celler criança				3.755		
Sala de cates (sobre vinya)				54		
Ampliació celler elaboració vi				460		
4 Bungalows dobles					448	
14 Bungalows simples					728	
Zona d'acampada					-	
Edifici de serveis i activitats						215
Aula de natura						720
Annex aula de natura (sobre vinya)				54		
Punt d'observació d'aus				54		
Àmbit del Golf						ESPORTIU, CULTURAL, EDUCATIU
	HABITATGE	RESTAURACIÓ	APARCAMENT	AGRÍCOLA	CÀMPING	
Àmbit d'activitats de lleure (Golf)						
Local social					233	
Aparcament Local Social			-			
Piscines						-
Pistes de paddle						-
Camp de tir						-
Pitch and Putt						-
Ampliació local social						1.863
Pistes de paddle						-
Rocòdrom						-
Zona de Jocs						-
Cobert per residus i ET						59
Camp de futbol						-
Hípica (pista coberta)						672
Hípica Porxo						2.000
Hípica (pistes descobertes)						-
EXISTENTS	3.527	732		354	233	
				4.846		
PROPOSATS				4.269	3.313	3.392
				10.974		
TOTAL	3.527	790		4.851	3.546	3.392
				16.106		

El Pla no preveu cap actuació dins l'àmbit del Mas, inclòs al catàleg de masies i cases rurals així com al catàleg del patrimoni de Manresa.

Més concretament, el Pla preveu les següents actuacions:

- Ampliació de les instal·lacions vinculades al vi: ampliació del celler d'elaboració del Mas d'acord amb les previsions d'augment de producció de la finca i d'acord amb la necessitat de millorar les condicions de funcionament i operatives del celler situat dins el Mas.

Es proposa la construcció d'un nou celler de cria situat entre el castell i l'actual celler d'elaboració amb el qual es connectarà. Es preveu com una edificació soterrada d'acord amb els requeriments higrotèrmics de conservació del vi. Es proposa la integració paisatgística de l'edifici, tot esglaonant la seva coberta enjardinada mitjançant bancals de pedra seca, tot adaptant-la a la topografia original. Sobre rasant s'hi disposa un volum vidriat i orientat a les vistes cap a Montserrat, on s'hi emplaçaran les oficines de l'empresa, la botiga i les sales de cata.

- Implantació d'un càmping de categoria de luxe segons la normativa sectorial, ampliant edificacions i instal·lacions existents.

L'ús del càmping s'instal·la en dos àmbits separats: una part a l'àmbit del Mas i una part en l'àmbit del Golf.

En l'àmbit del Golf s'hi ubiquen la recepció i els serveis principals del càmping, aprofitant l'edificació existent –local social del Pitch & Putt- que s'amplia i millora i les diverses instal·lacions esportives –piscina, pistes de pàdel, pitch & putt, i camp de tir. En aquest àmbit es situa l'aparcament al servei del càmping.

El local social ampliat acollirà la recepció i els diferents serveis del càmping. També acollirà espais comuns al servei de les diferents activitats esportives de la finca (vestidors i espais d'estada). En planta baixa s'hi disposen 2 espais de recepció, un restaurant amb dues sales menjador, una sala de jocs de taula, i cuina, vestidors, banys i una infermeria per als usos de càmping. En planta soterrani s'hi disposen espais auxiliars del restaurant (magatzems, càmeres i cuina i altres serveis complementaris del càmping que inclouen un SPA amb gimnàs, banys i vestidors, zona de massatges, sala de televisió, etc...

El sostre existent de 232,74m² s'amplia fins els 1.862,92m², dels quals 748,73m² es situen en planta soterrani. El document indica que l'aforament del local social s'ha computat a raó de 3 persones per tenda i 5 persones per bungalow, d'acord amb la normativa sectorial turística, per a dimensionar les superfícies de bar i restaurant.

L'edificació s'organitza en tres volums diferenciats a l'entorn d'un espai central, cercant visuals concretes de l'entorn i integrant el volum existent. Les façanes seran de mur vegetal combinats amb plafons metàl·lics de color fosc mate. S'unificaran les cobertes actuals substituint-les per un únic material amb planxes de zinc o xapa metàl·lica fosca mate.

En l'àmbit del Mas s'hi ubiquen les unitats d'acampada, amb una capacitat total de 90 unitats d'acampada: 72 per a tendes i 18 per a albergs fixos o bungalows. L'àrea d'acampada té una superfície de 10.017m² i es situa en la zona actualment ocupada per

una plataneda, Vinculat a aquesta àrea d'acampada s'implanta un edifici de serveis amb banys, vestuaris, safareigs i magatzem, requerit per la normativa sectorial.

En l'àmbit més proper al Mas, on actualment hi ha una àrea arbrada, s'implanten 14 bungalows de tipus simple (per a 2 i 3 persones) i 4 bungalows de tipus doble (per a 5 persones). Els bungalows són de planta baixa. Els primers es subdivideixen en 7 unitats de 48m² per a 2 persones en forma de suite i 7 de 56m² per a tres persones. Els segons dupliquen la superfície dels primers i són pensats per a l'allotjament familiar.

La comunicació entre ambdues unitats és exclusiva per a vianants o bicicletes a través i puntualment per a vehicles elèctrics, a través d'un camí que travessa el torrent de l'Oller.

- Implantació d'un centre eqüestre

Situat on actualment hi ha el camp de tir, que es canvia d'ubicació. Està plantejat per a realitzar tasques socials i d'integració, destinades a persones amb disminucions físiques o psíquiques.

Està formada per un conjunt de coberts i de pistes descobertes que es distribueixen de forma ortogonal entre el límit del golf i el límit del bosc de ribera del torrent. Es proposa la construcció de dos blocs en U per a la instal·lació dels boxes dels cavalls. Les pistes descobertes inclouen una pista de ponis de 250m², una pista descoberta de 4.000m², una pista de doma de 1.200m², i dues pistes circulars de 18m de diàmetre. Els àmbits coberts estan formats per una pista coberta de 1.200m², un espai porxat obert de 1.440m² en forma de U per a 40 boxes, un magatzem per a maquinari de 100m², un cobert de fencs i encenall de 150m². Les instal·lacions es completen amb un femer de 100m². La superfície ocupada per aquests usos ascendeix a 113.296,75m², dels quals 2.672m² són ocupats per construccions o edificacions.

Els paviments de les pistes es realitzen amb sílex. Les pistes s'adapten a la topografia, tot esglaonant-se en diferents plataformes que salven els desnivells (d'una alçada màxima de 3m) amb grades de blocs de formigó colorejat, o talussos de pendents suaus. La pista coberta es realitza amb una estructura de pilars i jàsseres de fusta laminada i coberta de xapa metàl·lica de color negra. La construcció té una alçada màxima de 8m a carener. Es preveu un apantallament visual dels edificis de boxes i pàdocs i la pista coberta amb plantacions autòctones de creixement ràpid.

- Ampliació de les instal·lacions esportives existents que es complementen amb noves activitats.

Es creen 4 noves pistes de pàdel i una pista polivalent –per a pàdel o voley platja-, s'instal·la un nou camp de futbol i un rocòdrom.

- Aula de natura,

Formada per un edifici integrat dins la plataneda on es situa el càmping en l'àmbit del Mas. L'edifici configura una plaça oberta juntament amb l'edifici de serveis del càmping. Compta amb un espai hall, serveis i una sala d'actes. Els materials seran els propis de la resta d'edificacions projectades: estructura de fusta tractada, parets opaques d'arrebossat i grans panys de vidre amb coberta inclinada a dues aigües de teula àrab.

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

Es desplaçarà l'accés a l'àmbit del Golf uns 250m al Sud, per evitar l'afectació de l'accés actual situat sobre del torrent de l'Oller.

S'arranjarà la connexió per a vianants des de l'Oller del mas fins la parada d'autobús del Xup. En concret s'arranjarà l'antic camí de Castellgalí: per al tram 1 paral·lel a la carretera C-37z, s'arranjarà un pas per a vianants de 2m d'amplada, i s'ampliarà la vorera en la cara sud del pont, mitjançant la construcció d'una plataforma en voladís que permetrà esquivar el plataner que talla el pas. En el tram 2, d'accés a l'Oller del Mas, s'ampliarà la secció del camí separant la secció de pas de vehicles respecte el de vianants i bicicletes mitjançant una cuneta vegetal i la plantació d'arbres de ràpid creixement.

Els accessos i camins que condueixen fins als aparcaments es milloraran amb paviments drenants i de materials ecològics, integrats amb l'entorn.

Es reserven dues àrees d'aparcament: una situada a l'accés a l'àmbit del Golf, que s'amplia i s'urbanitza. L'altra situada a l'encreuament entre el camí de l'Oller del Mas i la ruta Ignasiana, i que es reserva per a l'accés a les activitats del Mas. Totes dues àrees es plantaran amb arbrat.

- Mesures de millora ambientals i de paisatge

1.- Es soterran les línies elèctriques que travessen el torrent de l'oller i es concentren en un únic punt tots els creuaments de serveis.

2.- S'arranjarà un únic camí de vianants de connexió dels dos àmbits de càmping a través del torrent de l'Oller. El creuament es realitzarà mitjançant passeres de fusta elevades respectant la rasant natural del terreny. Es garantirà la connectivitat longitudinal del torrent. Es dimensionarà per a la circulació de vianants i bicicletes i per a l'accés puntual de vehicles elèctrics.

3.- S'arranjarà el camí de Castellgalí al seu pas sobre el torrent de l'Oller mitjançant un gual que garanteixi la correcta circulació de l'aigua i no suposi una barrera per a la fauna. De la mateixa manera s'arranjarà el pas del camí de l'Oller sobre el torrent.

4.- Es recupera la continuïtat longitudinal del bosc de ribera del torrent eliminant les agrupacions d'espècies invasores i substituint-les per espècies de ribera autòctones de presència local. Es suprimeixen també edificacions, construccions, instal·lacions i aparcaments situats dins la clau 10. S'evita la col·locació de tanques en aquesta clau. La tanca longitudinal més propera, situada paral·lelament al torrent dins la clau 12.2 permet el pas de la fauna.

5.- S'adopten mesures per la millora de les condicions ambientals i paisatgístiques de la bassa, amb la naturalització del perímetre, la plantació de plantes aquàtiques emergents i l'habilitació de dispositius que permeten l'entrada i sortida dels animals terrestres que hi puguin caure.

6.- Es recuperen les àrees forestals degradades mitjançant la plantació d'espècies pròpies de roureda i pinedes mediterrànies com a reforç de la connectivitat de l'àmbit de la clau 10. Es delimiten tres àmbits, un de major superfície en l'àmbit a l'altra banda de la C-37z, al punt on el torrent ha creuat la carretera. I altres dues menors situades als punts on els camins existents creuen el torrent.

7.- S'arranjaran dos dels camins principals que travessen l'àmbit, el tram de l'antic camí de Castellgalí dins l'àmbit i es recuperarà l'anomenat camí del Sacrament, que comportarà el trasllat del camí públic que actualment travessa la finca resseguint la muralla del Mas, tot

situant-lo paral·lelament al torrent de l'Oller. Aquest camí s'estén més enllà de la carretera C-37z, dins l'àmbit en que es reforça la connectivitat de la clau 10.

8.- Apantallament visual mitjançant plantacions d'arbres i modelats morfològics de les construccions, edificacions o infraestructures per a garantir la integració paisatgística dels nous volums de l'hípica, així com els bungalows implantats en l'arbreda adjacent al Mas.

Com a mesures preventives cal destacar les següents:

- S'instal·len tanques franquejables per a la fauna vertebrada terrestre de mida mitjana i de materials que minimitzin el risc de col·lisió i atrapaments. Es minimitza la presència visual de les tanques adoptant materials no reflexants.
- Es preserven els murs de pedra seca existents. Els talussos generats tindran un pendent adequat per que es revegetin espontàniament.
- Els acabats exteriors dels nous volums seran de materials i cromatismes integrats amb les tonalitats de l'entorn.
- Es minimitza la impermeabilització del sòl, prioritant l'ús de paviments porosos i filtrants i s'implanten sistemes d'estalvi d'aigua en les noves edificacions.
- S'utilitzen sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics en totes les noves plantacions.

Planejament vigent

- Planejament territorial
- *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)*, aprovat definitivament en data 16 de setembre de 2008 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008.

Els terrenys de l'àmbit es situen en sòl de protecció preventiva i en sòls de protecció territorial –sòls d'interès agrari i/o paisatgístic.

- Planejament urbanístic
- Revisió del pla general ordenació urbana municipal de Manresa, aprovada definitivament el 23 de maig de 1997 (PGO).
- Modificació puntual de Pla general, Modificacions puntuals de la Normativa, aprovada definitivament el 28 de juliol de 2008.
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació, Mas de l'Oller (MpPGO), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, el 6 de juny de 2017.
- Pla director urbanístic del Pla de Bages, aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006 (PDU).
- El mas Oller està inclòs en el Catàleg de Masies i cases rurals de Manresa (fitxa c048), aprovat definitivament per la CTUCC el 20 de setembre de 2013 i donada conformitat del Text refós el 30 d'octubre de 2013.
- El mas Oller està inclòs en el Pla especial urbanístic de protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic.
- En l'àmbit s'hi localitzen dos conjunts botànics d'interès municipal, d'acord amb *el Pla especial urbanístic de protecció d'arbres i arbredes d'interès municipal*, aprovat definitivament el 16 de maig de 2011.

La MpGO estableix dins del seu àmbit 2 claus urbanístiques: clau 12 agrícola i clau 10, de reserva ecològica, que abasta el torrent de l'Oller i tot l'àmbit situat a l'altra banda de la C-37z, més allunyada respecte els àmbits del Mas i del Golf. La clau 12 es subdivideix en dues subzones 12.1 i 12.2. En la primera es mantenen les condicions pròpies de la regulació general de la clau 12, amb més limitacions pel que fa noves construccions, i en la segona s'incrementen els usos admissibles incorporant usos de l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests usos inclouen a banda dels propis dels SNU, els de càmping (limitat a una ocupació màxima del 25% de la zona), l'esportiu no compatible amb els usos urbans, el cultural i el d'educació en el lleure. Les construccions hauran de ser les mínimes imprescindibles, tenint en compte els objectius i paràmetres que consten en la MpPGO, amb caràcter indicatiu. Dins d'aquesta clau s'hi inclouen unes àrees de protecció en les que s'hi limita les construccions. En cas de preveure'n caldrà justificar-ho adequadament, d'acord amb les determinacions que fixa l'art. 2.7 del PTPCC. En aquesta clau, s'incorporen també una sèrie de mesures de caràcter ambiental i paisatgístic que haurà de contemplar el Pla especial. Vist que l'ús d'aparcament no és establert específicament, cal entendre que és un ús auxiliar dels admesos.

Pel que fa al PDU, bona part dels sòls del Pla especial es situen dins l'àrea de regulació homogènia denominada àrees agroforestals de coster. Com a objectius en destaquen la preservació del paisatge i els valors mediambientals i en particular la connectivitat ecològica. També la preservació dels elements del patrimoni cultural. Destaca la regulació prevista en l'article 9.17 de la normativa en la que es prohibeixen les explanacions i modificacions del relleu sense justificació agrícola. Destaca també que entre els criteris de gestió de l'article 9.18 s'hi determina que les administracions públiques han d'impulsar programes d'actuació destinats a millorar les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions i activitats agroramaderes i forestals tradicionals, si escau, contemplant opcions de multiactivitat per aportar rendes complementàries, basades fonamentalment en la valoració del patrimoni cultural i natural, sempre que repercuteixin favorablement en la conservació i valorització de la matriu territorial.

Pel que fa al catàleg de protecció del patrimoni, la masia fortificada és inclosa en la fitxa RR01 Mas de l'Oller amb un règim de protecció parcial. Cal destacar que s'estableix un entorn de protecció que abasta un àmbit d'espai lliure al voltant del conjunt edificat, en que es limiten les intervencions a aquelles que no desfigurin o malmetin la imatge del bé protegit. L'article 24 estableix la documentació mínima a presentar per a la intervenció en aquest entorn i l'article 36 n'estableix la regulació específica.

Tramitació municipal

En data 20 de desembre de 2016, la Junta de Govern Local aprova inicialment el Pla especial Urbanístic Oller del Mas i el sotmet al tràmit d'informació pública, pel termini d'un mes mitjançant la publicació d'edictes al BOP de Barcelona de data 25 de gener de 2017, al diari El Periódico de data 16 de gener de 2017 i a la pàgina web municipal. Durant el termini d'exposició pública es va presentar una al·legació que va ser estimada.

Consten a l'expedient els informes dels organismes sectorials següents:

- Agència Catalana de l'Aigua que, en data 27 de març de 2017, emet informe desfavorable pel que fa a l'abastament, sanejament i inundabilitat, atès que el Pla especial no incorpora les prescripcions de l'informe de l'ACA de Planejament

general de data 6 d'octubre de 2015. Per això caldrà que el sol·licitant un nou document per tal que sigui informat per l'ACA en que inclogui les condicions indicades al citat informe. Pel que fa a les afeccions mediambientals, l'informe és favorable.

- En data 4 de maig de 2017, l'Agència Catalana de l'Aigua emet un nou informe en relació al nou document presentat pel promotor en data 2 de maig de 2017. L'informe és favorable amb condicions.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental que, en data 5 d'abril de 2017, informa que el pla especial urbanístic Oller del Mas no és objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que desenvolupa planejament urbanístic general ambientalment avaluat.
- Subdirecció general de Transport públic i mobilitat que, en data 20 d'abril de 2017, emet informe favorable.
- Servei Territorial de Carreteres de Barcelona que, en data 22 de maig de 2017, emet informe favorable amb consideracions de caràcter sectorial.
- Direcció General de Turisme que, en data 14 de març de 2017, emet informe favorable.
- Serveis Territorials de Cultura a la Catalunya Central que, en data 8 de març de 2017, emet informe favorable amb la condició que els moviments de terres per a la construcció de les noves edificacions complementàries d'ús agrícola properes al mas d'origen medieval de l'Oller, es faran amb controls arqueològics d'acord amb la tramitació prevista en el Decret 78/2002, de 15 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
- Direcció general de Desenvolupament Rural que, en data 1 de juny de 2017 emet informe favorable condicionat al compliment de les mesures preventives contemplades en la legislació vigent sobre prevenció d'incendis forestals, per evitar que incrementi el risc d'incendi forestal tant durant la fase d'execució com la d'explotació, així com contemplar l'establiment de franges de protecció perimetrals, i condicionat a que aquesta nova activitat no perjudiqui la funció agrària del sòl no urbanitzable, ni en el present ni en el futur.

En data 18 de maig de 2017, el Ple de la Corporació acorda:

- Estimar l'al·legació presentada.
- Aprovar provisionalment l'expedient
- Trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

El Pla conté la següent documentació:

- VOLUM I
- A. Memòria
- B. Taules de dades
- C. Normativa
- D. Estudi econòmic i financer

E. Pla d'Etapes

F. Plànols

- VOLUM II

G. Annexos

1. Estudi de mobilitat

2. Evolució de l'ordenació

3. Acreditació promotor (escriptures)

4. Llicències

5. Informació cadastral

6. Fitxes dels catàlegs

7. Guardons, premis i reconeixements

8. Sol·licitud d'ampliació de subministrament d'aigua

- VOLUM III

Estudi d'impacte i integració paisatgística

Normativa

D'acord amb l'ordenació proposada, el pla especial regula en la normativa el sostre i volum màxim admissibles:

Construccions - ús	Volum màxim (m ³):	sostre màxim (m ²)	sostre màxim soterrani (m ²)*
Construccions complementàries a l'ús agrícola	12.500	3.000	25% st.màx
Construccions destinades a l'activitat de càmping:	12.500	3.000	25% st.màx
Construccions auxiliars usos esportius, culturals i d'educlació en el lleure	15.000	1.500	25% st.màx
Construccions auxiliars usos esportius, culturals i d'educació en el lleure, en porxo		2.000	
	40.000	9.500	

* destinat a usos diferents a magatzem agrícola o aparcament

D'acord amb la normativa s'estableix un volum màxim admissible de 40.000m³ i un sostre màxim admissible de 9.500m², als quals se suma un sostre potencial per a usos diferents al d'aparcament o magatzem de 2.375m², comportant un sostre màxim potencial de 11.875m² per al conjunt de l'àmbit. La proposta d'ordenació adequa el sostre previst per a cada ús d'acord amb els màxims admesos, plantejant un total de 8.821m², als quals cal sumar 749m² admissibles en planta soterrani. Pel que fa al volum màxim, la proposta contempla un volum total edificat de 38.547m³.

Del compliment de les condicions del Pla especial, contingudes a la MpPGO:

S'estableix normativament a l'article 32, *Compromisos i obligacions*, la necessitat de desmuntar o enderrocar les edificacions diferents a l'activitat agrícola o ramadera, en el cas que se n'hagi extingit l'activitat.

L'article 28 incorpora la regulació de les accions i actuacions previstes en relació al compliment de l'article 26 de la MpPGO, que fa referència a les mesures que ha de contemplar el pla especial en relació al medi, el paisatge i la mobilitat entre d'altres aspectes.

Pel que fa a la regulació de l'edificació, aquesta es fixa als articles 11, 14, 15, 16 i 21, segons les condicions de volumetria específica tal com és regulada al PGO. Al respecte cal indicar que els plànols d'ordenació incorporen l'ordenació precisa de l'edificació sense que sigui necessari definir els perímetres i perfils reguladors, entre d'altres paràmetres de l'edificació. En aquest sentit cal entendre que l'ordenació de l'edificació queda regulada per la definició concisa que consta als esmentats plànols d'ordenació.

Del compliment de les prescripcions dels informes sectorials:

L'article 26 regula l'ús dels camins, limitant el pas a vianants, bicicletes o vehicles elèctrics i serveis. Aquesta regulació és extensible al nou camí del Sacrament inclòs en l'àmbit, que d'altra banda passarà a ser titularitat municipal, d'acord amb l'article 31. L'Ajuntament és l'òrgan que haurà de vetllar, en darrer terme, per què el camí només sigui transitable per a vianants i bicicletes, tal com requereix l'informe de l'OTAA.

L'article 32 incorpora la referència a la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals i a l'obligat compliment de les mesures preventives que aquesta contempla, d'acord amb les prescripcions de l'informe de l'OTAA.

L'article 32 determina la constitució d'una Comissió mixta de seguiment, de les determinacions i terminis del Pla.

L'article 32 determina l'obligació de realitzar un control arqueològic d'acord amb les condicions que fixa la normativa sectorial, en els moviments de terres per a la construcció de les noves edificacions properes al Mas Oller. També s'incorpora la regulació de l'actuació en cas d'aparició de restes arqueològiques o paleontològiques conforme a la legislació sectorial.

Valoració de l'expedient

- Valoració territorial

Pel que fa a la implantació dels usos, es considera que la MpPGO, que va fixar els diferents usos admissibles en cada subclau, ja va analitzar la seva implantació tant en el sòl de protecció especial com territorial. El mateix ha d'entendre's aplicat a la regulació de les construccions admeses per la MpPGO.

En aquest sentit cal esmentar que les principals actuacions previstes pel Pla consisteixen en la implantació d'activitats col·lectives de caràcter esportiu a l'aire lliure i d'educació en el lleure, així com l'activitat de càmping, les quals són considerades d'interès públic i necessàries per a mantenir l'activitat agrícola de la finca, vinculada a la producció del vi i la promoció de l'enoturisme.

Al llarg del present informe es valora la concreció i intensitat dels usos proposats i la seva compatibilitat amb les determinacions d'aquest planejament territorial.

- Valoració urbanística

1.- Delimitació de l'àmbit

D'acord amb la MpPGO (art.15) l'àmbit del Pla especial inclou els dos àmbits de sòl amb qualificació de 12.2 i els sòls de la clau 10, a l'entorn del torrent de l'Oller, situats entremig dels altres dos. Aquest àmbit s'amplia amb sòls de la clau 12.1 on es preveu l'ampliació de l'aparcament en superfície i amb sòls de la clau 10 situats a l'altra banda de la carretera C-37z, on no hi ha previst la implantació de cap nou ús ni activitat. En aquests sòls es preveuen diverses actuacions de plantació per a millorar el seu paper connector i de millora de camins i itineraris existents.

2.- Concreció dels usos i ordenació.

El Pla especial estableix l'ordenació concreta i els usos específics per al desenvolupament dels objectius dins l'àmbit. D'acord amb la proposta d'ordenació, el pla especial defineix el sostre, el volum i l'ocupació de les diferents construccions i edificacions, els quals figuren al plànol O.3.1, Ordenació de l'edificació.

La totalitat d'usos i construccions de la proposta es concentren en la subclau 12.2 definida per la MpPGO, corresponents als dos àmbits del Mas i del Golf, situats a banda i banda del torrent de l'Oller. Els usos proposats són admesos per l'article 23 de la normativa de la MpPGO: agrícola, ecològicopaisatgic, habitatge, restauració, càmping, esportiu, cultural i educació en el lleure.

El Pla justifica la implantació i intensitat dels usos proposats, indicant que es tracta d'una multiactivitat complementària a l'ús principal (agroramader), necessària per a garantir la viabilitat futura de l'explotació. Les activitats proposades com són el càmping i el centre hípic, a banda del centre de natura, es plantegen com a usos complementaris a la vinya, que contribuiran a la revalorització del patrimoni cultural i natural de la finca i al desenvolupament de l'enoturisme al Pla de Bages.

2.1.- Usos: Compatibilitat amb claus

En relació als usos, cal indicar que manca la superposició gràfica dels usos amb les diverses claus i amb els àmbits de protecció de la clau 12.2. Sense aquesta superposició el document no garanteix que els usos proposats són conformes amb els admesos en cada clau.

De la revisió dels plànols O.2, Claus urbanístiques i O.4 Ordenació dels usos, es detecta que en la clau 12.1, el Pla reconeix com a ús existent una superfície de 2.945m² de sòl d'aparcament vinculat al celler dins la clau 12.1. La proposta contempla ampliar aquesta superfície amb 2.510m². Al respecte cal dir que aquest ús no és contemplat de manera específica en la relació d'usos admesos en la clau 12, ni per a la subclau 12.1 ni per a la subclau 12.2. En aquest sentit cal entendre que els usos d'aparcament són usos auxiliars

vinculats als principals. En aquest sentit l'aparcament de la clau 12.1 s'entén indissociable a l'ús agrícola, en tant és destinat a l'aparcament per a les activitats del Celler.

En la clau 12.2, els usos de càmping no podran ocupar més d'un 25% de la superfície de la subzona. D'acord amb les dades facilitades al Pla, s'ha constatat que els usos de càmping ocupen el 38,08% de la clau 12.2 a l'àmbit del Mas i un 11,39% de la clau 12.2 a l'àmbit del Golf. Tot i l'anterior, cal indicar que en el global de superfície de la clau 12.2 de l'àmbit el sòl destinat a càmping representa una ocupació del 20,5%, i per tant, es troba dins els límits admesos per la MpPGO.

En aquesta mateixa clau, l'article 23.4 estableix que els usos admesos, així com les construccions associades, hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits de protecció indicats, exceptuant el cas que en que es justifiqui la seva compatibilitat amb els valors del sòl (art. 2.7 de la normativa territorial). Dins la clau 12.2 hi ha 3 àmbits de protecció: 2 situats a banda i banda de la clau 10, adjacents al torrent de l'Oller, i la tercera correspon a l'àmbit de creuament del torrent amb la carretera 37z, on es situa l'aparcament existent que s'amplia.

Pel que fa a l'àmbit de protecció dins l'àmbit del Mas, preveu la construcció de 3 volums tipus bungalows, un destinat a cates, un destinat a annex a l'aula de natura i un altre com a punt d'observació d'aus. Pel que fa a l'àmbit protegit del Golf, s'hi preveu la implantació del centre eqüestre, en una superfície de 13.423m² destinades a pistes i 2.672m² a noves construccions. En l'àmbit de l'aparcament el Pla planteja la millora de les condicions d'ús actual, sense preveure cap tipus de construcció.

D'acord amb les determinacions de la MpPGO, el Pla incorpora un apartat justificatiu que valora la compatibilitat de les actuacions i construccions proposades en aquests àmbits de protecció, que corresponen a sòl inclòs dins la categoria de protecció territorial segons el PTPCC. El Pla justifica que les mesures adoptades garanteixen la preservació dels valors ambientals del sòl: en relació a l'hípica destaquen l'adaptació de les diverses pistes i instal·lacions en la topografia, evitant l'alteració del terreny, la minimització de les superfícies impermeables per no afectar el drenatge del sòl, i les noves plantacions de reforç del torrent de l'Oller així com les plantacions al voltant de les construccions que s'hi proposen. En relació als 3 volums de l'àmbit del Mas, destaca el fet que es preveuen com a contenidors palafítics situats sobre la vinya, emprant sistemes energètics passius. Per al conjunt destaquen les mesures per a garantir el mimetisme i la integració paisatgística de les construccions amb l'entorn.

D'altra banda, cal fer constar l'informe favorable de l'OTAA de 5 d'abril de 2017, pel qual cal concloure que les actuacions previstes són compatibles amb la protecció del sòl. Aquest informe valora favorablement que els usos i instal·lacions d'hípica es concentrin les en una de les zones més antropitzades del sector, annexes al golf, les restants pistes esportives i el local social, evitant d'aquesta manera la seva dispersió dins la finca i, per tant, disminuint la mobilitat de persones i vehicles entre les diferents instal·lacions.

A la vegada valora favorablement que les pistes de la hípica s'ubiquin al costat del marge dret del Torrent de l'Oller, que si bé s'ubiquen en l'àmbit de protecció que estableix la

modificació puntual, es tracta d'unes activitats que poden comportar un impacte acústic compatible amb la funció de connectora del torrent.

Pel que fa a l'àmbit de protecció situat al marge esquerre del torrent, valora favorablement que s'hagin reduït el nombre de mòduls previstos inicialment, i s'hi plantegin unes activitats (annex aula de natura, punt d'observació d'aus i sala de cata), que no han de perjudicar la funció del connector.

2.2- Construccions:

Les construccions i edificacions que es proposen en la clau 12.2 són les següents:

- Construccions complementàries a l'ús agrícola: celler de cria, i ampliació del celler d'elaboració, i construcció per a cates sobre vinya. Inclouen espais per a botiga i sales de cates, entre d'altres usos.
- Construccions destinades a l'ús de càmping: bungalows, ampliació del local social, que inclou usos de restauració, bar, gimnàs, sales de joc, etc., edifici de serveis per a la zona d'acampada i cobert per a residus i ET.
- Construccions auxiliars dels usos esportius, cultural i d'educació en el lleure. En relació a l'hípica: pista coberta, boxes, magatzem per a maquinària i cobert per a fencs i encenalls. En relació a l'ús cultural i d'educació en el lleure: aula de natura, annex a l'aula de natura sobre vinya i punt d'observació d'aus.

En la clau 12.2, s'admeten les construccions complementàries a l'ús agrícola, les destinades a l'activitat de càmping i les construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure. D'acord amb l'article 25 aquestes construccions i edificacions han de fixar-se sota el criteri d'instal·lacions mínimes i imprescindibles.

El document justifica que les construccions són les mínimes i imprescindibles. Pel que fa als usos i construccions relacionades amb el vi, el Pla justifica el seu dimensionat amb un càlcul de la producció actual de la finca i l'augment de la productivitat prevista en 3 anys vista.

Pel que fa als usos i construccions destinades al càmping, el document justifica que s'han establert i dimensionat per a donar compliment a la normativa sectorial per a implantar un càmping dins la categoria de luxe. D'altra banda cal valorar favorablement que es reutilitzen les construccions existents –local social a l'àmbit del Golf-, tot ampliant-les i millorant-ne les seves condicions constructives i materials i per tant, millorant la seva integració paisatgística.

Pel que fa al centre eqüestre, s'indica que s'ha contactat amb un promotor especialitzat interessat en desenvolupar l'activitat amb el qual s'ha dissenyat i dimensionat les instal·lacions.

Finalment cal tenir present que la proposta s'ajusta a la proposta indicativa que consta a la pròpia MpPGO aprovada, si bé aquesta és indicativa.

El document justifica que les noves construccions associades a l'ús agrícola, donen compliment a l'article 563 del PGO relatiu a la finca mínima, el volum màxim edificable, la

separació mínima respecte els llinars de la finca i l'alçada màxima de 9m que estableix per a les construccions auxiliars a l'ús agrícola. També justifica el compliment del límit de protecció respecte els tres roures de l'Oller. Element arbrat catalogat amb codi EBIM-091.

2.3.- Tanques

El pla incorpora un plànol de tanques amb la definició del seu emplaçament i descripció del tipus. Les tanques existents es situen a l'àmbit del Golf: tanca a l'entorn del local social, tanca a l'entorn del Pitch & Putt, tanca al voltant de la piscina i tanca perimetral que delimita l'àmbit del Golf resseguint el torrent de l'Oller. Es proposen nous tancats en l'àmbit del Mas, delimitant l'àrea d'acampada i de bungalows. En l'àmbit del Golf es proposa una nova tanca separant l'espai del golf respecte les noves instal·lacions hípiques.

Les tanques previstes, són de reixa i muntants metàl·lics exceptuant les següents: Els tancats interiors dels pàdocs de l'hípica són tipus vailet amb muntants de fusta. Les tanques de les pistes descobertes són de pals de fusta rodona. La tanca delimitadora del camp de Golf tot i ser metàl·lica, es diferencia de la resta, emprant el tancat tipus d'emparrar els ceps a la vinya. Totes les tanques garanteixen la permeabilitat visual i no superen l'alçada de 2m que determina l'article 548 del PGO.

2.4.- Camins

El Pla conserva la xarxa de camins rurals actual. Les millores previstes respecten els seus perfils d'acord amb les determinacions de l'article 548 del PGO.

El Pla proposa la recuperació com a públic de l'antic camí del Sagrament fent-lo passar paral·lel al bosc de ribera de la riera de l'Oller, tal i com es contempla en el Pla especial urbanístic dels Camins de Manresa, actualment en tramitació.

El mateix informe estima que caldria valorar la possibilitat d'aprofitar les obres de millora de connexió entre l'Oller del Mas i la parada d'autobusos del Xup, per tal d'adaptar el pas no tan sols per a vianants, sinó també per a bicicletes.

3- Medi ambient, paisatge i mobilitat:

L'ordenació proposada garanteix la preservació dels valors naturals i paisatgístics del lloc que determina la MpPGO:

- S'incorporen les mesures adequades per garantir una correcta integració de les construccions i instal·lacions, tant pel que fa a acabats i materials com pel que fa a volumetries que busquen la integració morfològica amb la topografia, especialment pel que fa als nous volums del celler de cria. La resta de volums nous són simples i tenen com objectius el mimetisme i la integració visual en el paisatge i el respecte als valors ambientals, entenent que el paisatge i els valors ambientals són a l'essència de l'èxit i valor del projecte. Són proporcionals a l'àmbit de la finca i es concentren a l'entorn de les edificacions i instal·lacions existents, que alhora es situen pròximes a la C-37z. D'aquesta manera s'allibera de potencials impactes la resta de sòls agraris i forestals de la finca.

- El Pla inclou la definició de totes les construccions, edificacions i instal·lacions amb incidència sobre el medi i el paisatge d'acord amb criteris d'integració paisatgística:

apantallaments visuals, plantacions, modelats morfològics en les edificacions, infraestructures i les zones d'aparcament. Els acabats exteriors dels nous volums tindran un cromatisme integrat en les tonalitats de l'entorn. Totes les construccions estan projectades per integrar-se en el paisatge de l'entorn i incorporen tècniques constructives i materials en favor de la sostenibilitat i l'ecologia.

- La proposta preveu l'ampliació dels aparcaments existents, naturalitzant-los i integrant-los paisatgísticament mitjançant la plantació d'espècies autòctones de creixement ràpid. No es preveu la pavimentació d'aquests aparcaments, amb materials que comportin la impermeabilització del sòl.

- L'ordenació proposada no només vetlla per garantir la preservació de l'arbrat existent, sinó que la potencia amb plantacions addicionals, i empra aquest arbrat com a element bàsic de l'ordenació, integrador de les diferents actuacions en el paisatge. Destaca la plantació d'espècies autòctones a les àrees d'aparcament, així com la connexió amb una llengua arbrada dels dos boscos illa que envolten les pistes descobertes de l'hípica. La pineda a l'oest del Mas garanteix la integració dels bungalows i la platanada contigua a la pineda, la integració de l'aula de natura i l'edifici de serveis del càmping. Es dona compliment a l'article 566 del PGO pel que fa a la preservació de l'arbrat i la vegetació existent.

- El Pla centra notables esforços en garantir la connectivitat del torrent de l'Oller: s'amplia l'àmbit d'actuació del Pla especial previst per la MpPGO per incorporar mesures en la millora d'aquesta connectivitat; s'evita que les activitats situades a banda i banda l'afectin, limitant els accessos que el creuen i situant dues àrees d'aparcament en l'àmbit del Mas i en l'àmbit del Golf per restringir l'accés de vehicles i afavorir els recorreguts a peu o en bicicleta; s'adopten mesures per corregir impactes existents com la de desviar l'accés actual al golf sobre el torrent.

Pel que fa al nou celler de cria, s'ubicarà entre el castell i el celler i s'implanta en la seva major part com una edificació soterrada per requeriments inherents a l'activitat i una major integració paisatgística, amb una coberta esgraonada enjardinada, amb bancals de pedra seca, adaptant-se a la topografia original. El volum sobre rasant on hi ha oficines, botiga dels productes de la finca, i sales de cata, empra materials propis del Mas o compatibles: façanes que combinen parts arrebossades amb pedra, fusta, vidre i coberta inclinada de teula àrab.

Pel que fa als bungalows situats en l'àmbit forestal del nord-oest del Mas, cal fer esment que es situen disseminats dins de la pineda situada darrera el celler d'elaboració existent, sobre el terreny existent, i sense talar cap arbre.

Els tancaments es realitzaran amb materials propis de l'àmbit: fusta, pedra i adob amb palla. Cal remarcar la proposta de cercar una semblança pel que fa a materials, amb les barraques de pedra seca, fet que es considera interessant d'estendre al conjunt de bungalows. 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.

L'accés als bungalows és exclusiu per vianants o bicicletes, però garantint l'accés per vehicles d'emergència. Aquest es realitza a través d'un camí existent estructurador que actualment creua el bosc. Es preveu la seva millora amb una compactació. Des d'aquests diferents camins de tram més curt donen accés a cadascun dels allotjaments. S'indica que aquests camins no afectaran els elements naturals existents (arbres, pedres, etc...).

Pel que fa als moviments de terres, cal indicar que els moviments de terres més importants són els vinculats a les edificacions i en concret a la construcció del celler de criança, majoritàriament soterrat. En aquest cas cal ressaltar que els moviments deriven de les necessitats d'implantació d'un ús admès. En relació a la implantació de l'hípica, es preveu que les pistes s'adaptin al pendent suau del terreny, tot subdividint-se en terrasses successives separades per grades o talussos suaus. Els paviments garantiran la permeabilitat del sòl.

El Pla incorpora un apartat en que es justifica el compliment de cadascuna de les condicions del Pla especial que fixa la MpPGO en l'article 26, que fan referència majoritàriament a la preservació del medi ambient i del paisatge, a les condicions ambientals de les construccions i activitats en relació al cicle d'aigua, a la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica i al canvi climàtic, la gestió dels residus i la inundabilitat i a la mobilitat.

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. A tal efecte just abans d'accedir a qualsevol de les dues taques principals que conformen l'àmbit (Mas i Golf) hi ha el seu corresponent aparcament degudament apantallat per la corresponent roureda. A partir d'aquí tots els recorreguts es realitzen a peu o amb bicicleta i a tal efecte s'han creat en les diferents instal·lacions aparcaments per a més de 175 bicicletes.

Pel que fa als aparcaments, el document justifica en l'estudi de mobilitat, el compliment de les determinacions de l'article 157 de del PGO de Manresa. En els dos àmbits d'aparcament previstos es preveuen 248 places de turismes, 14 de motocicletes, 6 d'autobusos i 5 places de càrrega i descàrrega.

Cal fer constar l'informe favorable de la Direcció General de Transports i Mobilitat, en relació a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel Pla especial de 20 d'abril de 2017.

4.- Preservació patrimonial Mas Oller

En relació al Mas de l'Oller i la seva protecció patrimonial, es considera que les actuacions previstes són especialment curoses amb la presència del Mas. Pel que fa al nou celler de criança, tot i que es situa com a extensió del mas fortificat o ponent, s'han emprat mesures arquitectòniques per assegurar-ne la integració: la major part del sostre es desenvolupa en soterrani, amb coberta enjardinada, i el volum que emergeix té una alçada màxima a carener de 8m, que no superen l'alçada de la masoveria, que és l'edifici més pròxim.

Els materials l'alçada, la composició la textura i el color són compatibles amb les de l'edifici principal catalogat. El nou celler de cria està projectat per a configurar un conjunt unitari amb la masoveria i el celler d'elaboració existent que s'amplia, conjunt que alhora, confereix una lectura diferenciada i respectuosa amb el conjunt del Mas fortificat.

Pel que fa al càmping, l'aula de natura, els serveis, les tendes d'acampada i els bungalows, s'insereixen dins l'arbreda existent, de manera que no resulten visibles, i no alteren la volumetria fortificada del mas i la visibilitat des del seu entorn. Pel que fa a l'ampliació del celler, aquest suposa una ampliació del celler existent, que respecta la volumetria senzilla i els materials autòctons actuals. L'emplaçament del celler, separat respecte el Mas, i al límit de la massa forestal existent, contribueix a no alterar la visió del Mas.

Es conclou que les actuacions previstes a l'entorn delimitat no desfiguren ni malmeten la imatge del bé protegit, i que per tant, són compatibles amb l'àmbit de protecció patrimonial de l'entorn del Mas.

Altrament cal esmentar que no es preveu cap actuació en l'àmbit interior del Mas, i que els usos assenyalats pel Pla són compatibles amb els usos previstos al Catàleg de masies i cases rurals, i la regulació prevista a la MpPGO.

En tot cas, cal indicar que el Departament de Cultura ha emès informe favorable, valorant positivament el disseny de les noves construccions, sensibles a les visuals del conjunt protegit i amb propostes arquitectòniques que no distorsionen la visualització del bé protegit. L'actuació proposada no suposa cap afectació dins la masia fortificada i per tant s'acull a les prescripcions de la fitxa del Catàleg de masies i Cases rurals de Manresa i el 30 d'octubre. L'actuació també és conforme amb el Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic, aprovat el 5 de desembre de 2012, i compleix les determinacions de la normativa general dels entorns de protecció així com de la mateixa fitxa de protecció.

5.- Pla d'etapes i avaluació econòmica

El pla d'etapes és el següent:

1a Fase	2 anys	Construcció del nou Celler de criaça i ampliació del Celler d'elaboració
		Construcció del local social i annexes (serveis a l'àrea d'acampada)
		Construcció primera fase hípica: dues pistes descobertes, 20 boxes, magatzems, 1 pista circular i tanca perimetral
		Adaptació de les parcel·les a l'àrea d'acampada
		Urbanització i adequació general de l'àmbit
		Mesures d'integració ambiental i paisatgístiques, recuperació de la bassa, recuperació de camins i millora dels camins existents
		Millora del recorregut de vianants des del barri del Xup fins a l'Oller
2a fase	2 anys	Construcció de 12 bungalows i 3 mòduls sobre vinya
3a fase		Construcció segona fase hípica
		Construcció aula de natura
		Construcció de 6 bungalows

D'acord amb les determinacions de la MpPGO:

- En la primera fase del Pla d'etapes es preveu la construcció de les edificacions vinculades a l'ús agrícola: l'ampliació del celler d'elaboració i el nou celler de criaça, a l'àmbit del Mas. També es contempla l'execució de la totalitat de les mesures d'integració ambientals i paisatgístiques així com la millora de la mobilitat des del barri del Xup al Mas. Les unitats fixes del càmping es desenvoluparan en dues fase. Per a la segona fase del Pla es construiran 12 unitat i per a la tercera 6. La implantació de les unitats fixes és posterior a la implantació de l'àrea d'acampada per a unitats mòbils.

- El pla d'etapes fixa que es redactaran informes periòdics sobre el desenvolupament del Pla especial, en el qual es detallaran les activitats en el període, i es justificarà la seva adequació, especialment en termes ambientals, a les previsions de la MpPGO. Aquest informe es trametrà a l'Ajuntament de Manresa i a l'òrgan ambiental pertinent.

En relació a l'avaluació econòmica el Pla estima unes despeses que ascendeixen als 2.727.000 d'euros, sent que es preveuen obtenir uns ingressos per al primer quadrienni de 2.632.000. La viabilitat de la proposta recau en la promoció privada, sense participació per part de l'administració.

6.- Compliment de la legislació sectorial: Turisme

La MpPGO no estableix cap limitació en relació a les unitats d'acampada per a albergs fixos o semi, de manera que cal remetre's a la normativa sectorial d'aplicació. En aquest cas la normativa estableix que el nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semi no pot ultrapassar el 50% del total. En tot cas, els albergs fixos no poden sobrepassar el 40% del total d'unitats d'acampada. Pel que fa a l'ocupació de sòl, aquesta normativa estableix que els albergs fixos no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada.

En aquest sentit, consta l'informe favorable de Turisme, de 14 de març de 2017, en relació a l'establiment de càmping amb la categoria de luxe i amb una capacitat d'allotjament de 276 places distribuïdes en 92 unitats d'acampada (18 albergs fixos i 72 albergs mòbils).

D'acord amb l'exposat, escau l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic "Oller del Mas" de Manresa. Es valora positivament l'elevat grau de precisió de la proposta així la qual ha estat definida en la base de garantir la compatibilitat dels usos i les construccions amb la preservació i potenciació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals de l'àmbit.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic "Oller del Mas", de Manresa, promogut per la societat Marbori, SL i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Indicar a l'Ajuntament que en el desenvolupament del Pla caldrà donar compliment a les consideracions establertes en els informes emesos pels diferents organismes sectorials.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

La secretària suplent de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central