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

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

Objectiu de la Modificació Puntual del Pla Especial

La Modificació Puntual del vigent Pla Especial pretén reubicar algunes edificacions, concretament els tres bungalows sobre vinya, definits al Pla Especial “Oller del Mas”, en un nou emplaçament al costat del cobert que es destinava a antic camp de tir de boles de golf. Els tres bungalows es transformen en un nou edifici que gira entorn d’un atri connectat amb el cobert existent, formant una sola edificació.

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

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

La raó principal d’aquesta nova ubicació de les edificacions és no posar cap edificació ni instal·lació sobre la vinya per tal de mantenir aquesta en la seva essència i sense cap interferència. Per tant, aquesta modificació puntual proposa deixar d’edificar les tres construccions sobre la vinya i plantejar la nova edificació a l’altre costat del torrent de l’Oller, fora de zona inundable i fora del corredor biològic associat al torrent.

L’àmbit de la present Modificació Puntual del Pla Especial és un àmbit discontinu coincident amb les zones on es produeixen les modificacions respecte al vigent Pla Especial “Oller del Mas”. La superfície resultant de l’àmbit considerant les dues zones és de 859 m^2.

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

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

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

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

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

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

Amb l’eliminació dels bungalows sobre la vinya a més es manté lliure el nou corredor visual associat al traçat del nou camí que ressegueix el torrent de l’Oller. La nova edificació resultant amb la Modificació Puntual del PEU és respectuosa amb la topografia existent, busca la integració al costat del bosc de ribera i a la zona de l’albereda existent i redueix l’impacte paisatgístic de la intervenció, ja que es passa d’un emplaçament amb un fons escènic del Mas i de Montserrat, que les construccions sobre la vinya comprometien a un on l’edificació projectada queda abraçada per apantallaments vegetals que en garanteixen la seva integració i minimitzen el seu impacte paisatgístic.

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

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

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

ÍNDEX DE CONTINGUTS

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 1

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

ÍNDEX GRÀFIC

Figura 1. Situació de l'àmbit del PEU 3

Figura 2. Detall dels elements principals de l'àmbit 4

Figura 3. Vistes del mosaic agroforestal i el cromatisme dominant 9

Figura 4. Evolució històrica a l'entorn de l'àmbit del PEU 11

Figura 5. Definició geomètrica i ordenació de l'edificació del PEU 14

Figura 6. Seccions de la zona de càmping 18

Figura 7. Simulació de les noves edificacions contemplades al PEU sobre ortoimatge 19

Figura 8. Model Digital del Terreny (MDT) obtingut en l'àmbit del PEU 21

Figura 9. Línia d'horitzó amb la referència de la Muntanya de Montserrat 21

Figura 10. Simulacions tridimensionals dels elements paisatgístics existents en l'àmbit 25

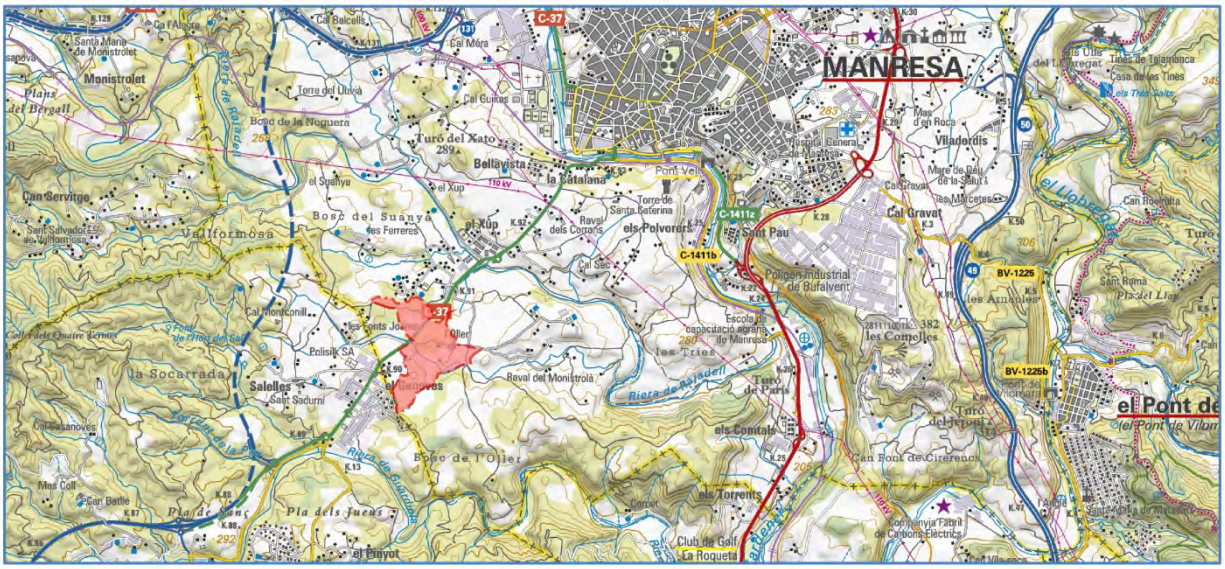
Figura 11. Instal·lacions del PEU sobre ortoimatge vigent i corredor visual principal a preservar associat als itineraris 27

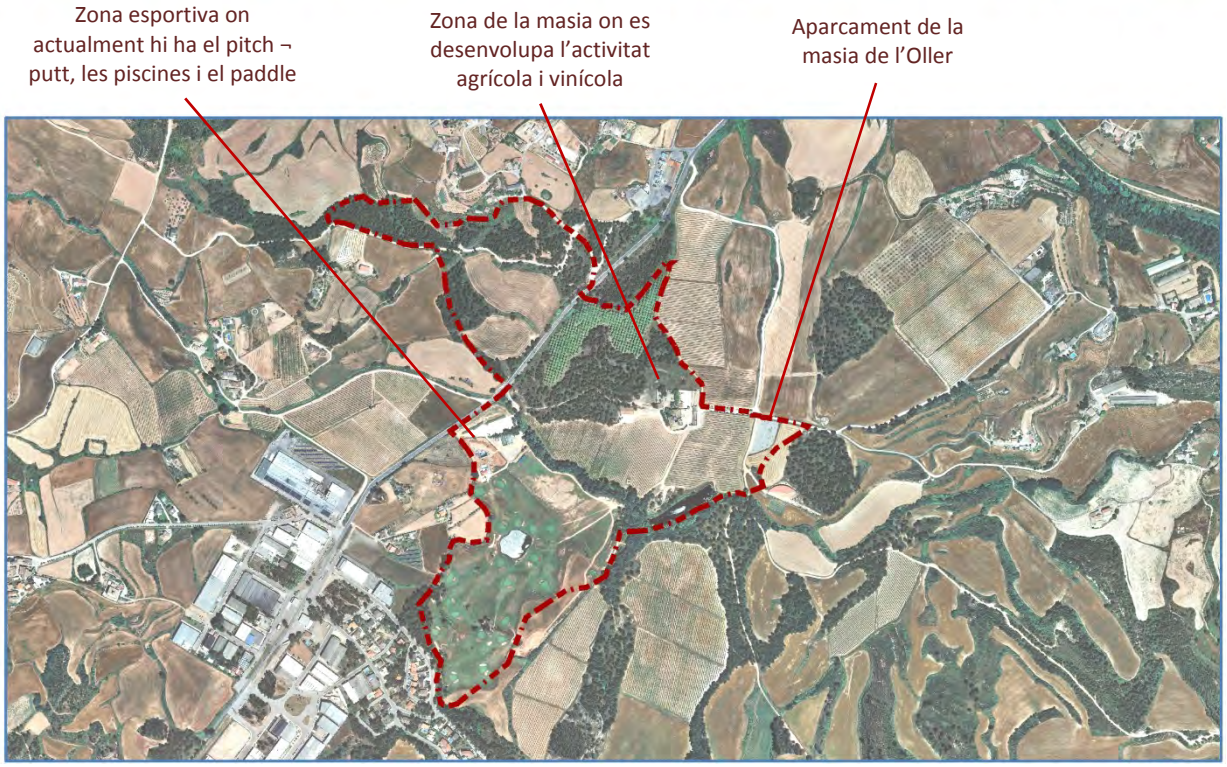
1. DADES BÀSIQUES

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

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

Figura 1**. Situació de l'àmbit del PEU**





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

Figura 2**. Detall dels elements principals de l’àmbit**

2. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DEL DOCUMENT

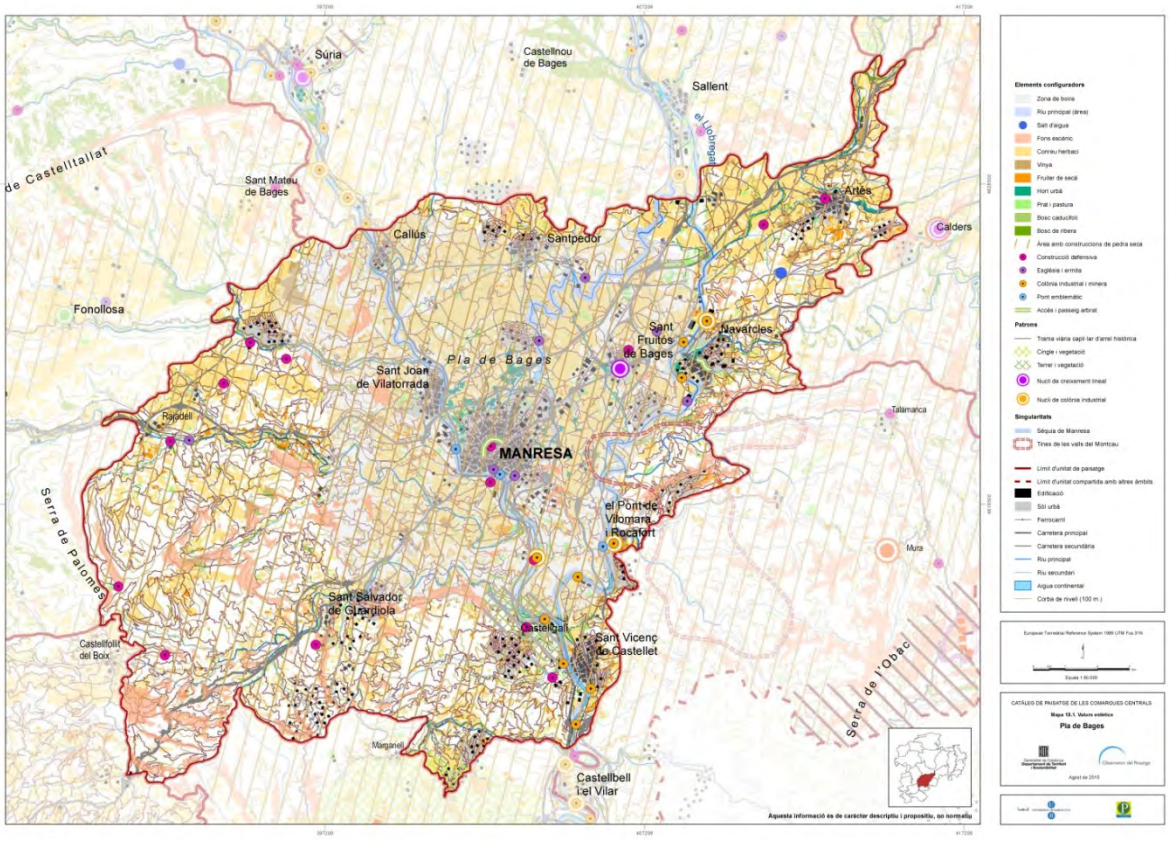
El contingut d'aquest document recull els resultats de l'anàlisi d'impacte paisatgístic realitzat tenint en compte l'evolució i la definició d'usos i emplaçaments del Pla especial urbanístic en aquesta fase de planejament, recollint les consideracions a nivell paisatgístic d'informes previs, així com les aportacions rebudes en diverses reunions efectuades amb l'Ajuntament de Manresa.

Aquest estudi s'inclou directament en els casos recollits a l'article 20 del Decret 343/2006[1] en el qual es detallen els supòsits en què es requereix la redacció d'Estudis d'Impacte i Integració Paisatgística. Cal tenir en compte que l'impacte sobre el paisatge de la proposta del Pla especial urbanístic s'estima com a un impacte sever sense l'adopció de mesures correctores, es realitza un treball per estudiar visualment el planejament proposat, definint i avaluant els criteris adoptats per a la seva integració.

En la redacció del present estudi s'ha tingut en compte les recomanacions de la *Guia d'integració paisatgística als polígons industrials i sectors d'activitat econòmica* (2007) i la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística (2010) elaborats per l'aleshores *Departament de Política Territorial i Obres Públiques*.

3. INSTRUMENTS DE PAISATGE

Segons la informació disponible a la pàgina web de l'Observatori del Paisatge, el **Catàleg del Paisatge de les Comarques Centrals** està aprovat inicialment el 19 de gener de 2016. L'àmbit del PEU es troba a la unitat del paisatge **Pla de Bages** (unitat 15) del Catàleg.



[1] Decret 343/2006[1], de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

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

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

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

4. ENCAIX PAISATGÍSTIC DE L'ÀMBIT

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

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

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

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

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

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

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

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

Bosc de ribera

Torrent de l'Oller

Bassa

Vinya

Figura 3**. Vistes del mosaic agroforestal i el cromatisme dominant**

Mosaic agroforestal a l'escala territorial

Variacions cromàtiques a l'escala local

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

1946-47	2000	2014

5. INTEGRACIÓ DE LA PERCEPCIÓ SOCIAL

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

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

6. DEFINICIÓ DE LA PROPOSTA PLANTEJADA EN EL PLA ESPECIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

Celler

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

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

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

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

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

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

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

Local Social

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

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

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

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

Local Social *(continuació)*

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

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

Càmping

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

Disposa de 90 unitats d'acampada:

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

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

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

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

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

Hípica

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

Els coberts de la hípica estan formats per una pista de 1.500 m^2, un magatzem de material i guardarnés de 160 m^2, 22 boxes i 15 pàdocs de 3 x 3 m, aquests últims amb una peça de terreny delimitada entre els mateixos pàdocs i el camí que delimita tant el final de l'àmbit com de la clau 12.2. Tots els boxes i pàdocs tindran un lleuger pendent cap al passadís central que acaba al femer de 255 m2. La hípica també disposa d'un cobert de fenc de 200 m^2 i d'unes dutxes per cavalls que ocupen 54 m^2. A més hi haurà un seguit de pistes descobertes de l'hípica que inclouran dos pistes cilíndriques de 18 metres de diàmetre, amb previsió d'una tercera, una pista de doma de 1200 m^2, una pista de ponis de 250 m^2 i una pista descoberta de 4.000 m^2.

Hípica *(continuació)*

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

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

Aula de Natura

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

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

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

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

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

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

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

Figura 6**. Seccions de la zona de càmping**

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

7. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

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

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

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

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

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

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

8. ESTRATÈGIA I MESURES D'INTEGRACIÓ

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

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

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

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

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

Utilitzar la topografia com a recurs integrador.
La combinació de relleu natural i espais forestals o arbrats redueix l'alçada aparent dels volums i les edificacions.

Utilitzar la vegetació com un recurs d'ocultació.
Potenciar l'apantallament vegetal amb espècies autòctones, de creixement ràpid i pròpies de l'entorn coherent amb les principals formacions arbòries (roureda, pinedes mediterrànies, alberedes i altres formacions de ribera).

Utilitzar el cromatisme per alleugerir la presència de les edificacions.
Escollir una carta de colors coherent amb l'entorn en edificacions i espais antropitzats.
Preservar la visual i integritat del castell de l'Oller.
Adoptar textures integradores i refusar acabats brillants o reflectants en cobertes, tancaments i paraments.

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

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

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

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

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

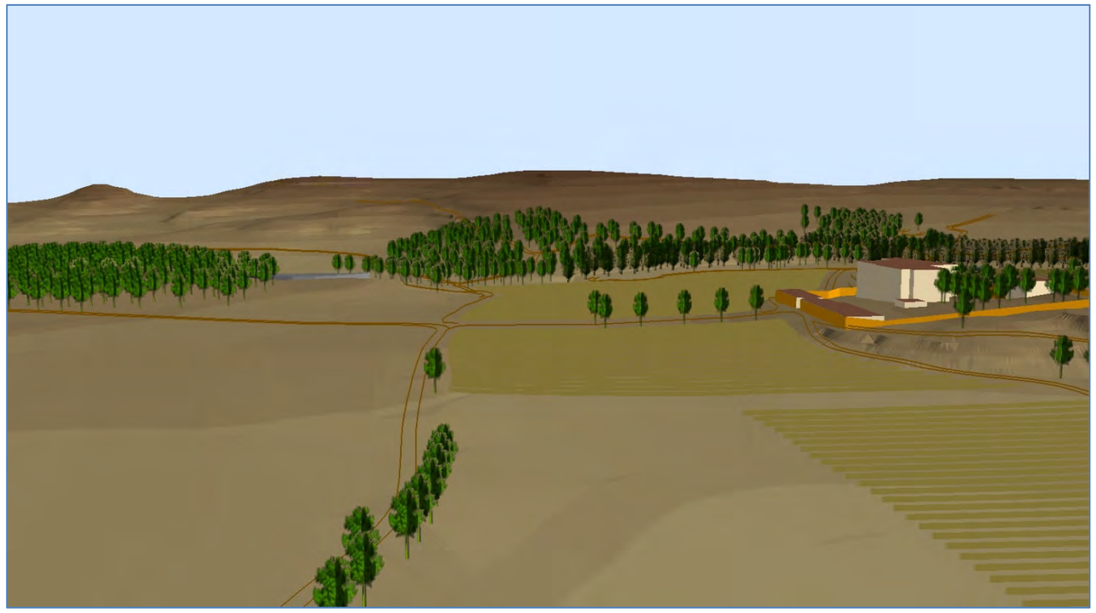
l. Concentrar en un únic punt del torrent el pas de serveis i evitar el pas de serveis i canalitzacions longitudinalment al llarg del torrent.
m. Habilitar una única connexió a través del torrent de l'Oller entre el subàmbit on s'implanta el càmping i el subàmbit amb l'àrea esportiva mitjançant una passera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

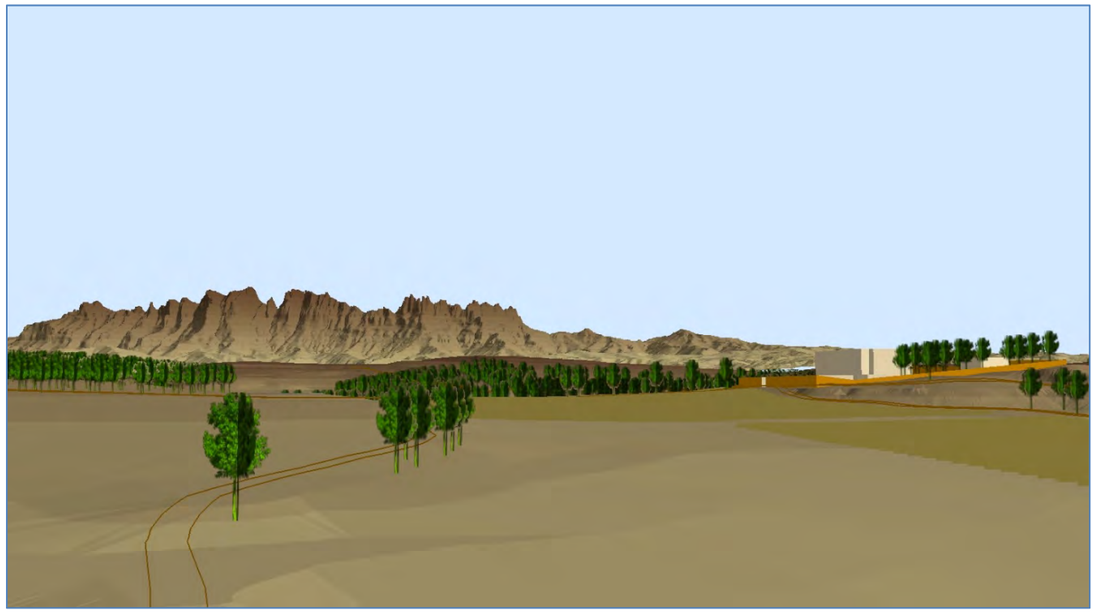
Finalment, es considera que l'adopció de certes **mesures compensatòries addicionals** contribuirien substancialment a la millora de la qualitat paisatgística de l'àmbit:

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

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

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





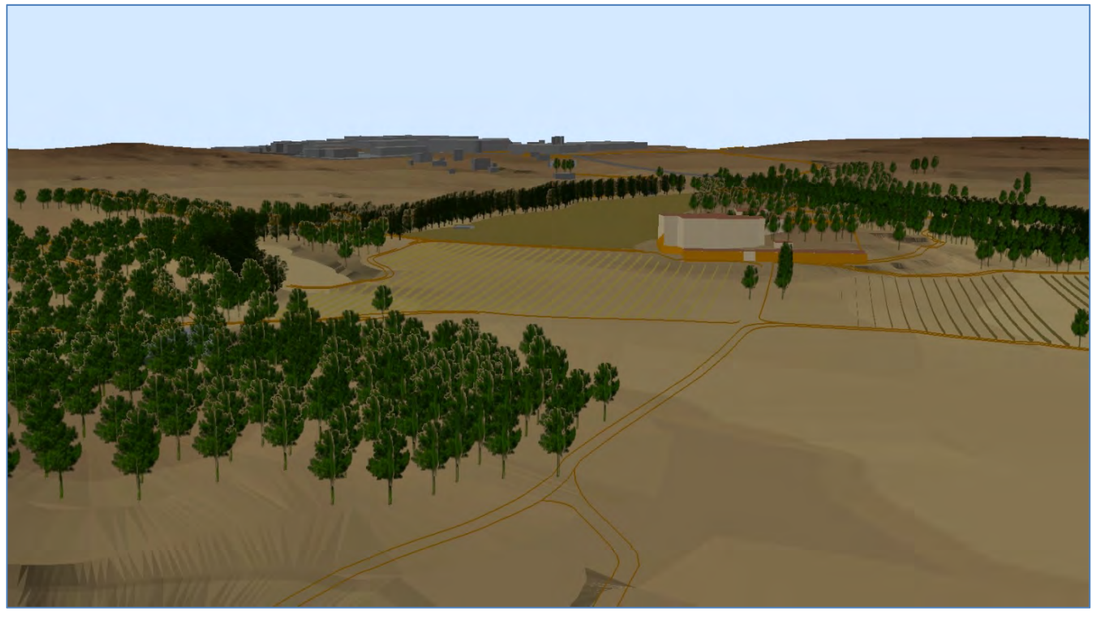
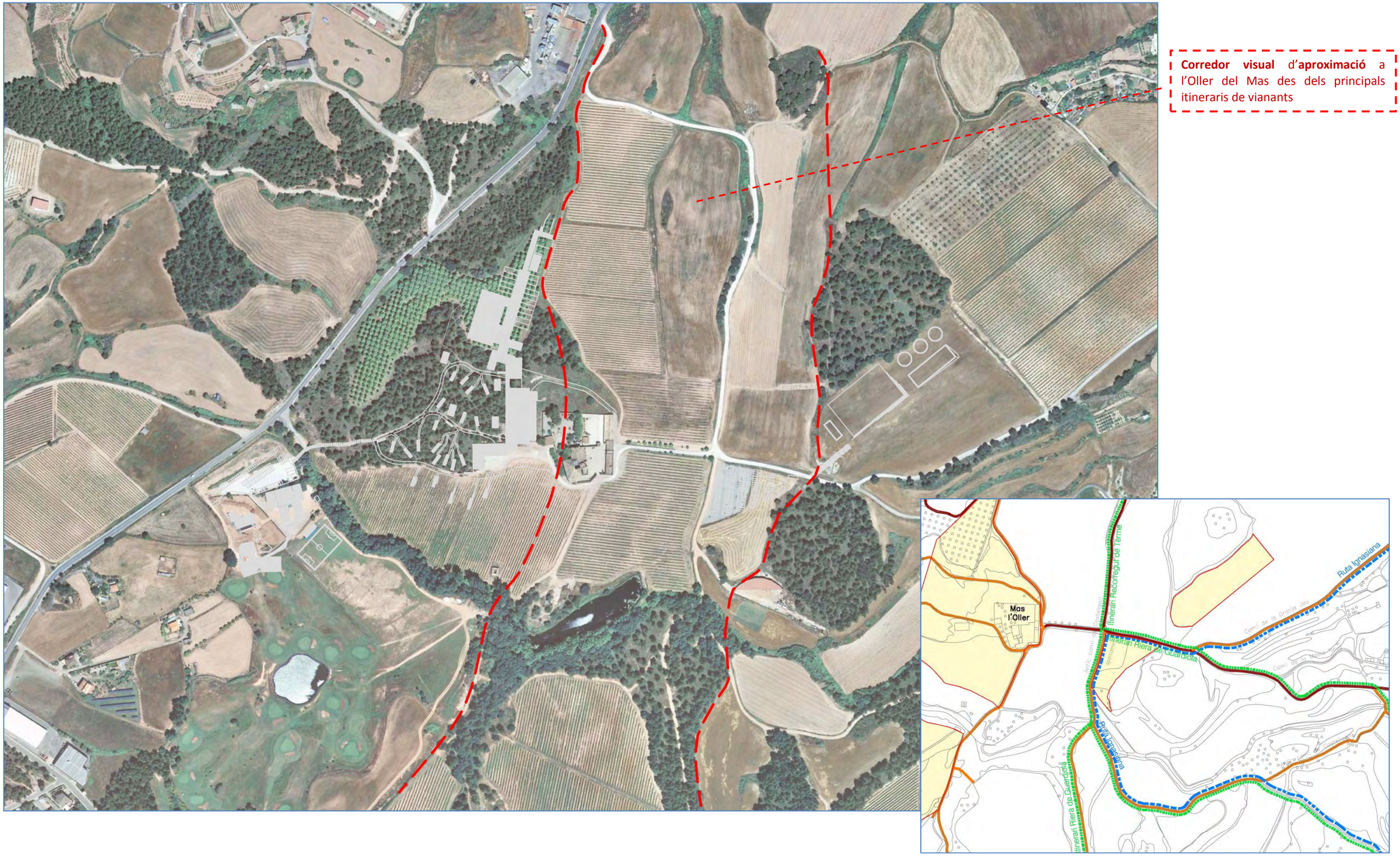


Figura 11**. Instal·lacions del PEU sobre ortoimatge vigent i corredor visual principal a preservar associat als itineraris**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Manresa, novembre de 2016.

Autor/s de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

Josep Illa i Antich
Phragmites SL
Biòleg Col·legiat núm. 11883-C
josep@phragmites.com

Mireia Fargas i Carbonés
Phragmites SL
Ambientòloga Col·legiada núm. 752
mireia@phragmites.com

Phragmites SL
Carrer dels Arcs, 2 - 08251 Santpedor - Tel. 938274077 – www.phragmites.com

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 14:00:44 +02'00'