

2017/62632/N

2-170

9106/2017

2



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de la Catalunya
Central en la sessió de **26 SET. 2017**

El secretari

Ferran Caparroz Pérez



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' **Territori**
el: **11 MAIG 2017**

El/La secretari/ana de la Comissió,

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

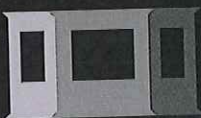
18 MAIG 2017

certifico. El Secretari.



Pla Especial "Oller del Mas"

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



Lluís Roig Clemente arquitecte



Oller del Mas

CASTELL, VINYES I CELLERS Marbori S.L. promotor

VOLUM I

INDEX

VOLUM I

A. MEMÒRIA

- 1. Introducció**
- 2. Àmbit del Pla especial**
- 3. Antecedents**
- 4. Promotor**
- 5. Determinacions del Planejament vigent**
 - 5.1 Planejament d'àmbit municipal
 - 5.2 Planejament d'àmbit territorial
 - 5.3 La Llei d'Urbanisme
- 6. Legislació sectorial aplicable**
 - 6.1 LLEI 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
 - 6.2 LLEI 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.
- 7. L'àmbit del Pla Especial en el context territorial**
 - 7.1 L'anella verda
 - 7.2 Itineraris
- 8. Anàlisi estat actual.**
 - 8.1 Situació
 - 8.2 Topografia
 - 8.3 Les edificacions i les instal·lacions.
 - 8.4 Els espais lliures.
 - 8.5 Estructura de la propietat
 - 8.6 Producció Anual de vi
 - 8.7 Diagnosi de l'estat actual
- 9. Justificació de la procedència**
- 10. Objectius i criteris del Pla Especial**
- 11. Descripció de la proposta**
- 12. Adequació del Pla Especial a les determinacions del planejament aplicable.**



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



B. TAULES DE DADES

- Quadre de dades urbanístiques admissible
- Quadre urbanístic comparatiu
- Quadre resum de Superfícies ocupades i edificades

C. NORMATIVA

- Capítol 1. Disposicions de caràcter general
- Capítol 2. Regulació específica de la Zona 12 clau 12.2
- Capítol 3. Desenvolupament i Execució del Pla Especial Urbanístic

D. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**E. PLA D'ETAPES****F. PLÀNOLS**

- i. Plànols Informació
- o. Plànols Ordenació



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

VOLUM II**G. ANNEXOS**

1. Estudi de mobilitat
2. Evolució de l'ordenació
3. Acreditació promotor (escriptures)
4. Llicències
5. Informació cadastral
6. Fitxes dels catàlegs: - "c048 l'Oller"-Catàleg de Masies
 - "RRO1 Mas de l'Oller"- Catàleg de Patrimoni
7. Guardons, premis i reconeixements
8. Certificats de suficiència d'abastament i sanejament
9. Informe sobre el Pla Especial (Oller del Mas) dels departaments de la Generalitat de Catalunya



EQUIP REDACTOR

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

- Lluís Roig i Clemente, arquitecte.
- Pablo Palomar i Gonzalo, Xavier Benet i Terrats i Joao Francisco Lopes de Sousa, arquitectes.
- Jordi Jorba i Bertran, estudiant d'arquitectura.
- Fran Ruiz i Roperó, tècnic superior en desenvolupament i aplicació de projectes de construcció.

PRHAGMITES S.L. ENGINYERIA AMBIENTAL

- Josep Illa Antich, biòleg.
- Mireia Fargas Carbonés, ambientòloga.

PRC INGENIERÍA INDUSTRIAL

- Pere Rams i Creixentí, enginyer industrial.
- David Cantó i Picó, ambientòleg.

NODE

- Arnau Leonart i Gasull, arquitecte.
- Antoni Roca i Casanovas, enginyer tècnic topògraf.

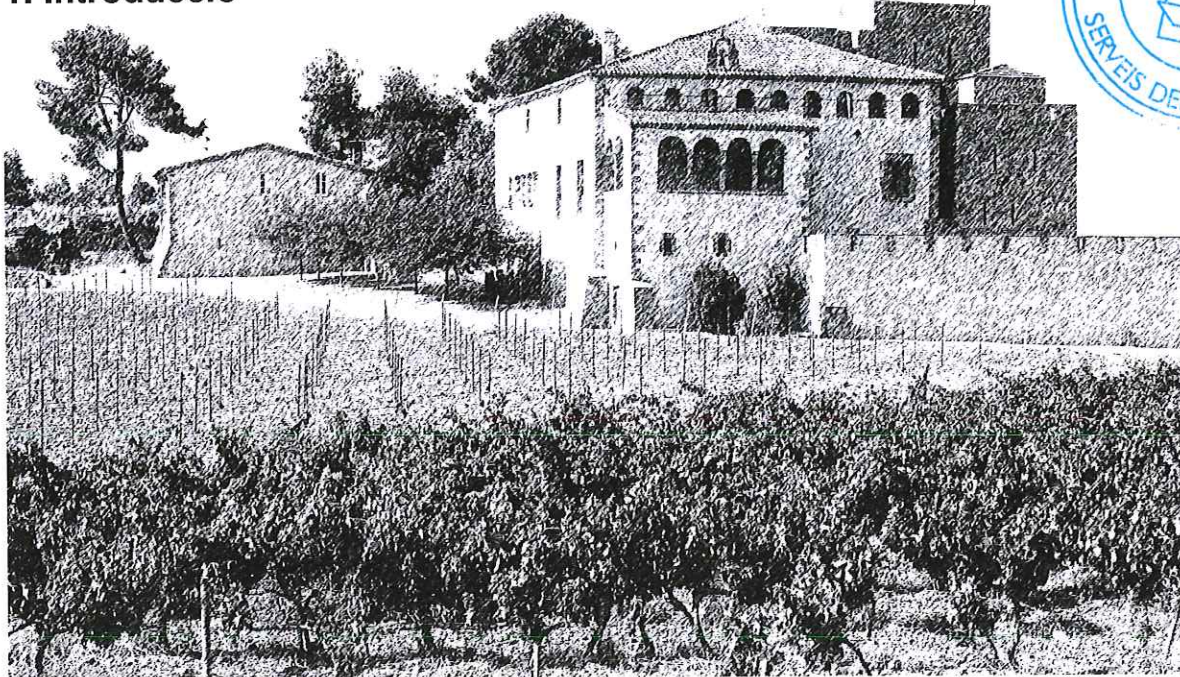


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



A. MEMÒRIA

1. Introducció



L'Oller del Mas és una de les principals heretats de la comarca del Bages, i una de les més grans i més antigues del terme de Manresa. Els seus orígens es remunten als segles X-XI, durant la repoblació de la Catalunya central, en plena expansió dels comtats cristians sobre territoris que havien format part d'Al-Andalus.

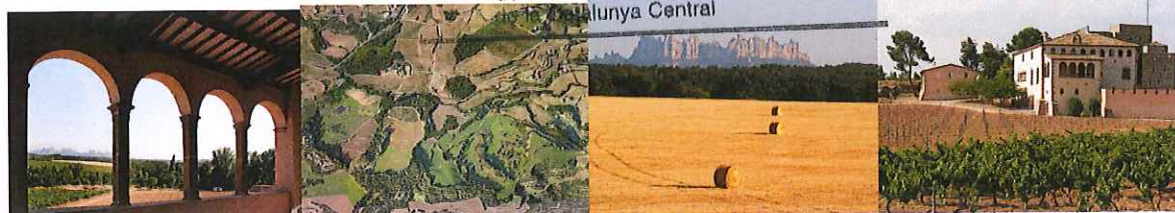
Si bé el Mas i la major part de les seves terres estan ubicades al Sud del terme de Manresa, les possessions del mas es reparteixen entre els termes de Sant Salvador de Guardiola i Castellgalí i abasten cap a 600 hectàrees.

L'entorn es caracteritza per un clima subhúmit de tendència continental amb estius calorosos que duren quatre mesos (juny-setembre) i hiverns freds amb temperatures mitjanes per sota dels 10°C que duren des de mitjan novembre a mitjan març. Les precipitacions es concentren bàsicament en dos períodes: entre març i juny, i entre agost i desembre. El territori, arrecerat per l'orografia, és en general poc ventós. Aquestes característiques climàtiques fan que l'heretat de l'Oller del Mas sigui, des de fa segles, un gran centre productor de vi, ja que les condicions climàtiques del lloc sempre han estat molt propícies per al desenvolupament de la vinya. Aquesta activitat, que durant els segles XVIII i XIX va suposar la major part de la superfície conreable, ha tornat a reeixir amb força des de fa deu anys.

Amb una superfície de gairebé 240 ha en el terme municipal de Manresa, la finca ha reorientat en els últims anys l'activitat agrícola vers la vinya, produint actualment vi DO Pla de Bages amb l'etiqueta de Vi de Finca.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya Central





2. Àmbit del Pla especial

El Pla Especial "Oller del Mas" es tramita en paral·lel a un altre document: "Modificació puntual del Pla General de Manresa, Mas de l'Oller". L'àmbit de la modificació es troba en Sòl no Urbanitzable .

La modificació puntual del Pla General consisteix en la redefinició de les claus urbanístiques 10 i 12 amb un doble objectiu, per una banda afavorir la implantació d'activitats associades a l'ús agrícola o d'interès públic en els terrenys més propers al Mas i en l'àmbit del Golf i, per l'altre, fer compatible aquest ús agrícola o d'interès públic amb una intensiva preservació dels valors ecològics i ambientals de l'àmbit. Es redefeixen aquestes claus seguint els següents paràmetres:

L'àmbit del Pla Especial "Oller del Mas" es defineix com a figura de planejament derivat pel desenvolupament dels usos turístics i de lleure vinculats a l'explotació agrícola del Mas i abasta 403.310,16 m² que es desenvolupen en un sòl àmbit continu, però amb una estructura discontinua com a reconeixement de la importància de la riera de l'Oller com a connector biològic i com a garantia de la intensiva preservació dels valors ecològics i ambientals. El Pla Especial desenvolupa la zona agrícola subzona 2 (clau 12.2) que és on es permet una major edificabilitat associada a l'ús agrícola i a l'interès públic. També es preveu en clau 12.1 una petita ampliació de l'aparcament descobert existent a l'Oller.

L'àmbit del Pla Especial s'inscriu dins les determinacions i les qualificacions de la modificació, que són les següents:

- **Sòls qualificats clau 10 (164.677,22 m² P.E.).** Està regulada d'acord la Zona de reserva ecològica i protecció forestal –clau 10- del PGOU i té com a criteris garantir la connectivitat ecològica pel torrent de l'Oller i ampliar la clau 10 en certs àmbits, fet que garanteix la compensació a nivell dimensional per la pèrdua de clau 10 als terrenys propers al Mas.
La clau 10 és un dels objectius principals en el desenvolupament d'aquest Pla Especial, tal i com es dedueix de la superfície inclosa dins l'àmbit i perquè és en aquesta zona on es posa en valor el reforçament del connector biològic, el qual s'ha eixamplat considerablement i es on es concentren majoritàriament les mesures mediambientals.
- **Sòls qualificats clau 12.2 (201.153,43 m² P.E.).** Definida a la MPPG com subclau de la zona agrícola general definida pel PGOU –clau 12-, abastant els terrenys més propers a l'Oller del Mas i els terrenys del Golf, amb els objectius d'admetre major sostre edificable per a ús agrícola per possibilitar la implantació del nou celler, permetre l'admissibilitat d'altres construccions associades a l'interès públic i revisar i ajustar, si cal, la fitxa del catàleg de Masies per possibilitar la implantació de sostre a l'interior del recinte, que de forma justificada, sigui compatible amb la protecció que li atribueix la fitxa del patrimoni.

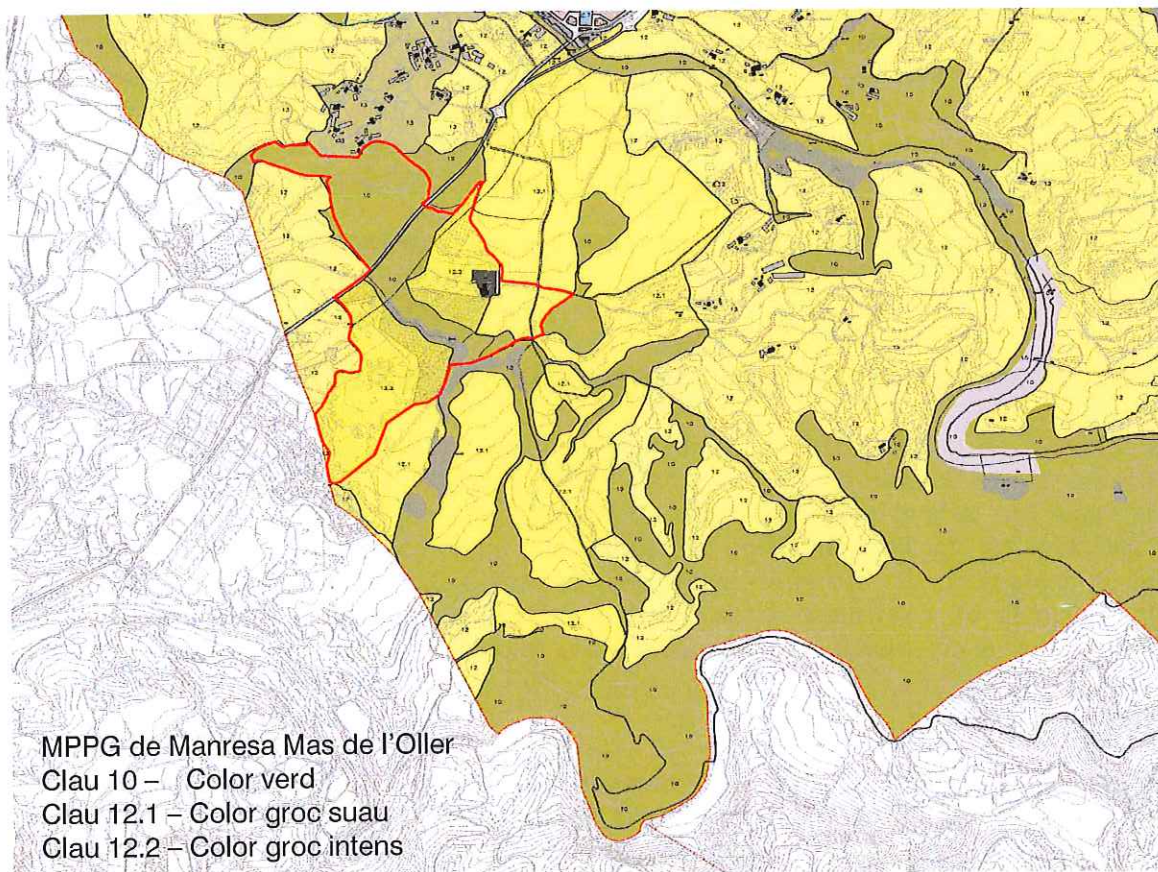



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



- **Sòls qualificats clau 12.1 (34.450,63 m2 P.E.).** Delimitada com subclau de la zona agrícola general definida pel PGOU –clau 12-, amb les limitacions principals de reduir l'edificabilitat corresponent a noves edificacions auxiliars d'ús agrícola i limitar la possibilitat de noves construccions destinades a granges, de protecció del conreu i destinades a habitatge unifamiliar.

L'àmbit del Pla Especial s'entén com el desenvolupament de la subzona 2, clau 12.2, en relació i potenciant els valors de la clau 10. Aquest Pla Especial desenvolupa la totalitat de la clau 12.2 que és on es permet una major edificabilitat associada a l'ús agrícola i a l'interès públic, delimitada entorn a les dues instal·lacions existents per concentrar els usos i amb la finalitat d'establir la relació amb la clau 10, i així poder garantir la preservació de la resta de l'àmbit de Pla. També es preveu en zona agrícola subzona 1, clau 12.1, com ja s'ha esmentat, una petita ampliació de l'aparcament descobert existent a l'Oller.




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





3. Antecedents

Tal i com s'ha descrit a l'apartat anterior l'àmbit d'aquest Pla Especial coincideix amb la zona qualificada amb la clau 12.2, una petita zona de clau 12.1 (aparcament del celler) i la clau 10 del connector biològic del torrent de l'Oller. Actualment aquest àmbit es divideix en dues zones d'activitats diferenciades:

- La més propera a la carretera on s'hi desenvolupa l'activitat d'escola de golf (ensenyament i pràctica), local social amb bar dues pistes de pàdel de vidre i dues piscines. Les llicències d'obres atorgades més representatives són:

OMA / 2000000112	Construcció local social camp de golf
LLI.OMA / 2011000035	Construcció de dues piscines i dues pistes de pàdel al camp de golf de l'Oller

- La segona zona, compren l'entorn de la masia fortificada – Mas de l'Oller (Inclusa en el Catàleg de patrimoni amb referència RR-001 i en el Catàleg de Masies amb referència C-048) formada per diversos cossos (A mes de l'edificació principal, a l'interior del recinte se situa la vivenda de la propietat, la dels masovers, diverses àrees que es destinen a la celebració d'esdeveniments, així com dependències pròpies de l'ús agrícola i fins fa ben poc a l'ús ramader). Les llicències d'activitats atorgades més importants són:

ACC / 0038-2002	Obertura establiment amb destí de restauració i sala de convencions
ACC / 116-05	Celler elaborador de vi

S'inclou la relació d'aquestes llicències i d'altres al punt 4 dels Annexos: Llicències.

Oller del Mas ha previst fer una evolució del seu negoci ampliant-lo cap a un sector en creixement dins de les finques vitivinícoles: el turisme del vi i de natura. Aquest canvi es concreta en una proposta d'un turisme tranquil i de relax, que pugui tenir al seu abast una oferta diversa dins de la mateixa finca, que passa per potenciar i millorar instal·lacions ja existents com un golf (pitch & putt completat amb pistes de pàdel, camp de vòlei, piscina d'estiu, hípica i una casa-club amb restaurant) i la creació d'una àrea de càmping amb bungalows i zona d'acampada, un centre d'interpretació de la natura de la zona i punts d'observació ornitològica.

Aquest és un projecte de creixement d'Oller del Mas, que afecta un total de 403.310,16 m2 situats a l'entorn de la històrica casa-castell de l'Oller del Mas. Aquest Pla pretén determinar, fixant i limitant les construccions que es podran fer en aquest sòl, preservant aquest espai com una finca de vinya.

L'Oller del Mas, com tantes altres finques agrícoles ha diversificat l'oferta de serveis, especialment a partir de l'any 2003, en el que crea la seva pròpia marca de vins. Abans d'aquest any ja s'havien començat a realitzar esdeveniments privats i d'empresa, però el fet



de començar a crear els seus propis vins ha redirigit la seva atenció cap a l'enoturisme com un mitjà per donar a conèixer millor la marca, Manresa i el Bages.

Així a part dels esdeveniments privats i d'empresa, s'ha potenciat la restauració, les activitats lúdico-esportives i docents i les activitats turístico-culturals.

Destaquem com a activitats lúdico- esportives i docents que es duen a terme:

- *Pitch & Putt*
- *Pàdel*
- *Piscines*
- *Colònies d'estiu per a nens.*



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

Les activitats turístico-culturals i col·laboracions més representatives que s'estan realitzant actualment són:

- *Activitats musicals*

Des de l'any 2006 al pati d'armes del Castell, que gaudeix d'una acústica excepcional, s'han realitzat concerts a l'estiu de tot tipus. En un primer moment es va optar per treure el gènere operístic dels grans teatres de ciutat i acostar-lo al camp. La fita més destacable en aquest sentit va ser l'estrena a l'estat espanyol de l'òpera *Il Re Pastore* de Mozart, amb la interpretació de la Gran Orquestra del Teatre Liceu de Barcelona i la traducció dels seus textos al català. En els anys posteriors s'ha continuat amb representacions d'òpera, recitals lírics, concerts de música romànica i també gèneres més actuals com el jazz, el pop i el rock. Les activitats dutes a terme al Castell han anat vinculades a entitats importants de la comarca com La Xarxa de Músiques de Catalunya (Departament de Cultura), el Cicle Veus, L'Associació d'Amics del Romànic, etc.

- *Itineraris*

Es tracta de recuperar itineraris per camins històrics o d'altres de recent creació nascuts a partir de la voluntat de preservar, connectar i potenciar els valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris del conjunt d'espais lliures al voltant de Manresa. Entre d'altres en destaquen tres :

RUTA IGNASIANA

Per iniciativa i impuls de la Companyia de Jesús, un petit grup de laics i jesuïtes s'han posat a recrear el camí que el cavaller Ignasi de Loiola va recórrer l'any 1522 des de Loiola fins a la ciutat de Manresa. L' objectiu és oferir una experiència de peregrinació als homes i dones del segle XXI, tot seguint el procés espiritual d'aquell home extraordinari.

El Mas de l'Oller es troba en un dels itineraris principals que feia Sant Ignasi en la seva estada a la Cova de Manresa, el camí que anava en direcció Montserrat. Oller del Mas està, per tant, en contacte amb els organitzadors per oferir les seves instal·lacions i serveis i col·laborar realitzant visites guiades del camí.





CAMINS DEL BISBE I L'ABAT OLIBA

Els Camins del Bisbe i Abat Oliba és una ruta d'art romànic que uneix la comarca del Bages, d'Osona i del Ripollès utilitzant com a fil conductor el Bisbe i Abat Oliba.

De totes les tendències arquitectòniques i artístiques que han existit fins al dia d'avui a casa nostra, la més estesa és sense cap mena de dubte el romànic. Les comarques del Bages, d'Osona, i el Ripollès en són la mostra més fidedigne d'aquest vast patrimoni. Qualsevol dels pobles i ciutats que formen part de les nostres comarques té o ha tingut alguna església o edifici construït amb aquest estil. L'art romànic ens uneix i dóna sentit a aquest projecte.

L'art romànic es presenta, doncs, com un element integrador de la Catalunya Central, i constitueix l'argument idoni per fomentar el reequilibri territorial i per donar a conèixer el paisatge, la gastronomia, la tradició i tota l'oferta turística complementària de la Catalunya interior.

Oller del Mas esta en contacte amb els organitzadors per tal de col·laborar amb ells fent visites guiades del camí i poder oferir els seus serveis als seus visitants.

RUTA DE L'ANELLA VERDA

La finca de l'Oller del Mas engloba bona part de l'itinerari de la ruta de L'Anella Verda, programa impulsat per l'Ajuntament de Manresa. Els visitants creuen la finca i els caminants poden observar el seu ric patrimoni en construccions de pedra seca tals com: el pou de glaç de la riera de Guardiola, el forn de calç, el forn de ceràmica vitrificada i les nombroses barraques de vinya que hi ha disseminades per tot el recorregut. A més, els visitants poden visitar el Castell.

- *col·laboracions amb l'oficina de turisme de Manresa*

Oller del Mas col·labora amb l'oficina de turisme en la comercialització de paquets turístics que inclouen activitats entorn la Manresa Medieval com és el carrer del Balç i la Manresa Gòtica amb un dels seus millors exponents en La Seu.

- *captació de turistes estrangers: Castlexperience*

El Juny de 2012 Oller del Mas va crear una societat (Castlexperience) que es dedica a la promoció enoturística per visitants estrangers, portant als turistes a diferents punts d'interès del Bages per acabar fent una visita del Cellar i les seves instal·lacions.

- *visites escolars*

Per als nens petits, Oller del Mas organitza des de fa 2 anys visites guiades al Cellar i les seves zones esportives especials per a nens, col·laborant amb l'escola Joviat de Manresa, l'escola del Xup, el col·legi Sant Ignasi de Barcelona i el col·legi Montserrat de Barcelona.





- *formació en vitivinicultura*

Amb l'objectiu de promoure i fer difusió de la cultura del vi, Oller del Mas col·labora amb les escoles de Sumilleria i Enologia més influents del panorama nacional tal com:

ESCOLA D'HOSTALERIA I TURISME DE BARCELONA CETT

El CETT és un centre internacional de formació i transferència de coneixement en hoteleria i turisme únic. Adscrit a la Universitat de Barcelona, ofereix tots els diferents nivells de formació: formació professional, universitària de grau i postgrau, contínua per a professionals en actiu i a mida de les empreses, mitjançant un model formatiu propi.

Després de 40 anys, el CETT esdevé un referent internacional d'excel·lència acadèmica i de serveis en hoteleria i turisme, compromès amb el desenvolupament responsable del sector i la societat, aportant formació, recerca, innovació i coneixement expert, i apostant decididament pel creixement personal i professional.

ESCOLA OUTLOOK WINE

Es tracta d'un centre homologat que imparteix a Barcelona la formació de la prestigiosa escola britànica Wine and Spirits Education Trust (WSET). La WSET és dels organismes amb major reconeixement mundial pel que fa a cursos i titulacions relacionats amb el vi. Els orígens d'aquesta acadèmia es remunten a l'any 1455 a Londres. Oller del Mas imparteix jornades formatives als estudiants dels diferents nivells acadèmics. Enguany a més a més, el celler començarà a acollir seminaris, col·loquis i cursos de formació oberts tant als estudiants de WSET com a particulars i empreses.

ESCOLA ESHOB

L'Escola Superior d'Hostaleria de Barcelona, col·labora amb Oller del Mas en la formació de sommeliers.

ESCOLA JOVIAT

Aquest 2016 es comença a fer el curs de sommeliers amb el CETT i l'escola ESHOB.

Els objectius o propostes a futur que aquestes instal·lacions permetran dur a terme són:

- *millora del itineraris existents (ruta ignasiana, camí de l'Abat Oliba i Anella Verda)*

Les instal·lacions projectades seran de gran utilitat per l'avituellament dels excursionistes, i una opció interessant per complementar la jornada. Cal tenir present la major acceptació i per tant afluència, cada vegada més, de gent en aquestes rutes. L'aula de natura projectada complementarà l'altre existent (Torre Lluvià) dins l'anella verda i caldrà establir una gestió coordinada d'ambdues.





- *captació de nous turistes i millora dels serveis ofertats*

Es preveu fer diversos seminaris relacionats amb el turisme de la zona per tal de desenvolupar la marca Bages i Manresa una vegada s'hagin construït les instal·lacions previstes.

- *arxiu històric i museïtzació de les instal·lacions*

La família propietària de la finca conserva en perfecte estat tot tipus de documentació (en forma de manuscrits, pintures, i objectes) dels 1000 anys d'història de la finca. Recentment s'ha editat un llibre com a compendi de part d'aquesta documentació: "L'Oller del Mas- Dels orígens als nostres dies" l'autor del qual és el doctor en Història, Francesc Serra i Sellarés. Una de les instal·lacions previstes en aquest Pla Especial l'Oller del Mas és una zona destinada a arxiu obert al per a consultes i una zona destinada a museu de les practiques tradicionals del món del vi i la vinya. Aquestes instal·lacions seran un referent per a estudiants i historiadors.

- *evolució de les construccions de vinya i celler*

Totes les edificacions previstes en aquest Pla estan pensades per integrar-se completament en el paisatge que les envolta i al mateix temps incorporen tècniques constructives a favor de la sostenibilitat i la ecologia que han esdevingut imprescindibles en els darrers anys. Per aquest motiu la visita de les instal·lacions serà molt interessant per als estudiants d'arquitectura i enginyeria però també per als estudiants de cicles inferiors que rebin formació en medi ambient. Es podrà constatar quina ha estat l'evolució al llarg dels anys en aquest tipus de construccions i destacar com s'han resolt els diferents reptes de control de temperatura, humitats, i d'altres des del segle X, en el que es data l'origen del Mas, fins avui.

- *visites escolars*

Les noves instal·lacions permetran millorar aquestes col·laboracions i ampliar l'oferta participant amb altres centres.

4. 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





5. Determinacions del Planejament vigent

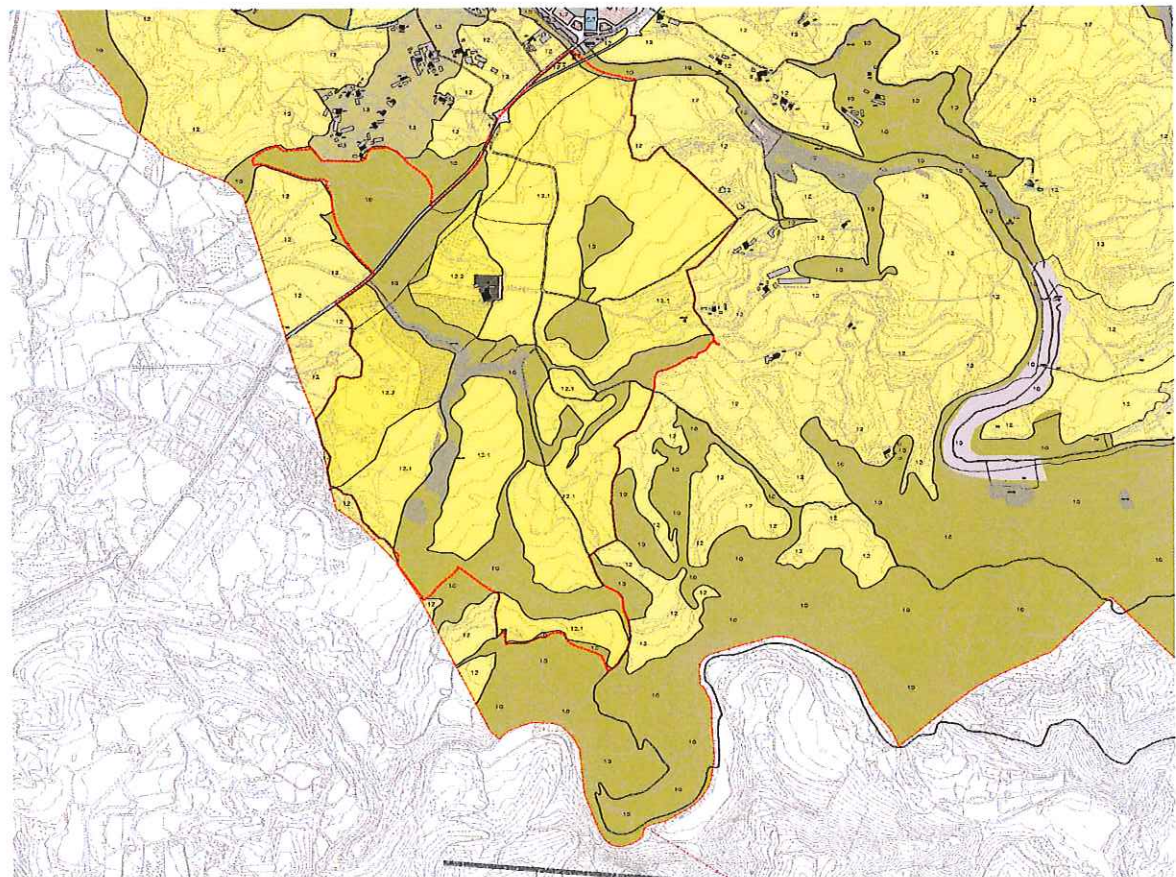
L'àmbit està afectat pel següent planejament:

- Planejament d'àmbit municipal
- Planejament d'àmbit territorial

5.1 Planejament d'àmbit municipal

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

El Planejament d'àmbit municipal vigent és aquesta Modificació amb aprovació provisional el 20 d'octubre de 2016. Aquesta modificació es fa sobre Pla General de Manresa 1997 (aprovat definitivament el 23 de Maig) i modifica la Zona Agrícola (clau 12) de l'àmbit definit introduint dues subclaus: 12.1 i 12.2. Aquesta modificació incrementa substancialment també, la superfície de sòls qualificats com a Zona de Reserva Ecològica (clau 10).



- MPPG Mas de l'Oller
- Clau 10 – Color verd
 - Clau 12.1 – Color groc suau
 - Clau 12.2 – Color groc intens

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central





Els objectius principals de la modificació són:

- Definir en l'àmbit de la modificació dues subzones amb condicions d'ús i edificació diferenciades, per a possibilitar una concentració de les activitats que permeti la protecció del sòl restant.
- Ajustar les delimitacions de les zones definides al Pla general, revisant i redefinint els usos admesos en l'àmbit d'acord amb el que preveu el marc legislatiu actual i en funció dels seus valors ambientals i ajustant els paràmetres de regulació de les intensitats màximes de les construccions.
- Definició d'un àmbit de Pla especial com a figura de planejament derivat pel desenvolupament concret dels usos turístics i de lleure vinculats a l'explotació agrícola.
- Inclusió de les zones que se situen en zona d'avinguda per a període de retorn de 10 anys com a sistema hidràulic.

La regulació normativa de la modificació del Pla general és la següent:



CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Qualificacions

Aquesta modificació de Pla qualifica els terrenys en les zones i subzones següents

1. Zona de reserva ecològica (clau 10)
2. Zona agrícola (clau 12)
 - a. Zona agrícola. Subzona 1 (clau 12.1)
 - b. Zona agrícola. Subzona 2 (clau 12.2)

Art. 2. Línia de protecció d'infraestructures i el seu paisatge

1. La present modificació delimita una línia per a la protecció de les infraestructures de comunicació i el seu paisatge proper.
2. La franja definida per aquesta línia només pot ser dedicada a conreus i a espais forestals però no s'hi admeten edificacions ni usos provisionals.

CAPÍTOL 2. REGULACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 3. Modificacions de terres

1. Els moviments de terres no poden suposar una alteració significativa del paisatge en el qual s'inscriu la finca ni generar, per reblert o excavació, desnivells superiors a 2 metres d'alçada.
2. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
3. El pendent màxim dels talussos formats per materials disgregats serà de proporció 3 unitats de base i 2 unitats d'alçada. Es considera que un terreny forma talús quan té un pendent de proporció superior a 4 unitats de base i 1 unitat d'alçada. El pendent adoptat ha de garantir la seva revegetació.

Art. 4. Murs

1. L'execució de murs de contenció ha de garantir la seva integració en les característiques i valors paisatgístics de l'àrea en la qual s'implantin.
2. Els murs de contenció no podran tenir una alçada superior a 2 metres i hauran de ser amb acabat de pedra d'aspecte i dimensions semblants als murs preexistents a la zona.
3. En cas d'execució de desnivells successius, aquests caldrà que quedin separats per una amplada mínima de 5 metres de terres no atalussades.
4. Caldrà preservar, amb caràcter general, els murs agrícoles de pedra preexistents en el sòl no urbanitzable. En concret, es protegeixen els murs petris de contenció i de delimitació dels camins del terme municipal.

Art. 5. Tanques

1. La construcció de tanques s'ha de limitar a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Cal utilitzar, amb caràcter general, i quan sigui funcionalment possible, sistemes diferents a la tanca per a l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.



2. Les tanques han de garantir, amb caràcter general, la seva integració en l'entorn on s'emplacen i no han de privar les visuals generals del paisatge i tenir un tractament regular i homogeni al llarg de tota la seva longitud, tot minimitzant la seva presència visual.
3. S'admeten les tanques següents:
 - a. murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 centímetres.
 - b. tanques transparents, d'alçada no superior a 1'5 metres, de presència visual mínima i colors discrets que garanteixin la seva integració en el paisatge.
4. En qualsevol cas, les tanques hauran de ser franquejables per a la fauna vertebrada terrestre de mida mitjana i de materials que minimitzin el risc de col·lisió i atrapaments.

Art. 6. Edificacions

1. Les edificacions han de garantir la seva coherència formal, cromàtica i tipològica amb les característiques del paisatge i amb les construccions tradicionals de l'àrea en la qual s'implantin.
2. Les edificacions, amb caràcter general, han d'evitar d'ubicar-se en les zones on el relleu defineix els perfils panoràmics i en les zones orogràfiques prominents, com carenes i punts elevats, on la silueta de l'edificació modificaria el perfil natural perceptible del paisatge.
3. Les implantacions han d'ocupar la mínima part possible de la finca de manera que la màxima proporció possible de la finca mantingui el caràcter de superfície no artificialitzada.
4. Les edificacions no es poden emplaçar dins dels àmbits d'inundabilitat de la xarxa hidrològica i se separaran un mínim de 100 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs. Es podrà reduir aquesta distància quan a través de la redacció d'un Pla especial, el qual justifiqui expressament la necessitat d'aquesta reducció, la compatibilitat amb els valors ambientals i paisatgístics de l'entorn fluvial i que no existeix alternativa que millori la situació plantejada. En aquests casos, caldrà preveure les característiques d'acabat d'aquesta edificació que en garanteixi la inserció paisatgística i ambiental.
5. Les condicions comunes de les edificacions són les següents:

a. Separació mínima respecte de tots els llinars de la finca	10 metres
b. Altura màxima de qualsevol dels elements de les edificacions	8 metres
c. Excavació i terraplè màxims	2 metres
d. Separació mínima a l'eix dels camins rurals	9 metres



Art. 7. Basses, dipòsits i piscines

1. L'execució d'aquestes construccions a l'aire lliure ha de garantir la seva coherència i integració amb les característiques i valors paisatgístics de l'àrea en la qual s'implantin.
2. L'execució de basses ha de garantir la sortida dels animals terrestres que hi puguin caure. Amb aquesta finalitat, caldrà que disposin d'una rampa o que el seu perímetre tingui un pendent progressiu que permeti la sortida de la fauna terrestre.

Art. 8. Xarxes de serveis

En l'estesa de xarxes de serveis s'han d'aprofitar, amb caràcter general, els canals de pas i corredors de xarxes i infraestructures existents i es preveuran soterrades.

Art. 9. Instal·lacions energètiques

S'admet la implantació d'instal·lacions de generació energètica vinculades a les activitats de la finca sempre i quan se'n garanteixi la seva integració en el paisatge i en les edificacions de l'entorn en el qual s'emplacen.

Art. 10. Indicadors i elements publicitaris

Es prohibeixen els suports publicitaris i similars de caràcter o tipologia urbana, inclosos els que es puguin emplaçar sobre construccions existents. S'admeten únicament les senyalitzacions i indicadors imprescindibles, com ara les direccions als encreuaments de camins, noms de masos o senyalitzacions d'elements patrimonials singulars. Caldrà, en qualsevol cas, garantir-ne la seva integració amb el medi rural, tant pel que fa a les dimensions com als materials utilitzats.

Art. 11. Xarxa hidrològica

1. Es protegeix la xarxa de drenatge natural del territori formada pels rius, rieres, torrents i rases de drenatge
2. En l'àmbit de la zona inundable s'ajustarà a la regulació general que estableix l'art. 6 del RLU i el Reglament del domini públic hidràulic –RDPH–.

Art. 12. Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents en l'àmbit de la modificació hauran de



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme



- conservar l'ordenació actual, permetent-ne les operacions de creació, millora i conservació
2. Es protegeix la vegetació i els boscos de ribera a tota la xarxa de drenatge natural del territori (rius, rieres, torrents i rases). Qualsevol afectació sobre la vegetació o els sòls de ribera comportarà la seva restauració completa.
 3. Als espais fluvials i als seus marges, cal recuperar-hi la vegetació de ribera per garantir la seva funcionalitat com a ecosistema. La revegetació i reforestació d'aquests espais s'ha de fer amb espècies pròpies i autòctones.
 4. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona. La vegetació admesa en el sòl no urbanitzable haurà de correspondre a la pròpia dels espais agrícoles, forestals o naturals

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÍCOLA (CLAU 12)

Art. 13. Definició

Comprèn aquells terrenys de sòl no urbanitzable amb predomini d'explotacions de secà que, per la seva destinació agrària, cal preservar de qualsevol procés d'urbanització amb la finalitat de potenciar el seu manteniment i millora.

Art. 14. Subzones

1. S'estableixen les següents subzones
 - Subzona 1 (clau 12.1)
 - Subzona 2 (clau 12.2)
2. La regulació d'aquestes subzones es diferencia pel que fa al règim d'usos i a les condicions de l'edificació.

Art. 15. Desenvolupament de les determinacions

El desenvolupament de les determinacions del Pla es realitzarà mitjançant la redacció de plans especials, l'àmbit dels quals ha d'abastar, com a mínim, els terrenys qualificats com a Zona agrícola, subzona 2 (clau 12.2)

SECCIÓ PRIMERA

REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÍCOLA. SUBZONA 1 (CLAU 12.1)

Art. 16. Finques

En aquesta subzona no s'admeten particions de finca ni tan sols en els supòsits en què es garanteixi la unitat mínima de conreu.

Art. 17. Condicions d'ús

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:
 - a. Agrícola
 - b. Ramader
 - c. Forestal
 - d. Ecologicopaisatgístic
2. La resta d'usos tenen la consideració d'incompatibles

Art. 18. Construccions i edificacions admeses

En la zona agrícola subzona 1 només s'autoritzen les construccions auxiliars a l'ús agrícola, definides com aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines i productes agrícoles.

Art. 19. Condicions d'edificació de les construccions auxiliars a l'ús agrícola

Les edificacions destinades a construccions auxiliars a l'ús agrícola o ramader compliran amb les següents condicions

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a. Finca mínima | 4,5hes |
| b. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació | 8.000 m ³ |
| c. Sostre màxim | 1.750 m ² |

Art. 20. En relació a la contaminació lumínica i acústica

1. En caràcter general, s'adoptarà una il·luminació exterior que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior. Es preveurà que la solució de l'enllumenat general dels espais exteriors i de les edificacions proposades al què preveu la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005. de 3 de maig, de reglament de desenvolupament, com a zona E1.
2. D'acord el mapa de capacitat acústica de Manresa, es considerarà zona de sensibilitat acústica A3 regulada per a les masies existents amb ús residencial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya Central



SECCIÓ SEGONA

REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÍCOLA. SUBZONA 2 (CLAU 102)



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 de Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

**Art. 21. Finca mínima**

En aquesta subzona s'estableix com a finca mínima la unitat de zona

Art. 22. Desenvolupament de la subzona

El desenvolupament de les actuacions que es permeten en aquesta subzona es concretarà a partir de la redacció i tramitació d'un únic Pla especial urbanístic, que ha d'abastar les dues unitats de subzona que es preveuen i que en determinarà els usos específics dels contemplats en l'article 23 i l'ordenació precisa. D'altra banda, per tal d'assegurar la protecció ecològica i el paper de connector dels sòls del torrent de l'Oller serà necessari incorporar dins d'aquest àmbit del Pla especial urbanístic els terrenys d'aquest torrent compresos entre les dues unitats de zona 12.2.

Art. 23. Condicions d'ús

1. En aquesta subzona s'admeten els usos següents:
 - a. Agrícola
 - b. Ramader
 - c. Forestal
 - d. Ecologicopaisatgístic
 - e. Habitatge, només permès en els edificis inclosos al *catàleg de masies i cases rurals*
 - f. Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i només permès en els edificis inclosos al *catàleg de masies i cases rurals*
 - g. Restauració, només permès en els edificis inclosos al *catàleg de masies i cases rurals* i en la localització actual del golf, vinculat a l'activitat de càmping
 - h. Càmping, que no podrà ocupar més d'un 25% de la superfície de la subzona
 - i. Esportiu, no compatible amb els usos urbans
 - j. Cultural, no compatible amb els usos urbans
 - k. Educació en el lleure
2. L'ús educatiu en el lleure comprèn les cases de colònies, els albergs de joventut, les aules de natura, les granges-escola i similars
3. La resta d'usos tenen la consideració d'usos incompatibles
4. Els usos i, si escau, les construccions que se'n desprenguin hauran de situar-se preferentment fora dels àmbits indicats com "de protecció" en els plànols d'ordenació. En cas de preveure-n'hi, caldrà justificar-ho adequadament, d'acord amb les determinacions que fixa l'article 2.7 de la normativa del Pla territorial de les Comarques Centrals

Art. 24. Construccions i edificacions admeses

1. En aquesta subzona s'autoritzen els tipus de construccions següents:
 - a. Construccions complementàries a l'ús agrícola: magatzems agrícoles, cellers i similars
 - b. Construccions destinades a l'activitat de càmping
 - c. Construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure.
2. Les condicions de les edificacions admeses són les que es regulen en les determinacions següents i s'entenen addicionals a les condicions de l'edificació inclosa en el Catàleg del patrimoni i el Catàleg de masies que s'incorpora com a preexistència, amb el règim d'ús fixat per l'apartat 3 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme

Art. 25. Condicions d'edificació de les construccions admeses

1. El sostre, el volum i l'ocupació de les diferents construccions i edificacions permeses es concretarà en el Pla especial urbanístic de desenvolupament sota el criteri d'instal·lacions mínimes i imprescindibles, tenint en compte els objectius i paràmetres establerts en la memòria del document amb caràcter indicatiu.

Art. 26. Condicions del Pla especial

1. El Pla especial, que necessàriament ha de tramitar-se per al desenvolupament dels usos i edificacions susceptibles de situar-se en aquesta subzona, haurà d'incorporar les determinacions següents
 - a. Determinació d'una ordenació que garanteixi la preservació dels valors naturals i paisatgístics del lloc
 - b. Garantir que l'ordenació proposada és coherent i compatible amb la regulació específica de l'entorn de protecció del Mas de l'Oller, com a bé patrimonial protegit
 - c. Definició de les característiques de les edificacions, instal·lacions i altres elements que puguin tenir incidència sobre el medi i el paisatge, d'acord amb criteris d'integració paisatgística, amb apantallaments visuals i integració





mitjançant plantacions i/o ~~modelats morfològics, tant de les edificacions,~~ com les infraestructures i zones d'aparcament i preveient un acabat exterior dels nous volums amb un cromatisme integrat en les tonalitats de l'entorn

- d. Determinació de les mesures de protecció per a la zona de protecció ecològica adjacent a l'àmbit del Pla especial amb la finalitat de potenciar la seva funció de connector ecològic, evitant que l'activitat o activitats tinguin incidència en aquest espai –impedint com a mínim qualsevol activitat en el període de nidificació de les aus (de l'1 de març a l'1 d'agost)--, preveient actuacions de restauració i millora (supressió i/o soterrament d'instal·lacions en un únic punt, supressió de l'accés de vehicles de l'aparcament, limitació total de construccions, tanques, o altres elements que puguin dificultar el pas de fauna, etc...) i fixant les condicions de repoblació de la zona de protecció ecològica corresponent al traçat del torrent de l'Oller, amb la finalitat de recuperar la continuïtat longitudinal del bosc de ribera.
- e. Determinació de les mesures d'integració paisatgística i ambiental de la bassa existent
- f. Determinació del reforç amb plantacions d'espècies pròpies de roureda i de pinedes mediterrànies la intersecció entre el camí del Mas i el torrent i el conreu de secà al nord de la carretera C-37z i determinació de les mesures que permetin la no alteració del perímetre de les cobertes del bosc -que no es podrà reduir més d'un 10%-- tot mantenint una certa vegetació espontània de sotabosc
- g. Incorporació de mesures d'arranjament dels camins principals, principalment del camí de Sant Ignasi i de la continuïtat del camí de l'Oller vers el costat oposat de la C37z.
- h. Determinació de les alternatives de traçat dels camins públics que puguin resultar afectats per les determinacions del Pla especial
- i. Determinació de l'arranjament de la connexió dels vianants des del Mas Oller a la parada d'autobús del Xup.
- j. Incorporació de l'estudi de la mobilitat generada als efectes d'avaluar la incidència de les activitats en relació a la mobilitat, i si és pertinent, de preveure aquelles mesures correctores que en minimitzin els possibles efectes negatius.
- k. Determinació de les condicions ambientals de les construccions i activitats, d'acord amb els criteris següents

(01) En relació al cicle de l'aigua:

- S'avaluaran les necessitats hídriques de les actuacions proposades en funció de les possibles de les fonts d'abastament municipals i pròpies, tenint en compte que el reg de camps de golf o similar s'ha de realitzar mitjançant fonts d'aigua regenerada, que la finca disposa d'una bassa de pluvial que cal legalitzar, que la captació superficial només per aigua de reg, tot això considerant per als càlculs els possibles sistemes d'estalvi d'aigua. D'altra banda, si es disposa d'abastament pel sistema municipal d'abastament d'aigua potable, s'haurà d'aportar un certificat de suficiència d'abastament d'aigua potable emès per la companyia subministradora
- Es minimitzarà la impermeabilització prioritzant l'ús de paviments porosos i filtrants
- S'utilitzaran sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics en totes les plantacions efectuades
- Es preveurà la reutilització de l'aigua de pluja per al manteniment dels espais lliures de la finca i de les activitats que s'hi desenvolupin.
- S'implantaran sistemes d'estalvi d'aigua en les noves edificacions i instal·lacions de les activitats.
- La captació d'aigua superficial no es podrà destinar al reg.
- Es preveurà xarxa de sanejament separativa.
- Quant al sistema de sanejament, caldrà disposar d'autorització d'abocament per tots els abocaments i realitzar una gestió adequada de les vinasses.

(02) En relació a la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica:

- Amb caràcter general, s'adoptarà una il·luminació exterior que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior. Es preveurà que la solució de l'enllumenat general dels espais exteriors i de les edificacions proposades al què preveu la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, de reglament de desenvolupament, com a zona E1. De forma justificada, el Pla especial podrà preveure una intensitat lumínica com a zona E2 fora de la zona de protecció quan sigui compatible amb el què determina l'art. 2.1.5 del capítol 2 del PDUPB en relació als sistemes d'espais lliures territorials que han de ser zona de protecció E1.
- S'aplicaran sistemes de regulació del nivell lumínic que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat
- Es disposaran les activitats de manera que la vegetació minimitzi la dispersió del soroll i la llum i es preveuran plantacions als espais lliures que actuïn com a mecanisme de dispersió del soroll, barreres d'apantallament i absorbents acústics.

(03) En relació al canvi climàtic:

- S'empraran elements d'enllumenat de baix consum
- S'empraran tecnologies ecoeficients i es delimitaran àrees per a facilitar la incorporació d'energies



- renovables
- Es prioritzarà l'ús de materials respectuosos amb el medi ambient en les noves edificacions
- (04) En relació a la gestió de residus i materials:
- Es garantirà la gestió de residus d'enderroc, construcció i excavació en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent
 - Es fomentarà l'ús de materials respectuosos i reciclables
 - Es realitzarà un balanç de terres en fase constructiva per tal de minimitzar l'excedència o necessitat d'aportació exterior de material
 - S'estudiarà l'actual sistema de recollida i gestió de residus municipal i s'integraran els espais i elements necessaris per a garantir una correcta recollida selectiva dels residus generats per les activitats implantades.
 - Es fixarà l'obligatorietat d'una vigilància ambiental durant l'execució de les obres.
- (05) En relació a la inundabilitat:
- En la zona d'influència del torrent de l'Oller i en coherència amb l'estudi d'inundabilitat, es preveurà que l'ordenació de l'edificació, les intensitats d'usos i les actuacions previstes pel Pla especial s'ajustin al què preveu l'article 6 del RLU i el Reglament del domini públic hidràulic –RDPH–, modificant la situació de qualsevol tipus d'instal·lació del sistema hídic.
 - Determinació de les mesures de seguretat i contra incendis d'acord legislació sectorial vigent, que caldrà que siguin coherents amb la preservació dels valors ambientals de l'àmbit.
 - Incloure a la normativa la necessitat de desmuntar o enderrocar les edificacions diferents a l'activitat agrícola o ramadera, resultat de l'extinció de l'activitat que n'ha justificat la seva construcció.
 - Definició d'un Pla d'etapes que, com a mínim, haurà d'incloure les següents condicions vinculades a l'execució de les noves edificacions:
 - Que la totalitat de les mesures d'integració ambientals i paisatgístiques, recuperació de la bassa, recuperació de camins i millora dels camins existents, es prevegin vinculats a la primera etapa d'execució de les noves edificacions.
 - Que la millora del recorregut de vianants vers el barri del Xup es prevegi vinculat a la primera fase o etapa de desenvolupament de les edificacions i usos diferents a l'agrícola.
 - Que la primera etapa o fase de desenvolupament del Pla especial estigui prevegi la implantació de les edificacions vinculades a l'ús agrícola.
 - Que el desenvolupament de les unitats fixes del càmping es prevegi en diferents fases d'execució.
 - Que dins del Pla d'etapes, es prevegi l'avaluació del desenvolupament del Pla especial.
2. En qualsevol cas, el Pla especial haurà d'incorporar el conjunt de mesures ambientals preventives i correctores proposades durant el procés d'avaluació ambiental de la present modificació i que es troben recollides en l'estudi ambiental estratègic, estiguin dins o fora de l'àmbit, a més de les que es puguin determinar en fase d'elaboració del propi Pla especial.
3. L'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha de formar part del Pla especial haurà de complir amb el punt 2.7 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals i, preceptivament, haurà d'incloure l'àmbit del torrent de l'Oller.

Art. 27. Adequació normativa sectorial

Les condicions establertes a l'article 26, així com la regulació amb caràcter general que s'estableix per a la zona 12.2, caldrà adaptar-se, si és pertinent, al què pugui establir el Pla director de l'Enoturisme en redacció per part de la Generalitat, o altra legislació sectorial que li pugui afectar per raó de les seves competències.





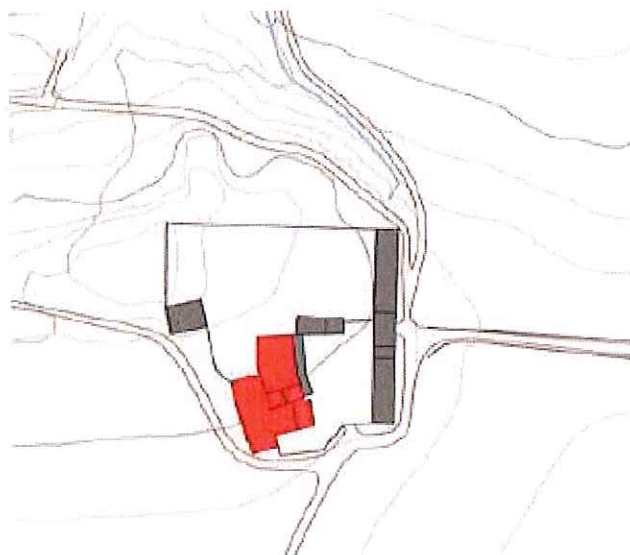
- 5.1.2 Pla General de Manresa (PGOM)

Aprovat definitivament el 23 de Maig de 1997. Aquesta regulació és aplicable al Pla Especial i s'han tingut en consideració tots els articles que es refereixen al sòl no urbanitzable que són els següents:

- Determinacions i disposicions generals en sòl no urbanitzable, regulació, zones, usos, redacció plans especials...: art. 26, 37, 52, 55, 58, 95, 102 i del 535 al 542.
- Per tal de definir els aparcaments s'ha tingut en compte l'art. 157.
- L'art. 543, divisions, segregacions i finca mínima.
- L'art. 546, camins rurals, que regula les modificacions i el traçat d'aquests.
- L'art. 548 regulació de tanques
- S'han considerat les regulacions de clau 10 i clau 12: art. 550 al 566

- 5.1.3. El Catàleg de masies i cases rurals

El 20 de setembre del 2013, la CTUCC va aprovar la modificació puntual del Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals de Manresa i el 30 d'octubre del mateix any va donar conformitat al text refós. El Mas està inclòs al Catàleg de Masies amb la fitxa c048 Mas de l'Oller. El bé protegit correspon a la masia fortificada de més de set-cents anys d'antiguitat, situada en posició dominant respecte l'entorn, que configura un conjunt format per diversos volums d'una a tres plantes de diferents èpoques i característiques arquitectòniques. Aquest conjunt té estructura de parets de càrrega de pedra, en part amb façana arrebossada i pintada, i coberta de teula a quatre aigües. D'acord amb l'article 28 de la Normativa del Catàleg de Masies, el què preveu l'article 47 de la Llei 3/2012 i d'acord amb la normativa sectorial aplicable, en l'edificació hi són admesos els usos d'habitatge familiar, hotelier en la modalitat de turisme rural, activitats d'educació en el lleure i artesanals, artístiques, d'equipaments i serveis comunitaris. La fitxa individualitzada de l'annex 1 admet l'ús de restauració en sòl rústic d'acord amb la definició de l'article 12 d'aquest document. Els usos no admesos s'han d'entendre prohibits.



Element catalogat:
c-048 Mas de l'Oller



L'actuació proposada no suposa cap afectació dins la masia fortificada i per tant s'acull a les prescripcions de la fitxa.

- 5.1.4. El Catàleg del Patrimoni

El 5 de desembre del 2012 s'aprovà el Pla especial urbanístic de Protecció del Patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic i paisatgístic. L'Oller del Mas és inclòs en aquest document com a bé protegit amb la fitxa RR001 Mas de l'Oller i un règim de protecció parcial. D'acord amb aquesta fitxa de protecció, el tipus d'intervencions admeses són les obres de manteniment i conservació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació d'acord amb les determinacions del Pla General de Manresa. En cap cas es permet la modificació d'elements originals de l'interior ni de parts originals de l'exterior.


CATALOGACIÓ

Elements	Es protegeix el bé en la seva totalitat tipològica, d'acord amb els criteris de preservació d'aquestes construccions agràries i les determinacions expressades en la fitxa del catàleg de les masies de Manresa.
Entorn protecció	Es protegeix l'entorn immediat, delimitat pel perímetre de la construcció i els seus espais tradicionals, com l'era, per exemple.
Raons d'incorporació al catàleg	Queda justificada la incorporació del bé en el catàleg donada la seva importància històrica, tradicional i pels valors paisatgístics.

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el PGM
Exterior	Es permet la modificació excepte les parts originals
Façanes	Es permet la modificació excepte les parts originals
Cobertes	Es permet la modificació excepte les parts originals
Obertures	Es permet la modificació excepte les parts originals
Jardins / entorn	Es permet la modificació excepte les parts originals
Interior	Es permet la modificació excepte les parts originals
Entorn de protecció	No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit.
Altres intervencions	L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat.
Usos permesos	Els que determina el Pla General de Manresa




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central




L'article 33.2 de la Normativa del Pla especial del patrimoni regula les intervencions admeses en els elements catalogats amb protecció integral:

Article 33. Intervencions admeses en els béns catalogats individualment en funció del nivell de Protecció

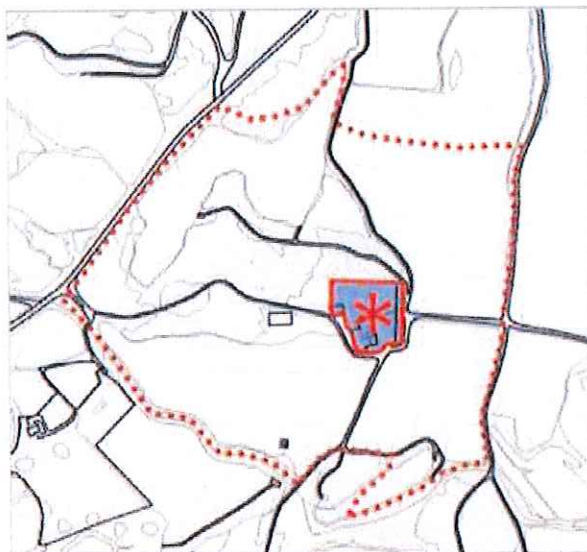
2. Protecció parcial. En els elements protegits amb aquest nivell s'admeten els següents tipus d'intervenció:

- a) Obres de restauració tipològica a partir de l'avaluació, mitjançant el restabliment als seus valors originals, d'aspectes arquitectònics significatius com les façanes i els ambients d'uns determinats espais interiors.
- b) Obres de restauració tipològica que comportin la consolidació de l'estructura de l'edifici i la substitució de les parts inseparables del mateix, sense modificar els elements estructurals configuradors de la pròpia construcció.
- c) Obres de rehabilitació per adequar, millorar o actualitzar les condicions d'habitabilitat, d'accessibilitat i de seguretat amb el manteniment de les característiques tipològiques de l'element, tot i incorporar nous possibles usos.
- d) Obres d'ampliació d'acord amb les determinacions del Planejament General i/o derivat, en àmbits regulats dins Plans Especials, o Plans de Millora Urbana o Ordenació volumètrica.
- e) Obres o treballs d'eliminació d'elements sobreposats que es verifiquin com incoherents a l'estructura originària de l'edifici i a les ampliacions orgàniques del mateix.
- f) Obres o treballs de restabliment tipològic i de renovació d'una part -parcial o totalment enderrocada- de l'edifici, sempre que es demostrï documentalment la coherència de la proposta amb l'estructura originària de l'immoble o d'un altre mentre respongui al mateix tipus i període històric. L'actuació ha de reforçar les característiques tipològiques estructurals (sistema portant), funcionals (qualificació de recorreguts i comunicacions) i formals (façanes i/o ambients dels espais interiors).
- g) Obres de deconstrucció sense possibilitat de reconstrucció d'elements estranys sobreposats a la implantació originària i que contribueixin a la recuperació funcional i formal d'espais lliures vinculats a l'edifici.
- h) Obres o treballs per la inclusió d'elements tecnològics i higiènics o sanitaris essencials per les exigències de l'ús i, en general, per la seva habitabilitat, sempre que respectin les normes precedents.

Per altra banda, la mateixa fitxa de protecció estableix un entorn de protecció que abasta un àmbit d'espai lliure al voltant del conjunt edificat que s'estén des de la carretera C-37 al nord-oest, la riera de l'Oller al sud-oest, el camí de l'Oller a l'est i un espai agrícola i boscós situat a la part nord.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Element catalogat:
RR-001 Mas de l'Oller

D'acord amb la normativa general dels entorns de protecció així com en la mateixa fitxa de protecció, es limiten les intervencions dins l'entorn a aquelles que no desfigurin o malmetin la imatge del bé protegit. L'article 24 n'estableix la documentació mínima a presentar per a la intervenció en aquests entorns dels elements catalogats, i l'article 36 n'estableix la regulació específica.

Article 24. Documentació mínima per les intervencions als entorns dels elements catalogats.

La sol·licitud de llicència d'edificació per a intervenir a l'entorn d'elements catalogats ha d'anar acompanyada, a més de la documentació general en funció del tipus d'intervenció establerta a l'Ordenança municipal de les llicències urbanístiques i el control de les obres, d'un estudi expressiu de l'afectació a l'element catalogat. De manera general, l'estudi d'afectació inclourà els següents apartats:

1. Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció del Catàleg amb expressió de:
 - Àmbits de protecció de l'element catalogat i relació amb l'edifici objecte d'intervenció.
 - Normativa de l'entorn amb relació a l'edifici objecte d'intervenció.
2. Memòria descriptiva i constructiva de la situació real de l'edifici objecte d'intervenció i de l'entorn de l'element catalogat.
3. Memòria descriptiva i constructiva de la intervenció a realitzar amb expressió de: materials, textures i cromatisme, justificació de l'adequació a l'entorn i element catalogat.
4. Plànol de situació a escala 1/500 de l'entorn amb expressió gràfica de les cobertes i dels àmbits de protecció de l'element catalogat.
5. Plànols de l'estat actual, a escala 1/100, de l'edifici existent: plantes, alçats, seccions i volumetria.
6. Plànols de les intervencions a realitzar, a escala 1/50, definides en plantes, alçats i seccions.
7. Fotografies de l'entorn, en color, amb expressió de la situació de les intervencions a realitzar en relació a l'element catalogat.
8. Fotomuntatges o perspectives de l'entorn, en color, reflectint les intervencions proposades en relació a l'element catalogat.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



Article 36. Normativa relativa als entorns de protecció

1. Les fitxes dels elements catalogats poden establir un entorn de protecció, espai en el qual les intervencions resten subjectes al que determina aquest article.
2. Les mitgeres que formin part de l'entorn d'un element seran tractades com a façanes en allò referent a acabats.
3. Els edificis que formin part de l'entorn d'un element s'ajustaran, en la mesura que sigui possible, en alçada, composició, materials, textura i color en relació a l'edifici catalogat.
4. No obstant els dos apartats precedents, no es podrà superar l'alçada reguladora màxima ni el nombre de plantes que fixi el planejament urbanístic.
5. En tot cas hom remetrà en allò establert en la normativa específica de cada element contemplada en la fitxa de protecció.
6. La normativa específica de cada entorn ve determinada en la corresponent fitxa de protecció de l'element al qual afecta l'entorn.
7. Les façanes que formin part al mateix temps d'un entorn i d'un ambient catalogat compliran aquesta normativa de l'entorn sense perjudici de la normativa dels ambients.
8. En tot cas, l'adequació que s'exigeix en l'entorn d'elements catalogats ha d'evitar solucions falsament mimètiques i, pel contrari, buscar propostes arquitectòniques que no distorsionin la percepció de l'objecte de protecció ni el desmereixin en virtut de tractaments poc curosos o cridaners.
9. Les intervencions a l'espai públic hauran de tenir en compte la visualització dels elements protegits
10. En els casos de BCINs que tinguin determinat un entorn de protecció en l'acta de la seva declaració, aquest entorn preval sobre la present normativa en cas de confusió o contradicció.

L'actuació proposada ha pres en consideració, per tant, el que estableix la fitxa del patrimoni que condiona tant el que s'executa a l'interior del Mas com a l'entorn delimitat, ja que no s'intervé a l'interior del Mas i perquè les intervencions proposades a l'entorn delimitat no desfiguren ni malmeten la imatge del bé protegit. Així la majoria de les edificacions proposades s'insereixen dins les arbredes, el càmping dins la pineda i l'Aula de natura, els serveis del càmping i les tendes d'acampada dins la plataneda, de manera que es fan imperceptibles i no malmeten la imatge del Mas. El celler no disposa de vegetació que l'apantalli però és un edifici quasi totalment soterrat, amb cobertes enjardinades en la seva major part i el volum que emergeix sobre la rasant natural per dimensions, pels materials emprats i pel cromatisme dels mateixos no entra en conflicte amb el Mas sinó que el reforça ja que el relaciona amb el celler d'elaboració existent.

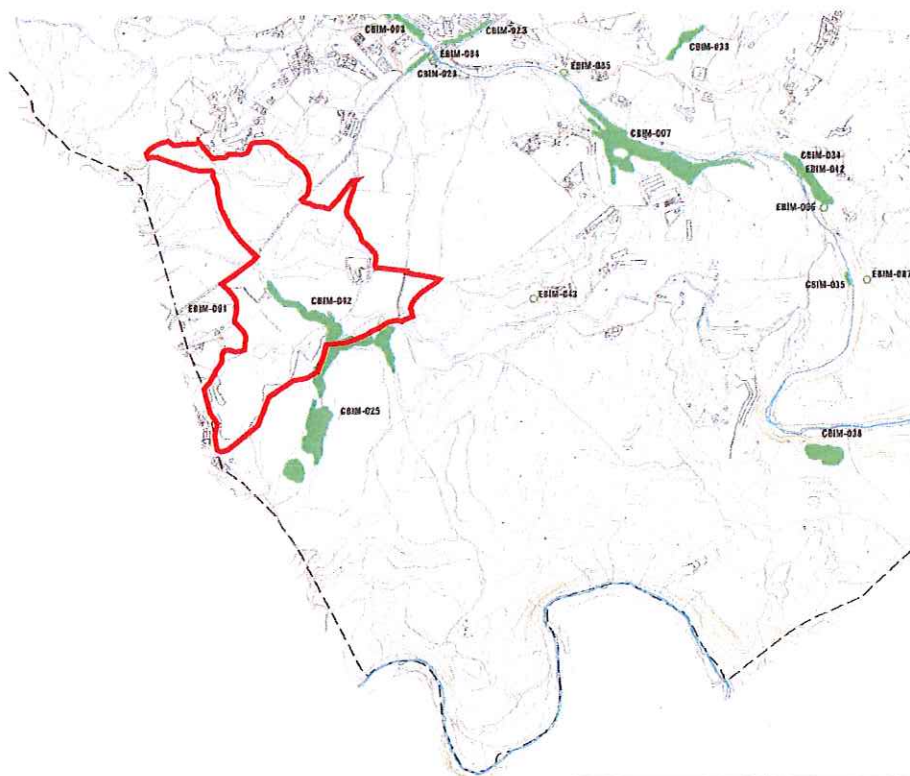
- 5.1.5.. *El Catàleg d'arbres i arbredes*

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 del present Pla especial, 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.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Elements catalogats:

CBIM-025 La Roureda de l'Oller
 CBIM-042 L'albereda del torrent de l'Oller
 EBIM-091 Els tres roures de l'Oller

El present Pla Especial es conforma en un àmbit continu d'estructura discontinua, i amb tota una sèrie de mesures correctores i d'integració de la clau 10 precisament per preservar la importància d'aquestes arbredes com a connectors biològics i com a conservadors dels valors ecològics i ambientals de l'àmbit.



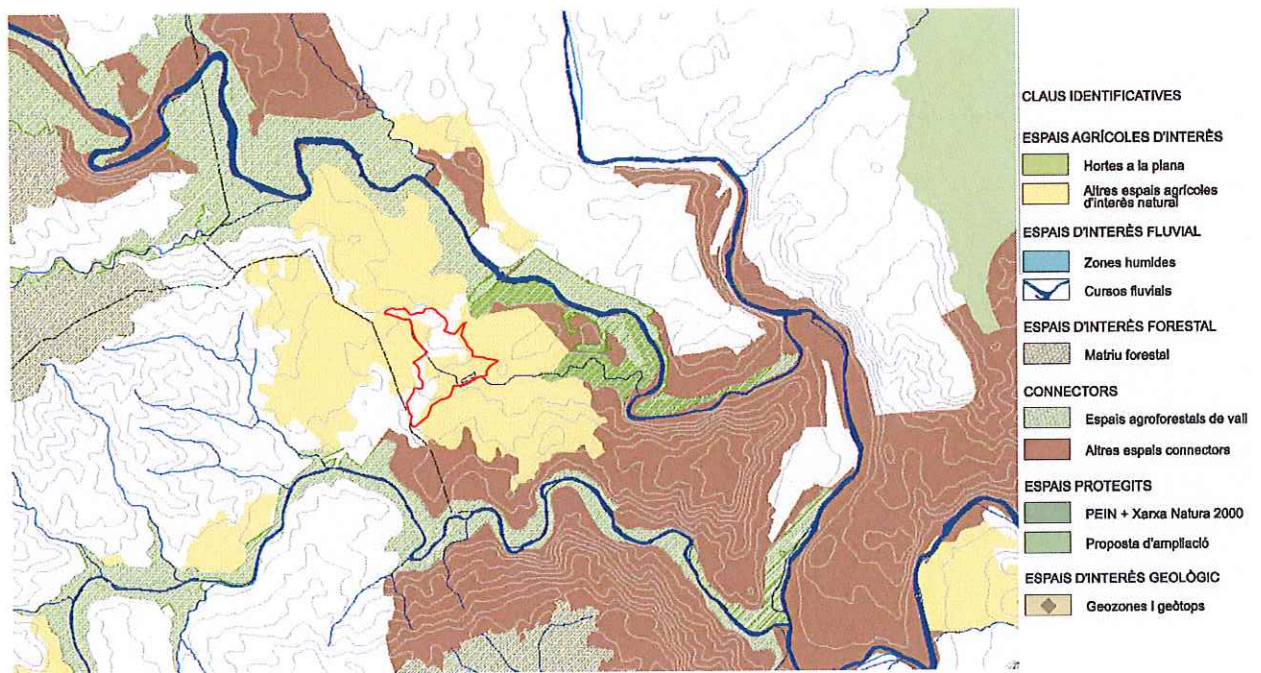
Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



5.2 Planejament d'àmbit territorial

- 5.2.1. El Pla Director Urbanístic del Pla de Bages

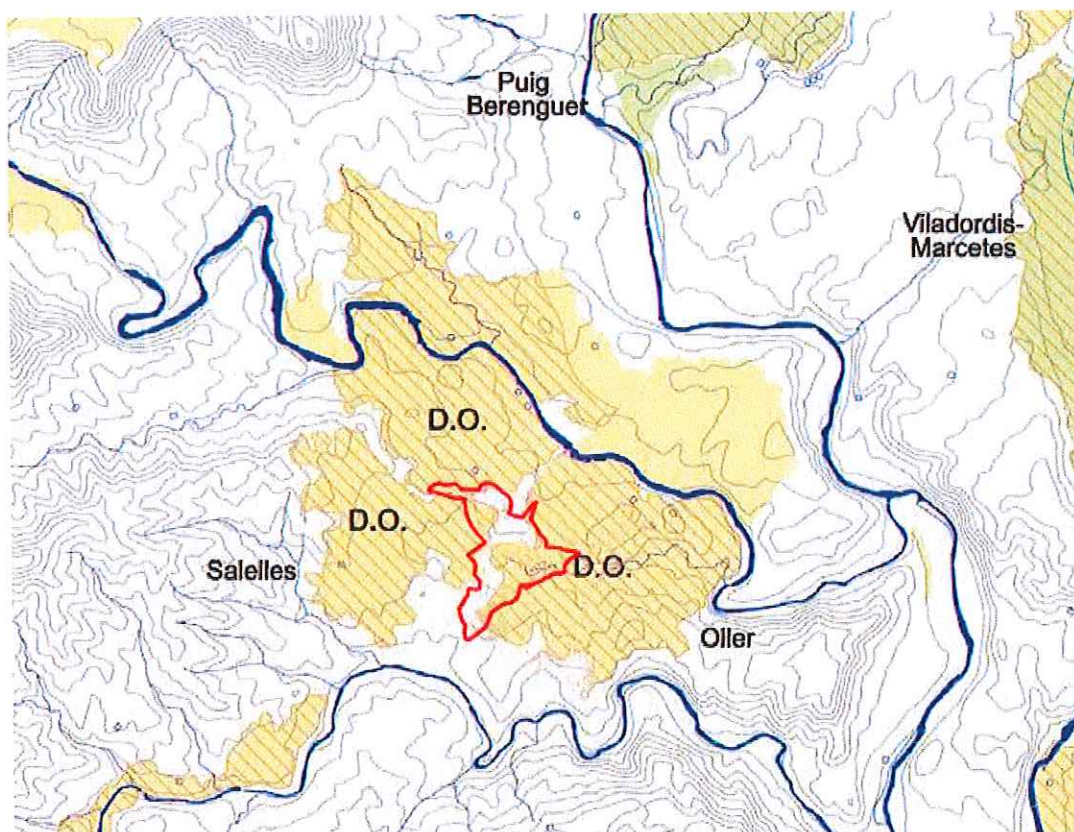
El 10 d'Octubre de 2006 es va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic del Pla de Bages (PDU). D'acord amb el plànol T20 d'estructura d'espais lliures, l'àmbit de la present modificació abasta principalment espais agrícoles d'interès –altres espais agrícoles d'interès natural- i de forma més residual, espais connectors –espais agroforestals de vall-. D'acord el plànol T-21 d'àrees de regulació homogènia, l'àmbit se situa sobre sòls definits com a àrees agroforestals de costers dins de la categoria de matriu agroforestal (mixta).



T20. Estructura d'espais lliures


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central





T21. Àrees de regulació homogènia

El Pla Director estableix particularment com a regulació de cada àrea de regulació homogènia. Així estableix per les àrees agroforestals de costers: la seva definició, la delimitació, els objectius, els criteris per al desenvolupament de l'ordenació, el règim bàsic d'usos, la regulació de les intervencions de transformació i els criteris de gestió.

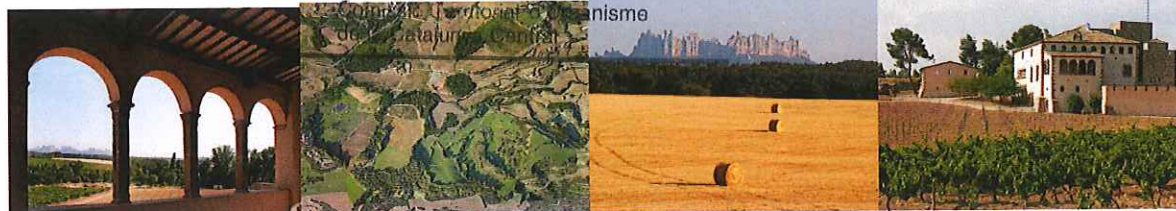
Dins dels objectius (art 9.14) d'aquesta ARH es fixa com a principal garantir el millor exercici de funció productiva lligada als recursos agroramaders. A més els intensos processos de transformació que han esdevingut en els darrers anys en el territori rural fan que la consideració del valor del sòl agrícola sigui molt superior a la simple consideració econòmica o productiva, a la qual cal afegir-hi les funcions ambientals, paisatgístiques i patrimonials, entre d'altres. Altres objectius específics d'aquestes ARH són:

- La preservació del paisatge i els valors mediambientals associats als espais oberts i , especialment, al mosaic agroforestal, entre els que destaquen la connectivitat ecològica i paisatgística, la presència d'hàbitats d'especial interès faunístic, l'heterogeneïtat espacial i la ruptura de la continuïtat de les grans masses forestals, d'especial interès de cara a la prevenció d'incendis forestals.
- La preservació dels elements del patrimoni cultural, entès com el conjunt de construccions humanes relacionades amb els aprofitaments tradicionals dels recursos (castells, ermites, masos, camins, murets ...) i que permeten la interpretació i llegibilitat del territori.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Catalunya Central



- c) La promoció i valorització conjunta dels elements abans esmentats, a partir d'iniciatives com ara la promoció de figures de gestió adients (parcs agraris i patrimonials), que incloguin objectius productius, ambientals i d'ús públic.

S'estableix (art. 9.16.2) l'ús agroforestal i ramader com a ús principal i es consideren els següents usos secundaris:

- Mediambientals
- Recreatius, especialment passejada i lleure familiar
- Dotacionals
- Agroramaders
- Residencials, que només inclouen els habitatges familiars i l'allotjament de temporers
- Turístics
- Terciaris de restauració i activitats d'educació en el lleure
- Els propis dels sistemes d'espais lliures i dotacionals .

Es prohibeixen (art. 9.17) a més les següents intervencions:

- Les segregacions de finques de dimensions menors que la unitat mínima de conreu
- Les explanacions i modificacions del relleu sense justificació agrícola
- Intervencions que puguin malmetre els elements conformadors del paisatge
- L'obertura de pistes i camins
- La construcció de carreteres
- Els suports publicitaris
- Les construccions de nova planta que no obeeixin a les necessitats de l'ús principal o a algun ús secundari recollits a l'article 9.16.2.

Finalment com a criteris de gestió (art 9.18) es fixa que les administracions públiques han d'impulsar programes d'actuació destinats a millorar les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions i activitats agroramaderes i forestals tradicionals, si s'escau contemplant opcions de multiactivitat per aportar rendes complementàries, basades fonamentalment en la valoració del patrimoni cultural i natural i, en qualsevol ca, sempre que repercuteixin favorablement en la conservació i valorització de la matriu territorial.

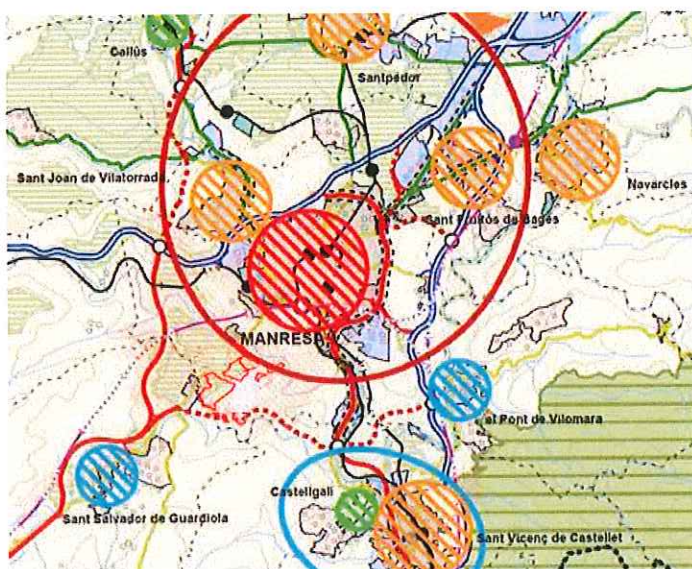
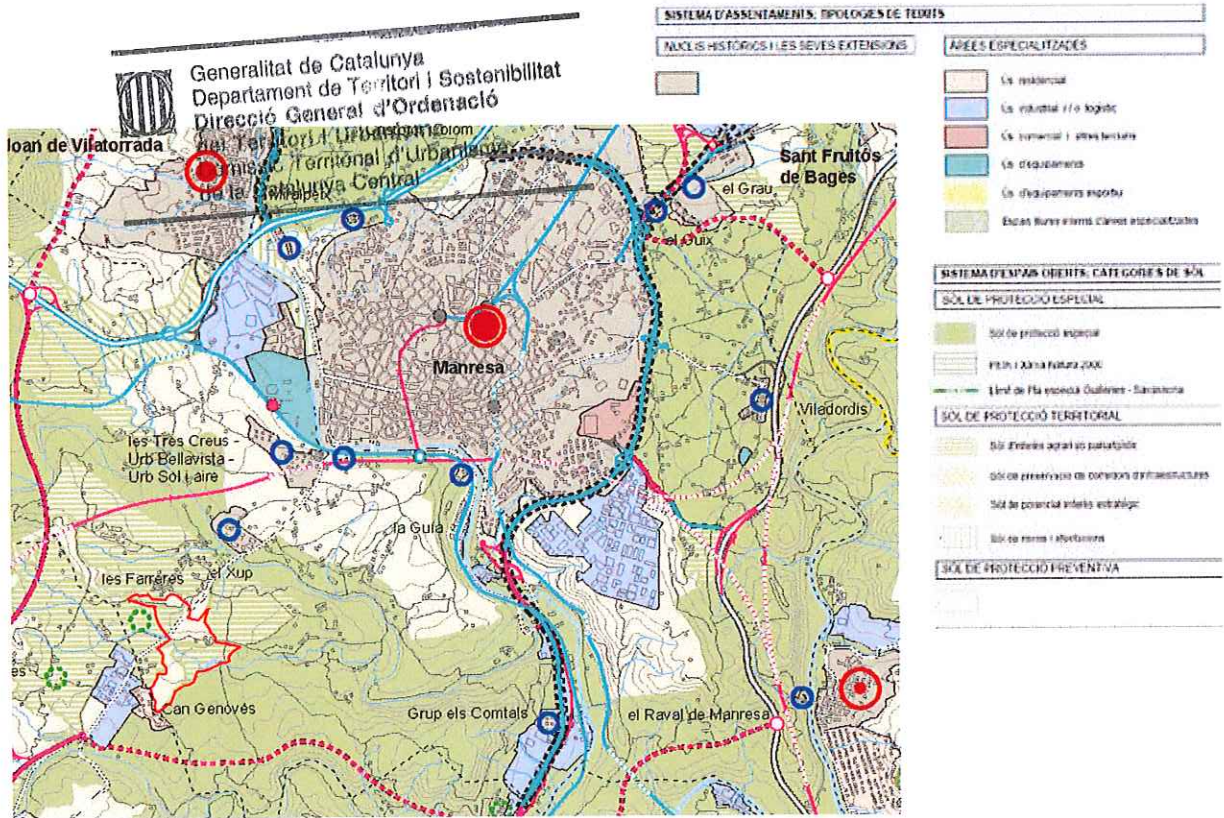
Aquest últim paràgraf defineix a la perfecció el projecte proposat, ja que com es defineix a la normativa, es tracta d'una multiactivitat complementària a l'ús principal (agroramader), necessària per garantir la viabilitat futura d'aquests tipus d'explotacions. Els usos previstos en aquesta multiactivitat ja han estat definit en la resta de punts i coincideixen amb els previstos pel PDU del Bages en l'article 9.16. A l'article 7.2.3, referent als usos de lleure se citen expressament, les hípiques, les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure –amb mínims requeriments urbanitzadors o edificats (petits camps de golf, tir al plat, tir amb arc)- àrees d'acampada, etc.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



- 5.2.2. El Pla territorial parcial de les Comarques centrals

El 16 de setembre del 2008, es va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques centrals (PTCC). L'àmbit de la present modificació abasta sòls de protecció preventiva i sòls de protecció Territorial –sòls d'interès agrari i/o paisatgístic.



Article 2.6 Sòl de protecció especial: definició

Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula en l'apartat 2 de l'article 2.4. Amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.


3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.

c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es pot autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.

4. En el sòl classificat com de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. Tampoc no s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic productiu
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...-seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directores urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, s'ha de mantenir o, en el seu cas, s'ha de reposar la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

10. Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per l'establir-te a l'article 2.18.

Article 2.8 Sòl de protecció territorial: definició

Comprèn aquell sòl que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

El pla distingeix quatre motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial :

1. Interès agrari i/o paisatgístic
2. Potencial interès estratègic
3. Preservació de corredors d'infraestructures
4. Riscos i Afectacions

Article 2.9 Sòl de protecció territorial: regulació

1. El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article.

2. El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 d'aquest article.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

a) *Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic*

- A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.
- B. Autorització restringida. Factor favorable si forma part d'una explotació agrària extensiva de superfície gran. Especial atenció a la integració paisatgística
- C1. Assegurar la permeabilitat necessària. Especial atenció a la integració paisatgística
- C2. Admès. Especial atenció a la integració paisatgística
- C3. Excepcional. Especial atenció a la integració paisatgística

b) *Sòl de potencial interès estratègic*

- A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i morfologia de l'espai.
- B. Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.
- C1. Admès.
- C2. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat el conjunt de l'àrea.
- C3. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

c) *Sòl de preservació de corredors d'infraestructures*

A S'admeten les de fàcil desplaçament o amortització curta. També es poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització.

- B No s'hauria d'autoritzar.
- C1 Admès.
- C2 Admès si va associat a la funcionalitat del corredor.
- C3 No s'hauria d'ubicar en aquest tipus de sòl.

d) *Sòl subjecte a risc o afectació*

La situació de risc o afectació i també la situació de vulnerabilitat, indicativa de necessitat de precaucions per evitar la contaminació de les aigües, l'aire o el sol, s'assenyala com una circumstància que es dona en determinades àrees dels diferents tipus assenyalats del sòl de protecció territorial i del sòl de protecció preventiva.

Les situacions de risc, afectació i vulnerabilitat poden donar-se també en el sòl de protecció especial per bé que el pla no les assenyala amb el ben entès que es tracta de sòl on no són previsibles transformacions importants i que l'assenyalament d'aquestes situacions les fa el pla amb caràcter indicatiu i només quan afecta peces de forma o dimensions rellevants per al territori.

Les limitacions i altres regulacions del sòl subjecte a risc o afectació s'estableixen a l'article 2.12.

4. Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:

- a) Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.
- b) S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



c) Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.

d) L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

e) Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

4. El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, només en els següents casos:

- *Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic*

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció.

Excepcionalment, i amb especial consideració del valor del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària, actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14.

- *Sòl de potencial interès estratègic*

Actuacions d'interès territorial estratègic no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14.

- *Sòl de preservació de corredors d'infraestructures*

No admet actuacions d'urbanització o en general de transformació que no estiguin funcionalment associades a les infraestructures que han de situar-se en el corredor.

- *Sòl subjecte a risc o afectació*

Les limitacions a les actuacions d'urbanització, o en general de transformació, s'estableixen a l'article 2.12.

Article 2.10 Sòl de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Les tipologies de construccions referides en aquests articles del PTPCC estan explicades en el article 2.5:

Article 2.5 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.

B. No aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i per tant les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva, les granges, i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl com els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística, però que no es poden incloure en el tipus A.

C Són d'interès públic.

Infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, que comprenen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions, etc; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars parcs eòlics, depuradores, plantes de tractament de residus, etc; i elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementeris, establiments penitenciaris i altres.

Els camps de golf i altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal del sòl, poden ser admesos en sòl de protecció especial o territorial si, per la localització i correcta inserció en el territori, no afecten substancialment els valors intrínsecs ni la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla territorial.





5.3 La Llei d'Urbanisme

Els terrenys de l'àmbit del pla especial són classificats com a sòl no urbanitzable. D'acord amb la llei d'urbanisme, el règim d'ús del sòl no urbanitzable és el definit per l'article 47 d'aquest document.

Pel que fa al tractament de les construccions existents en aquesta classificació de sòl, el punt 3 d'aquest article 47 fixa que el sòl no urbanitzable és permès:

1. Reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
2. Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
3. Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

D'altra banda, el punt 3 bis del mateix article defineix el destí d'aquestes edificacions:

Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Pel que fa a altres tipus d'intervencions, el punt 4 del mateix article 47 fixa les actuacions de què pot ser objecte el sòl no urbanitzable:

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Per al desenvolupament d'aquestes activitats d'interès públic, el punt 5 de l'article 47 determina que s'ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

Al marge de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, l'apartat 6 de l'article 47 determina que:

... només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic
- f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

Com a conclusió esmentar que les activitats col·lectives de caràcter esportiu a l'aire lliure, d'educació en el lleure així com les edificacions i instal·lacions mínimes necessàries perquè es duguin a terme, que es desenvolupen en aquest Pla Especial, es consideren d'us públic ja que són necessàries per mantenir l'activitat agrícola principal, la producció del vi i també per la millora de les condicions mediambientals que suposa la identificació, reconeixement, preservació i millora del connector biològic del torrent de l'Oller.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





6. Legislació sectorial aplicable

6.1 LLEI 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

L'enllumenament artificial durant la nit és un dels requisits imprescindibles per a l'habitabilitat de les zones urbanes modernes i, en menor mesura, de les zones rurals, i és també necessari per a la realització d'un gran nombre d'activitats lúdiques, comercials o productives. No obstant això, un disseny o un ús inadequats de les instal·lacions d'enllumenament té conseqüències perjudicials per a la biodiversitat i el medi ambient, en la mesura que s'estiguin alterant, d'una manera desordenada, les condicions naturals de foscor que són pròpies de les hores nocturnes.

Totes aquestes raons, unides a la progressiva conscienciació ciutadana vers la protecció del medi, justifiquen la necessitat que aquesta Llei reguli, mecanismes que permetin donar resposta a la problemàtica que planteja un enllumenament nocturn inadequat, i a les formes de contaminació lumínica que en derivin, sense oblidar en cap moment la importància que l'enllumenament nocturn té com a element essencial per a la seguretat ciutadana, per a la circulació i també per a la vida comercial, turística i recreativa de les zones habitades. En tot cas, una regulació adequada de l'enllumenament nocturn ha de contribuir a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, a les ciutats i als pobles.

La Llei, doncs, determina la divisió del territori en diverses zones en funció de les característiques i especificitats de cada una en relació amb la claror lluminosa que hi pot ésser admissible, i també regula els aspectes relatius a les intensitats de brillantor permeses, al disseny i la instal·lació de l'enllumenat i al règim estacional i horari d'usos.

D'altra banda, un enllumenament nocturn excessiu o defectuós constitueix una forma de contaminació, en tant que afecta la visió del cel, el qual forma part del paisatge natural i ha d'ésser protegit, tant perquè es tracta d'un patrimoni comú de tots els ciutadans com per la necessitat de possibilitar-ne l'estudi científic.

En aquest sentit, l'aplicació d'aquesta Llei ha de servir per a millorar l'eficiència energètica dels enllumenats.

En caràcter general, s'adoptarà una il·luminació exterior que eviti la dispersió de flux a l'hemisferi superior. Es preveurà que la solució de l'enllumenat general dels espais exterior i de les edificacions proposades al què preveu la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i el Decret 82/2005, de 3 de maig, de reglament de desenvolupament, com a zona E1. El Pla Especial preveu una intensitat lumínica com a zona E2 en algun punt del conjunt sempre que quedi fora de la zona de protecció quan sigui compatible amb el què determina l'art. 2.1.5 del capítol 2 del PDUPB en relació als sistemes d'espais lliures territorials que han de ser zona de protecció E1.

L'Art. 5 de la Llei 6/2001, ens de defineix la zonificació segons la protecció del territori segons a la contaminació lluminosa:



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissatariat Territorial d'Urbanisme
de Catalunya Central



- a) Zona E1: zones de màxima protecció a la contaminació lluminosa; corresponen a les àrees de protecció especial i les àrees coincidents amb la Xarxa natura 2000.
- b) Zona E2: sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural o d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de la Xarxa natura 2000.

També li són d'aplicació el que estableix el Reial Decret 1890/2008, de 14 de Novembre pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Segons aquest Reial Decret en la Instrucció tècnica complementària EA -03 RESPLENDOR LLUMINOSA NOCTURNA I LLUM INTRUSA O MOLESTA fixa que la resplendor lluminosa nocturna o contaminació lumínica és la lluminositat produïda al cel nocturn per la difusió i reflexió de la llum en els gasos, aerosols i partícules en suspensió a l'atmosfera, procedent, entre altres orígens, de les instal·lacions d'enllumenat exterior, o bé per emissió directa cap al cel o reflectida per les superfícies il·luminades.

S'han de limitar les emissions lluminoses cap al cel en les instal·lacions d'enllumenat exterior, excepte les d'enllumenat festiu i de Nadal. La lluminositat del cel produïda per les instal·lacions d'enllumenat exterior depèn del flux hemisfèric superior instal·lat i és directament proporcional a la superfície il·luminada i al seu nivell d'il·luminació, i inversament proporcional als factors d'utilització i manteniment de la instal·lació. El flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst o emissió directa dels llums a implantar en la zona que ens ocupa (E1) no ha de superar el 1 % segons els límits que estableix la taula 2.

A més d'ajustar-se als valors de la taula 2, per reduir les emissions cap al cel tant directes com les reflectides per les superfícies il·luminades, la instal·lació dels llums ha de complir els requisits següents:

- a) S'ha d'il·luminar només la superfície que es vol dotar d'enllumenat.
- b) Els nivells d'il·luminació no han de superar els valors màxims establerts a la ITC-EA-02.
- c) El factor d'utilització i el factor de manteniment de la instal·lació ha de satisfer els valors mínims establerts a la ITC-EA-04.

La major part del conjunt correspon a la zona E1, que és la zona que té les característiques més restrictives, que s'hauran d'acomplir tal i com s'ajusta al que figura a les taules de l'annex del Decret 82/2005:

Taula 1. Tipus de làmpades segons l'indret en què estan situades

Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
E1	VSBP/VSAP	VSBP/VSAP
E2	Preferentment VSBP/VSAP	VSBP/VSAP
E3	Preferentment VSBP/VSAP	Preferentment VSBP/VSAP
E4	Preferentment VSBP/VSAP	Preferentment VSBP/VSAP

VSBP: Làmpades de vapor de sodi a baixa pressió.

VSAP: Làmpades de vapor de sodi a alta pressió.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Comarca del Central





Taula 2. Percentatge màxim de Flux d'hemisferi superior instal·lat d'un pàmpol d'un llum.

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E1	1	1
E2	5	1
E3	15	15
E4	25	25

Taula 3. Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari, expressat en %

Z: Zona de protecció; E: Enlluernament pertorbador

Z	E
E1	10
E2	10
E3	15
E4	15

Taula 4. Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants

A: Alçada del llum en m; I: Índex d'enlluernament

A	I
4,5	4.000
4,5-6	5.500
6	7.000

Taula 5. Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals, expressada en lux

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E1	2	1
E2	5	2
E3	10	5
E4	25	10

Taula 6. Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants, expressada en lux.

I: Il·luminació en zona de vehicles; V: Il·luminació en zona de vianants

	I	V
Trànsit elevat	35	20
Trànsit moderat	25	10
Trànsit baix	15	6
Trànsit escàs	10	5

Taula 7. Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1), expressada en kilocandees (Kcd)

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E2	50	0,5
E3	100	1
E4	100	2,5

Taula 8. Luminància màxima de rètols, expressada en cd.m-2.

Z: Zona de protecció; L: Luminància màxima

Z	L
E1	50
E2	400
E3	800
E4	1.000

Taula 9. Luminància màxima d'edificis, d'aparadors i de finestres, expressada en cd.m-2.

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E1	10	5
E2	40	20
E3	80	40
E4	100	50



Taula 10. Luminància mitjana màxima de façanes i monuments, expressada en cd.m-2

Z: Zona de protecció; V: Horari de vespre; N: Horari de nit

Z	V	N
E1	5	0
E2	5	0
E3	10	5
E4	25	12

La proposta del Pla Especial preveu tractar la intervenció realitzada com una zona fosca, especialment aquelles zones més properes al connector biològic de l'Oller. De manera que la il·luminació exterior només estarà encesa en els moments que sigui necessària, així els camins d'accés a les diferents instal·lacions disposaran de sensors de presència per mantenir el sistema d'il·luminació amb una activitat mínima. A més es tractarà de lluminàries col·locades molt baixes a fi que actuïn com a balises. La seva funció més que il·luminar serà, per tant, indicar quin és el recorregut. També es preveu que el clauer dels bungalows sigui un lot a fi que els hostes puguin reforçar la baixa lluminositat prevista.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



• **6.2 LLEI 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.**

Aquest Pla especial proposa la instal·lació d'un càmping de categoria de luxe, segons aquesta normativa sectorial vigent on dels articles 38 al 52 es regulen els paràmetres genèrics i en l'Annex 2 els paràmetres específics de cada una de les diferents categories.

Secció III: Establiments de càmping

Article 38 Definicions

Als efectes del que estableix l'article 46 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, s'entén per:

- Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
- Albergs semi mòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.
- Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

Article 39 Unitats d'acampada

1. Tota la superfície destinada a acampar ha d'estar dividida en unitats d'acampada, que és espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil, semi mòbil o fix. Cada unitat ha de tenir convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

2. Els establiments poden disposar d'unitats d'acampada que tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent al de la ubicació de l'alberg. En aquest cas, a la superfície que correspongui a la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, se li poden descomptar 15 m², i el lloc destinat a aparcament ha de portar el número de la unitat a què correspongui.

3. Es pot acceptar l'existència de zones d'acampada, dins els càmpings, en substitució d'algunes unitats en els establiments en què la topografia o la vegetació dificultin la divisió homogènia de les unitats d'acampada. Aquestes zones han d'estar senyalitzades amb lletres, han d'estar marcats els seus límits, i s'ha de fer constar el nombre d'albergs mòbils que s'hi poden instal·lar d'acord amb els metres quadrats exigits per unitat, segons la categoria del càmping.

Article 40 Albergs fixos i semi

1. Els càmpings poden instal·lar albergs fixos, sempre explotats per la persona titular del càmping, i semi, amb un màxim de sis places cadascun. Cadascun d'aquests albergs han d'estar situats dins d'una unitat d'acampada.

2. El nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semi no pot ultrapassar el 50% del total. En cap cas els albergs fixos poden ultrapassar el 40% del total d'unitats d'acampada.

3. Els albergs fixos i semi no poden ocupar més del 50% de la unitat d'acampada.

1. El planejament urbanístic pot determinar la quantia i distribució del nombre d'unitats d'acampada per a albergs fixos o semi, de manera que respecti la naturalesa rústica dels terrenys i es minimitzi l'impacte que provoca la seva implantació, tant en relació amb l'espai que ocupen com amb el volum, materials i cromatisme que puguin presentar.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central





Pla Especial "Oller del Mas" – Manresa

Article 41 Càmpings ubicats en zones de risc
Els establiments existents que es puguin veure afectats per restriccions o condicions en l'ocupació del sòl per raó d'incompatibilitat urbanística sobrevinguda dels terrenys per existència de riscos, especialment la derivada de la transposició de la Directiva 2007/60/CE, relativa a l'avaluació i gestió dels riscos d'inundació, han d'adoptar estratègies d'autoprotecció que disposin les mesures adients que permetin a l'establiment l'exercici de l'activitat amb les adequades garanties de seguretat.

Les estratègies d'autoprotecció s'han d'adoptar en el marc del Decret 82/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Article 42 Accessos

Sens perjudici del que puguin exigir altres normatives sectorials en aquest àmbit, especialment la relativa a prevenció d'incendis, l'entrada al càmping ha d'estar, sempre i en tot cas, en bones condicions i ha de tenir una amplada mínima de 5 metres en el cas d'haver-hi dos sentits de circulació, o de 3 metres si hi ha un únic sentit de circulació.

Tots els establiments han de disposar de vials interiors suficients en nombre, longitud i amplada per permetre la circulació de qualsevol element propi de l'activitat del càmping.

L'amplada dels vials principals no pot ser inferior a 3 metres quan es tracti de vials d'un únic sentit de circulació i a 5 metres quan es tracti de dos sentits de circulació, sens perjudici dels vials per a vianants que es cregui convenient disposar en funció dels serveis i de la morfologia del terreny.

Article 43 Il·luminació

Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús generals i obligatòries han d'estar degudament il·luminades. A partir de les 23 hores s'ha de reduir la il·luminació i s'ha de mantenir, solament, a la zona d'accés, als sanitaris i als vials interiors, al mínim que permeti la circulació de vianants.

Article 44 Tancament dels límits

El càmping ha d'estar degudament tancat en tot el seu perímetre. Es pot utilitzar qualsevol tipus de material que doni garanties de resistència, eviti les intrusions externes i s'integri en el paisatge. La tanca, respectant en tot cas la normativa municipal al respecte, ha de tenir una alçada mínima d'1,50 metres i en cas de ser d'estructura buida, els buits han de portar una reixeta que impedeixi l'accés de persones i animals. En establiments ubicats en espais d'interès natural les característiques de la tanca han d'atendre els requeriments derivats de la normativa ambiental.

Article 45 Senyalització

1. Les senyalitzacions que els càmpings instal·lin a les carreteres i camins propers a les seves instal·lacions han de ser les normalitzades i d'acord amb l'administració competent en la matèria.
2. Els vials interiors dels càmpings han de tenir els senyals reglamentaris de "velocitat màxima 10 km/h", "prohibida la circulació de vehicles en les hores de silenci" que reglamentàriament determini el càmping. Així mateix, els càmpings han d'instal·lar els senyals corresponents a la direcció dels diferents serveis i instal·lacions.

Article 46 Serveis higiènics

1. Els establiments de càmping han de disposar dels blocs de serveis higiènics necessaris, de manera que cap unitat d'acampada del càmping no quedi mes lluny de 250 metres d'un bloc de serveis.
2. Els dels homes han de ser totalment independents dels de les dones i dintre de cada bloc, els serveis d'evacuatoris han d'estar separats dels de les dutxes i els lavabos tret que es tracti d'unitats compactes, que en tot cas s'han de trobar dins el bloc de serveis.
3. Les instal·lacions dels serveis higiènics han de permetre una ventilació molt àmplia. El terra i les parets, fins a una alçada mínima de 2,20 metres, s'han de revestir amb materials que en garanteixin la impermeabilitat.



Article 47 Farmaciola de primers auxilis

Els càmpings han de disposar de farmaciola de primers auxilis per a les persones usuàries, que ha d'estar situada en un lloc visible i degudament senyalitzada, i ha de disposar dels materials suficients per poder atendre els casos mes corrents.

Article 48 Capacitat d'allotjament

A efectes del càlcul de la capacitat d'allotjament d'un càmping en places s'ha de multiplicar per tres el nombre total d'unitats d'acampada.

Article 49 Categories

Els càmpings es classifiquen d'acord amb les seves edificacions, instal·lacions i serveis en les categories de "luxe", "primera", "segona" i "tercera", i els seus corresponents distintius "L" "1a", "2a" o "3a"; aquestes estan publicats al web del departament competent en matèria de turisme. Aquest indicatiu s'ha de trobar situat de manera molt visible a l'accés del càmping i a l'entrada de la recepció.

Article 50 Requisits tècnics mínims

Els requisits tècnics mínims consten a l'annex II.

Article 51 Ampliació discontinua

1. Els càmpings poden ampliar la seva superfície en terrenys no limítrofs als que ocupen quan no ho puguin fer en els sòls immediatament limítrofs per motius d' inadequació o incompatibilitat urbanística, o de restricció d'ocupació de parts de la seva superfície a causa de l'aplicació de normatives sectorials (costes, carreteres, incendis, zona maritimoterrestre, inundacions, etc.).

2. L'ampliació discontinua ha de respectar les normatives sectorials i urbanístiques dels terrenys objecte d'ampliació.

3. La distància entre els límits d'ambdues àrees no pot excedir els 400 metres. En cap cas s'admet que entre els dos espais existeixin carreteres interurbanes, vies de ferrocarril o altres infraestructures de transports, excepte que estiguin salvades per ponts o túnels aptes per a vianants.


La nova àrea d'ampliació ha de complir els requisits mínims proporcionals a la seva capacitat pel que fa a seguretat i blocs sanitaris, que s'estableixen en aquesta secció i a l'annex II.

4. L'ampliació discontinua d'un establiment de càmping no constitueix, en cap cas, un nou establiment.

Article 52 Recepció i informació

La recepció del càmping constitueix el centre de relació amb les persones usuàries a efectes administratius i d'informació. Sens perjudici de les obligacions derivades del compliment dels deures d'informació especificats en el títol I d'aquest Decret, els establiments de càmping han d'exposar a la seva recepció i de manera ben visible els documents i les dades següents:

- a) Dates de funcionament.
- b) Plànol de situació i límits de cada una de les unitats d'acampada, així com la numeració corresponent.
- c) Plànol de situació d'extintors.
- d) Plànol de situació dels diferents serveis.
- e) Llista d'horaris de funcionament dels diferents serveis, prohibició de circulació interior de vehicles, etc.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Annex II: Requisits tècnics mínims dels establiments de càmping
CATEGORIA DE LUXE

Aquests establiments han de reunir les següents condicions d'instal·lacions, serveis i personal:

1. La superfície mínima d'unitat d'acampada ha de ser de 90 m2. A cada unitat d'acampada únicament s'hi pot instal·lar un alberg i les pertinences d'una familiar o persona usuària sempre que siguin les pròpies del desenvolupament normal de l'activitat de càmping. En cas d'instal·lar-hi més d'un alberg mòbil, la persona usuària ha de signar una sol·licitud expressa en aquest sentit a la recepció de l'establiment.

També poden disposar d'unitats d'acampada d'una superfície mínima de 40 m2, amb una capacitat màxima de dues persones proveïdes de tenda de tipus canadenc sense vehicle o amb moto. La quantitat màxima d'aquests tipus d'unitat d'acampada no pot ultrapassar en cap cas el 10% del total d'unitats d'acampada de l'establiment.

- 2. Recepció amb suficient espai destinat al públic, independitzada de qualsevol altra instal·lació.
- 3. Establiment de restauració.
- 4. Sala de reunió amb televisor.
- 5. Sala amb jocs de taula.
- 6. Sala de cures i de primers auxilis.
- 7. Supermercat o espai destinat a la venda de queviures. No és obligatori si a menys d'un quilòmetre del càmping hi ha aquesta oferta.
- 8. Serveis higiènics. Cada bloc destinat a serveis higiènics dels dos sexes ha de disposar d'un espai canviador de nadons.
- 9. Lavabos, un per cada sis unitats d'acampada que no disposin de lavabos a l'alberg, amb una separació mínima entre si de 50 cm i dotats amb aigua calenta contínuament.
- 10. Dutxes en cabines individuals de superfície mínima d'1,50 m2, una per cada 10 unitats d'acampada que no disposin de dutxa a l'alberg i dotades amb aigua calenta contínuament. Hi ha d'haver un parament de separació entre el plat de la dutxa i el lloc de penjar la roba.
- 11. Evacuatoris del tipus de tassa, un per cada set unitats d'acampada que no disposin d'evacuatori. En els serveis destinats als homes, el 20% dels evacuatoris poden ser del tipus urinari.
- 12. Accessoris: miralls damunt de tots els lavabos, prestatges als lavabos i dutxes, tovallolers als lavabos i penjadors als lavabos, dutxes i evacuatoris.
- 13. Endolls al costat de tots els lavabos.
- 14. Un safareig per cada 20 unitats d'acampada amb una separació mínima entre si de 50 cm, tots dotats amb aigua calenta contínuament, i prestatges per deixar-hi la roba. En el supòsit que s'instal·lin rentadores, poden ser de pagament i cadascuna pot substituir quatre safarejos.
- 15. Aigüeres, una per cada 20 unitats d'acampada destinades a alberg mòbil amb prestatges per deixar-hi els plats i altres estris.
- 16. Preses d'aigua potable, distribuïdes de tal forma que cap unitat d'acampada no es trobi a més de 35 metres d'una d'aquestes. Han d'estar pavimentades en un radi de dos metres i dotades del corresponent desguàs.
- 17. Endolls amb caixa de protecció a cadascuna de les unitats d'acampada.
- 18. Arbres per fer ombra en una superfície mínima del 50% de la zona destinada a acampada.



19. Parc infantil, amb aparells i instal·lacions i zona d'esplai, amb una superfície proporcional a la capacitat del càmping.
20. Piscines, una per a infants i una altra per a persones adultes, que reuneixin les condicions pròpies de les piscines d'ús públic, amb mobiliari necessari per al seu gaudi.
21. Pista de tennis de dimensions reglamentàries. Es pot dispensar-ne l'existència sempre que estigui compensada per un altre tipus d'instal·lació per a l'esplai (minigolf, bàsquet, etc.).
22. Servei telefònic suficient.
23. Servei de bugaderia i planxa.
24. Servei de rentatge de cotxes.
25. Servei de seguretat diürna i vigilància nocturna.
26. Servei de caixa forta.
27. Servei de recollida i distribució diària de correspondència. Hi ha d'haver una bústia instal·lada a l'interior del càmping i s'ha de poder utilitzar en qualsevol moment.
28. Servei de premsa i Internet.
29. Recepcionistes per atendre ininterrompudament les persones usuàries des de les 8 hores fins a les 23 hores, que coneixin, a més del català i castellà, un mínim de dos idiomes estrangers.
30. Personal de neteja suficient d'acord amb l'extensió del càmping i el mecanisme utilitzat.
31. Guardes durant les 24 hores en nombre suficient.
32. Tot el personal ha de portar el corresponent distintiu que l'identifiqui davant de les persones usuàries.



El càmping permet tancar el cercle en la voluntat de l'empresa propietària de l'Oller del Mas de potenciar les activitats de turisme i de lleure al voltant de la producció del vi i per remarcar els valors mediambientals i paisatgístics de l'entorn on s'insereix.

Es tracta d'un càmping de categoria de luxe, amb bungalows disseminats dins de la pineda que queda per darrera del celler d'elaboració i una zona d'acampada per tendes que s'ubicarà aprofitant la retícula de la plantació de plataners adjacent a la pineda.

El respecte per aquest medi natural fa que, tal i com es preveu a la normativa, l'aparcament i la unitat d'acampada es desvinculin. Així l'accés als bungalows i a la zona d'acampada s'ha de fer a peu o bé amb bicicleta essent prohibida la circulació de vehicles a excepció de les emergències i dels serveis del càmping que ho faran de manera esporàdica i amb vehicles elèctrics. Tindrà una capacitat de 90 unitats d'acampada, 18 de les quals són els bungalows. En la categoria de luxe es fixa una superfície mínima de 90 m² per unitat d'acampada, dels quals es poden deduir 15 m² en el cas de tenir l'aparcament desvinculat de la unitat, així que la superfície de la zona d'acampada prevista de 10.081,78 m² garanteix la superfície mínima exigible (72 u.a. x 75 m²) a la zona d'acampada. Tampoc no se supera el nombre màxim permès d'albergs fixes (bungalows) que no pot excedir del 40 % del total de unitats d'acampada, essent els albergs fixes un 20,7 % del total de UA.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



La recepció i els serveis principals del càmping s'ubicaran a l'ampliació de l'actual local social (casa club) del Pitch & Putt, del qual s'aprofita l'aparcament actual i s'amplia per acollir les places necessàries per les noves activitats. Les places d'aparcament per a cada un dels bungalows van de la número B1 a la B18 les quals portaran un indicatiu que estan reservades pels bungalows amb la mateixa numeració (plànol o3.1). Es preveu un altre edifici de serveis en l'altre extrem del càmping per garantir que cap unitat d'acampada tingui els serveis a més de 250 m. En aquest edifici a part de banys i vestuaris s'hi disposaran d'uns safareigs i magatzem.

La implantació dels bungalows s'ha disposat de manera que no calgui talar cap arbre, a menys que sigui necessari per motius d'ofec en zones d'alta concentració que recomanin una aclarida, seguint les determinacions de no alterar el perímetre de les cobertes del bosc -que no es podrà reduir més d'un 10%-- tot mantenint una certa vegetació espontània de sotabosc.

Els plànols d'ordenació reflecteixen la implantació de les unitats fixes. Tots els bungalows es desenvolupen en planta baixa, i es proposen 2 tipologies diferents, una simple per a 2 i 3 persones (14 unitats), i l'altra per 5 persones (4 unitats). Pel que fa als acabats, els bungalows es realitzaran amb materials històrics i tradicionals d'aquesta zona: fusta, pedra i adob amb palla.

Els camí d'accés als bungalows és un camí existent actualment que creua el bosc al que no s'hi preveu cap tipus d'actuació més que una compactació dels àrids que el conformen, precisament per mantenir aquest caire naturalitzat. L'accés des d'aquest pas existent a cada un dels bungalows es farà traçant uns recorreguts naturalitzats que s'adaptaran als elements naturals (arbres, pedres, etc) que es trobin al seu pas.

7. L'àmbit del Pla Especial en el context territorial

7.1 L'anella verda



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



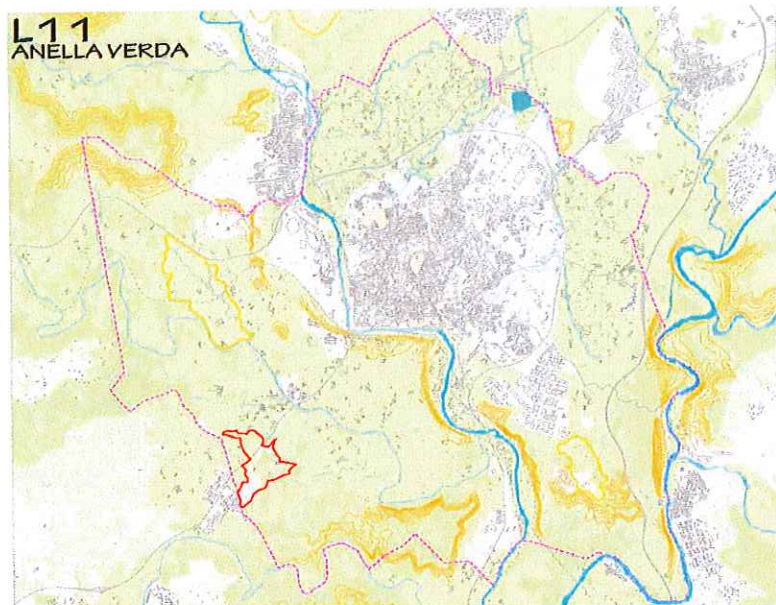
El 20 de desembre de 2010 es va aprovar per unanimitat del Ple de la Corporació la proposició dels Grups Municipals d'ERC, ICV-EUIA, PSC, CUP i PxC sobre la protecció de l'Anella Verda de Manresa, en la qual es qualifica aquest àmbit com un espai amb l'objectiu de posar en valor els espais lliures que envolten la població manresana i que neix amb la finalitat de preservar, potenciar i difondre, des d'una vessant participativa i activa, els valors patrimonials, paisatgístics, ambientals i socials del rodal de Manresa.

L'àmbit del Pla Especial s'inclou en l'anella verda de Manresa. L'Anella Verda és el conjunt d'espais lliures al voltant de la ciutat que, pels seus valors socials, ambientals, paisatgístics i productius agraris s'han de protegir, connectar i potenciar. Es concep com un espai lliure continu que envolta la ciutat, idoni per acollir activitats de lleure, educatives, esportives i culturals d'acord amb les diferents característiques que li són pròpies; capaç de continuar essent un espai lliure i productiu, apte per generar riquesa; capaç de mantenir les funcions de connector biològic i natural amb els espais naturals externs i capaç de conservar el patrimoni natural que conté.

Tots aquests valors acompanyen de fa temps als propietaris de l'Oller i amb aquest Pla Especial es volen potenciar encara més i que aquests espais siguin suport de noves iniciatives i que esdevinguin un element de cohesió social per a la pròpia ciutat i dels municipis veïns i un motiu de trobada per a col·lectius, entitats, particulars i habitants del rodal de Manresa, en definitiva per fer més viu que mai el projecte de l'Anella Verda.

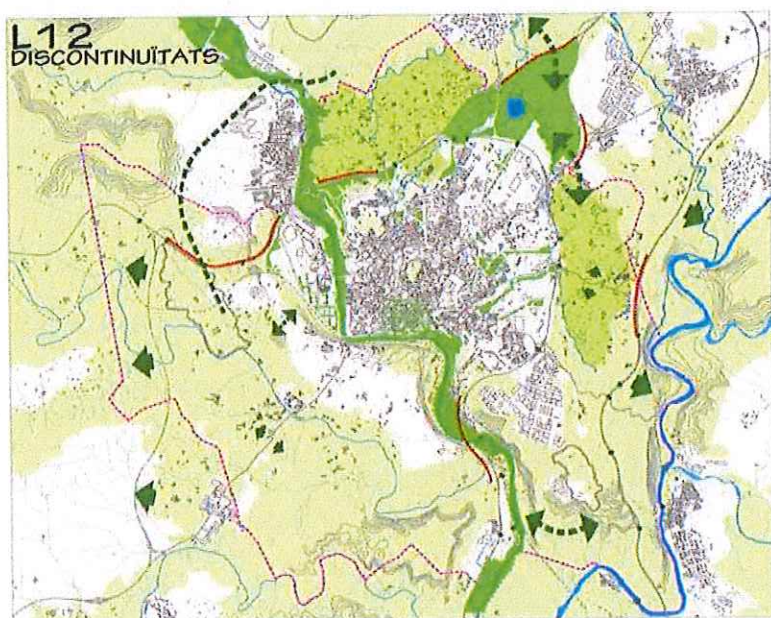


L'àmbit del Pla Especial abasta, pel que fa a l'Anella Verda, part de l'espai identificatiu de la serra de Montlleó, i dels espais agrícoles i forestals que actuen com a corredor connector entre aquests espais identificatius de la serra de Montlleó i els de la riera de Rajadell i que discorre entre el nucli de Salelles i el nucli rural disseminat de les Ferreres.

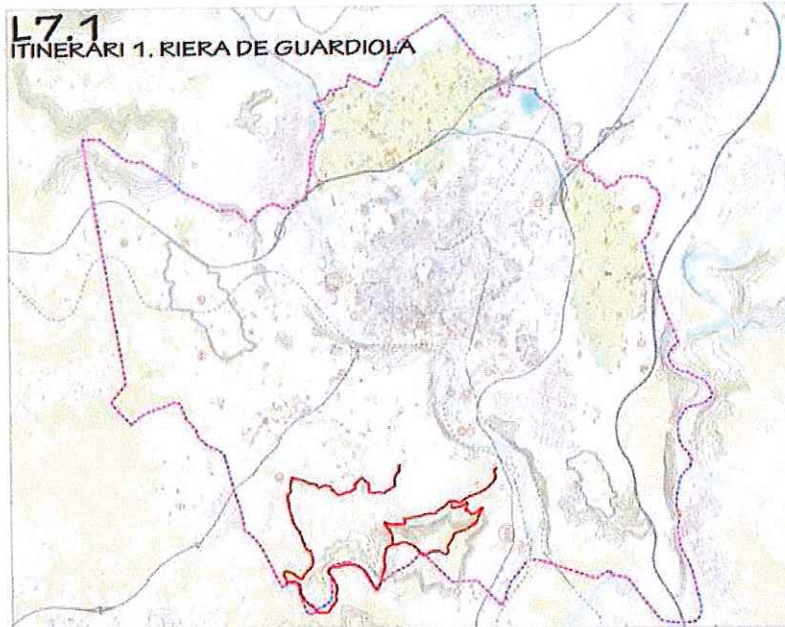


Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

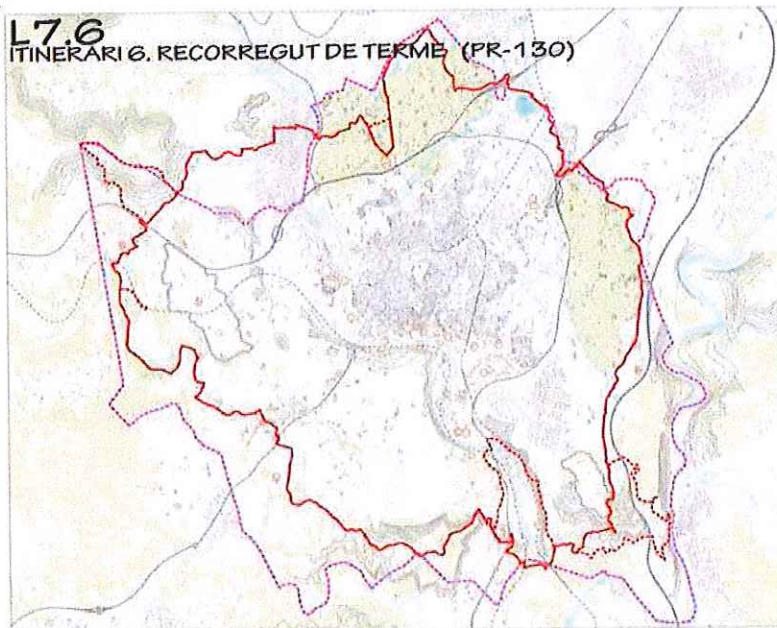
Els estudis en relació a l'anella verda detecten les discontinuïtats d'aquest espai, de les quals cal esmentar la que suposa la carretera Manresa-Igualada. L'ampliació de la clau 10 en aquesta zona, juntament amb la reducció de trànsit que ha suposat la posada en marxa fa tot just un parell d'anys de l'eix diagonal, fa que la C-37 sigui una discontinuïtat salvable.



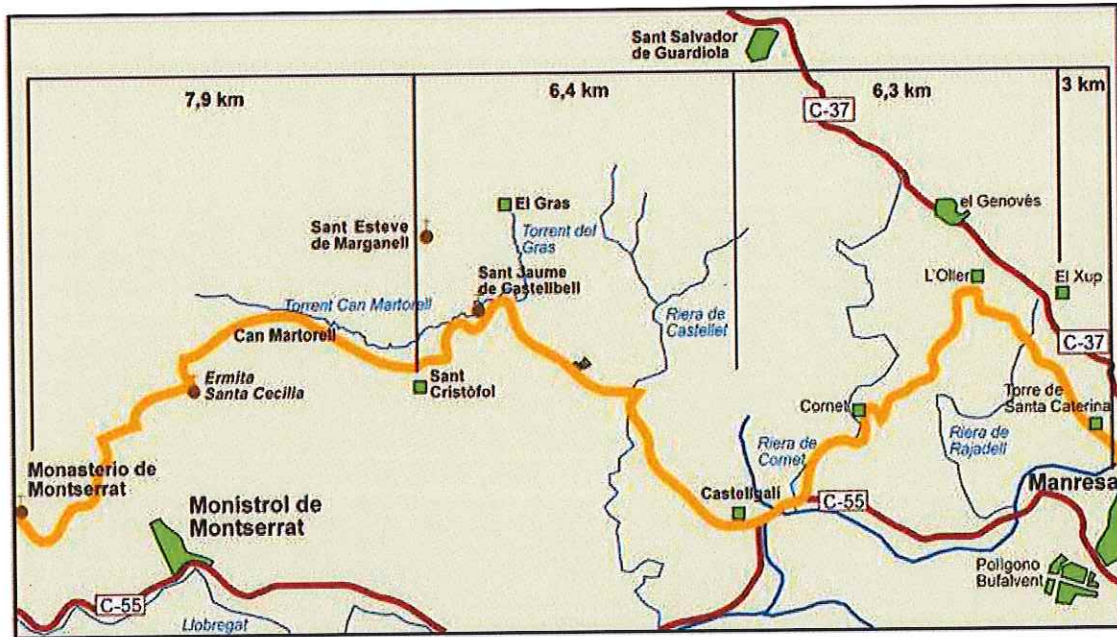
El Mas de l'Oller se situa en un indret on concorren un conjunt d'itineraris. Per una banda, el projecte d'anella verda inclou la definició concreta de diferents itineraris que permeten l'ús, el gaudir i l'accessibilitat per als vianants a aquest rodal de la ciutat i als propis espais identificatius. L'àmbit del present Pla abasta part de dos d'aquests itineraris: el del terme i el de la riera de Guardiola i els pous de glaç.




Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central



Per l'altra costat, el Mas de l'Oller se situa en la ruta del camí de Sant Ignasi, un recorregut que recrea la ruta que Ignasi de Loiola, essent cavaller, va recórrer l'any 1522 des de Loiola fins a Manresa. L'itinerari, previst per oferir l'oportunitat de viure una experiència de peregrinació seguint el procés espiritual que va fer Ignasi, comença a la casa on va néixer Sant Ignasi a Azpeitia (Guipúscoa) i acaba a la Cova de Sant Ignasi a Manresa.




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



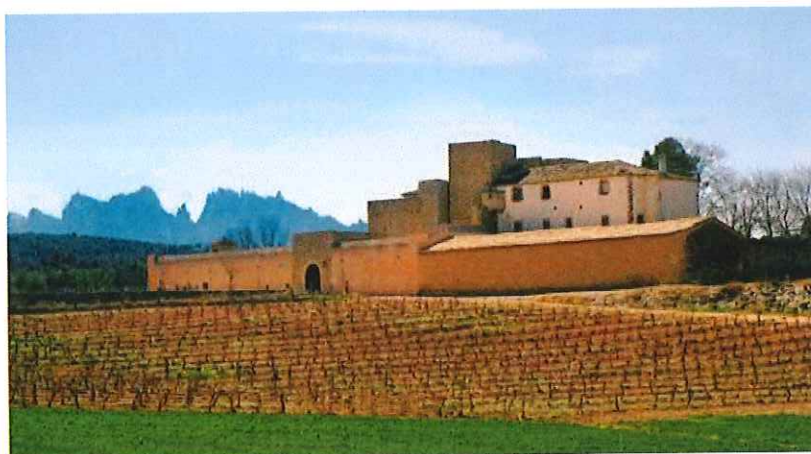
8. Anàlisi estat actual


8.1 Situació

Tal i com ja s'ha comentat l'àmbit del Pla especial comprèn part de la finca del Mas de l'Oller situada al terme municipal de Manresa i abasta una superfície de 403.310,16 m². Aquest àmbit està format per una zona continua tal i com es justifica en la descripció de la proposta.

El Mas de l'Oller correspon a una masia fortificada documentada el 1315, que se situa a l'extrem occidental del terme municipal de Manresa, en un entorn natural singular corresponent al sistema natural de la Serra de Montlleó i punt de pas de diferents itineraris de l'Anella Verda, on destaca el pas del camí de Sant Ignasi del tram Montserrat-Manresa.

El Mas de l'Oller està ubicat a pocs metres de la carretera C-37, molt a prop del nucli de Salelles i del barri del Xup. S'hi accedeix per un trencall que està situat just davant de la Cooperativa de Salelles (Km 91,090), des d'on comença el camí que condueix cap a l'Oller del Mas.




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme

El conjunt arquitectònic del Mas de l'Oller es troba en una gran plana agrícola amb vistes a Montserrat a l'entorn del qual la vinya conviu amb els camps de cereals i els boscos de pineda, i forma un mosaic agroforestal amb dominància dels conreus de secà.



Els terrenys forestals es caracteritzen per alberedes i altres formacions de ribera associades al curs del torrent de l'Oller i per l'existència de pinedes mediterrànies de pi blanc amb diferent grau de recobriment a voltes mixtes amb l'alzinar, algunes formant boscos illa enmig dels conreus.



8.2 Topografia

El relleu de l'entorn és suau, oscil·la entre les cotes de 250 i 300 metres sobre el nivell del mar, i es caracteritza per pel pas del torrent de l'Oller que creua l'àmbit d'oest a est. A més d'aquest torrent s'identifiquen dins la finca dues conques fluvials: la riera de Rajadell i la riera de Guardiola.

La banda Sud de l'àmbit desaigua cap al torrent de l'Oller, mentre que la meitat Nord en part desguassa cap aquest torrent i en part cap a la Riera de Rajadell.

A l'àmbit sobresurten petits turons, normalment amb vegetació forestal, per sobre aquesta plana. El turó més remarcable es on s'ubica el Mas de l'Oller amb una cota de 260 m.

8.3 Les edificacions i les instal·lacions

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

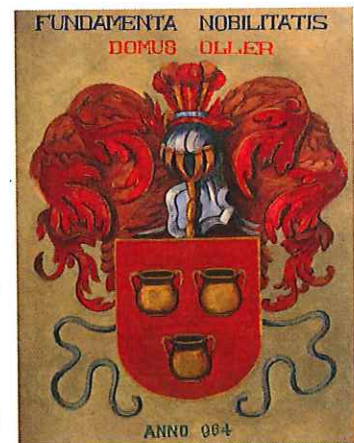




Hi ha dos conjunts d'instal·lacions separats per la Riera de l'Oller:

- Per una banda la part de la finca que es destina a usos agrícoles i que comprenen les edificacions situades dins del recinte emmurallat, el Mas inclòs en el Catàleg de béns protegits (1), el celler (2), el cobert per a maquinària (3) i el forn de ceràmica (4) on ancestralment, s'hi havia fabricat olles i que és d'on prové el cognom Oller, tal i com reflecteix l'escut de la família.
- Per l'altra, les corresponents a les activitats esportives i que comprenen el local social (5), les piscines (6), el pàdel (7) i el pitch & putt (8) amb el seu camp de tir (9).

Cada un dels conjunts disposa del seu propi aparcament (10) i la seva bassa d'abastament d'aigua (11).



A continuació s'incorpora documentació gràfica així com les superfícies i les volumetries construïdes de les edificacions existents.



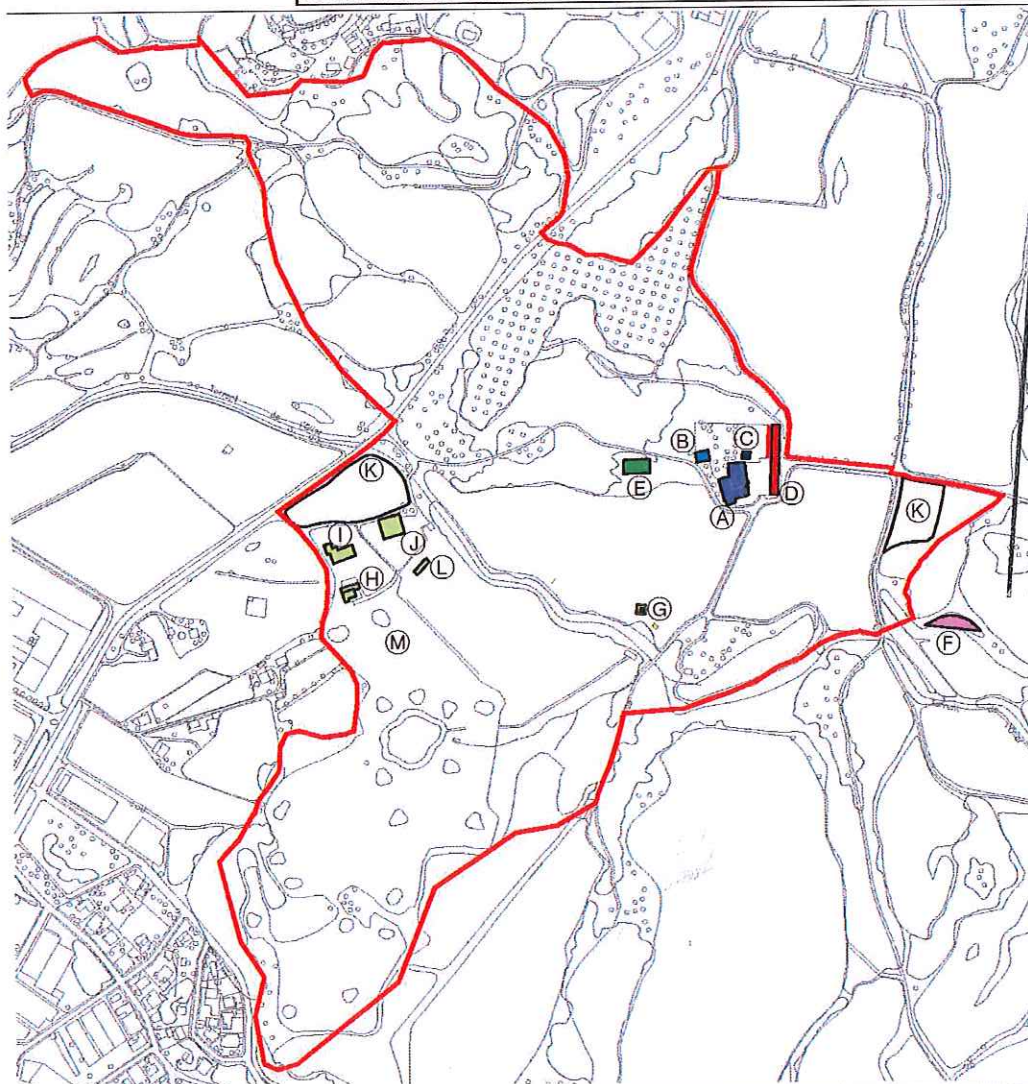
Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Manresa



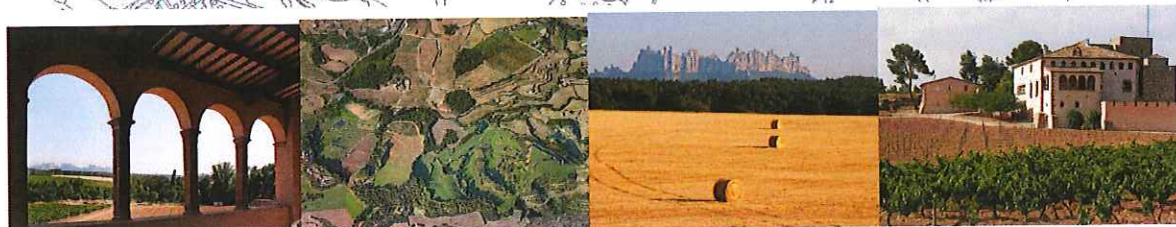
Edificacions existents dins l'àmbit actualment

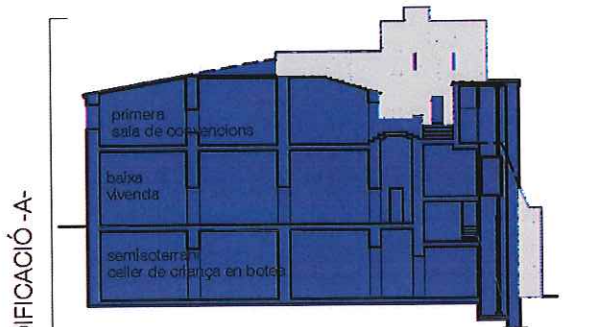
EDIFICACIONS EXISTENTS DINS L'ÀMBIT DE LA MPPG

Denominació	Ús		Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Sota Rasant	Altura edificable	Sostre (m²)	Volum (m³)
A	Habitatge	Mas	886	871		PB+2 (4)	2.426	10.693
B	Habitatge	Casa masovers	115	-		PB+1 (2)	230	750
C	Agrícola	Celler vinagre	58	-		PB (1)	58	203
D	Restauració	Restauració	732	-		PB (1)	732	2.715
F	Agrícola	Cobert maquinària	512	-		PB (1)	512	2.484
E	Agrícola	Celler	354	-		PB (1)	354	1.406
G	Agrícola	Forn ceràmica + Pou (84+18)	102	-		PB (1)	0	0
H	Esport - Lleure	Antic Club social		233		PB (1)	233	815
I	Esport - Lleure	Piscines	197	-		-	-	-
J	Esport - Lleure	Pistes de paddle	460	-		-	-	-
L	Esport - Lleure	Camp de Tir	125	-		-	-	-
M	Esport - Lleure	Pitch&Putt	130.378	-		-	-	-
K	Aparcament	Local Social	3.336	(106 cobxes; 7 motos; 2 bus; 2 C i D)		-	-	-
K	Aparcament	Celler	2.945	(84 cobxes; 4 bus)		-	-	-
TOTAL EXISTENT			137.441	2.992	871		4.545	19.066



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central





EDIFICACIÓ -A-

DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Baixa	Accessos	113.06 m ²	4.181 m ³
	Oficines	43.67 m ²	
	Celler	684.93 m ²	
	Religiós	29.34 m ²	
Primera	Habitatge	836 m ²	4.012 m ³
Segona	Convencions	629 m ²	2.266 m ³
Tercera	Serveis	49 m ²	128 m ³
Quarta	Serveis	41 m ²	106 m ³
Total		2.426 m ²	10.693 m ³



EDIFICACIÓ -B-

DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Garatge privat		115 m ²	750 m ³
Masovers	Habitatge	115 m ²	



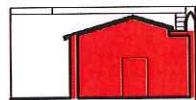
EDIFICACIÓ -C-

DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Celler d'elaboració de vi negre		58 m ²	203 m ³



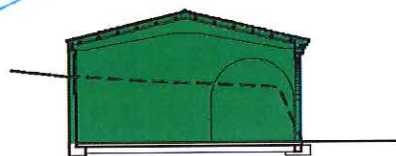
EDIFICACIÓ -D-

DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Sala de convencions		356 m ²	1.281 m ³



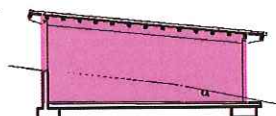
DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Zona de serveis (lavabos)		113 m ²	417 m ³

EDIFICACIÓ -E-



DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Celler d'elaboració en tines		354 m ²	2.688 m ³
Celler de criança en ampolles			

EDIFICACIÓ -F-



DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Cobert per a maquinària agrícola		512 m ²	2.484 m ³

EDIFICACIÓ -G-



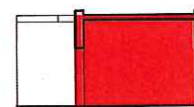
DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Forn ceràmica		84 m ²	309 m ³
Pou		18 m ²	45 m ³

EDIFICACIÓ -H-

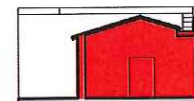


DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Club Social		233 m ²	704 m ³

Les zones tramades en secció corresponen al volum computat.



DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Zona d'accés		72 m ²	267 m ³



DENOMINACIÓ - ÚS		SUP. CONST.	VOLUM
Aparcament - traster		191 m ²	750 m ³



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





8.4 Els espais lliures

8.4.a. Zones agrícoles

L'àmbit del pla especial s'inscriu plenament en el paisatge del Pla de Bages caracteritzat per un mosaic agroforestal, en el qual les zones més planeres es destinen al conreu i a les més abruptes s'hi mantenen les zones boscoses, amb una alternança significativa en el procés d'afavoriment de la biodiversitat.

La superfície de la finca dins el terme de Manresa que es destina als usos agrícoles és de 138,10 ha, de les quals 76,3 ha corresponen al conreu de cereals, 6,8 ha al conreu d'oliveres i nogueres i 55 ha al conreu de vinya (veure plànols i16).



5.4.b. Zones arbrades

Les zones arbrades de l'àmbit del Pla Especial se situen on el territori esdevé més abrupte en forma de bosc-illa, com a bosc de ribera o generant una franja a la C-37 entre els dos accessos a l'àmbit, que actua com a barrera.

Cal destacar la importància del bosc de ribera que segueix la traça del torrent de l'Oller en l'afavoriment de la biodiversitat i per la seva funció com a connector biològic.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



5.4.c. Els espais connectors


En els paisatges caracteritzats pel mosaic agroforestal esdevé primordial el manteniment d'una xarxa d'elements lineals que connectin els fragments de bosc que romanen als paisatges dominats per una matriu agrícola. Aquests elements, a banda de mantenir la permeabilitat del paisatge, constitueixen zones de transició entre unitats diferents on s'incrementa la biodiversitat. Aquests espais connectors són especialment significatius en l'àmbit del pla especial, caracteritzat per la presència d'extenses àrees agrícoles clapejades per zones arbrades amb una continuïtat que convé preservar.



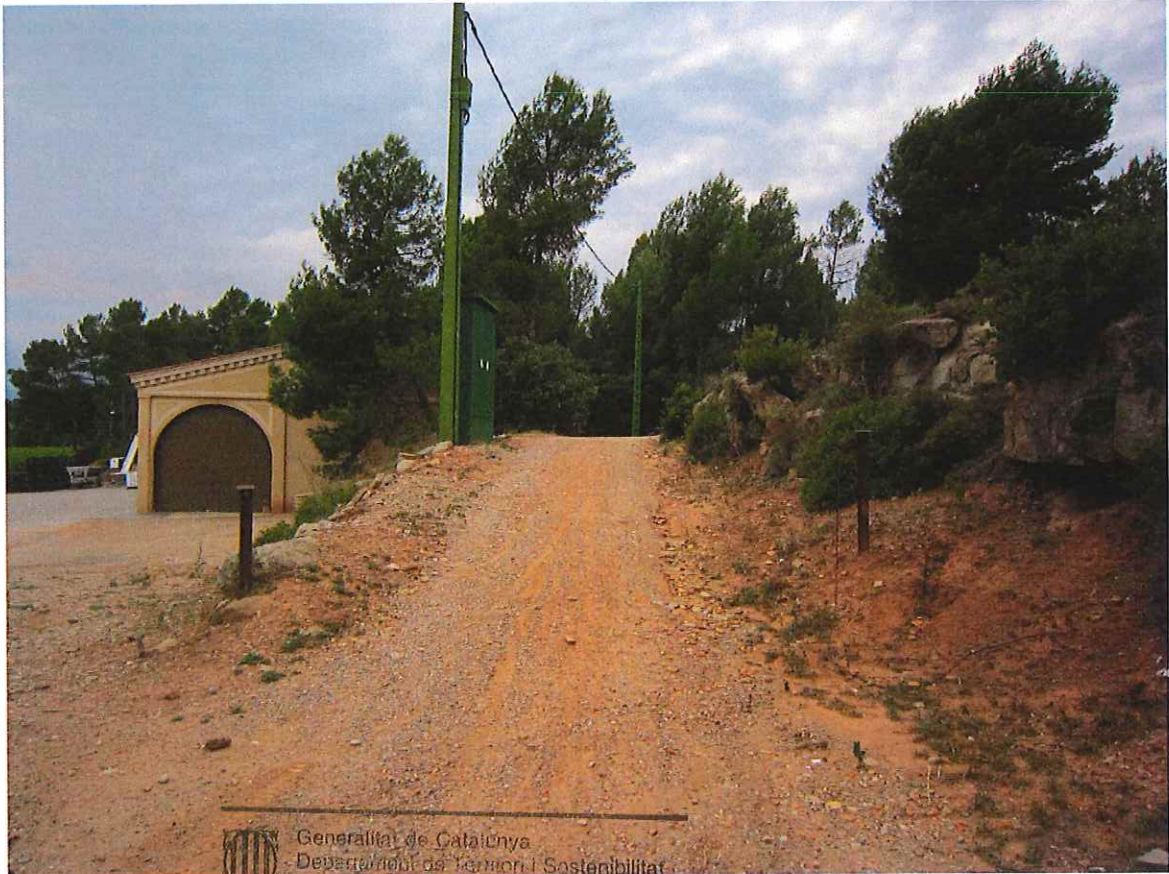
5.4.d. Camins i recorreguts

L'àmbit del pla es caracteritza per la seva vinculació a la carretera de Manresa a Igualada que en formalitza el seu límit nord. Tanmateix, a l'àmbit s'hi localitzen dos camins principals: l'antic camí de Manresa a Castells –amb un traçat nord-sud- i el camí de l'Oller –amb un traçat est-oest. Per dins la finca també hi circula un dels recorreguts de l'anella verda, el de la riera de Guardiola i els pous de glaç.




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central





Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Paisatge





5.4.e. Cursos fluvials

L'àmbit del Pla Especial se situa entre la riera de Rajadell i el torrent de l'Oller que amb un traçat est-oest abasteix les dues basses existents a la finca. Es en aquesta zona on es situa el Mas i el celler i per tant on es concentren el major nombre d'activitats existents. Per sota el torrent de l'Oller es on es concentren les activitats esportives existents: pitch & putt, pàdel, volley i piscines.



5.4.f. Característiques geològiques

Segons dades de l'Institut Geològic de Catalunya, ens hi trobem majoritàriament margues i gresos del Priabonià inferior (PEmg), tanmateix hi ha petites traces de sediments recents de fons de valls, rieres i peu de mont del Holocà (Q) i terrenys de terrassa fluvial, graves, sorres i lutites del Plistocè superior (Qt3).



8.5 Estructura de la propietat

L'àmbit del present pla especial correspon a una única propietat, el titular de la qual és MARBORI S.L.. Les parcel·les incloses a l'àmbit són les que es llisten a continuació:

PARCEL·LES DE MARBORI DINS DE L'ÀMBIT

		PROPIETARI	SUPERFÍCIE
08112A0	1600066	MARBORI	8.471,74 m ²
08112A0	1600067	MARBORI	36.637,00 m ²
08112A0	1600068	MARBORI	29.141,97 m ²
08112A0	1600070	MARBORI	38.352,00 m ²
08112A0	1600071	MARBORI	48.716,00 m ²
08112A0	1600072	MARBORI	31.148,00 m ²
08112A0	1600073	MARBORI	7.468,00 m ²
08112A0	1600077	MARBORI	95.766,21 m ²
08112A0	1700100	MARBORI	96.438,73 m ²
Vial i Camins			11.170,51 m ²
TOTAL ÀMBIT			403.310,16 m²

PARCEL·LES DE MARBORI PARCIALMENT FORA DE L'ÀMBIT

08112A0	1600066	MARBORI	78.124,26 m ²
08112A0	1600068	MARBORI	76.550,03 m ²
08112A0	1600077	MARBORI	537.459,79 m ²



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

8.6 Producció anual de vi

Producció de vi negre	9.000 Kg/Ha
Superfície vinya	55 Ha
Equivalència (Kg raïm/ampolles)	1 Kg raïm / ampolla

Criança en ampolla (1,5 anys)	50 %
Criança en barrica (1 any)	50 %

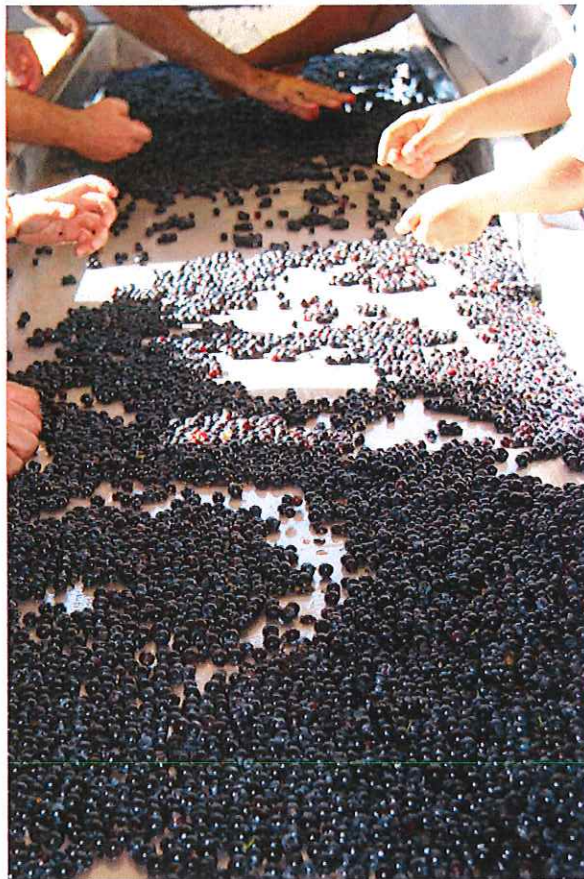
TOTAL PRODUCCIÓ

Producció anual 55 Ha x 9.000 Kg/Ha x 1 Kg / Ampolla = 495.000 Ampolles

Criança en ampolla	50 % x 495.000 Ampolles = 247.500 Ampolles
Criança en barrica	50 % x 495.000 Ampolles = 247.500 Ampolles







Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme






 Govern de Catalunya
 Departament de Territori i Urbanisme
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central



8.7 Diagnosi de l'estat actual

La composició paisatgística de la finca, caracteritzada per un mosaic agroforestal, tan característic de les comarques centrals, confirma la importància dels espais connectors en el manteniment de la biodiversitat. Per tant qualsevol modificació que es plantegi des d'aquest Pla Especial prendrà en consideració aquest fet i contribuirà no tan sols a garantir sinó a millorar la continuïtat dels espais agrícoles i dels espais connectors.

L'àmbit en el que s'actua, com ja s'ha esmentat, disposa de dues àrees diferenciades situades la primera a una banda i la segona a l'altra banda del torrent de l'Oller. Mentre l'activitat agrícola es disposa al nord del torrent i al voltant del recinte emmurallat, l'activitat esportiva del pitch & putt se situa al sud del torrent i al voltant de diverses instal·lacions a tal efecte: local, piscines, camp de tir. La proposta d'implantació de les noves instal·lacions ve derivada de les determinacions de la MPPG.

De l'Informe ambiental preliminar, realitzat amb l'avanç de planejament de la MPPG se'n dedueix que el nus viari que permet l'accés per vehicles al Pitch & Putt es troba damunt la que és el connector biològic. L'escomesa elèctrica entra a la finca també per sobre d'aquest connector. A més alguns fluxos de persones i de relació entre ambdues activitats (agrícola i esportiva) es produeixen sense regular creuant el connector.

El Pla Especial proposa que la implantació de les noves instal·lacions, a l'igual que les existents, se situïn en la proximitat a la C-37, per facilitar-ne la gestió però també perquè suposa que la resta de terrenys de la finca mantinguin el seu estat natural i per tant es respecti la integritat i la continuïtat que requereixen els terrenys no urbanitzables. Es proposa també amb l'ordenació realitzada, la restitució del connector al seu estat original desfent el nus d'accés al Pitch & Putt per traslladar-lo a l'extrem més proper al terme municipal de Salelles, soterrant la línia elèctrica de mitja tensió, i modulant i regulant el pas a través del connector de manera que s'inscriu dins d'una passera realitzada a tal efecte.

Per altra banda la superfície que es disposa de celler d'elaboració, de cria en barriques i de cria en ampolla si s'analitza la producció actual (55 ha) d'ampolles de vi anuals fa que la situació de l'empresa tingui un dèficit clar d'instal·lacions i sigui complicada a dia d'avui. Si a aquest fet s'hi afegeix que el celler creix a un ritme de 7 ha anuals de manera que en els propers tres anys entraran en producció 20 ha més de vinya, aleshores la situació de



l'empresa esdevindrà insostenible amb les instal·lacions actuals que actualment ja es troben saturades, tot i que tot el vi que es produeix es ven.

Producció de vi negre	9.000 Kg/Ha
Superfície vinya	55 Ha
Equivalència (Kg raïm/ampolles)	1 Kg raïm / ampolla
Criança en ampolla (1,5 anys)	50 %
Criança en barrica (1 any)	50 %



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

TOTAL PRODUCCIÓ

Producció anual 55 Ha x 9.000 Kg/Ha x 1 Kg / Ampolla = 495.000 Ampolles

Criança en ampolla 50 % x 495.000 Ampolles = 247.500 Ampolles

Criança en barrica 50 % x 495.000 Ampolles = 247.500 Ampolles

NECESSITATS CELLER

Criança en ampolla 1,5 anys x 247.500 Ampolles / Any = 371.250 Ampolles

Criança en barrica 1 any x 247.500 Ampolles / Any = 247.500 Ampolles

producció actual (55 Has)	495.000 Ampolles
producció vinya plantada (20 Has)	229.500 Ampolles
TOTAL a 3 anys vista	724.500 Ampolles

DIMENSIONAT CELLER

Magatzem producte acabat 317Palets x 720Ampolles/Palet x 1 Altura = 228.240 Amp.

Criança en ampolla 237Palets x 720Ampolles/Palet x 3 Altures = 511.920 Amp.

Criança en barrica 186 Barriques x 300 litres / barrica x 4 Altures = 223.200 Litres
223.200 Litres x 0,75 litres / Ampolla = 167.400 Amp.

Total dimensionat celler

907.560 Ampolles

El marge d'un 30 % entre la producció d'aquí a 3 anys amb la capacitat real del celler s'ha realitzat preveient el creixement que s'ha produït els darrers 5 anys (d'un 50 %) i tenint uns indicadors que fixen que aquesta tendència seguirà en els propers anys, però també per disposar d'un espai de reserva en cas que hi hagi una davallada sobtada de la demanda que obligués a emmagatzemar un percentatge important d'una producció anual.





9. Justificació de la procedència

L'art 47 del TRLUC en l'apartat 4 a) considera admissibles les actuacions específiques com la de càmping a la que s'associen una sèrie d'activitats esportives, la pràctica de les quals s'ha de realitzar a l'aire lliure (pitch & putt, pàdel, volley, rocòdrom i hípica) i que es tracta d'activitats que a més de la vessant esportiva tenen una component socialitzadora, d'educació en el lleure i d'esbarjo al aire lliure que necessiten unes instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de que es tracti.

Així mateix a l'art 92.2 b) del Reglament preveu que es puguin redactar plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable per implantar usos admissibles d'acord amb l'article 47 de la TRLUC.

També s'acompleix el que preveu la Llei d'urbanisme 1/2010, així com en la Llei 26/2009 que admet la redacció d'un pla especial per aquells usos admesos per l'art 47 de TRLUC si no entren en contradicció amb les previsions establertes en el planejament urbanístic general.

Tant el PTPCC, com el PDU i el PG en la modificació que es tramita paral·lelament a aquest Pla Especial, admeten l'activitat de celler i de càmping amb totes les activitats esportives associades i que concreta aquest Pla Especial.

Les figures superiors de planejament aplicable a la zona, especialment el Pla director urbanístic del Pla de Bages, afirmen que *"Les administracions públiques han d'impulsar programes d'actuació destinats a millorar les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions i activitats agroramaderes i forestals tradicionals, si s'escau contemplant opcions de multiactivitat per aportar rendes complementàries, basades fonamentalment en la valoració del patrimoni cultural i natural i, en qualsevol cas, sempre que repercuteixin favorablement en la conservació i valorització de la matriu territorial."* (art. 9.18.1 "criteris de gestió" de la normativa del PDU Bages referit a la matriu agroforestal on s'insereix el Centre).

L'ampliació del celler, juntament amb la creació del càmping i d'un centre eqüestre de referència cerca aquest objectiu i el que es defineix també al Pla Director d'Enologia, recentment impulsat i actualment en tràmit per la Generalitat de Catalunya, al crear una multiactivitat que gira entorn de la vinya i de la producció del vi, encaixa perfectament amb aquesta definició de la norma.

Les característiques principals del projecte que justifiquen la implementació d'aquestes activitats en el lloc i medi que es proposa, són:

- L'activitat de celler, càmping i hípica no es poden desenvolupar en un medi urbà o urbanitzable, per les molèsties que pot ocasionar al veïnatge urbà ni per les característiques i necessitats dels espais projectats.
- Al mateix temps es tracta d'activitats que funcionen millor sinó estan allunyades dels nuclis urbans a fi de facilitar la mobilitat dels usuaris i possibilitar la funció educativa i esportiva del Centre.



- També és adequat que estiguin properes a un nucli rural per a no generar taques en el paisatge.
- Es tracta, per tant, d'activitats associades necessàriament a amplis espais naturals.
- Suposa una millora, major cura i garantia de manteniment de la qualitat paisatgística de l'espai agroramader, ja que el projecte contempla la protecció i la promoció de l'ús sostenible del sòl per tal de garantir la connectivitat biològica.
- Dota d'una protecció específica els sòls ocupats per ecosistemes d'interès i hàbitats d'espècies amenaçades.
- Ordena adequadament el sòl preservant espais i valors rellevants del territori.
- Assigna usos del sòl sense sobrepassar la capacitat d'acollida del territori.
- Permet gestionar el paisatge per garantir-ne el manteniment regular i per dirigir i harmonitzar els canvis provocats pels processos socials, econòmics i ambientals.
- L'ordenació proposada pretén per sobre de tot aconseguir un major respecte i cura de la fauna i flora autòctona
- És d'interès públic ja que protegeix, millora i recupera els elements mediambientals paisatgístics i de sostenibilitat.
- Entre d'altres activitats a desenvolupar que seran beneficioses per al públic general trobem també per exemple l'equinoteràpia, a més de la resta d'activitats docents i esportives amb alguna de les quals ja s'ha arribat a col·laboracions amb un centre de referència de la Catalunya central, l'Escola Joviat i que el projecte pretén enfortir en el futur.
- Protegeix i millora l'anella verda de Manresa, ampliant la seva superfície arbrada al llarg del Torrent de l'Oller. Aquesta voluntat de cura pel medi ambient es veu reflectida en la creació d'un centre d'interpretació de la Natura.
- Té cura de millorar els camins, els sòls dels quals seran cedits a l'Ajuntament, on es troben l'itinerari del terme (PR-130), l'itinerari de la riera de Guardiola i els pous de glaç, així com el camí de Sant Ignasi
- És tracta d'una multiactivitat que millora les condicions per garantir la viabilitat futura de les explotacions agroramaders.
- Potencia una de les activitats econòmiques rurals que pot arribar a ser important pel país, tal i com es preveu des de la Generalitat de Catalunya amb l'impuls que se li pretén donar amb el Pla Director d'Enologia, i si es considera el que ha succeït en altres països fins i tot amb una climatologia més adversa que la nostra.
- Suposa la creació de nous llocs de treball directes de qualificació diversa, a més d'ajudar a mantenir llocs de treball directes existents i indirectes industrials i agroramaders (actualment hi ha 40 persones treballant a l'Oller).

Tot això fa que el lloc escollit sigui del tot adequat per a la ubicació del projecte, i es justifiqui plenament la conveniència de la seva implementació.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

