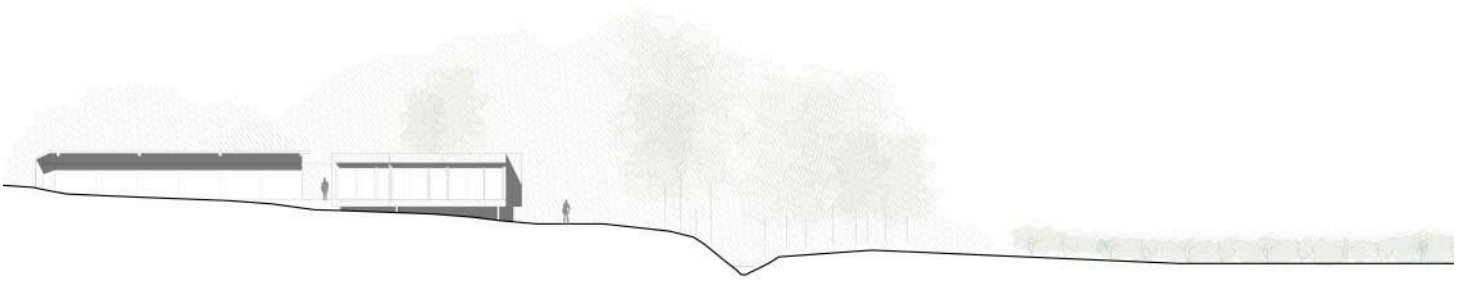
JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)

Signat digitalment per JOSE LUIS GONZALEZ LEAL - DNI 52195677Y (SIG)
Motiu: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 26 d'abril de 2022
Data: 2022.04.28 14:01:41 +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

LLUIS ROIG CLEMENTE / num:26860-7
c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ROIG CLEMENTE, givenName=LLUIS, serialNumber=38812574M, cn=LLUIS ROIG CLEMENTE / num:26860-7, email=tribuna@coac.net

LLUIS ROIG CLEMENTE / num:26860-7

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

1. MEMORIA D'INFORMACIÓ

1.1 Antecedents

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

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

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

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

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

1.1.1 Antecedents, llicències i projectes

Amb anteriorat 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

1.2 Equip redactor i promotor

EQUIP REDACTOR

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

- Lluís Roig i Clemente, arquitecte.
- Pablo Palomar i Gonzalo, 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 C/ Tajonar, 12 4º A 31006 Pamplona (Navarra), amb CIF Núm. B-58408543, 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 859 m2 de sòl dels 403.310,16 m2 que abasta el Pla Especial) i qualitativa ja que els usos que es descriuen són complementaris al de càmping. L'experiència del temps que ha transcorregut des que les instal·lacions han començat a funcionar ha reflectit que hi ha una demanda per part dels usuaris del càmping en aquests serveis de lleure en el medi ambient, de tractaments de benestar aprofitant el contacte amb la natura.

L'àmbit de la present Modificació Puntual del Pla Especial és un àmbit discontinu coincident amb les zones on es produeixen les modificacions respecte al vigent Pla Especial "Oller del Mas". La superfície resultant de l'àmbit considerant les dues zones és de 859,00 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 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.

La construcció d'aquest nova edificació es fa aprofitant el cobert de l'antic camp de tir del golf. Es precisament sota aquest cobert, on per tractar-se d'una nau diàfana, s'hi desenvoluparan aquesta diversitat d'activitats complementaries al de càmping.

Es tracta d'ACTIVITATS EDUCATIVES 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 traves dels anys, del peregrinatge 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 psiquíc relacionat amb l'entorn natural a traves 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.

Amb aquesta nova ubicació es busca reduir l'impacte paisatgístic i agrupar les edificacions a una instal·lació dedicada a l'ús esportiu, cultural i de educació en el lleure a través d'aquesta sala polivalent / sala de ioga i edifici de benestar.

El resultat d'integració paisatgística de la proposta , és obvi ja que es passa de tenir tres construccions palafítiques 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 pollancres que hi ha per darrera de l'hort.

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

2.3 Objectius de la Modificació

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 Anàlisi d'alternatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En relació a la ubicació, s'emplaça al costat d'un cobert existent, que es destinarà a sala polivalent (aula de natura, sala d'exposicions, ioga) mentre que a l'edificació de nova planta s'hi realitzaran uns consultoris que es destinaran a serveis relacionats amb l'assessorament amb l'esport i la salut o el benestar personal. Així s'hi oferiran serveis que no necessiten personal mèdic i tractaments que no requereixen de prescripció mèdica com: perruqueria, manicura, massatges, tractaments facials, acupuntura, mindfullness, assessorament en nutrició, coaching, assessorament esportiu, podòleg, fisioteràpia.

D'aquesta manera es centralitzen les edificacions i comparteixen la categoria d'ús com a esportiu, cultural i d'educació en el lleure. A més, es redueix significativament l'impacte ambiental ja que s'allibera totalment d'edificació la vinya i es busca intensificar i centralitzar una zona amb un ús recolzant-se en un edifici ja existent. La clau definida on s'emplacen els edificis és clau 12.2, la indicada per acollir les edificacions i les intensitats d'usos.

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

3.2 Descripció de les modificacions proposades en l'ordenació

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

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

- L'aula de natura redueix el seu sostre edificat de 720 m2 a 518 m2.
- Se suprimeixen les 3 edificacions sobre la vinya de 54 m2 cadascuna de sostre edificat.
- Edifici de nova planta de Wellness amb 220 m2 de sostre edificat
- Edifici al porxo de l'antic camp de tir com a sala de ioga i sala polivalent de 110 m2.

Tota la intensitat d'usos proposada en la Present Modificació són de l'ús definit com a Càmping, ja que es tracta d'un edifici que complementa al local social i dona uns serveis al càmping categoria de luxe.

Al present document es proposa, i es regula, fer una petita modificació en els valors de sostre màxim dels usos, sempre essent el total de metres el regulat tan per MPPGOU com pel Pla Especial. En Pla Especial estaven definits: 3.000 m2 d'ús Agrícola, 3.000 m2 d'ús de càmping i 3.500 m2 (1.500 m2 + 2.000 m2 porxo) d'ús esportiu, cultural i d'educació en el lleure fent un total de 9.500 m2 en total. Amb aquesta modificació els metres quedarien de la manera següent: Sense modificació 3.000 m2 d'ús Agrícola, 3.300 d'ús de càmping i 3.200 m2 (1.200 m2 + 2.000 m2 porxo) d'ús esportiu, cultural i d'educació en el lleure.

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

Quadre 1: Pla Especial "Oller del Mas"

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

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

	Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
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	2.157
	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
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 EDU.	EDIFICACIÓ EXISTENT						
	(I) Piscines - Lleure	1	197	-	-	-	-
	(J) Pistes de Paddle - Esportiu	1	460	-	-	-	-
	(L) Camp de Tir - Esportiu	1	125	-	-	-	-
	(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	130.378	-	-	-	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	672	2.352	672	-
	(4) Hípica Porxo (100%). - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000	-
	(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-	-
	(5) Aula natura - Educatiu/ Cultural	2	-	360	2.034	720	-
	(5.1) Annex Aula de natura (sobre vinya) - Edu./ Cult.	1	-	54	203	54	-
	(5.2) Punt d'observació d'aus - Edu./ Cult.	1	-	54	203	54	-
	TOTAL USOS ESPORTIU, CULTURAL I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE		144.583	3.140	14.791	3500 (*)	-
	Màxim contemplat pel P.E.				< 15.000 m²	< 2000m² +1500m²	

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

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

Quadre 2: Modificació Puntual del Pla Especial

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

	Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
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	-	-	-	-

	Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
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
	(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	460	2.807	460	-
	TOTAL ÚS AGRÍCOLA		-	2.291	11.736	2.470	2.157
	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
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
	(11') Espai polivalent / Wellness - Càmping	1			1.240	310	
	(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	13.200	3.148	749
	Màxim contemplat pel P.E.				<13.200	<3.300	

	Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS ESPORTIU, CULT. I EDU.	**EDIFICACIÓ EXISTENT**						
	(I) Piscines - Lleure	1	197	-	-	-	-
	(J) Pistes de Paddle - Esportiu	1	460	-	-	-	-
	(L) Camp de Tir - Esportiu	1	125	-	-	-	-
	(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	130.378	-	-	-	-
	EDIFICACIÓ PROPOSADA						
	(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	672	2.352	672	-
	(4) Hípica Porxo (100%). - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000	-
	(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-	-
	(5) Aula natura - Educatiu/ Cultural	2	-	264	2.112	528	-
	TOTAL USOS ESPORTIU, CULTURAL I D'EDUCACIÓ EN EL LLEURE		144.583	2.936	14.464	3200 (*)	-
	Màxim contemplat pel P.E.				< 15.000 m²	< 2000m² +1200m²	

(*) Els 3.200 m2 de sostre sobre rasant és divideixen en 1.200 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**	**9.730**	**53.558**	**12.470**	**3.777**

3.2 Normativa

Tots els articles que regulen la normativa de l'anterior del Pla Especial aprovat són vigents en aquesta modificació.

L'únic article que es modifica de l'anterior Pla Especial és l'articile 11 que és el que fa referència a les intensitats de cada un dels usos que es contemplen que es reparteixen diferent sense sobrepassar el màxim contemplat al Pla Especial Aprovat.

Article 11. Condicions d'edificació i d'ordenació de les instal·lacions admeses

Les edificacions destinades a construccions dels diferents usos admesos compliran amb les condicions següents:

1. Construccions complementàries a l'ús agrícola	
a. Volum màxim	*12.500 m3*
b. Sostre màxim	*3.000 m2*
2. Construccions destinades a l'activitat de càmping	
a. Volum màxim	*13.200 m3*
b. Sostre màxim sobre rasant	*3.300 m2*
3. Construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure	
a. Volum màxim	*15.000 m3*
b. Sostre màxim sobre rasant	*1.200 m2*
c. Sostre màxim porxos	*2.000 m2*

3.3 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica

De l'estudi econòmic realitzat se'n dedueix que el retorn de la inversió als deu anys de la construcció, amb les previsions d'utilització d'aquests serveis fan viable aquesta operació.

Estudi de viabilitat:

- L'edifici d'ànima consta de 6 consultes i una zona polivalent de loga i pilates/ aula de natura.
- Les consultes funcionen amb personal especialitzat extern, es a dir no està en nòmina per part d'Oller del Mas.
- Les consultes faran diferents tipus de serveis relacionats amb l'assessorament amb l'esport i la salut o el benestar personal.
- No es contempla en cap moment fer tractaments que sigui necessari cap metge ni administració de medicaments amb prescripció mèdica.
- Oller del Mas cedeix les instal·lacions al personal especialitzat per tal de donar aquests serveis als clients de les cabanes o de la pròpia ciutat.
- Oller del Mas rep una comissió del 25% per tots els serveis realitzats als clients.

	Num	Capacitat maxima pax/hora/consulta	Preu mig servei/pax	Hores per dia	Num dies mes	Mesos any	Facturacio capacitat màxima	Previsió facturació 1 any	Previsió 2on any	Previssió 3er any i seguents
Num de consultes	6	2	160,00 €	10	30	12	6.912.000,00 €	345.600,00 €	691.200,00 €	1.036.800,00 €
Num sales pilates i loga	1	15	20,00 €	8	22	12	633.600,00 €	31.680,00 €	63.360,00 €	95.040,00 €
Total	7	17	180,00 €			12	7.545.600,00 €	377.280,00 €	754.560,00 €	1.131.840,00 €
Comissió Oller del Mas 25%								**94.320,00 €**	**188.640,00 €**	**282.960,00 €**

FACTURACIÓ	
Comissió 25% any 1	94.320,00 €
Comissió 25% any 2	188.640,00 €
Comissió 25% any 3	282.960,00 €
Comissió 25% any 4	282.960,00 €
Comissió 25% any 5	282.960,00 €
Comissió 25% any 6	282.960,00 €
Comissió 25% any 7	282.960,00 €
Comissió 25% any 8	282.960,00 €
Comissió 25% any 9	282.960,00 €
Comissió 25% any 10	282.960,00 €
TOTAL FACTURACIÓ	2.546.640,00 €
COSTOS	
Cost construcció	310.000,00 €
Cost manteniment edifici (llum, aigua, neteja, averies)/10 anys	432.000,00 €
Altres costos	150.000,00 €
TOTAL COSTOS	892.000,00 €
RESULTAT TOTAL	**1.654.640,00 €**

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.

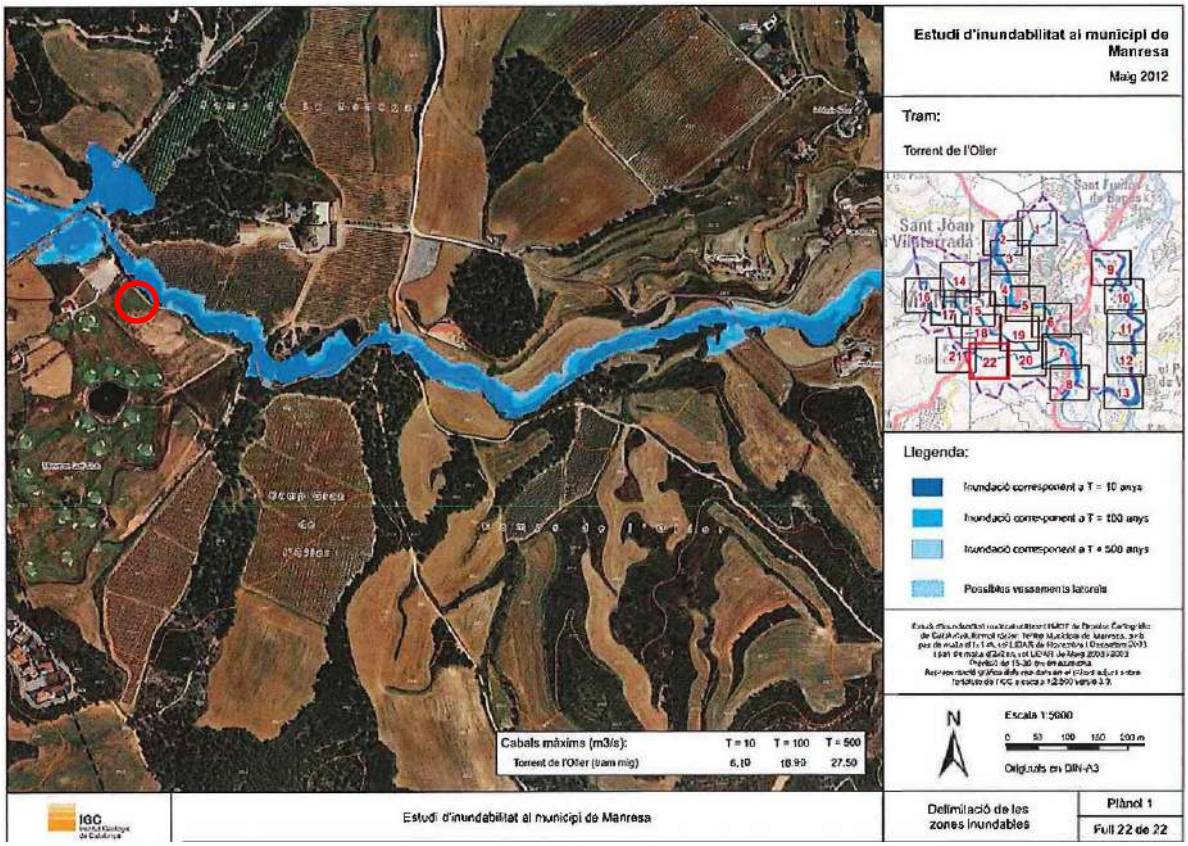
3.5 Avaluació de la mobilitat generada

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

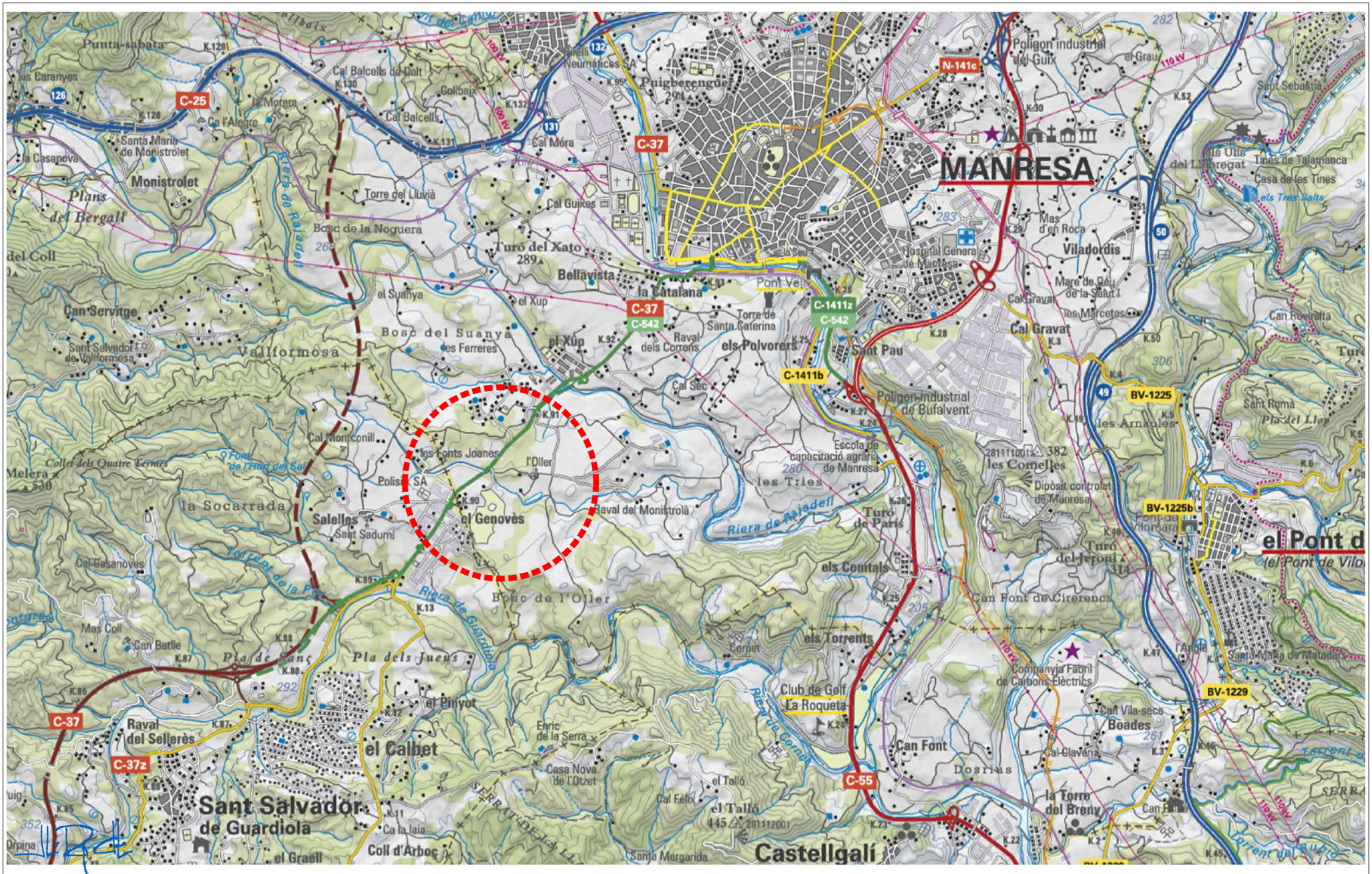
i. Plànols d'informació

- 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 Aprovat. Ordenació de l'edificació
- I.6 _ Pla Especial Previ. Seccions Generals
- I.7 a I.17 _ Fotografies Edificacions i Instal.lacions Estat Actual

o. Plànols d'informació

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

-



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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.	NOM DE PLÀNOL:	ESCALA	PLÀNOL
24-10	informació	1/25.000	i.1.1
DATA: NOV. 2021	Situació		

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

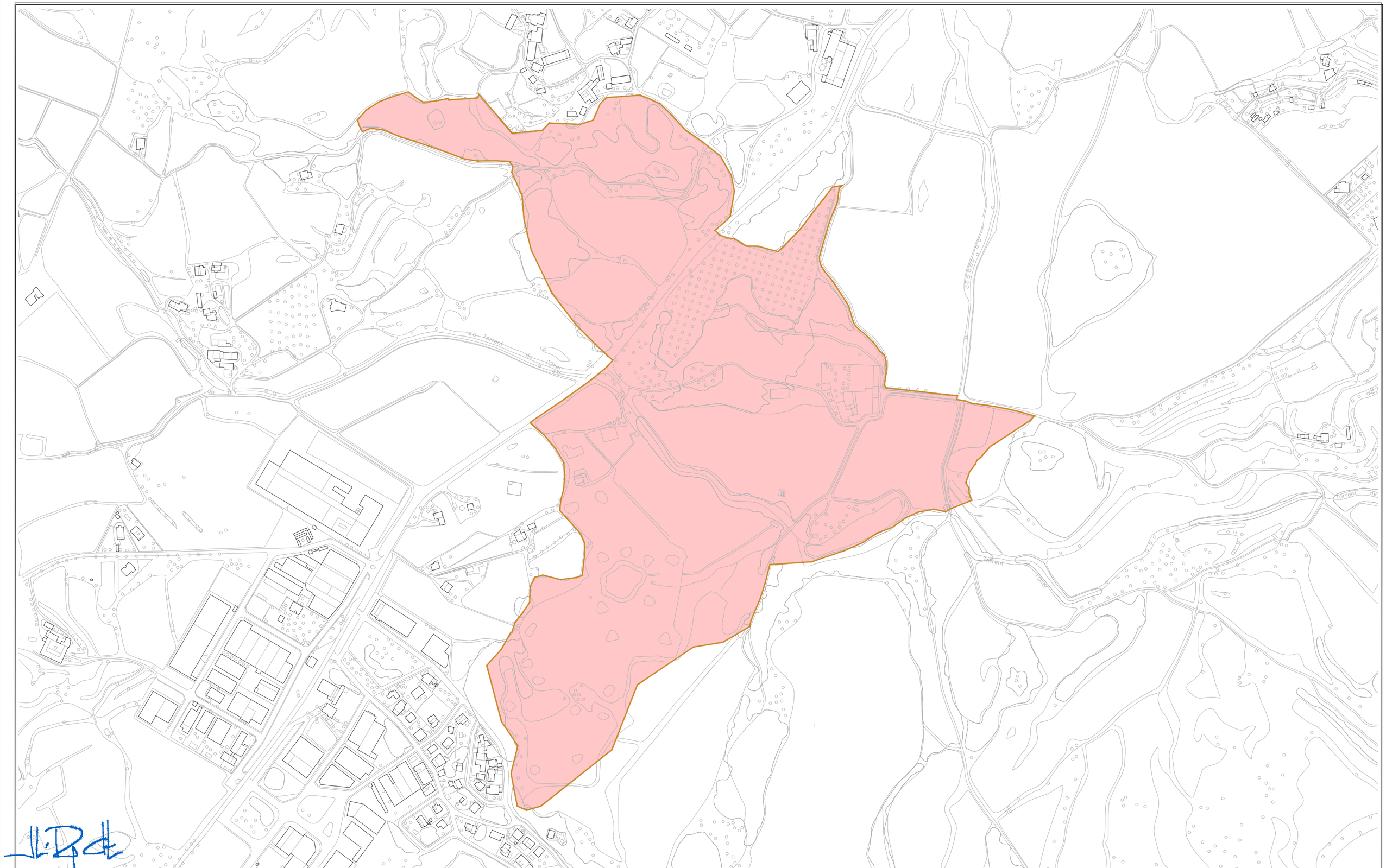
promotor Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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.	NOM DE PLÀNOL:	ESCALA	PLÀNOL
24-10	informació	1/10.000	i.1.2
DATA			
NOV. 2021	Emplaçament		

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Sub-Àmbit Modificació Puntual PE: 1.295,41 m²

Àmbit PE: 403.310,16 m²

Modificació Puntual del 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 SET. 2021

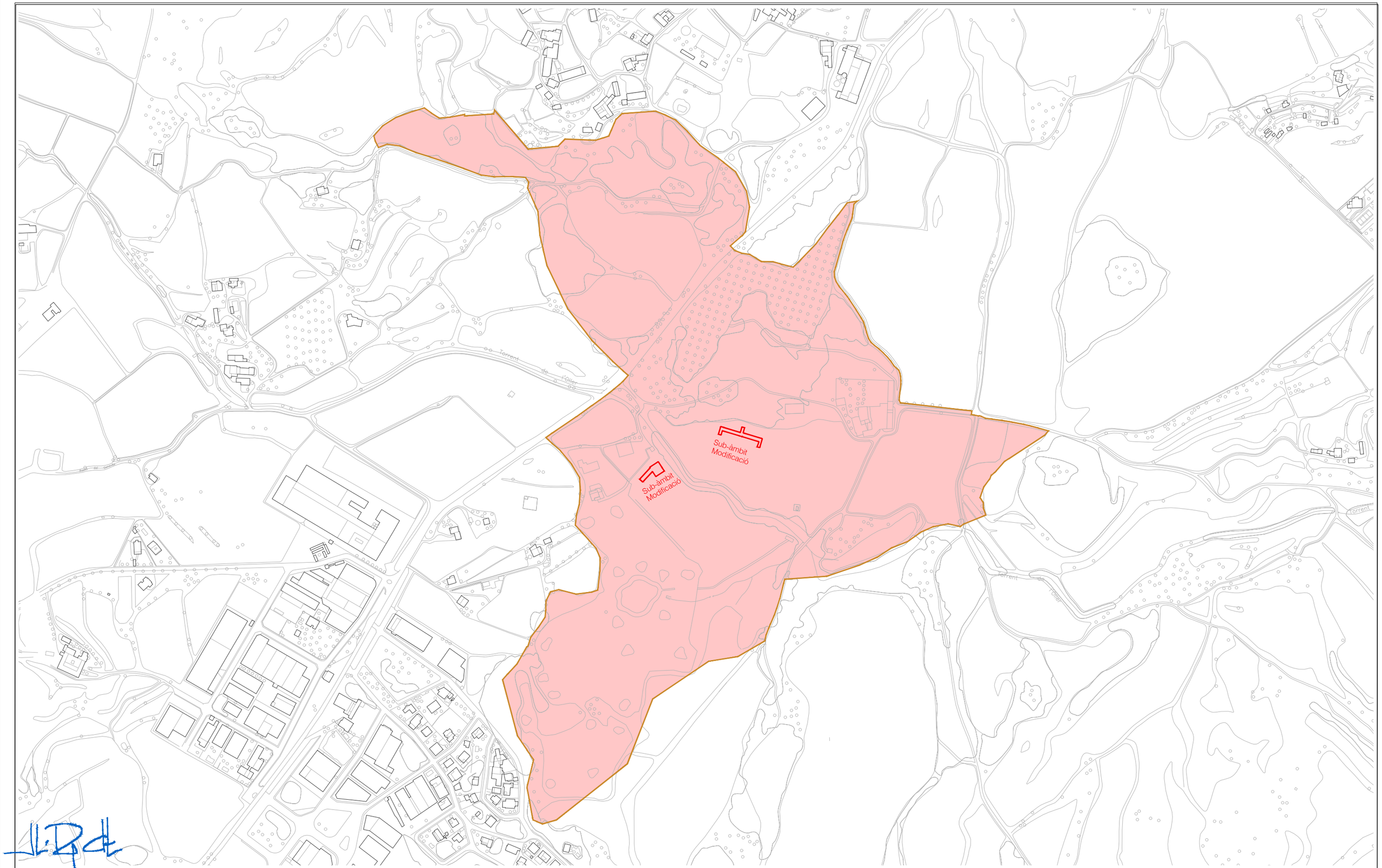
NOM DE PLÀNOL: informació

Àmbit Pla Especial
Oller del Mas

ESCALA 1/5.000

PLÀNOL I.2

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Sub-Àmbit Modificació Puntual PE: 1.295,41 m²

Àmbit PE: 403.310,16 m²

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

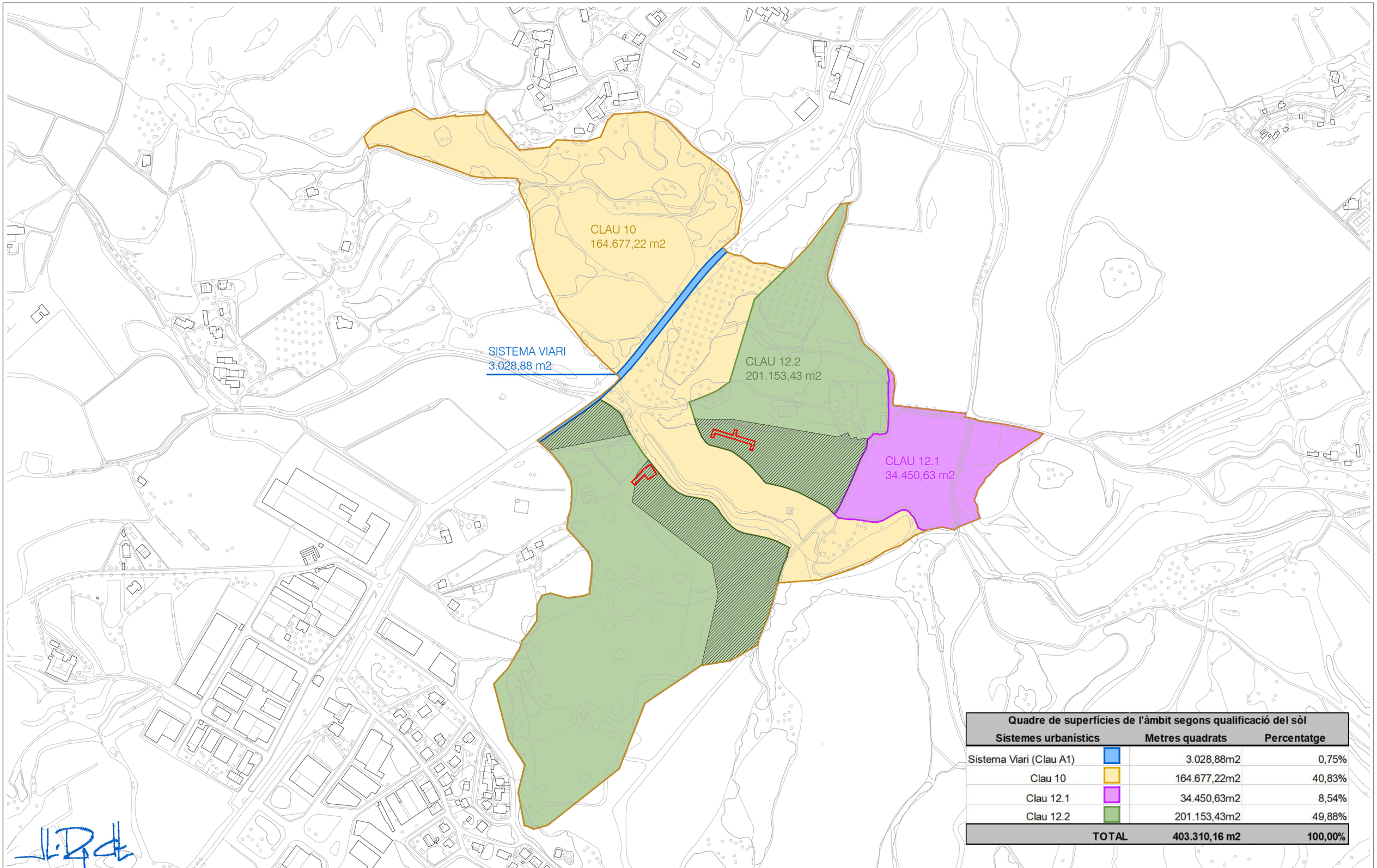
NOM DE PLÀNOL: informació

Àmbit Modificació Puntual

ESCALA 1/5.000

PLÀNOL I.3

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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



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%**

tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Àmbit de protecció

Àmbit: 403.310,16 m²

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

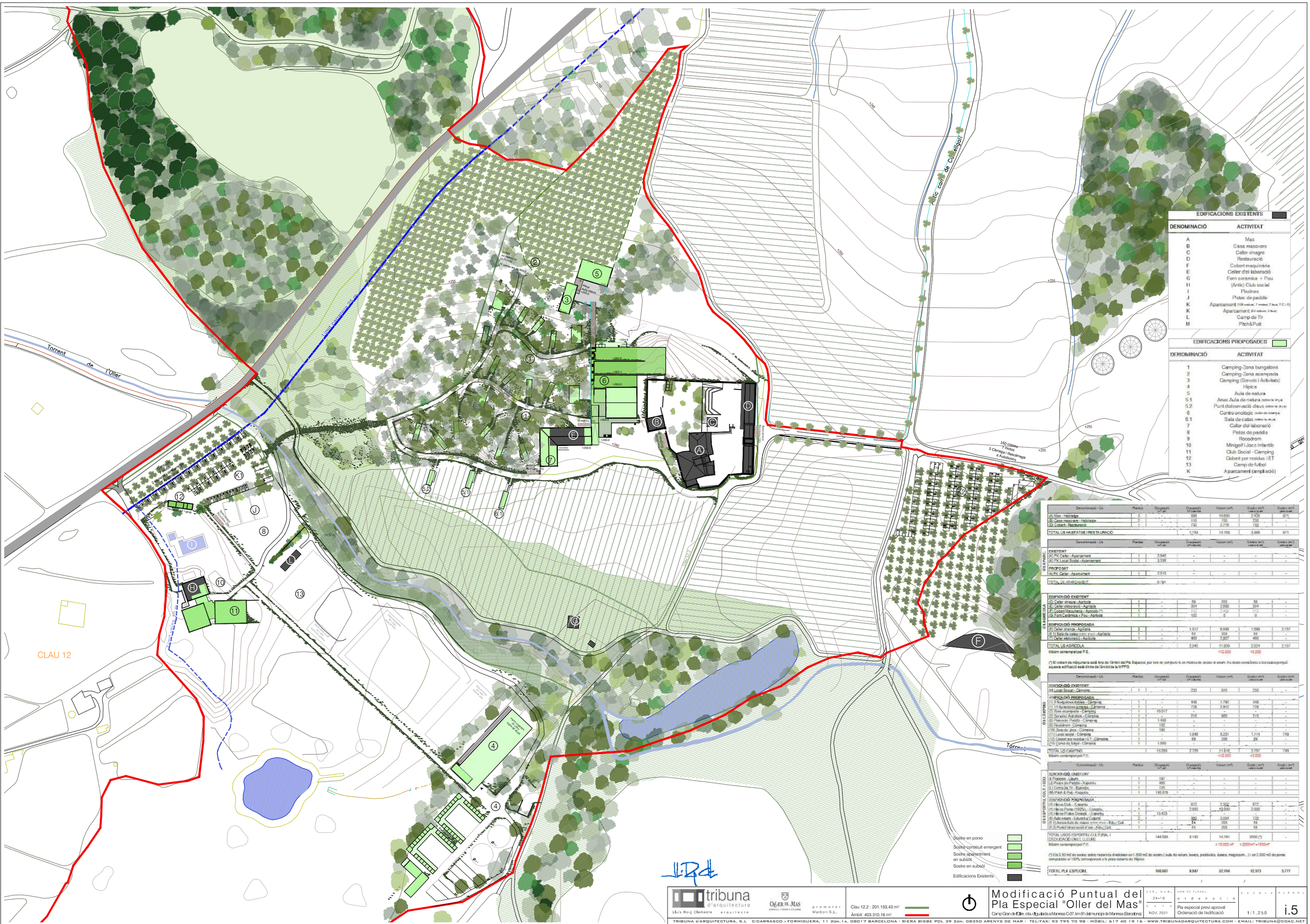
NOM DE PLÀNOL: ordenació

Àmbit MPPE amb qualitficació urb. municipal àmbit PE

ESCALA 1/5.000

PLÀNOL i.4

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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



EDIFICACIONS EXISTENTS

DENOMINACIÓ	ACTIVITAT
A	Mas
B	Casa masovera
C	Celler vinagre
D	Restauració
F	Cobert maquinària
E	Celler d'el laboració
G	Forn ceràmica + Pou
H	(Antic) Club social
I	Piscines
J	Pistes de paddle
K	Aparcament (108 vehicles, 7 motos, 3 bus; 3 C i D)
K	Aparcament (84 vehicles, 4 bus)
L	Camp de Tir
M	Pitch&Putt

EDIFICACIONS PROPOSADES

DENOMINACIÓ	ACTIVITAT
1	Camping-Zona bungalows
2	Camping-Zona acampada
3	Camping (Serveis i Activitats)
4	Hípica
5	Aula de natura
5.1	Anax Aula de natura (sobre la vinya)
5.2	Punt d'observació d'aus (sobre la vinya)
6	Centre enològic (sobre de vinya)
6.1	Sala de catas (sobre la vinya)
7	Celler d'el laboració
8	Pistes de paddle
9	Rocodrom
10	Minigolf i Jocs Infantils
11	Club Social - Camping
12	Cobert per residus i EET
13	Camp de futbol
K	Aparcament (ampliació)

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² sostre)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
(A) Mas - Habitatge	3	-	895	10.693	2.426	871
(B) Casa masovera - Habitatge	2	-	115	780	730	-
(D) Cobert - Restauració	1	-	753	2.715	732	-
TOTAL US HABITATGE I RESTAURACIÓ			1.763	14.188	3.888	871

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² sostre)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US APARC.						
EXISTENT						
(K) PK Celler - Aparcament	1	2.945	-	-	-	-
(K) PK Local Social - Aparcament	1	3.136	-	-	-	-
PROPOSAT						
(K) PK Celler - Aparcament	1	2.510	-	-	-	-
TOTAL US APARCAMENT		8.591	-	-	-	-
US AGRÍCOLA						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(C) Celler vinagre - Agrícola	1	-	58	203	58	-
(E) Celler elaboració - Agrícola	1	-	364	2.668	364	-
(F) Cobert maquinària - Agrícola (*)	1	-	1.824	8.124	1.824	2.167
(G) Forn Ceràmica + Pou - Agrícola	1	-	102	0	0	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(E) Celler crianza - Agrícola	2	-	1.317	6.093	1.795	2.167
(E.1) Sala de catas (sobre vinya) - Agrícola	1	-	54	303	54	-
(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	450	2.307	450	-
TOTAL US AGRÍCOLA		-	2.345	11.939	2.624	2.167
Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000	

(*) El cobert de maquinaria està fora de l'àmbit del Pla Especial, per tant no computa ni en relació de sostre ni volum. Pot donar compatibilitat a les dades perquè aquesta edificació està dins de l'àmbit de la MPPS.

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² sostre)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US CAMPING						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(H) Local Social - Camping	1	-	233	815	233	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(1) 14 Bungalows dobles - Camping	1	-	648	1.790	468	-
(1) 14 Bungalows simples - Camping	1	-	728	2.912	728	-
(2) Zona acampada - Camping	1	10.017	-	-	-	-
(3) Serveis i Activitats - Camping	1	-	315	866	315	-
(8) Pistes de Padel - Camping	1	1.466	-	-	-	-
(9) Rocòdrom - Camping	1	130	-	-	-	-
(10) Zona de jocs - Camping	1	190	-	-	-	-
(11) Local social - Camping	1	-	1.045	5.231	1.115	749
(12) Cobert per residus i EET - Camping	1	59	206	59	-	-
(13) Camp de futbol - Camping	1	1.500	-	-	-	-
TOTAL US CAMPING		13.293	2.725	11.846	2.797	749
Màxim contemplat pel P.E.				<12.000	<3.000	

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² sostre)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
US ESPORTIU, CULT. I RECR.						
SUBSISTEMA ESPORTIU						
(I) Piscines - Lliure	1	197	-	-	-	-
(J) Pistes de Padel - Esportiu	1	660	-	-	-	-
(L) Camp de Tir - Esportiu	1	126	-	-	-	-
(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	180.378	-	-	-	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	872	2.352	872	-
(4) Hípica Porxo (100%) - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000	-
(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-	-
(5) Aula natura - Cultural i Cabanyi	2	-	350	2.034	722	-
(5.1) Anexo Aula de natura (sobre vinya) - Edu./ Cult.	1	-	54	303	54	-
(5.2) Punt d'observació d'aus - Edu./ Cult.	1	-	54	303	54	-
TOTAL USOS ESPORTIU, CULT.I RECREACIO I INCL. LLEURE		194.883	3.330	14.991	3.930 (*)	-
Màxim contemplat pel P.E.				< 15.000 m²	< 2000m² + 1500m²	

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

TOTAL PLA ESPECIAL	166.667	9.347	32.764	12.173	3.777

tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

promotor Marbori S.L.

Clau 12.2 : 201.153,43 m²
Àmbit: 403.310,16 m²

Modificació Puntual del Pla Especial "Oller del Mas"

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

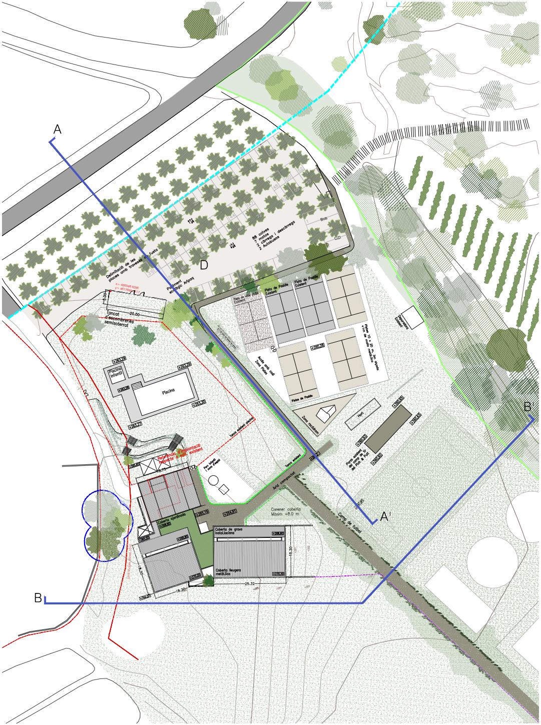
EXP. NUM. 24-10
DATA NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: ordenació
Pla especial previ aprovat
Ordenació de l'edificació

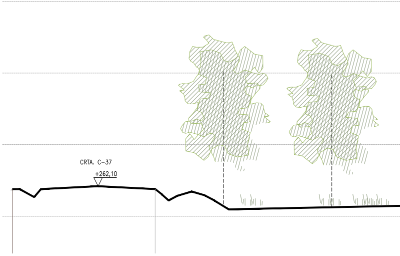
ESCALA 1/1.250

PLÀNOL i.5

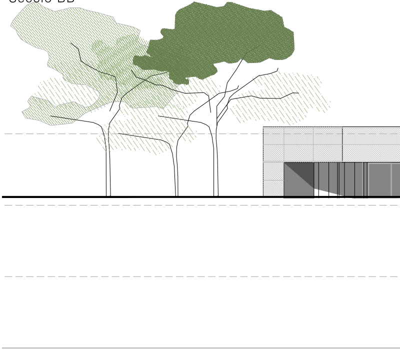
TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L. C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2on.1a. 08017 BARCELONA · RIERA BISBE POL 39 2on. 08350 ARENYS DE MAR · TEL/FAX: 93 795 70 98 · MÒBIL: 617 40 19 16 · WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM · EMAIL: TRIBUNA@COAC.NET

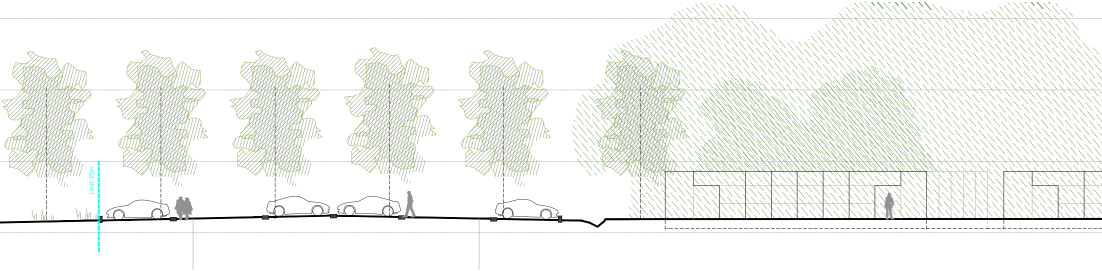

A
A'
B
B'
D
Delimitació de les places amb travesses de fusta
Paviment ecològic Aripaq
88 cotxes
7 motos
2 càrrega i descàrrega
2 Autobusos
Bus
C/D
x= 400048.4256
y= 4617846.217
5.00
20.00
Tancat d'escombreries semisoterrat
Pista de volei platja Existent
Pista de Paddle Existent
Pista de Paddle Existent
+260,28
Accés amb codi Zona Pistes
Pistes 10 x 20 m. 3m alçada +1m de malla metàl·lica
Pistes de Paddle
Depuradora Existent
Zona rocòdrom
Hort
+260,65
+260,63
+260,93
+260,92
Porxo existent del camp de tir del Pich & Putt
+263,29
+263,29
Piscina Infantil
+263,16
Piscina
+263,30
+263,27
Tanca existent piscina
Referència d'implantació respecte a edif. existent
+265,65
18.75
Parc infantil i zona d'esplai
Tanca existent
Àrid compactat
+265,19
+264,81
Coberta ajardinada
+268,80
+268,80
Coberta de grava Instal·lacions
+268,80
Coberta lleugera metàl·lica
+270,20
+270,20
+265,50
18.30
18.30
18.30
25.32
Carener coberta Màxim +8.0 m
Camp de futbol

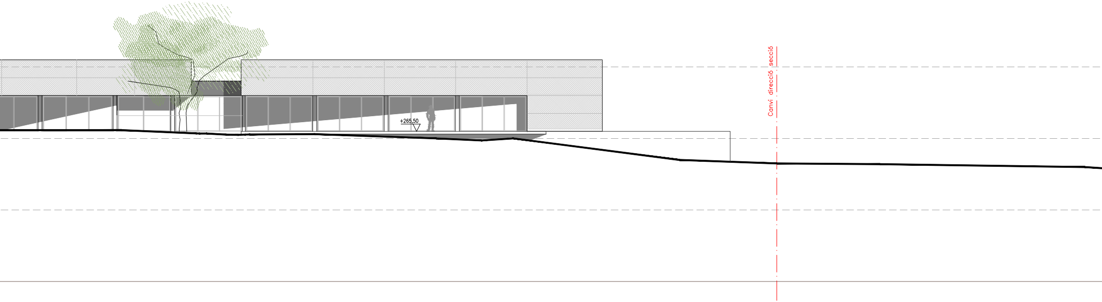
Secció AA'

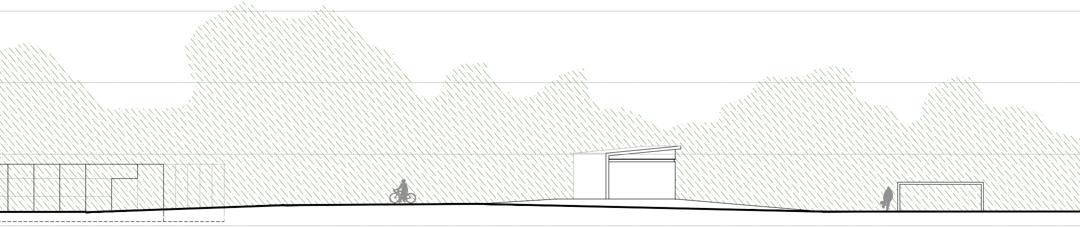

CRTA. C-37
+262,10

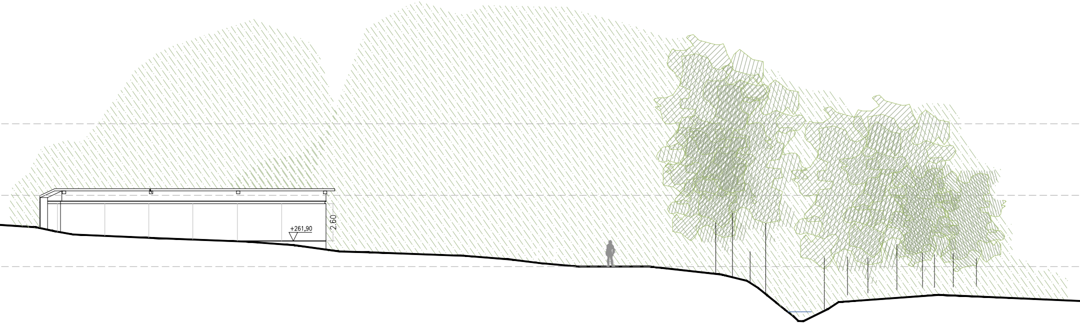
Secció BB'

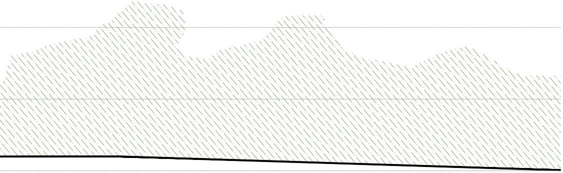


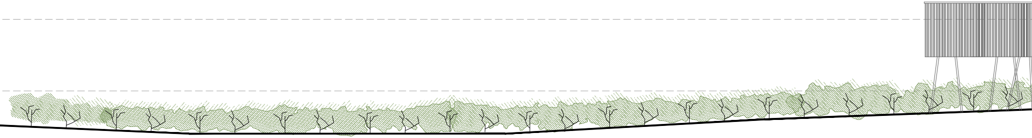



+265,50
Canvi direcció secció









tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Àm
PE

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.1A. 08

bit Modificació Puntual
859,00 m^2

Modificació Puntual del 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
SET. 2021

NOM DE PLÀNOL:
informació
Pla Especial previ (aprovat)
Seccions generals

ESCALA
1/200

PLÀNOL
i.6

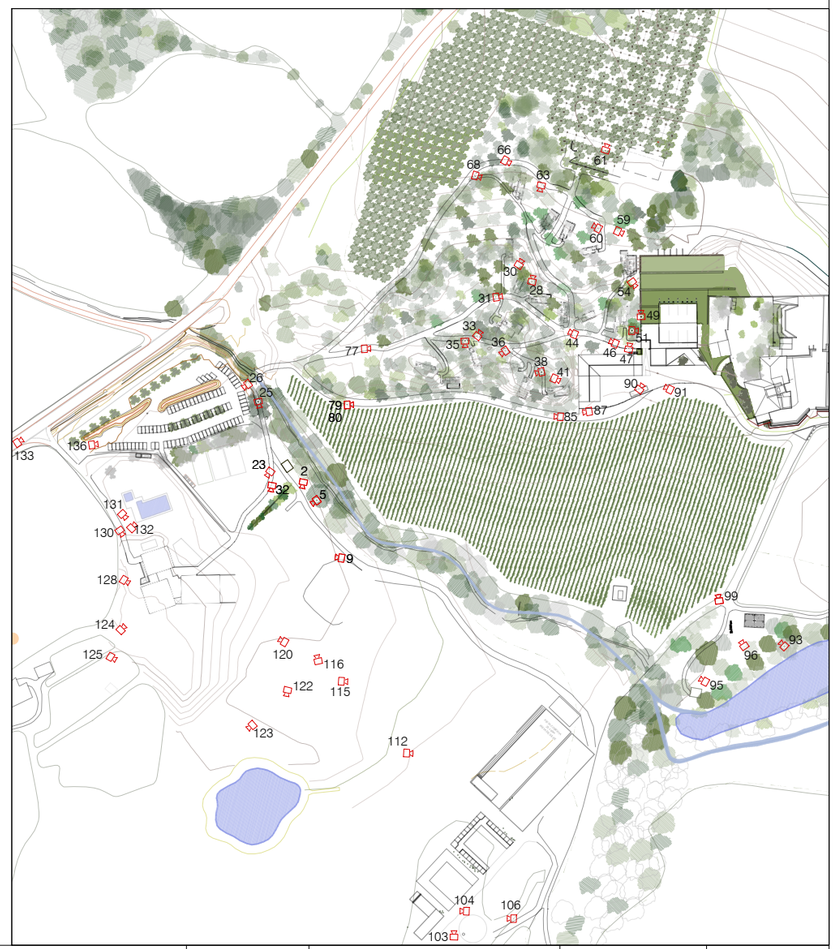
2

5

9

23

32



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

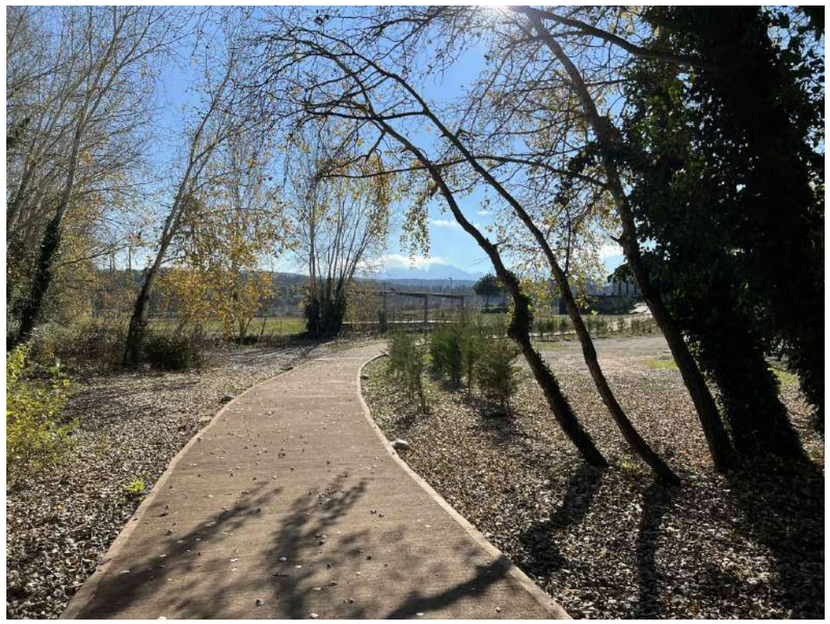
PLÀNOL i.7.1

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

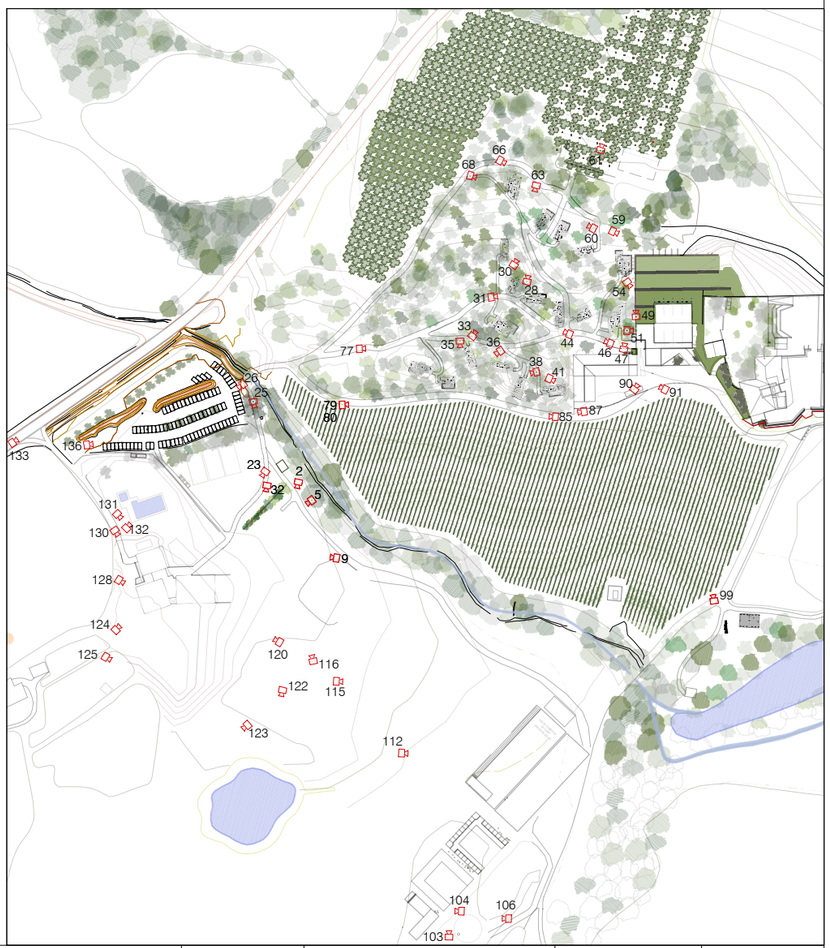
133

136

26



25



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

Oller del Mas
Castell, vinyes i cellers

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

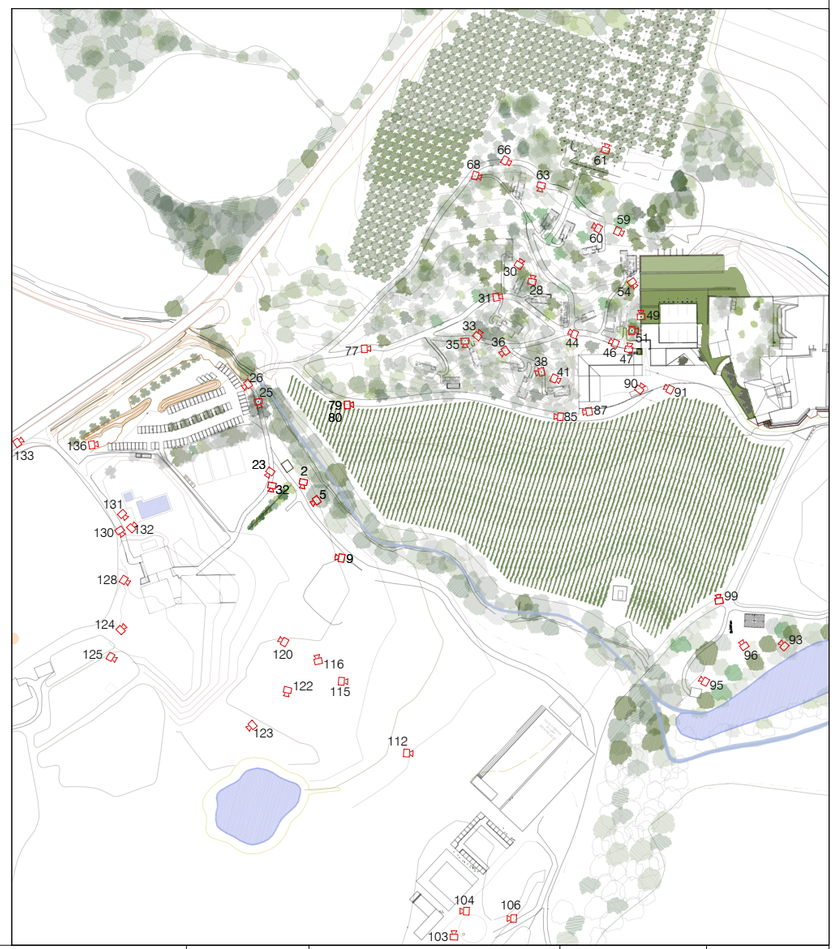
PLÀNOL i.7.2

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

79

80

85



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

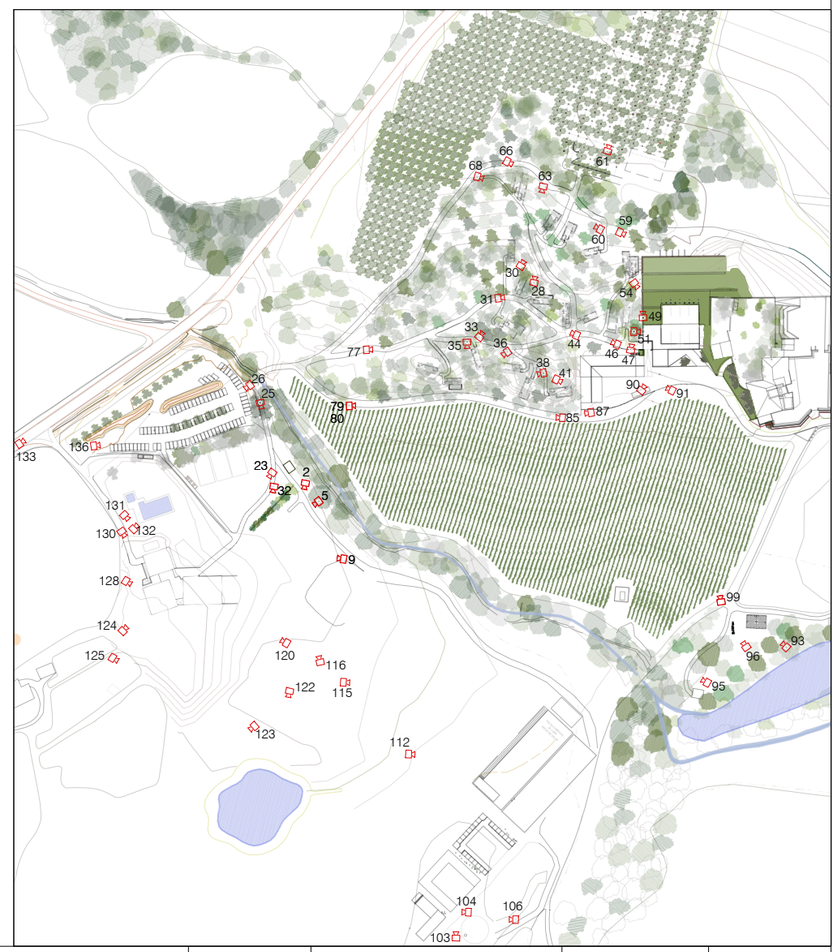
PLÀNOL i.7.3

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

90

91

87



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

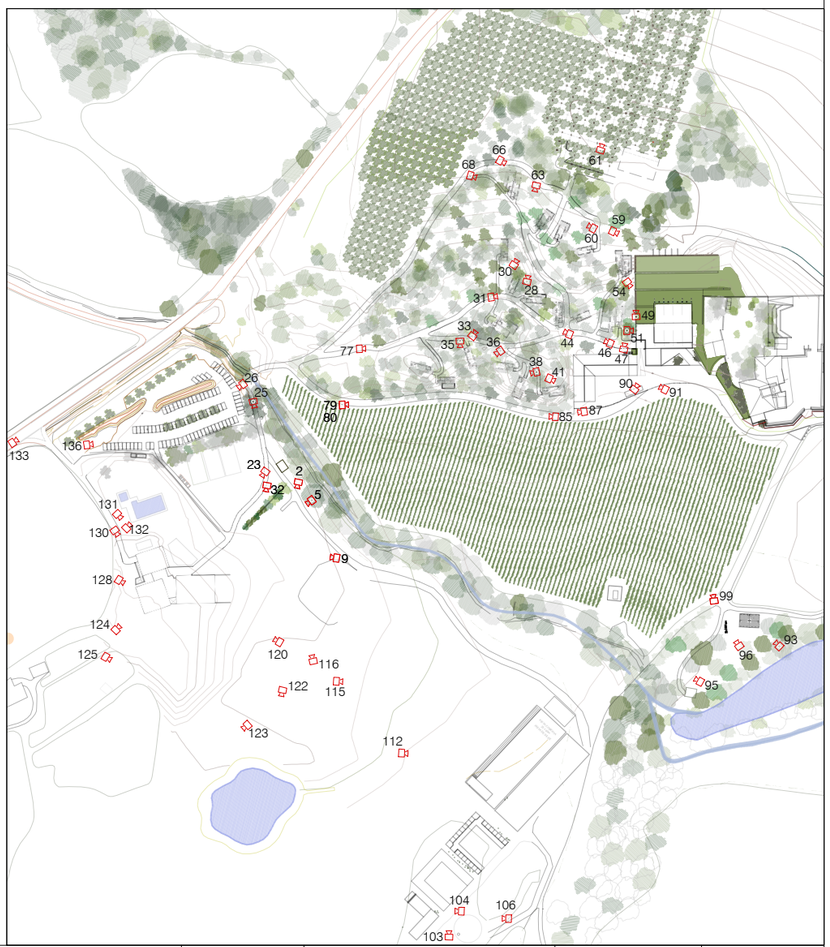
PLÀNOL i.7.4

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

77

33

35



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS
promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

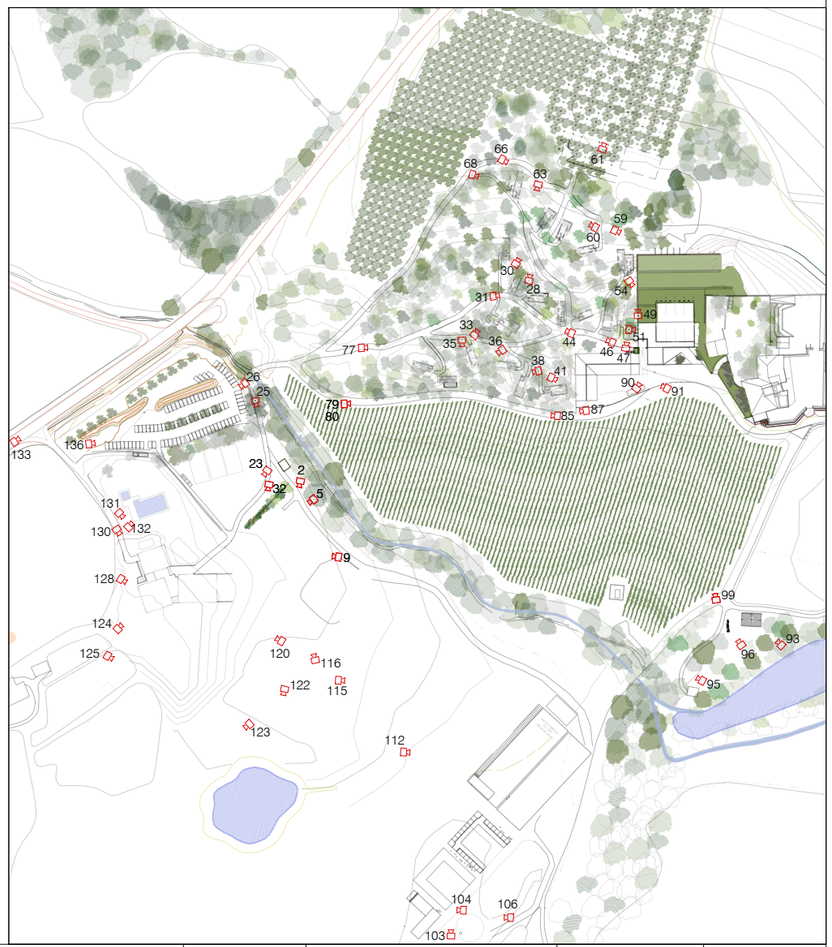
PLÀNOL i.7.5

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

36

38

41



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS
promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació
Fotografies estat actual

ESCALA

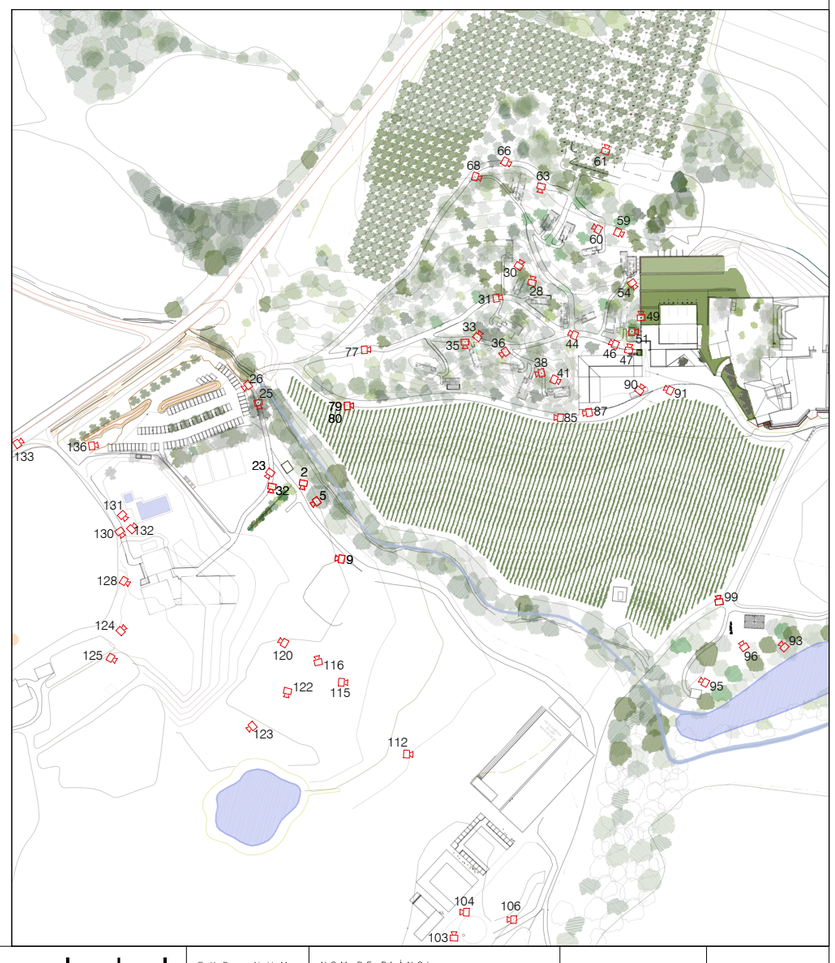
PLÀNOL i.7.6

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

28

30

31



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

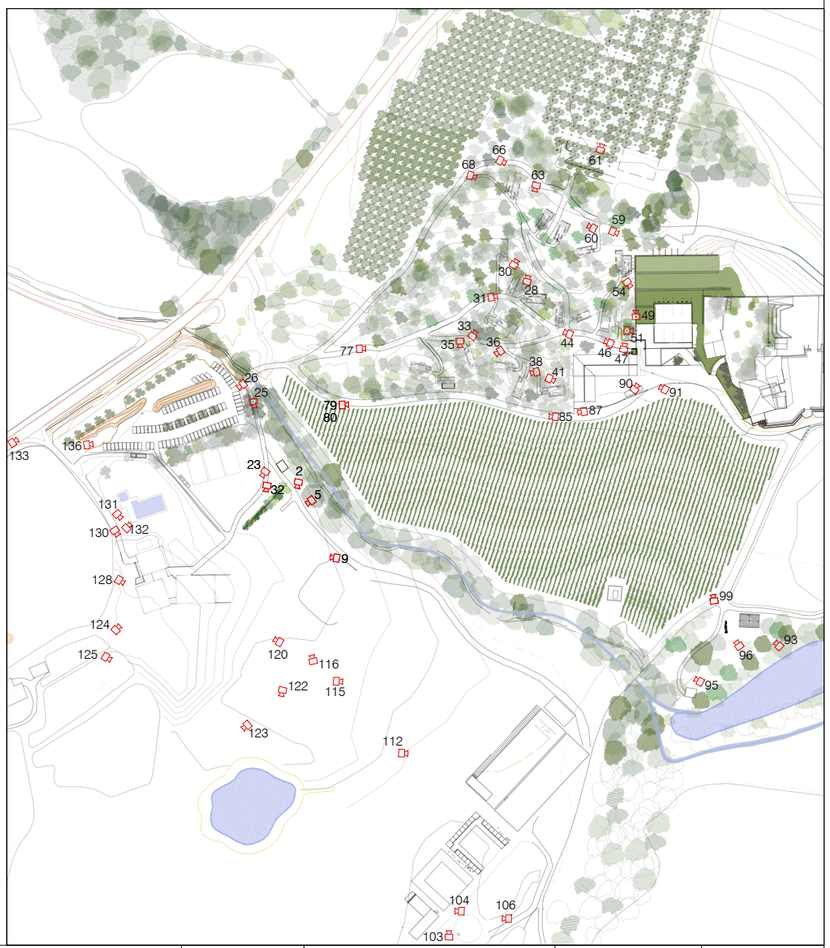
PLÀNOL i.7.7

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

44

46

47



Lluís Roig Clemente arquitecte

tribuna d'arquitectura

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

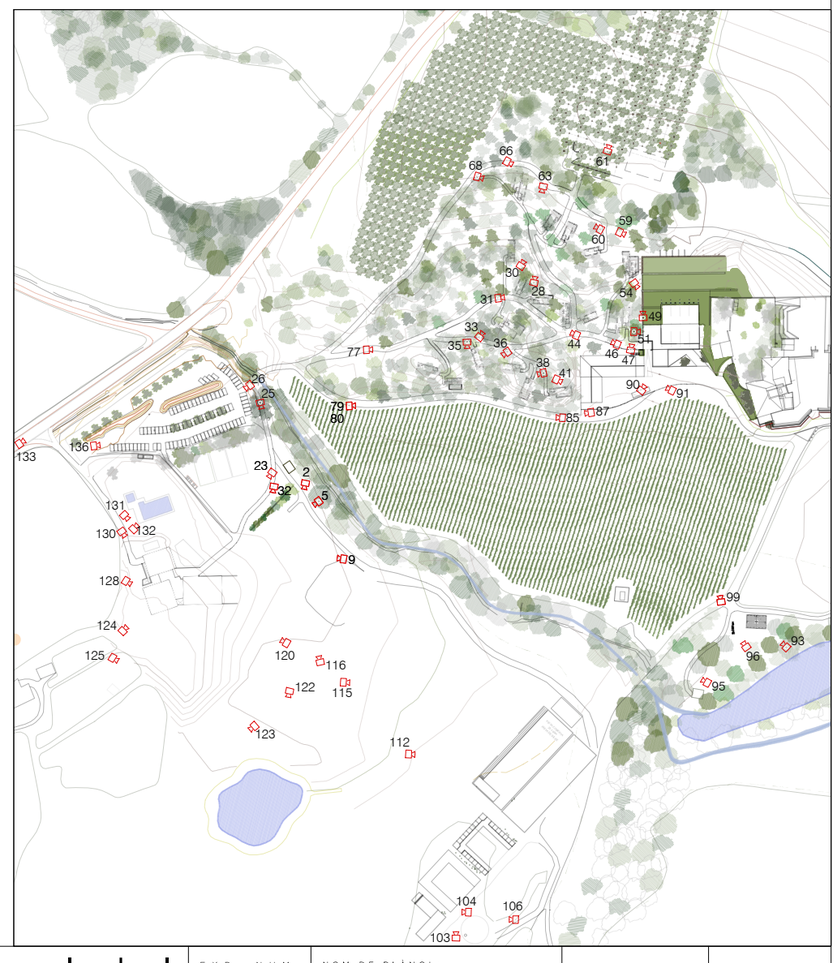
PLÀNOL i.7.8

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

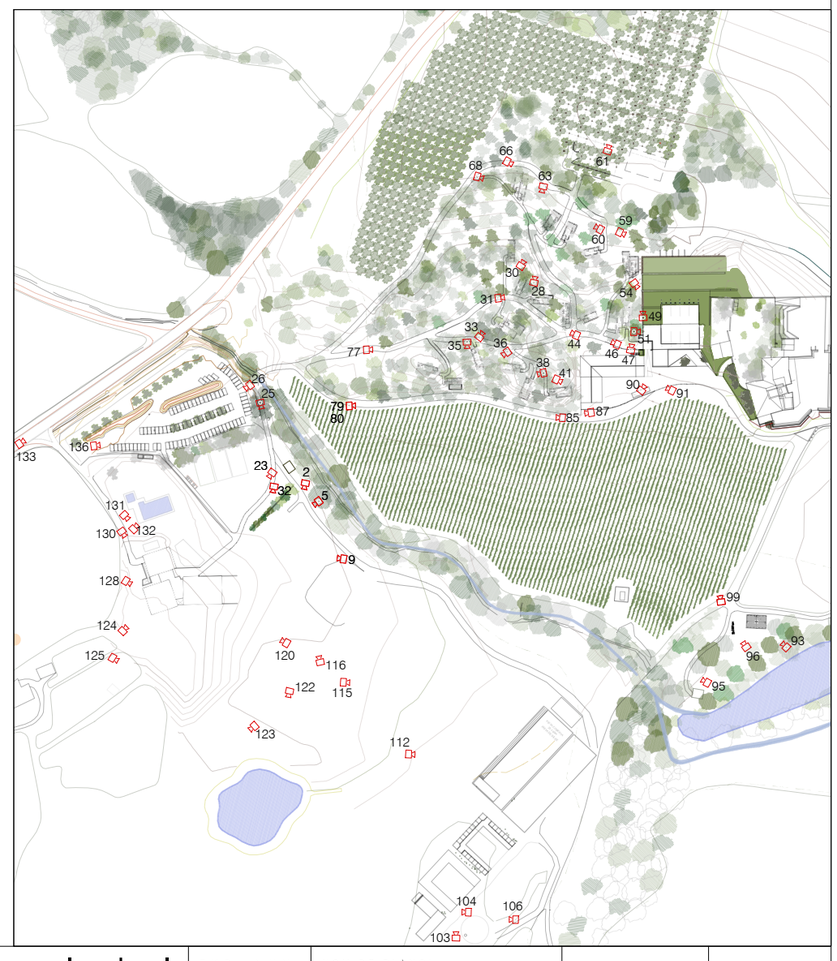
PLÀNOL i.7.9

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

59

60

63



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS
promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

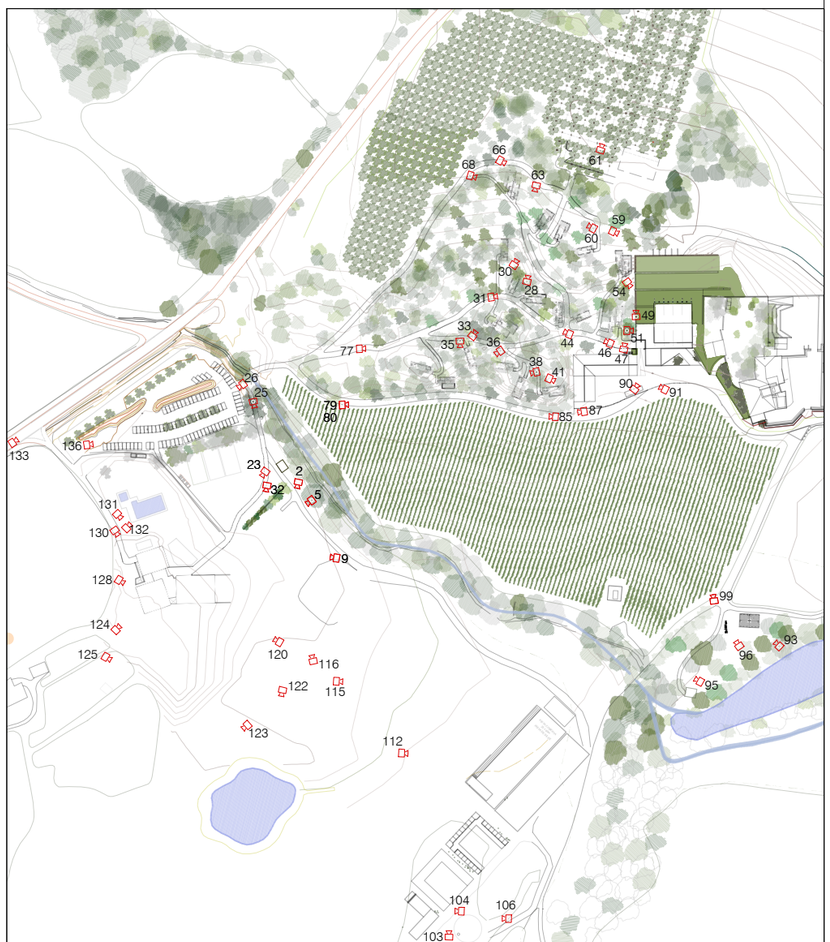
ESCALA

PLÀNOL i.7.10

66

68

61



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS
promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació
Fotografies estat actual

ESCALA

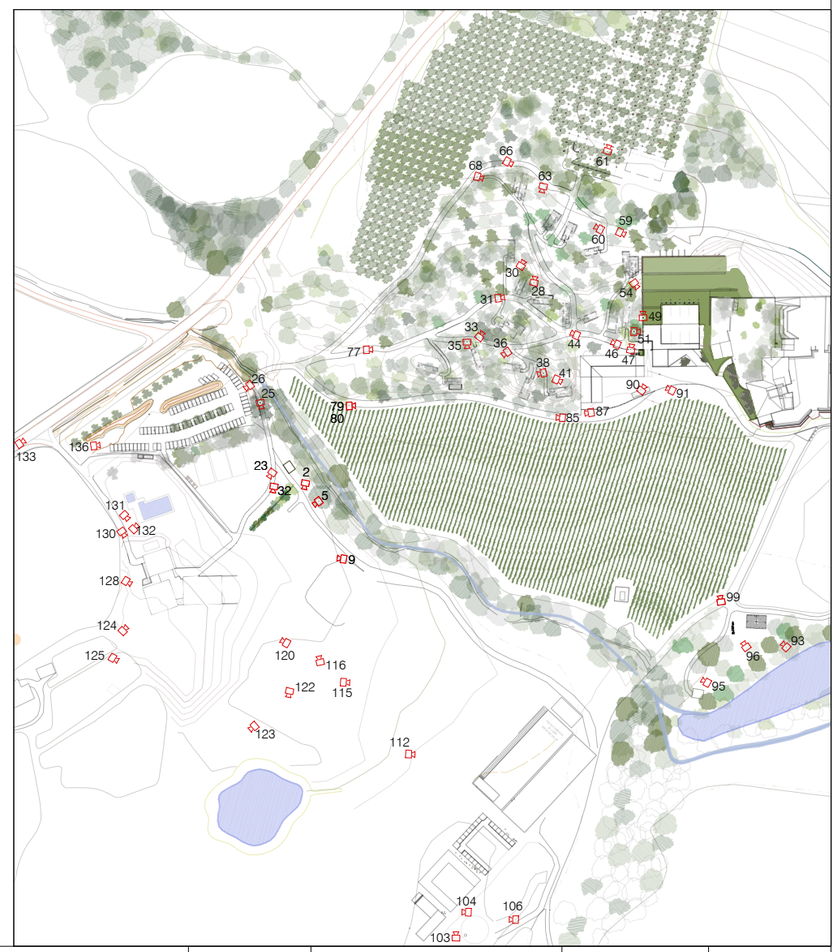
PLÀNOL i.7.11

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

131

130

132



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

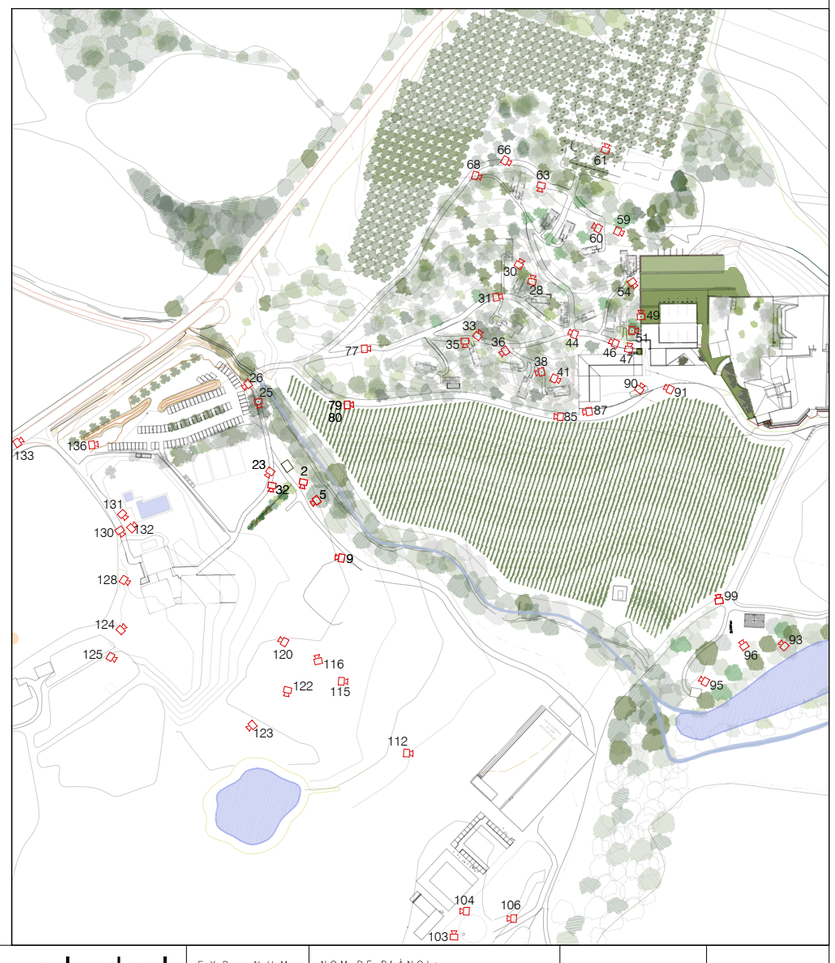
PLÀNOL i.7.12

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

128

124

120



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

Oller del Mas
Castell, vinyes i cellers

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

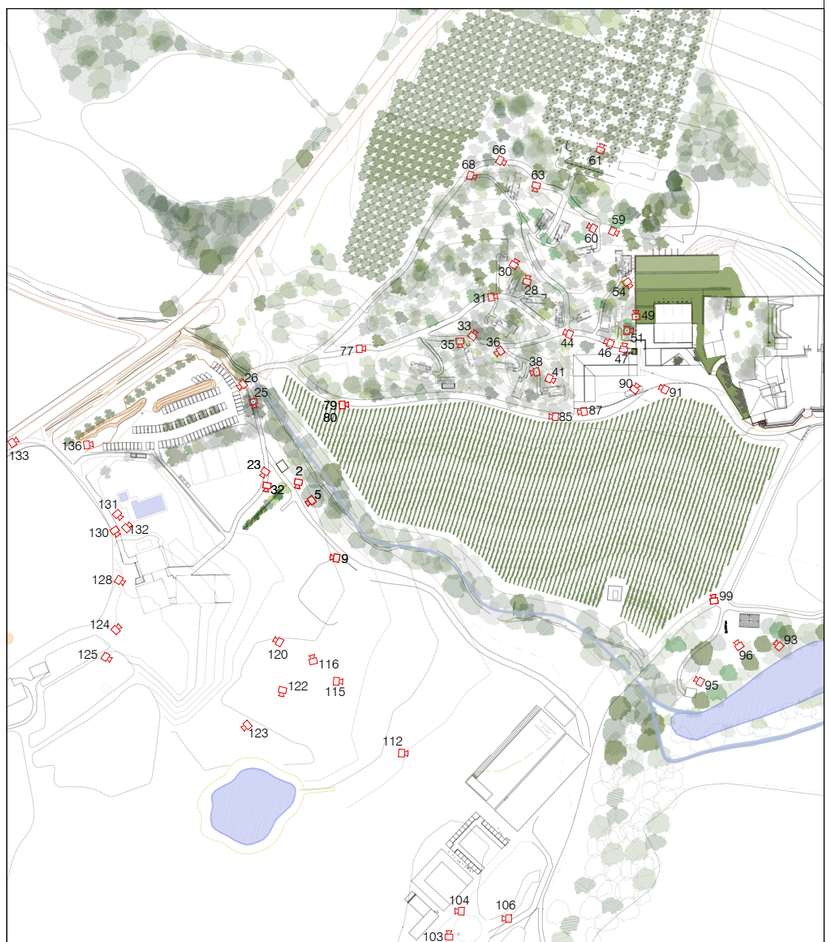
PLÀNOL i.7.13

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

122

123

125



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

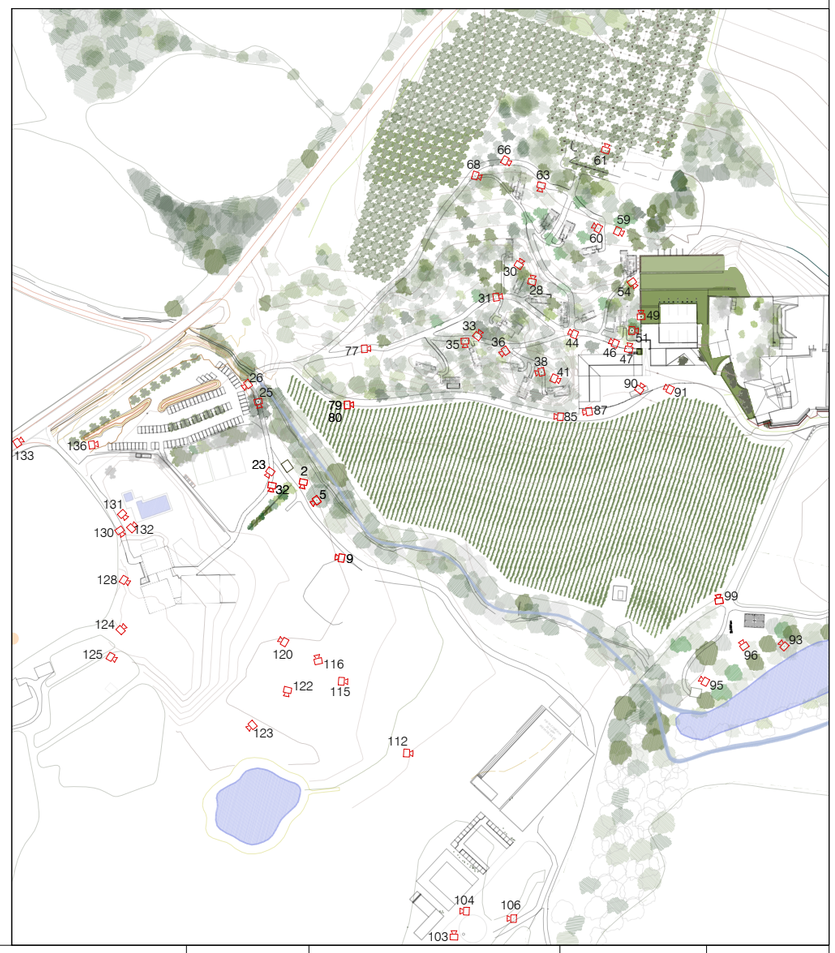
PLÀNOL i.7.14

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

112

115

116



tribuna d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS
promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació
Fotografies estat actual

ESCALA

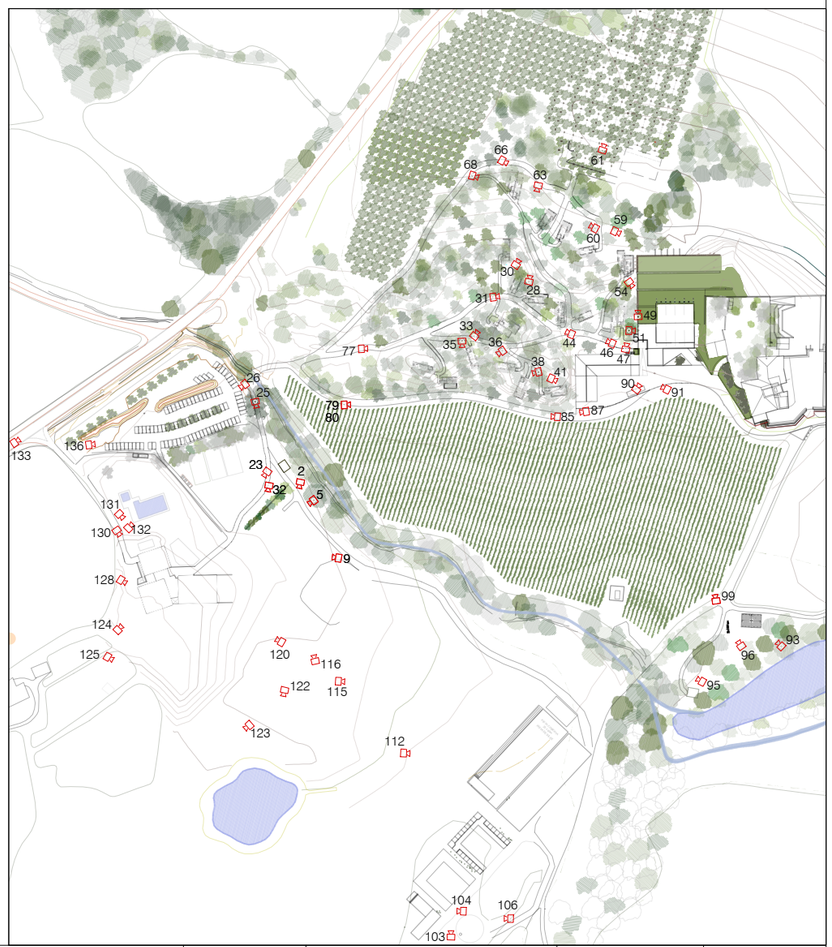
PLÀNOL i.7.15

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

103

104

106



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: informació

Fotografies estat actual

ESCALA

PLÀNOL i.7.16

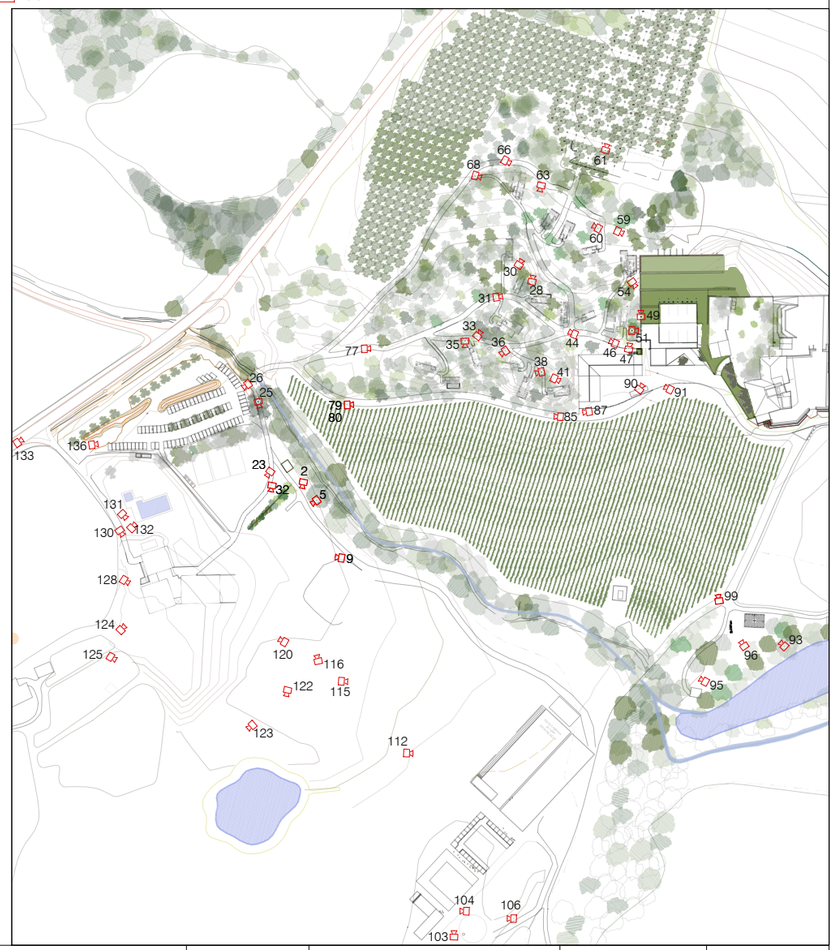
TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.1A. 08017 BARCELONA - RIERA BISBE POL 39 2ON. 08350 ARENYS DE MAR - TEL/FAX: 93 795 70 98 - MÒBIL: 617 40 19 16 - WWW.TRIBUNADARQUITECTURA.COM - EMAIL: TRIBUNA@COAC.NET

93

95

96

99



tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

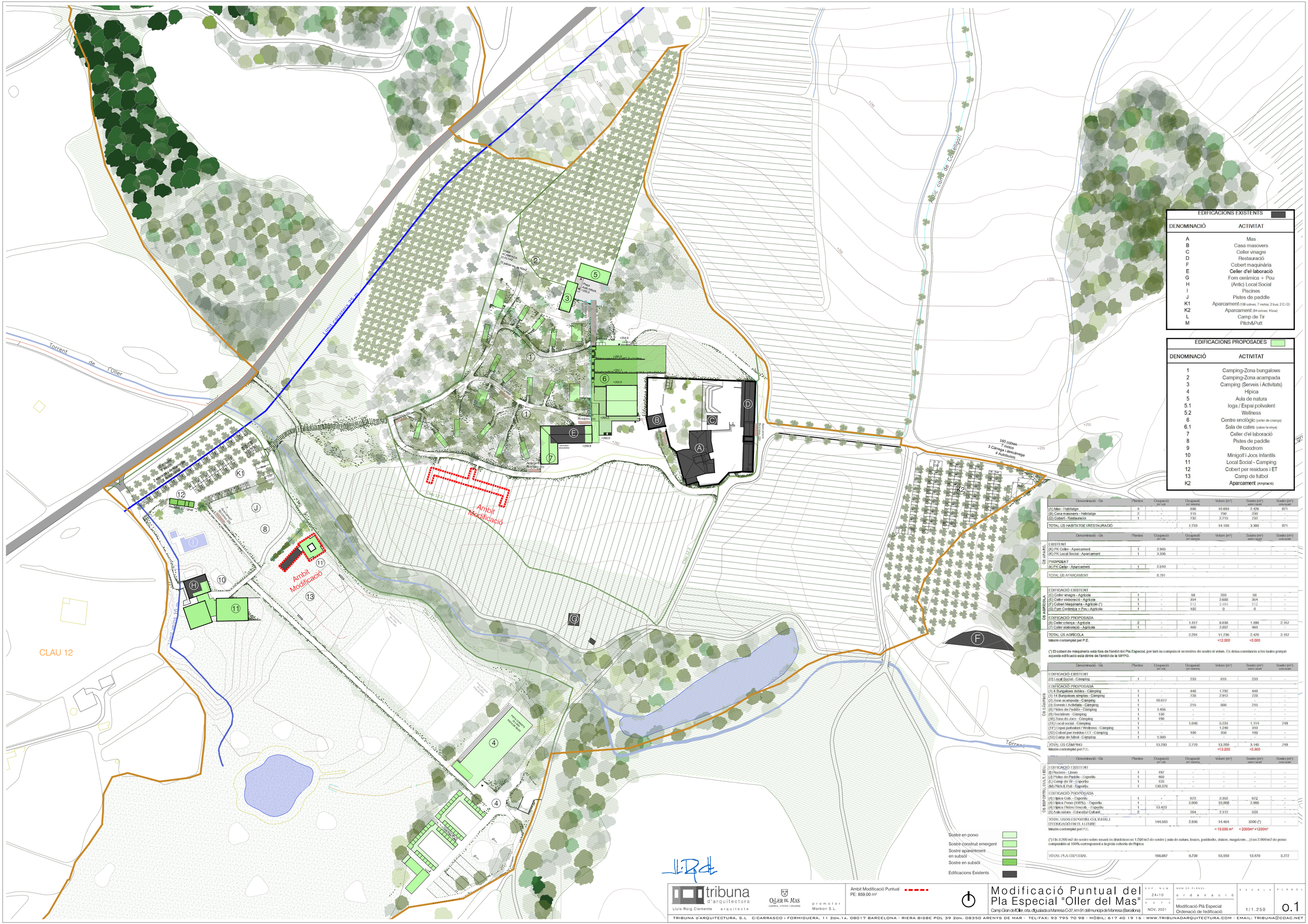
NOM DE PLÀNOL: informació

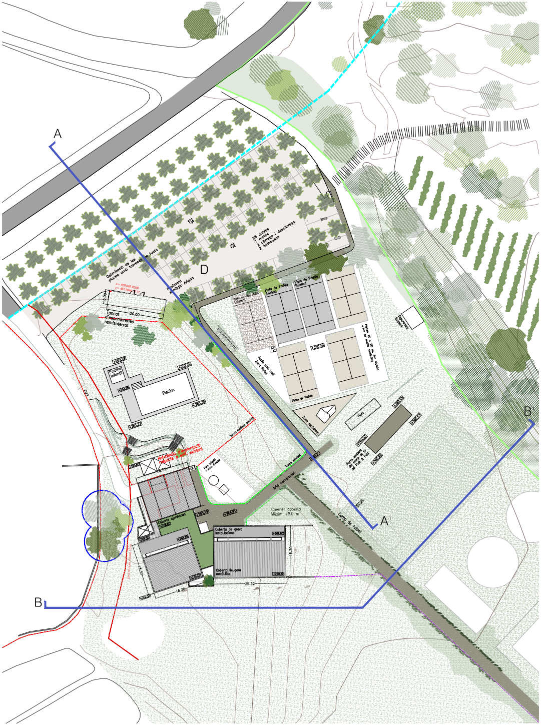
Fotografies estat actual

ESCALA

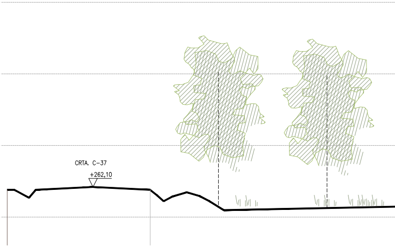
PLÀNOL i.7.17

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

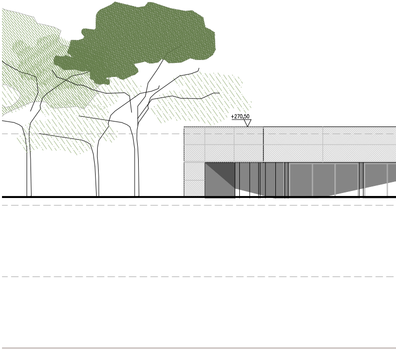

Torrent de l'Oller
Llom d'Ordena 24 m
Antic camí de Castellgalí
Camí 12.2
Ambit Modificació
Ambit Modificació
CLAU 12
ZONA ACAMPADA 10.017m2
2 parcel·les de 50m2
Piscines Aigua freàtica +255,0
Àrea de Joc Infantil
Àrea de Joc Infantil
Àrea de Joc Infantil

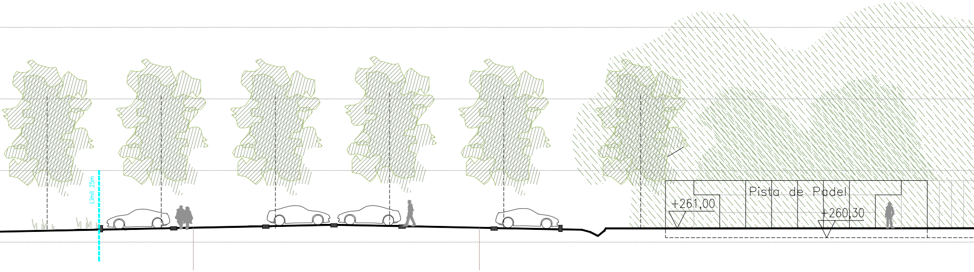

A
D
A'
B
B'
Bus
C/D
88 cotxes
7 motos
2 càrrega i descàrrega
2 Autobusos
Delimitació de les places amb travesses de fusta
Paviment ecològic Aripaq
x= 400048.4256
y= 4617846.3117
5.00
20.00
Tancat d'escombreries semisoterrat
Pista de vòlei platja Existent
Pista de Paddle Existent
Pista de Paddle Existent
+260,28
Pistes 10 x 20 m, 3m alçada +1m de malla metàl·lica
Accés amb codi Zona Pistes
Pistes de Paddle
Depuradora Existent
Zona rocòdrom
Hort
+260,65
+260,63
+260,93
+260,92
Punt existent del camp de tir del Pich & Putt
+263,29
+263,29
Piscina Infantil
+263,30
Piscina
+263,30
+263,27
Tanca existent piscina
Referència d'implantació respecte a edif. existent
+265,60
18.75
Parc infantil i zona d'esplai
Tanca existent
Àrid compactat
+265,19
+264,81
Coberta ajardinada
+268,80
+265,50
+268,80
Coberta de grava instal·lacions
+268,80
Coberta lleugera metàl·lica
+270,20
+270,20
18.30
18.30
25.32
18.30
+266,20
Carener coberta Màxim +8.0 m
Camp de futbol

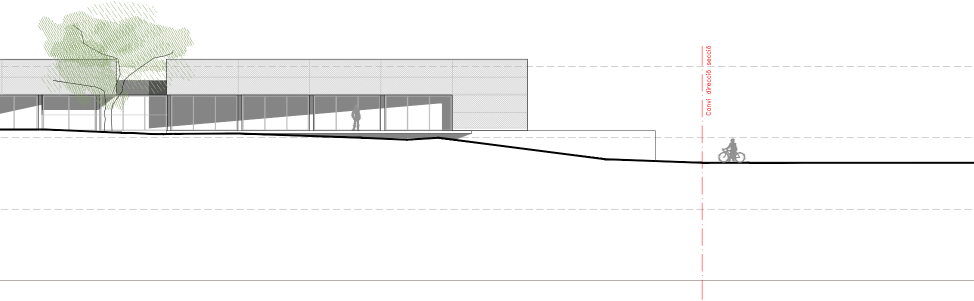
Secció AA'

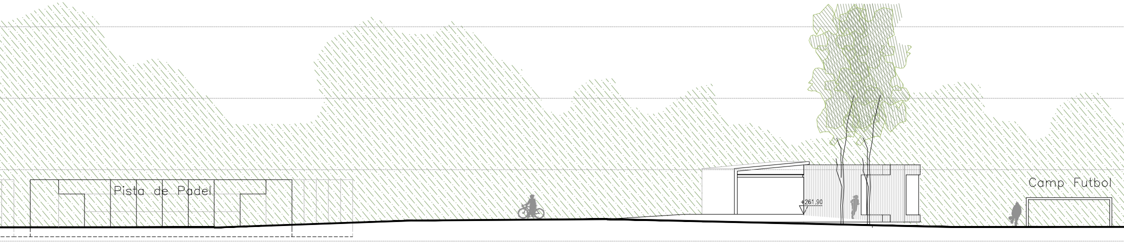

CRTA. C-37
+262,10

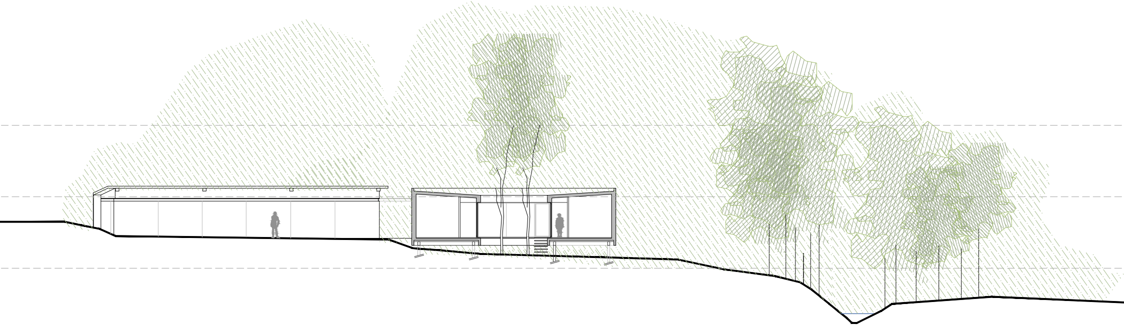
Secció BB'

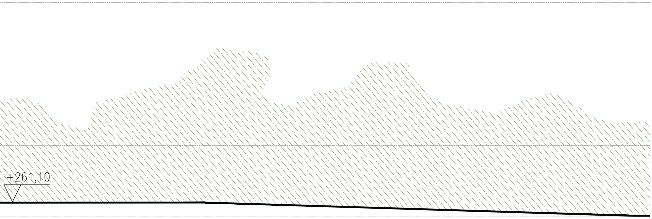


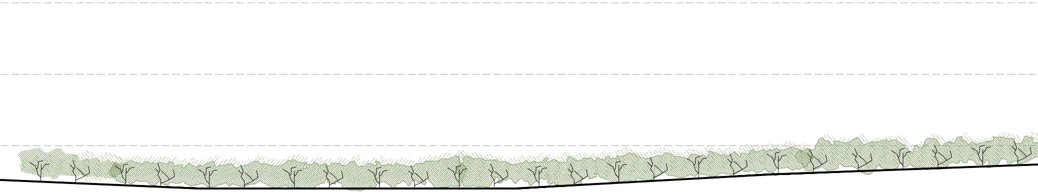

Límit 25m
Pista de Padel
+261,00
+260,30


Canvi direcció secció


Pista de Padel
+261,90
Camp Futbol



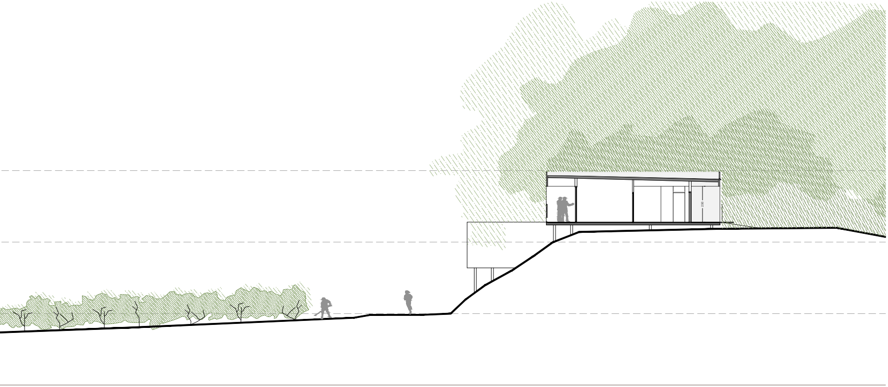




tribuna
d'arquitectura
Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUE



promotor
Marbori S.L.

Modificació Puntual del Pla Especial "Oller del Mas"

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

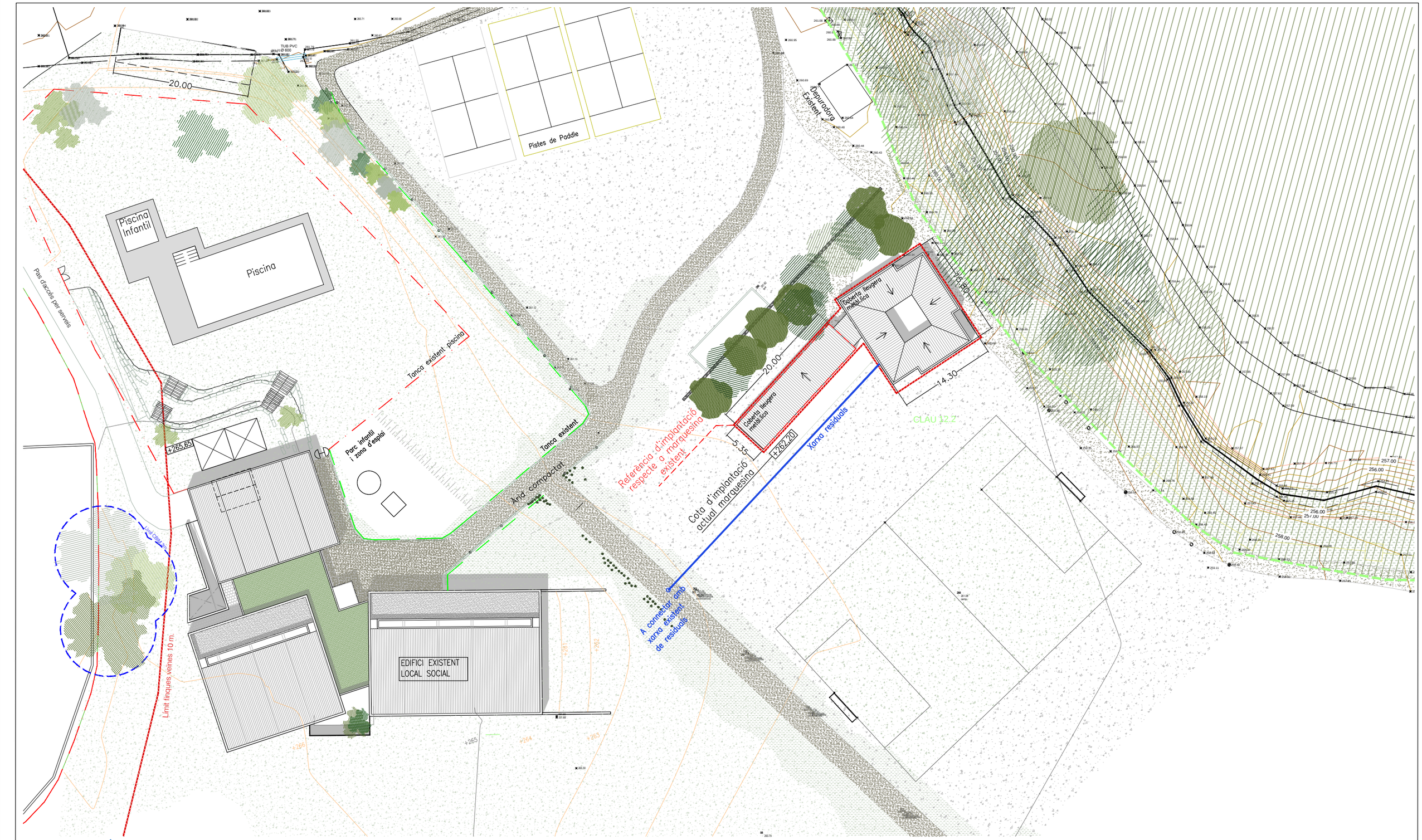
EXP. NUM.
24-10

DATA
NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL:
ordenació
Modificació Pla Especial
Seccions Generals

ESCALA
1/200

PLÀNOL
O.2



Lluís Roig Clemente arquitecte

tribuna d'arquitectura

OLLER DEL MAS CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor Marbori S.L.

Ambit Modificació Puntual
PE: 859,00 m²

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: ordenació
Espai polivalent (benestar-ioga)
Planta coberta

ESCALA 1/500

PLÀNOL o.3.1

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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

ESPAI POLIVALENT / IOGA

Càmping

PLANTA Baixa (+261,90)

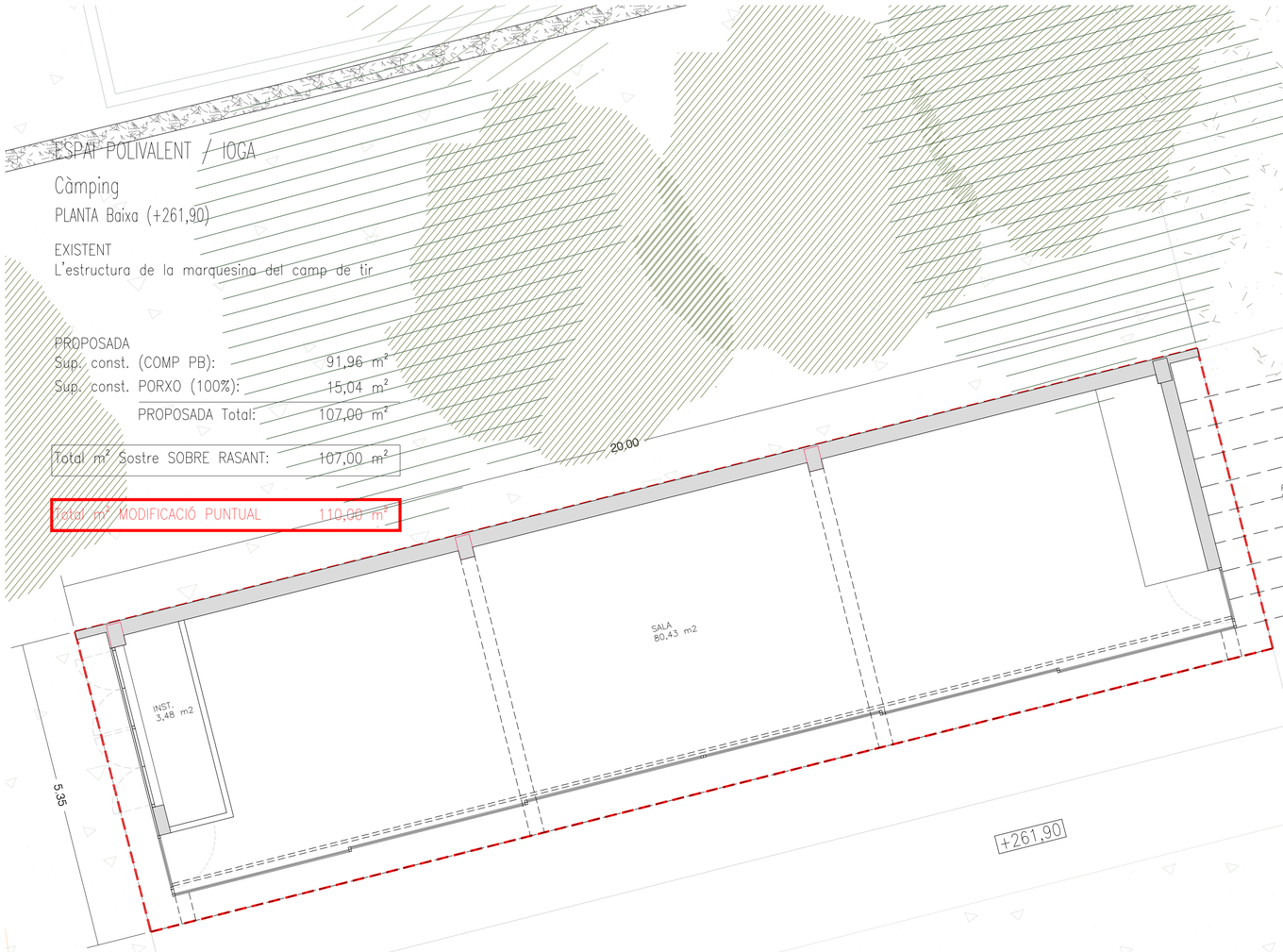
EXISTENT

L'estructura de la marquesina del camp de tir

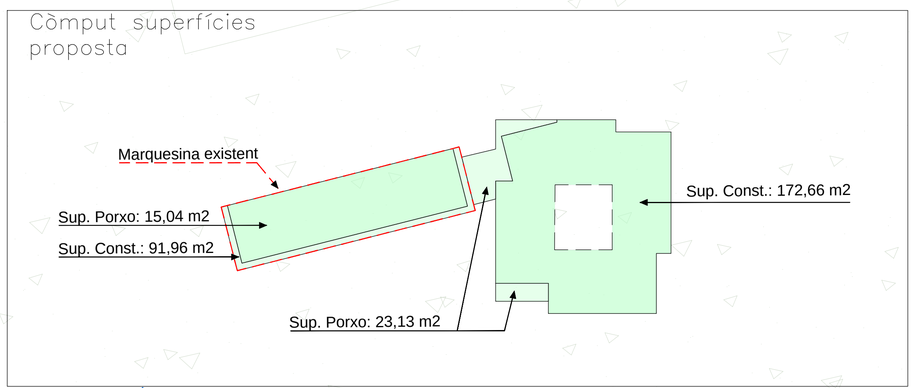
PROPOSADA

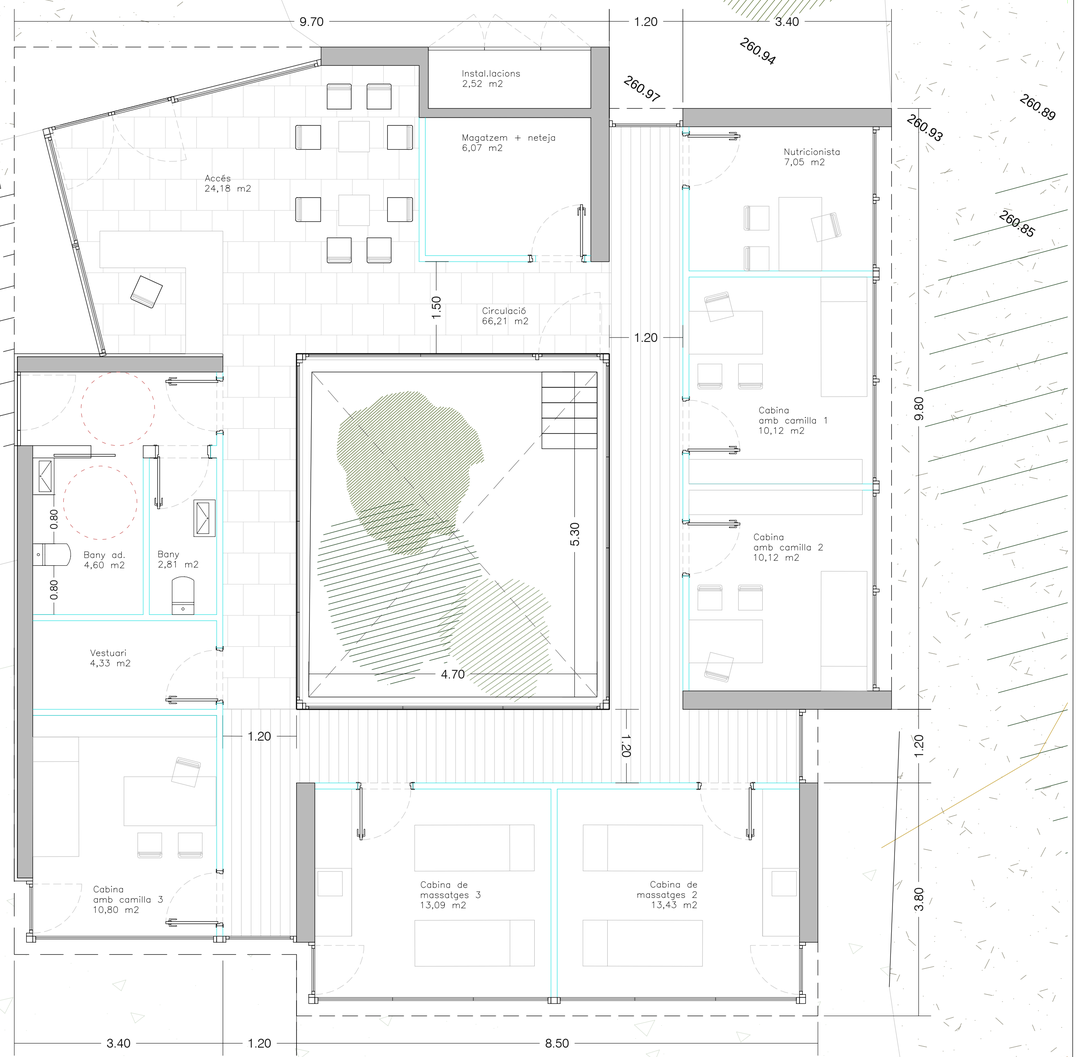
Sup. const. (COMP PB):	91,96 m²
Sup. const. PORXO (100%):	15,04 m²
PROPOSADA Total:	107,00 m²

Total m² Sostre SOBRE RASANT:	107,00 m²
Total m² MODIFICACIÓ PUNTUAL	110,00 m²



Còmput superfícies proposta





WELLNESS - Càmping

PLANTA Baixa (+261,90)

PROPOSADA

Sup. const. (COMP PB):	178,77 m²
Sup. const. PORXO (100%):	16,82 m²
PROPOSADA Total:	195,59 m²

Total m² Sostre SOBRE RASANT:	195,59 m²
Total m² MODIFICACIÓ PUNTUAL	200,00 m²

tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Ambit Modificació Puntual
PE: 859,00 m²

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

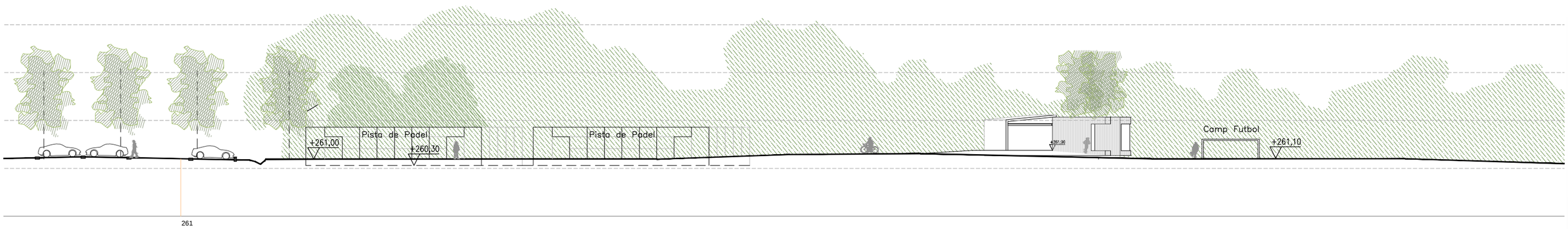
NOM DE PLÀNOL: ordenació

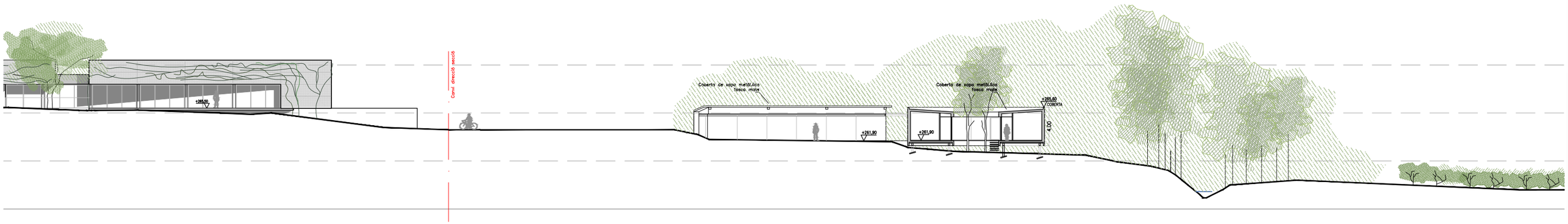
Espai polivalent (benestar-ioga)
Planta Baixa

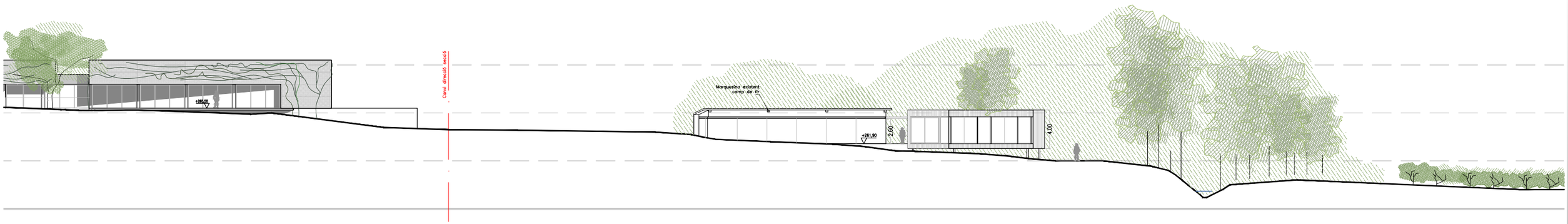
ESCALA 1/100

PLÀNOL 0.3.2

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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







tribuna d'arquitectura

Lluís Roig Clemente arquitecte

OLLER DEL MAS
CASTELL, VINYES I CELLERS

promotor
Marbori S.L.

Àmbit Modificació Puntual
PE: 859,00 m²

Modificació Puntual del 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 NOV. 2021

NOM DE PLÀNOL: ordenació
Espai polivalent (benestar-ioga)
Seccions

ESCALA 1/200

PLÀNOL o.3.3

TRIBUNA D'ARQUITECTURA, S.L C/CARRASCO I FORMIGUERA, 11 2ON.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