



10. Objectius i criteris del Pla Especial

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

Aquest és un objectiu compartit amb totes les denominacions d'Origen del nostre país i que recentment ha impulsat la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya (CPTUC) quan ha aprovat encarregar l'inici dels treballs de redacció del Pla Director Urbanístic d'Enoturisme. Aquest Pla, seguint una tendència cada vegada més forta arreu, pretén facilitar, potenciar i gestionar l'enoturisme, com a turisme cultural en territoris que es caracteritzen pel conreu de la vinya, centrat a conèixer el paisatge de les vinyes, l'arquitectura dels cellers, i el procés d'elaboració del vi o el cava i el producte resultant.

El PDU haurà de vetllar per potenciar i aprofitar els recursos de cada àrea sense perjudicar-ne la qualitat paisatgística, regulant les construccions que són necessàries per a l'activitat d'enoturisme. Així, pel que fa als usos, es considera important fomentar el seu potencial turístic, fent possible el desenvolupament d'activitat hotelera, comercial, museística i de restauració vinculada i establint la regulació necessària per a la seva adequada integració.

Aquests són precisament els valors que vol potenciar L'Oller del Mas i als que aquest Pla Especial dona resposta sota els següents criteris :

- Establint com es distribueix l'edificabilitat (definint una ordenació) per als diferents tipus de construccions proposades:
 - a. Construccions complementàries a l'ús agrícola: magatzems agrícoles, cellers
 - b. Construccions destinades a l'activitat de càmping
 - c. Construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure.
- Concretant les característiques d'aquestes construccions, instal·lacions i altres elements que puguin tenir incidència sobre el medi i el paisatge, d'acord amb els criteris d'integració paisatgística.
- Incorporant mesures de protecció per a la zona de protecció ecològica definida en l'àmbit amb funcions de connector ecològic, tot evitant que l'activitat o activitats tinguin incidència en aquest espais i introduint mesures de restauració i millora (supressió d'instal·lacions, supressió de l'accés de vehicles de l'aparcament, preservant-lo de construccions, tanques, o altres elements que puguin dificultar el pas de fauna, etc...).
- Determinant l'alternativa de traçat dels camins públics que queden afectats pel P.E.
- Adoptant 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 C37 recuperant l'Antic camí de Sagrament i millorant la connectivitat amb les Ferreres.
- Preveient mesures d'arranjament de la mobilitat, des del Xup fins el Mas de l'Oller.





11. Descripció de la proposta

El Mas de l'Oller ha estat una finca lligada a l'explotació agrícola des de temps immemorials. Les característiques del Mas i del lloc on s'emplaça han permès que en els darrers anys s'hi hagin anat incorporant diferents activitats amb més o menys empatia, cercant un model que permetés gestionar amb èxit una finca d'aquestes dimensions.

A l'any 2003, amb l'aparició del primer vi vinificat a la finca després de molts anys venent el raïm a la cooperativa i a altres productors es produeix un canvi que esdevé clau en la història de l'Oller. S'entén que les activitats complementàries a l'ús agrícola que es duen a terme fins aleshores s'han de conformar i girar entorn de la producció del vi i que a més se n'han de crear de noves que permetin explicar i quins són els valors i la filosofia del celler.

Acollir el model de l'enoturisme permet potenciar que el visitant no només conegui de primera mà com es fa el vi i el tasti sinó que s'impregni de l'entorn, de les vistes, del contacte amb la natura, de Manresa, de Montserrat i del Bages en general. Si a més el visitant recorda la seva visita com una vivència en la que a més del vi ha pogut fruit d'altres experiències (càmping, aula de natura, hípica i pitch & putt) el seu record serà inoblidable. En aquest sentit aquest any Oller del Mas ha estat guardonada amb el premi d'enoturisme de Catalunya modalitat cellers atorgat per la Generalitat de Catalunya.



Aquesta proposta neix tal i com ja s'ha exposat de donar resposta a la necessitat creixent d'espai del celler, però també d'aglutinar i cohesionar les activitats existents (alguna d'elles creada per operadors externs com el Pitch & Putt, ara ja comandada per la mateixa empresa) amb les activitats que es creen de nou a fi de fer més forta la marca "Oller del Mas".



A més la propietat d'Oller del Mas en societat amb altres operadors ha creat l'empresa "Castle Experience" que és l'encarregada de portar turistes de visita des de Barcelona a la finca, a Montserrat i a Manresa. Enguany aquesta empresa mou 36.000 persones anuals.

Es proposa un conjunt d'activitats compreses en els següents usos permesos d'acord amb la llei d'urbanisme i el Pla General de Manresa:

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

En el disseny de la proposta, la primera premissa adoptada ha estat el no variar les visuals del Mas des dels seus accessos – camí de l'Oller, camí de Sant Ignasi i camí de Montlleó- i que les diferents instal·lacions projectades s'anessin visualitzant o descobrint a mesura que t'hi apropes, però mai d'una manera general o global (veure l'evolució de la proposta en el punt 2 dels annexos).

Totes les instal·lacions projectades sorgeixen per potenciar l'activitat agrícola principal, la producció del vi. Aquestes instal·lacions i edificacions projectades estan dintre de la Clau 12.2 definida per la MPPG. Aquesta subzona es delimita al voltant de les dues instal·lacions existents: el Mas de l'Oller i el golf.

S'han agrupat aquestes instal·lacions en diversos sectors: celler, local social, càmping, hípica i aula de natura.

A més s'explica la proposta d'aparcament, de l'adequació de les xarxes de serveis, les mesures ambientals correctores adoptades i les mesures d'arranjament de mobilitat.



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





11.1 Celler

Actualment el celler d'elaboració està ubicat al cobert que havia nascut com a magatzem i aparcament per a maquinària i el celler de criança actualment s'ubica dins el mas, en uns espais que per desnivells i per dimensions no el fan operatiu per la producció que s'està duent a terme. El celler de l'Oller del Mas és el primer a tot Catalunya en obtenir la petjada de carboni, i el 3er en tot el món en emetre menys CO2 per fer una ampolla. Es proposa continuar fent la criança del vi més emblemàtic de la casa, l'Arnau, dins el mas però per a la resta de vins es projecta un nou edifici que permeti que tots els processos es facin d'una manera més lògica i ordenada. Així el nou celler de criança s'ubicarà entre el castell i el celler d'elaboració i es connectarà amb aquest últim. S'implanta en la seva major part com una edificació soterrada amb el que ofereix unes variables higrotèrmiques constants, una major integració paisatgística i en quedar per sota del celler d'elaboració que els diferents processos en l'elaboració del vi es puguin realitzar d'una manera natural –per gravetat- sense necessitat d'emprar bombes. Les dimensions d'aquest celler són les que es reflecteixen als plànols d'ordenació i responen a la producció màxima prevista quan es recullin totes les hectàrees plantades de vinya.

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

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

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

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

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

11.2 Local Social

L'accés al local social des de la C-37 es modifica perquè es troba just a sobre del torrent de l'Oller, movent-lo cap al Sud a la zona de l'àmbit més propera al terme municipal de Salelles. En la zona més propera a la carretera i amb la plantació d'una roureda com a recurs d'ocultació s'hi disposarà l'aparcament per a vehicles del càmping. Les 18 primeres places d'aparcament estan vinculades als bungalows.



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



El local social fins ara casa club del Pitch & Putt és l'ampliació d'aquell. Es l'edifici on s'ubicarà la recepció i els diferents serveis del càmping i al mateix temps donarà suport com a espai destinat al repòs, l'espera i la trobada dels practicants de les diferents activitats esportives que es podran dur a terme a la finca. Es per això que s'ha dimensionat a fi que pugui donar resposta a tots aquests extrems. En aquest sentit es tracta de tres volums molt marcats que giren entorn un espai central, cercant diferents visuals cap al camp de golf i cap a Montserrat. Un dels volums és el local que existeix en l'actualitat i que es reconverirà en zona de vestidors, l'altre és el bar i l'altre el restaurant. El cos central és el lobby que distribueix cap als diferents espais.

A la planta soterrani s'hi disposen serveis auxiliars pel càmping com un espai per a nens, un spa amb gimnàs i una sala de TV.

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

El cos central que articula els tres volums serà transparent i amb una coberta enjardinada a una cota inferior respecte als tres volums.

L'aforament del local social s'ha computat a raó de 3 persones per tenda, com estipula el Decret 159/2012, art. 48, 3 per bungalow senzill i 5 per bungalow doble el que equival a 278 persones. Amb aquestes xifres i a raó de 1,5 m² / persona s'han dimensionat restaurant i bar.

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

El rocòdrom tindrà una alçada màxima de 10 m i quedarà en un punt deprimit respecte al Local Social i recollit pel bosc de ribera. L'acabat serà semblant a la roca natural aconseguit amb resines especials tractades i d'una gamma de colors grisos i terrossos per a que l'element s'integri paisatgísticament a l'entorn. Aquesta instal·lació tindrà una fabricació a fàbrica amb un muntatge ràpid al punt definit segons el plànol O.11.1.

En quant a les pistes de pàdel es realitzaran en les mateixes condicions i materials que les existents, es a dir que seran de vidre de 10 x 20 mts sobre una solera de formigó i quedaran abraçades per dues grans masses arbòries existents. Les parets de vidre de les pistes són de 3 m més 1 m amb malla metàl·lica mentre que els pantalles d'arbres existents van dels 5,5 als 12 mts. La voluntat d'integració amb l'entorn ens ha portat a que les pistes siguin de vidre i a situar-les de manera que faci de filtre acústic entre les dues activitats esportives





11.3 Càmping

Es tracta d'un càmping que pels serveis que oferirà com per la qualitat de les instal·lacions s'emmarca dins la categoria de luxe. Es concep no com una instal·lació autònoma sinó com un complement a l'activitat agrícola i com a potenciadora de l'enoturisme. Disposa de 90 unitats d'acampada, 72 de les quals són per plantar-hi tendes i la resta són 18 albergs fixes (bungalows). Tots els bungalows són en planta baixa, implantats sobre la topografia existent. Hi ha 14 bungalows d'una crugia, que se subdivideixen en 7 unitats de 48 m2 per a dos persones en forma de suite, i 7 unitats de 56 m2 per a tres persones, una suite i una habitació amb llitera. Hi ha 4 bungalows de dues crugies per a 5 persones pensats per a l'estada familiar. Els bungalows s'insereixen dins la pineda contigua a l'Oller dipositant-se sobre la topografia existent i sense talar cap arbre. Es realitzaran com la resta d'edificacions projectades en aquest Pla Especial amb les façanes acabades amb lames i/o panells de fusta i la coberta de xapa metàl·lica fosca mate. En reconeixement als sistemes constructius tradicionals i autòctons de la zona, es preveu també la possibilitat d'executar algun bungalow també amb pedra del lloc tal i com s'executaven les barraques de vinya o amb parets de fang i palla barrejada (adob o tàpia).

La zona de tendes es preveu a continuació de la de bungalows, però dins de la plantació de plàtans que hi ha darrera la pineda. Al plànol d'ordenació o.10.2 es reflecteix l'ordenació de les parcel·les seguint l'ortogonalitat de la plataneda, l'accés a cada una d'elles i els serveis que disposa la zona d'acampada. Les tendes de campanya estaran assentades sobre tarimes de fusta per a evitar humitats.

En aquesta zona també s'ha previst una construcció auxiliar que inclou els serveis necessaris per als campistes. Aquest edifici dona façana a l'espai generat entre aquest i l'aula de natura i es realitzarà per donar unitat al conjunt seguint la mateixa materialitat que l'aula de natura, es a dir, fusta, façana arrebossada, vidre i coberta inclinada a un aigua de teula àrab.

L'accés als vehicles és restringit només per a serveis en tot el càmping de manera que els recorreguts a través del corredor biològic es realitzarà a peu o en bicicleta. A tal efecte just abans d'accedir a qualsevol de les dues taques principals que conformen l'àmbit (Mas i Golf) hi ha el seu corresponent aparcament degudament apantallat per la corresponent roureda. A partir d'aquí tots els recorreguts es realitzen a peu o amb bicicleta i a tal efecte s'han creat en les diferents instal·lacions aparcaments per a més de 175 bicicletes que superen amb escreix les 158 previstes a l'estudi de mobilitat.

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





11.4 Hípica

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

L'ordenació de la hípica ha variat respecte del document aprovat inicialment, degut a l'entrada d'un operador interessat en el projecte, que ha ajudat a concretar i millorar la implantació dels diferents espais sense variar-ne la intensitat. Aquest fet també ha incidit en la modificació del Pla d'etapes de manera que en una primera fase ja es construïrien algunes de les instal·lacions de la Hípica. El fet que en una primera etapa ja hi hagi una petita representació de cada una de les activitats contemplades en aquest PE, ajuda a entendre des d'un inici el caràcter del Pla.

L'ordenació de la proposta busca afavorir l'assolejament dels boxes que estan ordenats en dos blocs en "U", un sistema compacte, que afavoreix les necessitats per les necessitats dels caballs. Al fer aquesta ordenació de boxes s'allibera d'edificacions l'extrem més Sud, més proper al límit de l'àmbit.

L'ordenació de la hípica consta d'una zona de pistes descobertes, pista coberta, zona de boxes, magatzems i zona del ferrer.

La zona de pista descobertes està conformada per una pista de ponis de 250m², una pista descoberta de 4.000m² i una pista de doma de 1.200m². El terreny on se situen les pistes descobertes té una petita pendent constant, d'aproximadament el 4%. Per a salvar topogràficament la implantació de les pistes, tal com s'indica gràficament als plànols d'ordenació o.12.1 i o.12.2, es preveuen atalussaments a les zones reblert i grades naturals a les pistes coberta i descoberta. A més hi ha dos pistes circulars de diàmetre 18m situades entre la zona de boxes i de la pista coberta.

Els coberts de la hípica estan formats per una pista coberta de 1.200 m², amb una superfície porxada oberta a 4 vents de 1.440m², 40 boxes de 3 x 3 m organitzats en dos sistemes compactes en "U" iguals, un magatzem per a maquinària de 100m² i un cobert de fencs i encenalls de 150m². Aprofitant el desnivell a la zona de la pista coberta se situa el ferrer d'aproximadament 100m².

Les tanques emprades a l'hípica són les típiques de fusta amb muntants circulars de fusta massissa tractada i dues travesseres fins a 1,5 d'alçada. S'especifiquen les diferents tipologies al plànol de tanques o.5

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

11.5 Aula de natura

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

L'aula de natura juntament amb l'edifici dels serveis del són construccions integrades dins la plataneda que adopten el ~~mòdul estructural de la mateixa~~ (6 m). Com s'ha especificat

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



anteriorment, la materialitat dels edificis que conformen la plaça serà igual al de la resta d'edificacions projectades. El tractament material de l'aula de natura es realitzarà amb estructura de fusta tractada, parts opaques d'arrebossat i grans panys de vidre amb coberta inclinada de dues aigües de teula àrab.

Una vegada més la inserció de les edificacions dins l'arbreda garanteix que les visuals de l'element predominant, el Mas i les vistes cap a Montserrat romanguin inalterades. Tal i com es pot observar als plànols d'ordenació sempre es deixarà almenys una filera de plataners de vora a fi que des de qualsevol punt de fora de la mateixa no es vegin les construccions.

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

Es mantindrà l'accés situat al celler situat al punt quilomètric 91,090 (just davant la cooperativa agrícola de Salelles) i es mourà 250 metres cap al Sud l'accés al Pitch & Putt passant del punt quilomètric 90,400 al 90,150. A més i segons les conclusions de l'informe de mobilitat generada s'arranjarà un pas de vianants fins a l'accés a l'àmbit més proper des de la parada de bus del Xup. Aquests accessos i els camins que condueixen fins als aparcaments inclosos es pavimentaran amb el paviment de graveta compactada amb aglomerant que s'anomena Aripaq. Es tracta d'un paviment ecològic amb un aspecte natural ja que aconsegueix un àrid perfectament compactat a la base però que en superfície gràcies a la utilització d'un conglomerant que no s'aprecia, presenta l'àrid solt. S'aconsegueix d'aquesta manera a l'utilitzar-se l'àrid de la zona una total integració dels camins tractats amb aquest material. A més aquest material permet establir superfícies amb pendent de fins el 15 %, evita l'aparició de bassals i es indicat pel trànsit amb vehicles pesats a banda d'oferir una flexibilitat molt agradable per als vianants (trama sòlida als plànols d'ordenació). A la resta de camins de l'àmbit només es realitzarà la definició dels mateixos mitjançant la compactació de graveta de la zona (trama puntejada als plànols d'ordenació). La solució tècnica definitiva i general del tractament de camins s'adaptarà al que especifiqui el Pla especial de Camins. Els camins de l'àmbit que travessen sòls qualificats amb clau 10 es realitzaran mitjançant unes passeres de fusta lleugerament elevades respecte la rasant natural que obligaran als vianants a no sortir del seu traçat.

Per a delimitar la zona d'aparcament limítrof a la C-37 fora de la franja de protecció es delimitaran les places d'aparcament amb travesses de fusta. A més es marcarà la diferència entre la zona sota la franja de protecció que es deixarà sense cap tipus de tractament del sòl ni desbrossament i la de l'aparcament amb un cert tractament del sòl.

A l'aparcament de l'Oller s'han previst 160 places per a turismes, 7 per a motos, 4 per a autobusos i 3 de càrrega i descàrrega amb remolc que se situen amb accés directe des del camí de Sant Ignasi. A l'aparcament del càmping hi ha 90 places per turismes i 2 per autobusos i 2 per a càrrega i descàrrega. A ambdós aparcaments es realitzarà una plantació de espècies autòctones de creixement ràpid per donar ombra i minimitzar l'impacte de la intervenció. Ambdós aparcaments delimitaran les places amb travesses de fusta.

11.7 Mesures ambientals



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 mesures ambientals que adopta el Pla especial tenen com a objectiu garantir la preservació dels valors naturals i paisatgístic de l'àmbit i de l'entorn del pla (plànol 06).

1. Les mesures proposades que garanteixen la protecció de la biodiversitat, la connectivitat ecològica i la protecció del patrimoni natural són les següents:

- a. Se soterran les línies elèctriques que travessen el corredor biològic i es concentren en un únic punt del torrent el pas de serveis.
- b. Es recupera la continuïtat longitudinal del bosc de ribera del torrent, eliminant les agrupacions d'espècies exòtiques invasores, suprimint edificacions, construccions, instal·lacions i aparcaments, preservant-lo de tanques que puguin dificultar el pas de fauna i es planten espècies autòctones pròpies del bosc de ribera en aquells espais degradats o recuperats en l'àmbit del torrent de l'Oller.
- c. S'habilita una única connexió entre les àrees de clau 12.2 a través del torrent de l'Oller mitjançant una passera integrada al torrent de dimensions reduïdes, que no suposa cap efecte barrera a la connectivitat longitudinal del torrent, i permet únicament el pas de vianants, bicicletes i, puntualment, vehicles elèctrics autoritzats.
- d. S'integra paisatgísticament i ambientalment la bassa mitjançant la naturalització de la impermeabilització perimetral, la implantació de plantes aquàtiques emergents i l'habilitació de dispositius que permeten l'entrada i sortida dels animals terrestres que hi puguin caure.
- e. Es recuperen les àrees forestals degradades mitjançant la plantació d'espècies pròpies de roureda i pinedes mediterrànies.
- f. S'instal·len tanques franquejables per a la fauna vertebrada terrestre de mida mitjana i de materials que minimitzen el risc de col·lisió i atrapaments.

2. Les mesures correctores que garanteixen la preservació de la qualitat del paisatge són les següents:

- a. S'apantalla visualment mitjançant plantacions i/o modelats morfològics totes les construccions, edificacions, infraestructures i zones d'aparcament derivades de les activitats de lleure i educatives de l'Oller del Mas.
- b. Els talussos generats són d'un pendent compatible amb la seva revegetació.
- c. Es preserven els murs de pedra seca existents.
- d. Es minimitza la presència visual de tanques, adoptant materials no reflexants.
- e. Els acabats exteriors dels nous volums tenen un cromatisme integrat en les tonalitats de l'entorn.

3. Les mesures correctores que minimitzen la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica, i la demanda de recursos són les següents:

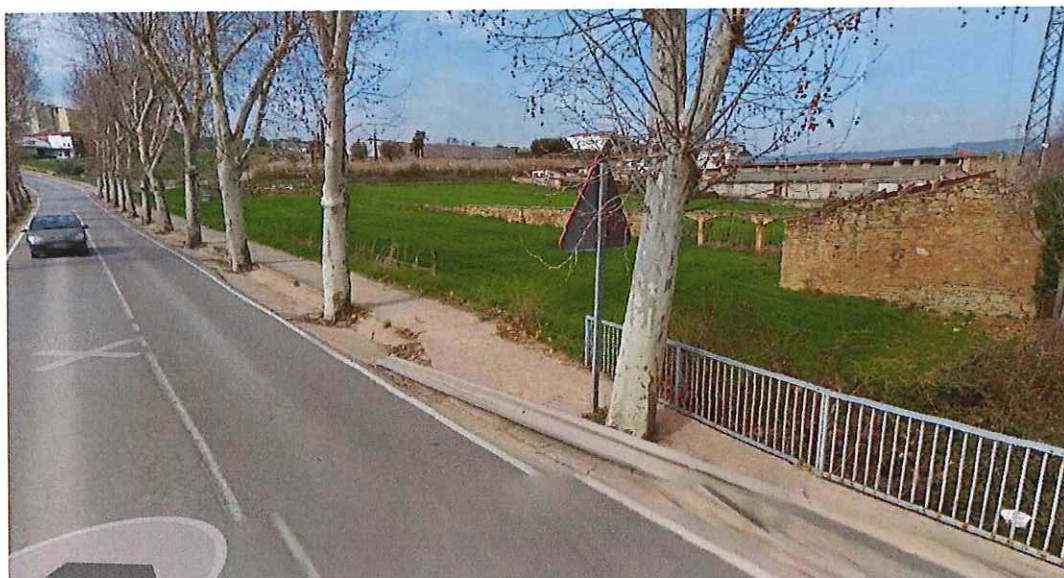
- a. Es minimitza la impermeabilització del sòl, prioritzant l'ús de paviments porosos i filtrants i s'implanten sistemes d'estalvi d'aigua en les noves edificacions.
- b. S'utilitzen sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics en totes les plantacions efectuades.

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



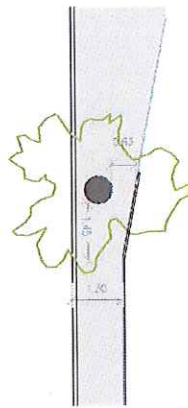
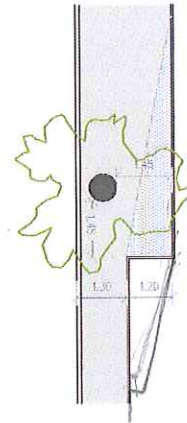
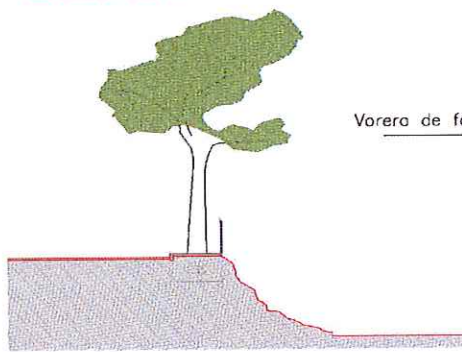
11.8 Mesures d'arranjament de la mobilitat

Es preveu l'arranjament de la connexió dels vianants des de l'Oller del Mas a la parada d'autobús del Xup. Aquest arranjament consisteix en un eixamplament de la vorera a la cara Sud del pont que creua la Riera de Rajadell. Actualment entre la barrera metàl·lica de la carretera i la barana del pont hi ha un plataner que no permet el pas a persones amb mobilitat reduïda. L'arranjament proposat consistirà per tant a construir una passera en voladís per garantir la connectivitat desitjada (plànol 07).

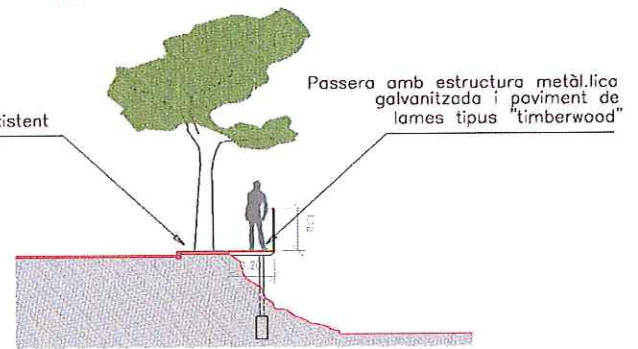


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de la Catalunya Central

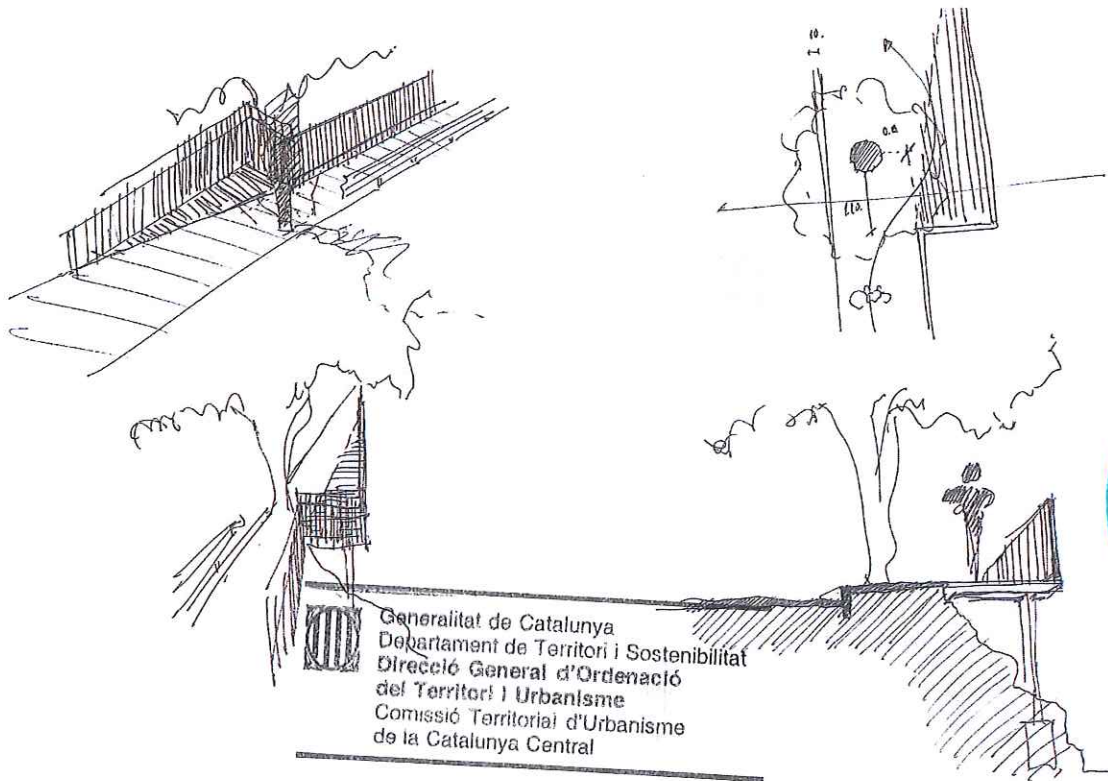


**Estat Actual****Proposta**

Voreira de formigó existent



Passera amb estructura metàl·lica galvanitzada i paviment de lames tipus "timberwood"



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



12. Adequació del Pla Especial a les determinacions del planejament aplicable

12.1 Justificació i adequació del P.E. al planejament d'àmbit municipal

La necessitat de potenciar l'activitat agrícola de la finca a partir de la seva vinculació als usos turístics i de lleure provoca aquesta diversitat d'usos, essent l'ús principal l'Agrícola (conreu de la vinya i elaboració de vi). Per tal de potenciar l'activitat de l'enoturisme de l'Oller del Mas, es preveu la reconfiguració de les activitats al voltant de les instal·lacions del Pitch & Putt, l'ampliació de les instal·lacions relacionades amb la producció de vi, la definició de l'admissibilitat de l'activitat de càmping (segons el previst a la MPPG Mas de l'Oller), l'ampliació de l'ús de restauració i la determinació d'uns espais vinculats a usos educatius en el lleure i esportius a l'aire lliure. Aquests dos usos es veuen reflectits en la hípica ja que a part de tractar-se d'una activitat esportiva, s'hi realitzaran activitats específiques per a persones amb disminucions físiques o psíquiques pel que tindrà una activitat social integradora.

Com ja s'ha esmentat tots aquests usos auxiliars complementen l'ús Agrícola i responen a la realitat constatada, que ha fet que els cellers d'arreu hagin diversificat els serveis i activitats ofertades, fet que contribueix a garantir la viabilitat empresarial i el manteniment d'aquest tipus de finques.

La definició de l'àmbit de Pla Especial es concreta com a desenvolupament del turisme i de l'esport i del lleure vinculats a la producció agrícola del Mas, tot incorporant mesures de protecció ecològica i mesures correctores ambientals.

La totalitat de les construccions i els usos de la proposta es concentra a la subclau 12.2 definida per la MPPG. La Zona 12.2 abasta els terrenys més propers a l'Oller del Mas i als terrenys del golf en dos àmbits separats pel connector biològic.

Els usos específics estarien compresos en els números següents a l'art 23. de la normativa de la MPPG, essent: a. Agrícola, d. Ecologicopaisagístic, e. Habitatge, g. Restauració, h. Càmping, i. Esportiu, j. Cultural i k. Educació en el lleure.

Les construccions i edificacions que es proposen a aquesta zona són:

- Construccions complementàries al ús agrícola: el celler de criança i l'ampliació del celler d'elaboració
- Construccions destinades a l'ús de càmping: bungalows, local social, edifici de serveis i cobert per residus i ET.
- Construccions auxiliars de usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure: l'hípica, l'aula de natura i el punt d'observació d'aus.

L'art. 26 de la Modificació puntual incorpora les determinacions i les condicions que el Pla especial ha de desenvolupar. Aquest article marca els paràmetres i objectius que ha d'assolir el Pla especial en relació a l'ordenació, mesures d'integració paisatgística i mesures d'arranjament de camins i mobilitat entre d'altres.



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



Art. 26 MPPG	Justificació Pla Especial
Determinació d'una ordenació que garanteixi la preservació dels valors naturals i paisatgístics del lloc	L'ordenació escollida és fruit d'un procés d'anàlisi d'alternatives d'ordenació, en el qual s'han avaluat fins a un total de set propostes i del que se n'ha escollit aquella que millor garanteix la preservació dels valors naturals i paisatgístics del lloc. S'adjunta aquesta evolució als annexos.
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	L'actuació és coherent i compatible amb el que estableix la fitxa del patrimoni que condiciona 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 platanada, 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.
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.	El Pla Especial té en compte el mimetisme i la integració visual de les noves infraestructures i edificacions, ja que és precisament la preservació de les qualitats paisatgístiques i ambientals de l'entorn el que conferirà un valor addicional i un atractiu de reclam per a les activitats implantades.
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.	Més enllà de l'àmbit estricte del Pla Especial, la seva integració amb la funció de connectivitat ecològica contempla actuacions fora de l'àmbit.
Determinació de les mesures d'integració paisatgística i ambiental de la bassa existent.	La bassa existent es naturalitza, es millora la seva accessibilitat per tal que no sigui un punt de risc per a la fauna i es condiciona en benefici de la biodiversitat.
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.	El Pla Especial contempla la restauració de la intersecció entre el camí del Mas i el torrent amb una densitat i composició d'espècies adequada i coherent amb els boscos illa de l'entorn, així com la no alteració del perímetre de les cobertes de bosc existents.
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.	El Pla Especial preveu l'arranjament dels camins mitjançant actuacions que incideixen en la qualitat dels fers, la configuració d'elements per garantir una correcta escorrentia, la implantació d'elements vegetals per a la integració visual i paisatgística i la determinació d'una amplada adequada per usos agrícoles i de senderisme.



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





Determinació de les alternatives de traçat dels camins públics que puguin resultar afectats per les determinacions del Pla especial	Com a alternativa de traçat de camí públic es recupera l'antic camí del Sacrament fent-lo passar paral·lel al bosc de ribera del torrent de l'Oller, tal com contempla l'aprovació inicial del Pla de camins. Aquest nou traçat reuneix totes les condicions funcionals de l'original.
Determinació de l'arranjament de la connexió dels vianants des del Mas Oller a la parada d'autobús del Xup	Es preveu l'arranjament de la connexió entre el Mas Oller i el barri del Xup. Plànol 0.7. Aquest arranjament consisteix en: - L'eixamplament de la vorera a la cara Sud del pont que creua la riera de Rajadell. - Eixamplant, amb una filera d'arbrat que separa pas de vianants o bicicletes de vehicles, de la secció del camí principal d'accés al Mas, l'antic camí de Castelltallat.
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	El Pla Especial "Oller del Mas" adopta les consideracions i mesures que aporta l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
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	S'han avaluat les necessitats hídriques del complex i s'ha demanat un augment del cabal existent, ja que en l'actualitat ja es disposa d'un subministrament pel sistema municipal d'aigua potable. El cabal sol·licitat és de 1,65 l/s. S'adjunta el document de certificat de suficiència d'abastament d'aigua per part d'Aigües de Manresa Referent al consum degut al camp de golf, aquest no es modifica i es continuarà realitzant mitjançant les basses d'aigües pluvials existents. La depuració de les aigües residuals no es portarà a terme mitjançant un sistema autònom, sinó que es les aigües residuals en connectaran al sistema de sanejament en alta de l'EDAR de Manresa (Aigües de Manresa SA). S'adjunta el certificat de suficiència de sanejament per part d'Aigües de Manresa
Es minimitzarà la impermeabilització prioritzant l'ús de paviments porosos i filtrants.	A les zones pavimentades es preveu un paviment filtrant, drenant i amb un índex de porositat alt. Tindran un grau de compactació baix i amb una solució de junta oberta.
S'utilitzaran sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics en totes les plantacions efectuades.	En qualsevol nova zona enjardinada que requereixi regs de manteniment s'instal·laran sistemes de reg per degoteig o algun sistema anàleg que garanteixi l'estalvi d'aigua. Les espècies seleccionades per a les noves plantacions seran autòctones i amb presència local, adaptades bioclimàticament a la zona per tal de minimitzar la necessitat de regs addicionals.
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.	El Pla Especial preveu l'adequació de mecanismes per a la recollida i reutilització d'aigües pluvials.
S'implantaràn sistemes d'estalvi d'aigua en les noves edificacions i instal·lacions de les activitats	Les noves edificacions donaran compliment amb CTE HS4. I seran les següents: *Cada establiment disposarà d'un comptador d'aigua fred



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



	aigua calenta. *La instal·lació d'aigua calenta disposarà de retorn, no existint cap punt a més de 15 m del retorn. *Les aixetes, dutxes i cisternes disposaran de dispositius d'estalvi d'aigua, tals com detectors, temporitzadors i reguladors de flux.
La captació d'aigua superficial no es podrà destinar al reg	El Pla Especial no preveu la captació d'aigua superficial, per bé que sí que contempla la restauració i manteniment de les basses existents.
Es preveurà xarxa de sanejament separativa	Totes les edificacions projectades incorporen una xarxa separativa d'instal·lacions de sanejament, per una banda d'aigües residuals o fecals i l'altre d'aigües pluvials.
Quant al sistema de sanejament, caldrà disposar d'autorització d'abocament per tots els abocaments i realitzar una gestió adequada de les vinasses	Per al nou complex no es realitzarà un sistema autònom, sinó que es connectarà al sistema de sanejament del municipi de Manresa (el Xup), a no ser que aquesta opció esdevingui inviable per motivacions tècniques, econòmiques o d'altre tipus La canalització es realitzarà aprofitant la millora de connexió en mobilitat entre l'Oller i el Xup. Les aigües residuals procedents de l'elaboració de vins, es tractaran en un dipòsit d'homogeneïtzació abans de l'abocament a la xarxa.
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	Les instal·lacions del Pla Especial donaran compliment a la Llei 6/2001 i al Decret 82/2005 i garantirán una intensitat lumínica corresponent a zones E1 dins l'àmbit de protecció. Les característiques que disposaran les instal·lacions elèctriques d'il·luminació seran les següents: 1. Els llums són de gran eficiència energètica i de mínima emissió de flux lluminós en radiacions d'ona inferiors a 440 nanòmetres, les quals seran compatibles amb les exigències funcionals i paisatgístiques 2. El tipus de llum serà de LED- 3. El flux de l'hemisferi superior instal·lat de les lluminàries triades serà inferior un 1%. 4. La il·luminació produïda per les lluminàries complirà amb el següent: a. El flux lluminós del projector es limita a la superfície a il·luminar. b. La intensitat lluminosa fora de la superfície a il·luminar és inferior a 10 candeles per cada kilolumen emès per llum. c. La il·luminació intrusa màxima en superfície vertical serà inferior a 2 lux. 5. L'angle d'enfocament corresponent a la intensitat màxima serà inferior al 70° respecte la vertical. La intensitat emesa en angles superiors a 85° serà nul·la.
S'aplicaran sistemes de regulació del nivell lumínic que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat	Està previst la regulació de l'enllumenat exterior mitjançant reguladors de flux, de manera d'ajustar els nivells lumínics a les necessitats de les activitats.


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



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	La proposta d'ordenació escollida i desenvolupada minimitza la dispersió del soroll i la llum mitjançant la disposició dels edificis, la vegetació i fins i tot la topografia.
S'empraran elements d'enllumenat de baix consum	Per a la il·luminació interior dels establiments i la il·luminació exterior s'utilitzarà tecnologia LED. A més de disposar de tecnologia de baix consum, es disposaran de sistemes de control per tal de millorar el vector "temps de funcionament".
S'empraran tecnologies ecoeficients i es delimitaran àrees per a facilitar la incorporació d'energies renovables	Es preveu la instal·lació de tecnologia geotèrmica per la climatització i producció d'aigua calenta per als nous establiments. La tecnologia geotèrmica prevista és la de major rendiment, produint fred i calor a la vegada, i per tant poder arribar a COPs de 8. Aquesta tecnologia s'anirà estenent també als edificis existents de manera progressiva, quan els equips existents arribin al fi de la seva vida útil.
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	Els corresponents projectes edificatoris que desenvoluparan les instal·lacions projectades en aquest Pla especial incorporaran la justificació de l'acompliment del Decret 89/2010 regulador de la producció i gestió de residus de la construcció i enderroc i el Reial Decret 105/2008.
Es fomentarà l'ús de materials respectuosos i reciclables	Els materials previstos per a la construcció (fusta, pedra, totxo, tàpia i acer) són respectuosos amb el medi ambient i reciclables.
Es realitzarà un balanç de terres en fase constructiva per tal de minimitzar l'excedència o necessitat d'aportació exterior de materials.	El balanç de les terres excavat es compensa amb el que es reaprofit a la finca, segons les previsions efectuades. Tot i així, en fase constructiva es comprovarà que així sigui.
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.	Cada activitat gestionarà tots els residus que generi de manera selectiva i s'adaptarà el sistema de classificació, emmagatzematge i recollida d'acord al sistema de recollida selectiva que fixi l'Ajuntament de Manresa en tot moment.
Es fixarà l'obligatorietat d'una vigilància ambiental durant l'execució de les obres	L'execució de les obres de desenvolupament del Pla Especial en les diferents fases comptarà amb un seguiment i vigilància ambiental. La Vigilància Ambiental permetrà garantir l'aplicació d'unes bones pràctiques ambientals en totes i cadascuna de les accions de l'obra i, alhora, establir els sistemes de control necessaris per a garantir el compliment de mesures ambientals. Les tasques pròpies de la vigilància ambiental seran les següents: - Garantir el compliment de les mesures ambientals



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 les quals està subjecte el Pla Especial. - Validar la preservació dels elements i espais rellevants de l'àmbit com són el torrent de l'Oller, arbres i arbredes considerades d'interès, boscos illa adjacents, entre d'altres. - Vetllar per la no afectació de les espècies d'interès durant les èpoques de cria. - Proporcionar assistència tècnica a la Direcció d'Obra. - Participar en el replanteig de les obres, posant especial atenció en la senyalització acurada de les àrees sensibles. - Participar en la decisió de la ubicació de la maquinària. - Supervisar els moviments de terres. - Proporcionar un enfocament tècnic necessari per resoldre els aspectes ambientals que puguin sorgir.
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	D'acord a la zonificació de l'espai fluvial, no se situaran instal·lacions en zones que puguin suposar una situació de risc a causa de la inundabilitat del torrent de l'Oller d'acord al que preveu l'article 6 del RLU i el RDPH.
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.  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 seguretat contra incendis, per tal de donar compliment a la legislació sectorial vigent, es basarà en la instal·lació d'hidrants, de forma que cap edifici estigui a una distància superior de 100 m d'aquests. Dos dels edificis previstos, celler i casa social, disposaran de subministrament contra incendis. Per tal de realitzar la mínima afectació al terreny es van realitzar gestions amb aigües de Manresa per tal de connectar-nos a la xarxa d'incendis, però els cabals i la pressió que ens podien oferir no eren suficients per donar compliment a la normativa, essent necessari disposar d'un dipòsit i un grup de bombeig. Per tal de preservar els valors ambientals de l'àmbit, el dipòsit serà soterrat, la qual cosa ocasiona una inversió superior i un sistema de bombeig de major potència. Per tal de donar compliment al Decret 123/2005, a la Llei 5/2003 i al RD 893/2013 és necessari la realització d'un aclariment de l'arbrat i dels matolls en les zones perimetrals boscoses de les edificacions. Degut a la disposició de l'arbrat i als matolls existents, l'actuació serà mínima, tot i així es realitzaran amb la major cura, minimitzant l'acció sobre la vegetació existent i preservant els 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	A l'art. 31, compromisos i obligacions, es regula la necessitat de desmuntar o enderrocar les edificacions diferents a l'activitat agrícola o ramadera en el cas que se n'hagi extingit l'activitat.
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	La totalitat de les mesures d'integració ambientals i paisatgístiques es realitzaran dins la primera fase dintre del Pla d'etapes tal i com s'hi especifica.



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	La millora de la mobilitat des del barri del Xup al Mas es preveu també en la primera fase del Pla d'etapes, juntament amb la construcció del Celler i del Local Social, així com l'aplicació de mesures ambientals i adequació de xarxes de serveis
Que la primera etapa o fase de desenvolupament del Pla especial estigui prevegi la implantació de les edificacions vinculades a l'ús agrícola	L'edifici del nou celler de criança i l'ampliació del celler d'elaboració es preveuen en la primera fase del Pla d'etapes.
Que el desenvolupament de les unitats fixes del càmping es prevegi en diferents fases d'execució	El desenvolupament de les unitats fixes d'acampada estan distribuïdes en dues fases d'implantació del Pla Especial. Es preveu la construcció de 12 unitats en la segona fase i de 6 unitats en la tercera fase del Pla d'etapes.
Que dins del Pla d'etapes, es prevegi l'avaluació del desenvolupament del Pla especial.	Periòdicament es redactaran informes sobre el desenvolupament del Pla Especial on es reculli el desenvolupament de les activitats implantades en el període i es justifiqui la seva adequació, especialment en termes ambientals, al que preveu la Modificació Puntual del PGOU de Manresa en l'àmbit de l'Oller del Mas. Aquests informes es trametran a l'Ajuntament de Manresa i a l'òrgan ambiental pertinent.

En relació al Pla general del 1997 es tenen presents una sèrie de paràmetres i regulacions d'aplicació a aquest Pla especial.

D'acord amb l'article 151 del PGM i tractant-se d'una finca aïllada, la intervenció proposada no està subjecte a cap restricció per causa de la situació relativa a altres usos i segons l'article 155, la simultaneïtat d'usos auxiliars a l'ús principal tampoc no queda restringida per aquesta raó.

L'ús d'aparcament queda regulat en l'article 157 punts 1, 3, 8, 11 i 14 i es justifica el seu acompliment en l'estudi de mobilitat annexat a aquest Pla Especial.

La proposta realitzada amplia els dos espais d'aparcament en superfície existents, naturalitzant-los i integrant-los paisatgísticament mitjançant la plantació de espècies autòctones de creixement ràpid. Entre els dos aparcaments es preveuen 248 places per turismes, 14 per motocicletes, 6 autobusos i 5 places destinades a càrrega i descàrrega

Cap dels usos proposats estan continguts entre els usos incompatibles definits en l'article 541, la finca no es divideix ni es segrega tot i superar amb escreix les 4,5 hectàrees fixades a l'article 543, ans el contrari el projecte proposat suposa el reconeixement i la unificació d'un àmbit molt superior, 152,45 has, tal i com es considera en la MPPG Mas de l'Oller.

L'article 545 del Pla General de Manresa fixa que les edificacions i instal·lacions que hagin d'emplaçar-se en el medi rural amb excepció dels usos agrícoles, ramaders, forestals o d'obres públiques hauran de tenir la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social. L'interès públic de la proposta és més que evident ja que conté elements d'educació per i amb la natura, de conservació i millora del medi rural, i és potenciadora d'altres activitats complementàries a les explotacions agrícoles i ramaderes, com l'enoturisme rural, les colònies i estades infantils de vacances, i d'activitats extraescolars complementàries a



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



l'educació acadèmica convencional, alhora que contribuirà positivament en el món de l'associacionisme manresà. A més la proposta preserva i potencia el connector biològic del Torrent de l'Oller. La magnitud d'aquest connector que exerceix una important funció de corredor ambiental entre els mosaics agroforestals de la Serra de Montlleó i de la riera de Rajadell no havia estat contemplada fins a dia d'avui ni al PTPCC ni al PDUP.

El projecte conserva de la xarxa de camins rurals actual i en respecta els seus perfils, respectant el que estableix l'article 546. Recupera l'antic camí de Sagrament, modificant-ne el traçat a fi que no passi per sobre de l'esmentat connector. S'ha corregut el seu traçat uns 250 metres més cap al Nord, resseguint el límit Nord de l'àmbit i connectant amb el camí que porta a les Ferreres existent a l'altre banda de la carretera.

Les tanques (art 548) previstes no agredeixen el medi rural. Així les tanques perimetrals de l'àmbit són transparents i estan formades per muntats d'acer galvanitzat tipus Omega folrats amb tela metàl·lica en forma de quadrícula de 18x 15 cm i de 1.00 m d'alçada. Els tancats interiors que conformen els pàdocs estan formats per pals de fusta de 1.50 m amb cinta electrificada. Les tanques de les pistes descobertes estan formats per pals de fusta rodona de 1.40 m aproximadament amb un pal horitzontal superior que els uneix. Al Pitch & Putt la tanca que separa els accessos del camp és la mateixa que es fa servir per emparar els ceps a les vinyes i que està formada per muntants amb secció d'omega d'acer galvanitzat i travessers de cable d'acer amb una alçada màxima de 2 mts.

El projecte compleix amb també amb els paràmetres que estableix l'article 563 respecte a la finca mínima, el volum màxim edificable, la separació mínima respecte de tots els llinars de la finca, l'altura màxima, els moviments de terres màxims permesos ja que com es pot apreciar en els plànols d'ordenació de la proposta els terraplenats i terrabuidats no superen en cap cas els dos metres respecte la rasant natural.

L'arbrat existent en una part de la finca (art. 566) conserva l'ordenació actual i fins i tot la potencia, com per exemple als aparcaments on es realitzaran plantacions d'espècies autòctones com el roure i l'alzina. També es connectaran amb una llengua els dos boscos illa que envolten les pistes descobertes de la hípica. L'arbrat existent, és l'element integrador de les diferents actuacions en el paisatge, així la pineda situada a l'Oest de l'Oller garanteix l'integració dels bungalows, de la mateixa manera que la plantació de plataners contigua ho fa l'Aula de Natura i l'edifici de serveis del càmping.

Com a conclusió, esmentar que la finca no se segrega, té una superfície superior a la mínima establerta en Zona Agrícola, es mantenen els camins rurals i es recupera l'antic camí de Sagrament, les tanques no són opaques ni priven la visió del paisatge i tenen una alçada no superior als 2 mts i els usos així com els paràmetres de les edificacions i instal·lacions previstes compleixen amb els requisits establerts en la MPPG. A més, i en resposta a les determinacions de la modificació de Pla les mesures ambientals que adopta el Pla especial tenen com a objectiu garantir la *preservació dels valors naturals i paisatgístic* de l'àmbit i de l'entorn del pla.



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

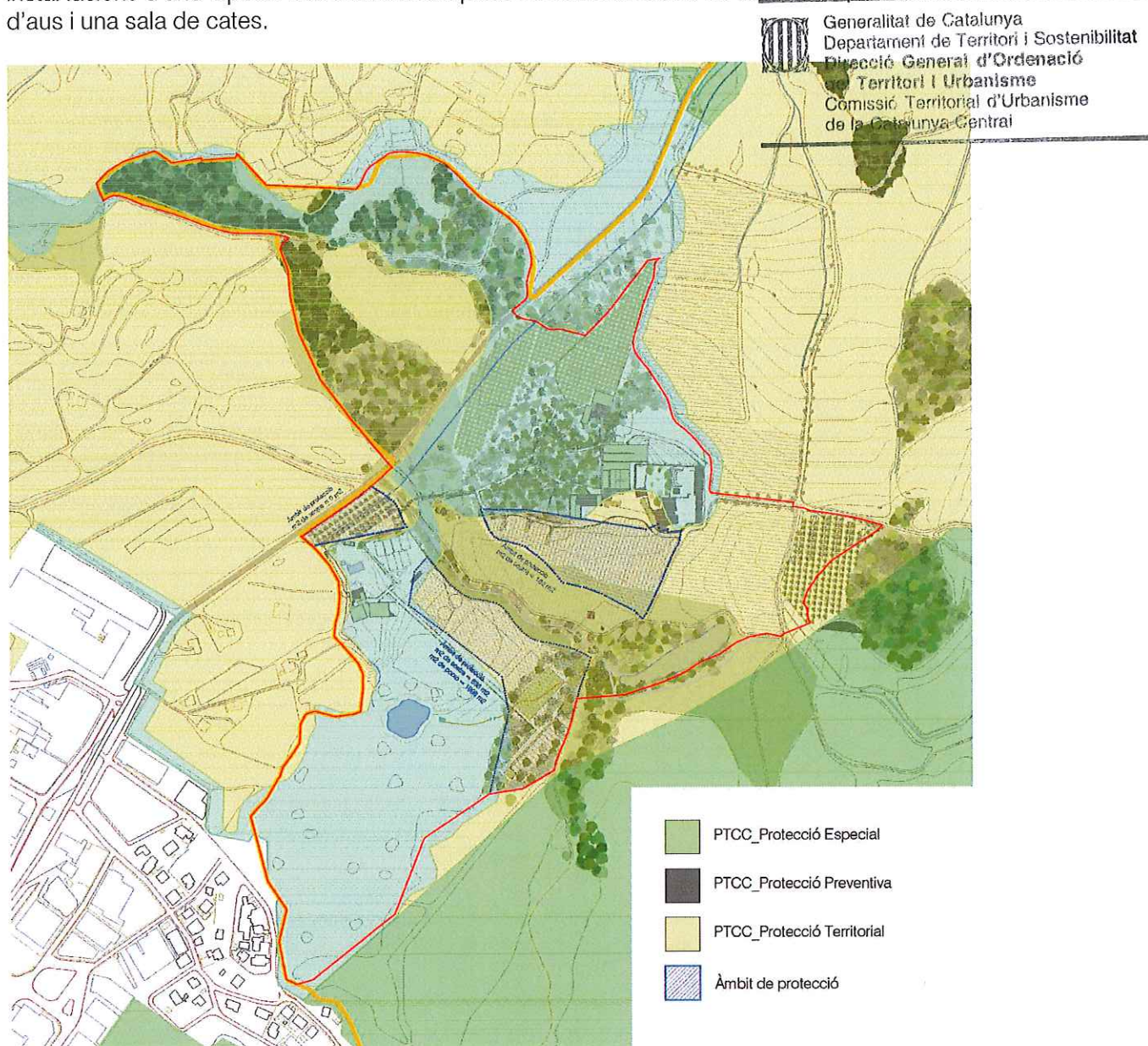


12.2_Justificació i adequació del P.E. al planejament d'àmbit territorial

Les noves edificacions i usos proposats en l'àmbit de protecció de la clau 12.2 que defineix la MP del PGOU de Manresa a l'Oller del Mas s'engloben en sòl de protecció territorial del PTPCCC amb valor agrari i paisatgístic.

Els principals valors que motiven la protecció de l'àmbit són la vegetació i els hàbitats de l'entorn, la fauna, les funcions hidrològiques del sòl no impermeabilitzat, el reforç del connector biològic del torrent de l'Oller i, en conjunt, el paisatge i el valor patrimonial i històric de l'entorn.

Els nous usos i activitats que el Pla Especial preveu implantar en sòl de protecció són les instal·lacions d'una hípica i tres contenidors palafítics amb una aula de natura, un punt d'observació d'aus i una sala de cates.



Les noves infraestructures i edificacions associades als nous usos han estat concebudes per tal que no afectin els valors ambientals de l'àrea en la que s'insereixen, ja que uns dels seus principals objectius, i actius per garantir-ne l'èxit, són precisament la difusió i la potenciació dels valors ambientals del conjunt de la finca. Algunes de les mesures preses per garantir la preservació dels valors ambientals de l'espai són les següents:

- inserció paisatgística de les edificacions per minimitzar-ne el seu impacte visual
- reducció de desmunt i terraplens
- minimització de les superfícies impermeables per no afectar el correcte drenatge del sòl
- noves plantacions de reforç del torrent de l'Oller així com dels boscos ubicats al sud
- els contenidors palafítics funcionaran mitjançant sistemes energètics passius i, al ser flotants, no interferiran amb la superfície de vinya

El fotomuntatge sobre ortoimatge amb les edificacions del Pla Especial permet posar de rellevància el mimetisme i la integració de les noves edificacions proposades en el conjunt del l'àmbit del Pla Especial i, en concret, dins l'àmbit de protecció, especialment les instal·lacions de la hípica.



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





92

Tant la hípica com les petites edificacions sobre la vinya oferiran activitats i vistes guiades amb l'objectiu de difondre els valors naturals, patrimonials i històrics de l'entorn de la finca, la qual engloba diferents ambients d'interès com el torrent, la vinya, els boscos illa, i l'entorn patrimonial del Mas, els quals formen un entramat molt interessant des del punt de vista ambiental i, alhora, representatiu del Pla de Bages. Per tant, es pot considerar que els nous usos en l'àmbit de protecció poden esdevenir equipaments d'interès públic ja que promocionaran la difusió dels valors ambientals i paisatgístics del sòl no urbanitzable de Manresa.

Justificació de la compatibilitat de la proposta amb la zona de policia (100 metres de la llera)

Dins la zona de policia del torrent de l'Oller s'emplacen les edificacions de la hípica i tres contenidors amb una aula de natura, un punt d'observació d'aus i una sala de cates. Es considera necessari que aquestes edificacions es trobin a menys de 100 metres del torrent perquè un dels principals objectius de les activitats que acolliran seran precisament la difusió i la potenciació dels valors ambientals del connector fluvial del torrent de l'Oller i dels hàbitats naturals adjacents.

Es tracta d'edificacions concebudes per tal que no afectin els valors ambientals de l'àrea en la que s'insereixen i, per tant, compatibles amb els valors naturals i paisatgístics de l'entorn fluvial perquè estan destinades a acollir activitats que es basen en el gaudir respectuós d'aquest entorn.

Algunes de les mesures preses per garantir la preservació dels valors ambientals de l'espai són les següents:

- estructura palafítica dels contenidors
- inserció paisatgística de les edificacions per minimitzar-ne el seu impacte visual
- reducció de desmunts i terraplens
- minimització de les superfícies impermeables per no afectar el correcte drenatge del sòl
- noves plantacions de reforç del torrent de l'Oller així com dels boscos ubicats al sud
- aquests contenidors funcionaran mitjançant sistemes energètics passius i, al ser flotants, no interferiran amb la superfície de vinya

D'altra banda, una de les edificacions de l'ampliació del local social intersecta amb la línia de 100 des del torrent de l'Oller i queda únicament de manera parcial continguda dins el límit de la zona de policia. Es tracta d'una ampliació necessària del local social existent que s'ha emplaçat i orientat de manera que ocupi el menor espai possible dins aquesta franja.



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

Justificació de les edificacions sota rasant

El Pla Especial preveu la construcció de sostre sota rasant als edificis del Celler i el Local Social. La relació d'usos i metres de sostre en soterrani ve regulada als art. 11 i 13 de la normativa d'aquest P.E. Es defineix que per a usos diferents a magatzem agrícola o aparcament, es permet la utilització d'un 25% del sostre màxim edificable en soterrani. A l'edifici del celler el sostre en soterrani correspon a l'activitat de magatzem agrícola. A l'edifici del Local Social es contemplen 749m2 de sostre en soterrani amb usos de magatzem de restauració, cuina, sala polivalent i spa. En aquest cas la superfície de sostre en soterrani (749 m²) es inferior al 25% de 3.000 m² de sostre màxim d'activitat de càmping (750 m²).





B. TAULES DE DADES

Quadre resum de Superfícies i Ocupació del sòl segons l'ús.
(Taula A.1)

ÚS		m² de sòl
HABITATGE		1.039,24
RESTAURACIÓ		3.222,24
AGRÍCOLA		231.882,04
CÀMPING		42.884,10
- Zona Local Social (amb aparcament)	16.735,73	
- Zona d'acampada i bungalows	26.148,37	
ESPORTIU		26.813,79
ESPORTIU - LLEURE (GOLF)		86.482,96
CULTURAL - EDUCACIÓ EN EL LLEURE		824,80
APARCAMENT		7.132,11
-Aparcament Mas de l'Oller (exist.)	1.649,98	
- Aparcament Celler	5.482,13	
VIARI (CARRETERA)		3.028,88
TOTAL PLA ESPECIAL		403.310,16

(*) L'ús de càmping en ocupació del sòl és de 42.884,10 m², un 21,32 % de la superfície d'ocupació de la subzona Clau 12.2


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





Quadre resum de Superfícies ocupades (activitats descobertes i cobertes) i edificades (activitats cobertes): Existents, Proposades i Totals segons ordenació proposada.
(Taula B.1)

EDIFICACIONS EXISTENTS + EDIFICACIONS PROPOSADES					Proposta P.E.	
Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
EDIFICACIONS EXISTENTS	(A) Mas - Habitatge	3	-	886	2.426	871
	(B) Casa masovers - Habitatge	2	-	115	750	-
	(C) Celler vinagre - Agrícola	1	-	58	203	-
	(D) Cobert - Restauració	1	-	732	2.715	-
	(E) Celler elaboració - Agrícola	1	-	354	2.688	-
	(F) Cobert Maquinaria - Agrícola (*)	1	-	512	2.484	-
	(G) Forn Ceràmica + Pou - Agrícola	1	-	102	0	-
	(H) Local Social - Càmping	1	-	233	815	-
	(I) Piscines - Lleure	1	197	-	-	-
	(J) Pistes de Paddle - Esportiu	1	460	-	-	-
	(K) PK Celler - Aparcament	1	2.945	-	-	-
	(K) PK Local Social - Aparcament	1	3.336	-	-	-
	(L) Camp de Tir - Esportiu	1	125	-	-	-
	(M) Pitch & Putt - Esportiu	1	130.378	-	-	-
TOTAL EDIFICACIONS EXISTENTS		137.441	2.480	17.863	4.033	871
Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sòl)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
EDIFICACIONS PROPOSADES	(1) 4 Bungalows dobles - Càmping	1	-	448	1.792	448
	(1) 14 Bungalows simples - Càmping	1	-	728	2.912	728
	(2) Zona acampada - Càmping	1	10.017	-	-	-
	(3) Serveis i Activitats - Càmping	1	-	215	860	215
	(4) Hípica Cob. - Esportiu	1	-	672	2.352	672
	(4) Hípica Porxo (100%). - Esportiu	1	-	2.000	10.000	2.000
	(4) Hípica Pistes Descob. - Esportiu	1	13.423	-	-	-
	(5) Aula natura - Educatiu/ Cultural	2	-	360	2.034	720
	(5.1) Annex Aula de natura (sobre vinya) - Edu./ Cult.	1	-	54	203	54
	(5.2) Punt d'observació d'aus - Edu./ Cultural	1	-	54	203	54
	(6) Celler criança - Agrícola	2	-	1.317	6.038	1.598
	(6.1) Sala de cates (sobre vinya) - Agrícola	1	-	54	203	54
	(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	460	2.807	460
	(8) Pistes de Paddle - Càmping	1	1.456	-	-	-
	(9) Rocòdrom - Càmping	1	130	-	-	-
	(10) Zona de Jocs - Càmping	1	190	-	-	-
	(11) Local social - Càmping	1	-	1.046	5.231	1.114
	(12) Cobert de residus i ET - Càmping	1	-	100	350	100
	(13) Camp de futbol - Càmping	1	1.500	-	-	-
	(k) PK Celler - Aparcament	1	2.510	-	-	-
TOTAL EDIFICACIONS PROPOSADES		29.226,00	7.508	34.984	8.217	2.906
TOTAL PLA ESPECIAL		166.667	9.988	52.848	12.250	3.777

* Sostre sota rasant d'ús diferent a agrícola o aparcament el qual només es pot utilitzar un 25% del sostre màxim edificable d'activitat de càmping:
El 25% de 3000m² de sostre màxim d'activitat de càmping són 750m² edificables sota rasant, essent **749m² < 750m²**



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





Quadre resum de Superfícies i Volums Totals proposats pel Pla Especial segons ordenació proposada. Relació sostres i volums d'ordenació amb el regulat a l'art. 12 d'aquest Pla especial. (Taula B.2)

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

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

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sol)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS AGRÍCOLA						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(C) Celler vinagre - Agrícola	1	-	58	203	58	-
(E) Celler elaboració - Agrícola	1	-	354	2.688	354	-
(F) Cobert Maquinaria - Agrícola (*)	1	-	512	2.484	512	-
(G) Forn Ceràmica + Pou - Agrícola	1	-	102	0	0	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(6) Celler criança - Agrícola	2	-	1.317	6.038	1.598	2.157
(6.1) Sala de cates (sobre vinya) - Agrícola	1	-	54	203	54	-
(7) Celler elaboració - Agrícola	1	-	460	2.807	460	-
TOTAL ÚS AGRÍCOLA		-	2.345	11.939	2.524	2.157

Màxim contemplat pel P.E.

<12.000

<3.000

(*) El cobert de màquinaria està fora de l'àmbit del Pla Especial, per tant no computa ni en metres de sostre ni volum. Es deixa constància a les taules perquè aquesta edificació està dintre de l'àmbit de la MPPG.

Denominació - Ús	Plantes	Ocupació (m² sol)	Ocupació (m² coberta)	Volum (m³)	Sostre (m²) sobre rasant	Sostre (m²) sota rasant
ÚS CÀMPING						
EDIFICACIÓ EXISTENT						
(H) Local Social - Càmping	1	-	233	815	233	-
EDIFICACIÓ PROPOSADA						
(1) 4 Bungalows dobles - Càmping	1	-	448	1.792	448	-
(1) 14 Bungalows simples - Càmping	1	-	728	2.912	728	-
(2) Zona acampada - Càmping	1	10.017	-	-	-	-
(3) Serveis i Activitats - Càmping	1	-	215	860	215	-
(8) Pistes de Paddle - Càmping	1	1.456	-	-	-	-
(9) Rocòdrom - Càmping	1	130	-	-	-	-
(10) Zona de Jocs - Càmping	1	190	-	-	-	-
(11) Local social - Càmping	1	-	1.046	5.231	1.114	749
(12) Cobert per residus i ET - Càmping	1	-	100	350	100	-
(13) Camp de futbol - Càmping	1	1.500	-	-	-	-
TOTAL ÚS CÀMPING		13.293	2.770	11.960	2.838	749

Màxim contemplat pel P.E.

<12.000

<3.000



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



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

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

En la zona 12.1 de l'àmbit no es preveu cap tipus d'edificació, pel que el sostre d'edificació proposada es 0.


 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. NORMATIVA

Capítol 1. Disposicions de caràcter general

Article 1. Naturalesa

L'objecte de les normes contingudes en aquest Pla Especial és regular el règim urbanístic del sòl inclòs dins el seu l'àmbit per tal d'acollir nous usos (càmping, centre eqüestre i aula de natura) i ampliar els existents (celler i zona esportiva) i desenvolupar les determinacions necessàries per a l'ordenació detallada de les construccions necessàries i les instal·lacions complementàries per tal de poder desenvolupar l'activitat. Es defineixen també els paràmetres que garantiran la integració paisatgística i la potenciació d'aquests nous elements en el conjunt.

Article 2. Àmbit d'aplicació

L'àmbit del Pla Especial Oller del Mas abasta 403.310,16 m² i s'estén precisament als terrenys que envolten el Mas incloent els terrenys del Pitch & Putt. Els límits naturals de l'àmbit són al Nord la riera de Rajadell, a l'Oest la carretera C-37 de Manresa a Igualada, al Sud el límits del Pitch & Putt i a l'Est el límit est de l'aparcament existent, el límit est de la bassa i el límit est del Pitch & Putt. Aquest àmbit comprèn tota la Zona Agrícola subzona 2, clau 12.2 definida per la MPPG Mas de l'Oller, l'espai ocupat per l'aparcament actual de l'Oller, en Zona Agrícola, clau 12.1 i la zona del connector biològic del torrent de l'Oller qualificats com Zona de Reserva Ecològica (clau 10).

Article 3. Classificació i qualificació del sòl

El sòl comprés dins l'àmbit d'aquest Pla Especial està classificat per la Modificació Puntual del Pla General de Manresa "Mas de l'Oller" com sòl no urbanitzable, d'ús agrícola.

L'àmbit del Pla Especial abasta els sòls que la Modificació qualifica com a clau 12 subzona 12.2 per a les instal·lacions cobertes i clau 12 subzona 12.1 per a les instal·lacions descobertes (aparcament de l'Oller). El Pla Especial recupera vials públics que estaven en desús i disposa també de sòls qualificats amb clau 10 (Zona de reserva ecològica).

Quadre de superfícies de l'àmbit segons qualificació del sòl		
Sistemes urbanístics	Metres quadrats	Percentatge
Sistema Viari (Clau A1)	3.028,88m ²	0,75%
Clau 10	164.677,22m ²	40,83%
Clau 12.1	34.450,63m ²	8,54%
Clau 12.2	201.153,43m ²	49,88%
TOTAL	403.310,16 m²	100,00%



Article 4. Paràmetres bàsics de l'àmbit

Principalment aquest Pla Especial abasta la totalitat de la subzona clau 12.2 que es on es concentren la major part d'activitats projectades mentre que a la clau 12.1 dins l'àmbit del PE només hi ha l'aparcament existent de l'Oller. A continuació s'estableixen els paràmetres bàsics que estableix aquest Pla Especial, per a cada una d'aquestes subclau.

Article 5. Marc jurídic

- Aquest Pla Especial Urbanístic es redacta a l'empara del que disposen els articles 47.3, 50 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i de conformitat amb el Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i demés preceptes concordants, així com l'empara de la legislació del sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.
- En tot allò que no estigui previst en el present Pla Especial, seran d'aplicació les determinacions establertes en el planejament general municipal.

Article 6. Documentació del Pla Especial

El present Pla Especial consta de la documentació següent:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Taules de dades
- Normativa
- Avaluació econòmica i financera
- Pla d'etapes
- Documentació gràfica
- Annexos



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 7. Subsidiarietat

A excepció d'aquesta normativa i ordenança específica que es dicten pel P.E. de l'Oller del Mas, en tots els altres aspectes serà d'aplicació el Pla general d'Ordenació Municipal, la Modificació Puntual del Pla General de Manresa – Mas de l'Oller i en el seu defecte, l'ordenament jurídic urbanístic de Catalunya.



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

El secretari

[Firma]

**APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL**

28 SET. 2017 18 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Temps*

el: **11 MAIG 2017**

El/La secretari/ària de la Comissió,

Ferran Canarroz Pérez



Capítol 2. Regulació específica de la zona agrícola subzona 2 (clau 12.2)

Article 8. Adaptació topogràfica i moviment 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.

En els plànols d'Ordenació del conjunt, o.3.1, o.9.1, o.9.2, o.9.3, o.9.4, o.10.1, o.10.2, o.11.1, o.11.2 i o.12.1, corresponents a les plantes d'ordenació es defineixen les plataformes d'assentament dels edificis i de les instal·lacions així com els perfils de les plataformes definitives una vegada realitzada l'adaptació topogràfica del conjunt del sector ordenat.

Aquests nous perfils definits en els plànols de secció del terreny, es consideraran com a base a efectes d'aplicació dels paràmetres relacionats amb els moviments de terres, de les edificacions i de les construccions complementàries,

En els plànols o.9.5, o.10.3, o.11.3 i o.12.2 es fixen les cotes de referència des de la que s'aplicaran l'alçada reguladora màxima.

L'adaptació topogràfica de les plataformes d'abancament no superaran els 2 metres per sobre i per sota de la rasant natural.

Article 9. Tipus d'ordenació de l'edificació

D'acord amb el que preveu el Pla General de Manresa, per l'àmbit territorial del Pla Especial "Oller del Mas" s'adopta el tipus d'ordenació d'Edificació en volumètrica específica de configuració flexible.

Els paràmetres específics a definir en aquest tipus d'ordenació, són els gàlils que defineixen el:

- Perímetre regulador.
- Perfil regulador.
- Cota de referència de la planta baixa.

Aquestes dades queden definides en els plànols d'ordenació de planta i de perfils esmentats a l'article anterior.

Article 10. Usos admissibles

1. En aquesta subzona s'admeten els usos següents:

- a. Agrícola
- b. Ramader
- c. Forestal



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



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017

Ho certifico.

El Secretari,



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *tema*

11 MAIG 2017

El/la secretari/aria de la Comissió,





- d. Ecologicopaisatgístic
- e. Habitatge, només permès en els edificis inclosos al *catàleg de masies i cases rurals*
- f. Hotel·ler, 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. El Pla Especial defineix en el plànol o.4 en quines zones concretes són admissibles cada un d'aquests usos

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

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

1. Construccions complementàries a l'ús agrícola
 - a. Volum màxim 12.500 m3
 - b. Sostre màxim 3.000 m2
2. Construccions destinades a l'activitat de càmping
 - a. Volum màxim 12.500 m3
 - b. Sostre màxim sobre rasant 3.000 m2
3. Construccions auxiliars dels usos esportiu, cultural i d'educació en el lleure
 - a. Volum màxim 15.000 m3
 - b. Sostre màxim sobre rasant 1.500 m2
 - c. Sostre màxim porxos 2.000 m2

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

El secretari/ària de la Comissió,

4. El volum màxim fa referència al volum aparent sobre rasant, tant de totes les edificacions, porxos com d'altres elements construïts.

5. Per a usos diferents a magatzem agrícola o aparcament, es permet la utilització d'un 25% del sostre màxim edificable en soterrani.

6. Dintre la zona d'acampada no podrà destinar-se a l'acampada d'establiments mòbils tipus caravanes, autocaravanes o d'altres similars

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

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,





Article 12. Implantació

Ho certifico.

El Secretari,

El/La secretari/ària de la Comissió,

La implantació de les edificacions, i construccions complementàries es fixa en el plànol d'ordenació o.3.1.

Aquesta implantació ve definida per una ordenació concreta que a la vegada estableix una superfície màxima per a cada un dels usos definits. El dimensionament i la implantació d'aquesta ordenació s'ha realitzat per atendre a les diferents solucions constructives plantejades així com per respectar al màxim els elements naturals de l'entorn.

Als plànols o10.1, o10.2, o10.4, o12.2 i o15 es determina la ubicació de les edificacions proposades amb cotes i un punt de referència en coordenades UTM. Pel cas específic dels bungalows es determina la ubicació concreta mitjançant una coordenada, però hi haurà una certa tolerància de mobilitat per afectar el mínim possible als elements naturals. Aquest marge de maniobra d'implantació es reflecteix amb unes circumferències definides al plànol o.10.4. Aquesta tolerància en l'implantació es farà especialment rellevant en la hípica, que ha estat la instal·lació menys definida en aquest Pla i que per tant sense superar les intensitats previstes a l'anterior article s'adaptarà a les necessitats del promotor.

En relació a la inundabilitat:

L'ordenació i l'edificació, les intensitats d'usos i les actuacions previstes pel Pla especial s'han d'ajustar al que preveu:

- La normativa hidràulica regulada pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, d'aprovació del Reglament del domini públic hidràulic i modificat pel Reial decret 9/2008, d'11 de gener,
- La normativa urbanística regulada per l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 8 de juliol

Els projectes d'obres en la zona d'influència del torrent de l'Oller disposaran d'un estudi d'inundabilitat de detall que garanteixi la compatibilitat de les obres a executar amb la normativa hidràulica i amb la normativa urbanística en relació a la zonificació de l'espai fluvial del torrent de l'Oller.

Article 13. Edificació i instal·lacions soterrades.

Està permesa l'edificabilitat per sota la cota de nivell natural. Aquesta no computa ni pels càlculs d'edificabilitat ni pels de volum màxim. Perquè una planta tingui la consideració de sotterrani haurà d'acomplir amb les disposicions segons el Pla General:

- a. S'entén per planta sotterrani tota planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin menys d'un metre per sobre del nivell de terreny definitiu.
- b. La part de la planta semisotterrada el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.
- c. L'alçada lliure mínima de la planta sotterrani serà de dos metres vint centímetres (2,2m).



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





18 MAIG 2017



Ho certifico, El Secretari,

11 MAIG 2017

Per a usos diferents a magatzem agrícola o aparcament, es permet la utilització d'un 25% de sostre màxim edificable en soterrani.

La secretària de la Comissió,

Concretament es permet l'edificació soterrada a dos de les edificacions projectades:

1. Edifici del Local Social, on s'hi ubicaran serveis annexes.
2. Edifici del celler, que es destinarà el nou celler on s'hi situarà la zona de criança en barriques i la de criança en ampolles, magatzems i embotelladora.

A més es permet semisoterrar l'edificació de la ET i els contenidors de residus situat a l'aparcament del càmping, per minimitzar l'impacte paisatgístic. Segons es defineix al plànol d'ordenació o.15

Aquest Pla Especial autoritza el soterrament de les instal·lacions, les projectades i les que siguin necessàries degut a l'aplicació de noves normatives d'obligat compliment que apareguin en un futur, sempre que siguin soterrades i mantinguin el traçat reflectit als plànols d'ordenació o.13.1, o.13.2, o.13.3 i o.13.4. Està autoritzada per tant l'execució de tot tipus d'escomeses i d'instal·lacions soterrades d'enllumenat, de gas, telefonia, aigua, sanejament, elèctriques i de dades, així com dipòsits i depuradores.

El present Pla Especial preveu eliminar les dues depuradores existents en l'actualitat (Masia i Golf) ja que es connectarà a la xarxa de sanejament del Xup.

Article 14. Perímetre regulador.

S'entén per perímetre regulador de les construccions i tancats les possibles figures poligonals en planta definides en el Pla Especial en els plànols d'ordenació i per determinar la posició de l'edificació o instal·lacions.

Totes les plantes i vols s'hauran de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació en planta serà l'assenyalada pel plànol dins del gàlib d'ocupació. Tanmateix s'admeten variacions en la forma o en la seva posició relativa fins a 2 metres sense superar en cap cas els gàlibs grafiats als plànols d'ordenació.

Aquest perímetre regulador es defineix a partir del punt d'inserció en coordenades UTM definit per cada una de les edificacions.

Article 15. Perfil regulador.

S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual pugui inscriure's el volum de l'edificació que correspon a cada activitat; aquest perfil no podrà ser sobrepassat i haurà de mantenir-se dins del gàlib definit: la coberta definitiva de l'edifici inclòs els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions.



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



18 MAIG 2017

103

Pla Especial "Oller del Mas" – Manresa

Abril 2017

~~Ho certifico.~~ El Secretari,

1. El P.E. fixa uns perfils reguladors que es tracen en funció de cada un dels usos i del nombre de plantes que cada un d'aquests usos requereix, sense sobrepassar en cap cas les limitacions establertes a la Modificació del Pla.
2. En els plànols o.9.5, o.10.3, o.11.3 i o.12.2 i referents a l'ordenació de les construccions i les seccions, s'assenyalen els perfils màxims de l'edificació referits als perímetres reguladors i les cotes de referència en funció de cada un dels usos.
3. Els perfils reguladors es consideraran a partir de la cota de referència de planta baixa que s'estableixi finalment.

Article 16 Cota de referència de la planta baixa

El Pla Especial fixa als plànols d'ordenació o.9.2, o.9.3, o.9.4, o.10.1, o.10.2, o.11.2, o.12.1 i o.15 dins de cada perímetre regulador les cotes de referència on s'hauran de situar les plantes baixes, pistes i altres instal·lacions.

Si per dificultats en la geometria del terreny o per modificacions en la distribució interna de les activitats s'haguessin de modificar, s'admeten variacions en les cotes de referència o en les plataformes fins a un 20% sempre que quedin justificades de forma correcta.

Article 17. Tractament de talussos.

L'adaptació topogràfica de les plataformes d'abancament no superaran els 2 metres per sobre i per sota de la rasant natural.

Els talussos tindran un pendent màxim de relació 3h:1v. El seu acabat s'ajustarà al previst als plànols o.9.1, o.9.3 i o.12.1 i d'acord amb les mesures ambientals descrites a l'apartat 11.7 d'aquest document, i es cobriran amb vegetació autòctona.

Article 18. Tractament d'espais exteriors.

Els espais exteriors transformats resten determinats tant en els seus perfils topogràfics com en el tractament previst, en els plànols d'ordenació d'aquest P.E. La definició del tractament d'aquests espais exteriors es reflecteix als plànols d'ordenació o.3.1, o.7, o.9.1, o.9.2, o.9.3, o.9.4, o.10.1, o.10.2, o.11.1, o.11.2, o.12.1 i o.15.

Es permetrà una pavimentació màxima del 2%. La majoria dels terrenys de l'àmbit es tractaran com a paviments permeables i es realitzaran mitjançant la compactació d'una graveta. El grau d'impermeabilització serà baix mitjançant la utilització de materials porosos o amb un grau de compactació baix, permetent així el drenatge i amb una solució de junta oberta.

Es preveuran plantacions als espais lliures que actuïn com a mecanisme de dispersió del soroll, barreres d'apantallament i absorbents acústics.

Els accessos, els aparcaments i els camins que hi condueixen sotmesos a un major desgast es pavimentaran amb el paviment ecològic tipus Aripaq o similar, consistint en un paviment d'arid vist fixat per un conglomerant incolor.



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

Consistentment de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' Teman
et. 11 MAIG 2017





18 MAIG 2017

Pla Especial "Oller del Mas" – Manresa

Abril 2017

Ho certifico. El Secretari,

Per a delimitar la zona d'aparcament limitat a la C-37 fora de la franja de protecció es delimitaran les places d'aparcament amb travesses de fusta, com s'indica als plànols d'ordenació o.11.1, o.11.3a i 11.3b. La zona sota la franja de protecció es deixarà sense cap tipus de tractament del sòl ni desbrossament.

Article 19. Acabats de façana.

Les façanes de les noves construccions del conjunt s'adequaran als següents paràmetres:

- Integració paisatgística i relació amb l'entorn.
- Els materials, colors i textures de totes les instal·lacions i edificacions s'adaptaran a l'entorn, amb un cromatisme integrat en les tonalitats, o amb colors foscos i neutres
- Es permet l'acabat amb pedra, totxo, tàpia i adob arrebossat de colors terrossos i similars al Mas, fusta, vidre, elements metàl·lics amb un acabat mate i de tons foscos i l'utilització de façanes vegetals. El tractament de façanes està especificat gràficament als plànols o9.5a, o9.5b, o9.5c, o10.3, o11.3a, o11.3b, o12.2

Article 20. Coberta

Els paràmetres de coberta es fixen segons documentació gràfica. Hi ha dos tipus de cobertes:

- Coberta inclinada
- Coberta plana

Les cobertes planes podran ser enjardinades o pavimentades en el cas que siguin transitables i les cobertes inclinades seran de teula àrab o acabades amb planxa metàl·lica amb acabat fosc mate (tipus zinc o similar) per a evitar l'enlluernament

Es permet la col·locació de mesures de sostenibilitat, tipus plaques solars, i altres instal·lacions que requereixin sobresortir de l'envoltant de l'edificació. En aquests casos, la opció preferent és la integració i en cas que no es pugui aplicar s'optarà per una solució de baixa afectació visual. La col·locació de les plaques es realitzarà de forma plana, recolzada al mateix pla de pendent, o alternativament, directament al terra per evitar distorsions de volums amb plaques a contrapendent o transversals a aquest.

Preferentment es procurarà, la implantació de mesures alternatives de generació d'energia com la geotèrmia.

Ajuntament de Manresa
Resolució de l'informe informatiu
de/d' Temen
el: 11 MAIG 2017

Article 21. Alçada Reguladora Màxima

D'acord amb les normes de la MPPGM serà de Planta Baixa i una planta pis (PB+1PP) i s'estableix en 8 m.

Cap element tècnic, cambra d'aire, baranes, acabaments, etc. podrà sobrepassar el perfil regulador amb el 30% de la pendent.

El/La secretari/ària de la Comissió,

Article 22. Separacions

Tots els edificis i/o instal·lacions se separaran com a mínim 9,00 m a l'eix dels camins rurals i 10,00 m als límits de la finca.



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





18 MAIG 2017



el: 11 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,

E/La secretària de la Comissió

Article 23. Materials i característiques de les instal·lacions

D'acord amb l'integració paisatgística i adequació a l'entorn es defineixen els següents materials per a la construcció:

- Fusta, pedra, tàpia, adob (palla i fang), arrebossat, fusta natural tractada, elements metàl·lics amb acabat fosc mate i materials ceràmics.
- Façanes i cobertes vegetals com s'indica als articles 19 i 20.

Qualsevol material manufacturat que s'utilitzi en les construccions haurà d'harmonitzar amb l'entorn i especialment amb el Mas.

Els materials, colors i textures de totes les instal·lacions i edificacions s'adaptaran a l'entorn. Els materials metàl·lics tindran un acabat fosc mate per a evitar l'enlluernament i que siguin neutres amb l'entorn.

La zona esportiva a l'aire lliure se situarà tal i com es grafia al plànol 11.1 en un punt deprimit i limítrof a la barrera arbòria. Les noves pistes de pàdel han de ser iguals a les dues ja existents: 10x20 m, estructura metàl·lica i tancament de vidre amb un paviment de solera de formigó. El rocòdrom tindrà una alçada màxima de 10 m i quedarà en un punt més baix respecte al Local Social i recollit pel bosc de ribera. L'acabat serà semblant a la roca natural aconseguit amb resines especials tractades i d'una gamma de colors grisos i terrossos per a que l'element s'integri paisatgísticament a l'entorn.



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 24. Sostenibilitat ambiental

La implantació de les diferents instal·lacions previstes garantirà que:

- Es disposi dels aparells que generin ACS i suport a la calefacció a través de sistemes de captació d'energia renovable.
- S'utilitzaran sistemes de reg eficient i espècies amb baixos requeriments hídrics.
- Es reutilitzin les aigües pluvials per rec i altres funcions en almenys un 60% del consum.
- Es disposi d'un pla de reutilització de les aigües grises en els aparells sanitaris i altres usos que ho permetin.
- Es realitzi una gestió integral dels residus.
- Es disposi de les mesures de control adients per evitar la contaminació lumínica. Aquesta zona actualment correspon a zona E2, tot i que s'augmentarà el grau de protecció a zona E1. Per tant es preveurà la solució de l'enllumenat general dels espais exteriors i de les edificacions proposades al que 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.
- S'aplicaran sistemes de regulació de nivell lumínic que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat. A més s'utilitzaran elements d'enllumenat de baix consum.





Pla Especial "Oller del Mas" – Manresa

18 MAIG 2017

el: 11 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,

El/La secretària de la Comissió,

-S'utilitzaran tecnologies ecoeficients i es delimitaran àrees per a facilitar la incorporació d'energies renovables.

- Es mantingui el bosc existent amb la vegetació actual amb una gestió natural sostenible.

Caldrà per tant que els projectes edificatoris a desenvolupar aportin la documentació necessària per justificar l'acompliment d'aquestes mesures



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 25. Adequació de xarxes de serveis

Els projectes edificatoris a redactar per construir les edificacions previstes hauran de respectar les següents prescripcions del P.E en referència a xarxes de serveis i tractament del sòl.

- Hauran de contenir les especificacions tècniques suficients i necessàries per a la construcció i desenvolupament de l'àmbit definit, els seus accessos i serveis.

- Contindran les determinacions i sistemes que assegurin que l'activitat que desenvolupa sigui sostenible en termes de sostenibilitat ambiental.

- S'adequaran als traçats esquemàtics dels plànols o.13.1, o.13.2, o.13.3 i o.13.4 que grafien els traçats de les xarxes de serveis que s'hauran d'ajustar el màxim per discorre per les zones que es modifiqui el terreny, edificis, pistes, coberts, etc., per tal de malbaratar el mínim el sòl. A aquests plànols es preveu la integració del diferents elements en l'entorn paisatgístic. A més es fixen els tractament que rebrà el sòl en les diferents zones segons el descrit a l'article 26.

- Per coherència amb la preservació dels valors ambientals el dipòsit d'aigua contra incendis serà soterrat i a la zona del celler aprofitant el moviment de terres necessari per la implantació de l'edificació. Plànol d'ordenació o.9.2

- El promotor es farà càrrec de les obres d'urbanització i la implantació dels serveis. Es posarà especial èmfasi en el soterrament de l'escomesa de la línia elèctrica de mitja tensió i de la línia aèria de baixa que discorre per la pineda i en l'arranjament per als vianants al pont sobre la riera de Rajadell al Xup.

- Per al nou complex no es realitzarà un sistema autònom, sinó que es connectarà al sistema de sanejament del municipi de Manresa (el Xup), a no ser que aquesta opció esdevingui inviable per motivacions tècniques, econòmiques o d'altre. Es conduiran la totalitat dels nous abocaments que es generaran a la xarxa de sanejament del barri del Xup. Per a tractar el contingut orgànic de les aigües residuals provinents del celler es disposarà d'un dipòsit d'homogeneïtzació

Article 26. Camins

No s'ampliaran, i per tant no es talaran arbres. S'aporta reportatge fotogràfic complert dels camins de l'àmbit al plànol d'informació i.18.

El trànsit rodat per a qualsevol tipus de vehicles, tal i com s'especifica en l'estudi de mobilitat, es realitzarà fins als aparcaments i fins al moll de càrrega i descàrrega del celler. La resta de camins



interiors de l'àmbit que connecten les diferents instal·lacions només permetran el pas de vianants, bicicletes o vehicles elèctrics i serveis.

Es recupera com a camí públic (plànol o.2) l'antic camí del Sacrament fent-lo passar paral·lel al bosc de ribera de la riera de l'Oller, tal com contempla l'aprovació inicial del Pla de camins.

La solució tècnica del tractament de camins estarà subjecta als criteris generals de pavimentació que s'estableixin al Pla de camins. Als accessos i aparcaments, i els camins que hi condueixen, sotmesos a un major desgast: es permetrà l'utilització d'un paviment ecològic i amb un baix grau d'impermeabilització.

Article 27. Tanques

1. 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.

2. S'admeten les tanques següents:

- murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 centímetres.
- 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.

3. 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.

S'estableixen cinc tipus de tanca, la localització de les quals es reflecteix al plànol d'ordenació o.5, segons l'ús i les circumstàncies del lloc. S'aprofiten les tanques existents de la zona del Local Social, de la Piscina i del Pitch & Putt i se suprimeix la tanca existent de protecció del camp de tir, ja que aquest perd la seva funció per la localització de les pistes descobertes de la hípica. L'alçada màxima de les tanques proposades és de 1,50 m.

Els diferents sistemes de tanca de l'àmbit del Pla Especial són:

- Tipus 1: Tanca Perimetral

Tanca composta per muntants galvanitzats tipus omega amb una malla metàl·lica reticular de 0,18 x 0,15 cms. L'altura màxima d'aquesta tanca, per norma general, és fixa en 1,50 m d'altura. S'utilitza en el perímetre de l'àmbit tal i com defineix el plànol d'ordenació de tanques.



Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Tanques*
el: 11 MAIG 2017
El/La secretari/a de la Comissió,

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



- Tipus 2: Tanca de Vinya

Tanca composta per muntants metàl·lics amb filaments horitzontals d'acer que es fa servir per emparrar la vinya. Es la tanca que ofereix la major transparència i s'utilitza entre els accessos i els camps del Golf. A més es proposa aquest tipus de tanca per a la zona de càmping ja que es mimetitza amb l'entorn i s'adequa i emfatitza el caràcter vitivinícol del conjunt.



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

- Tipus 3 Tanca de fusta i travessers de corda

Tanca composta per muntants de fusta i travessers de corda. S'utilitza de guia en els recorreguts. Acompanya als visitants de l'aparcament del Golf fins al local social. Té la funció d'abalisar i una alçada inferior o igual a 1 metre.



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

El/La secretari/ària de la Comissió,



APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017

No certifico.

El Secretari,:

- Tipus 4: Tanca metàl·lica de simple torsió amb vegetació

Tanca metàl·lica de simple torsió o similar acompanyada sempre de vegetació tipus "seto". S'utilitza com a tancament a l'espai lúdic de la piscina.





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

El/La secretari/ària de la Comissió,

APROVAT PROVISIONALMENT
 PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,

- Tipus 5: Tanques de l'hípica

Hi ha dues variants totes dues de 1,50 m d'alçada.

- Tipus 5a : Tanca formada per muntants i travessers cilíndrics de fusta en els perímetres de les pistes cobertes i descobertes de la hípica



- Tipus 5b : Tanca formada per muntants cilíndrics de fusta i travessers a base de filat tensat en el tancament dels pàdocs de la hípica.



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 28. Accions i actuacions previstes en relació al compliment de l'art 26 de la normativa de la MPPG

El Pla Especial defineix i incorpora les determinacions regulades per l'article 26 de la normativa de la MPPG. Aquestes determinacions marquen els paràmetres i objectius que ha d'assolir el Pla especial en relació a l'ordenació, mesures d'integració paisatgística i mesures d'arranjament de camins i mobilitat entre d'altres aspectes.

Totes les accions, actuacions i mesures previstes en relació compliment de l'art 26 del MPPG estan justificades a la taula de l'apartat 12.1 del present document.

Capítol 3. Desenvolupament i Execució del Pla Especial Urbanístic

Article 29. Gestió del Pla Especial

La gestió del Pla Especial correspondrà al seu promotor.

Article 30. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del Pla Especial és el actuació directe ja que no comporta cessions ni aprofitaments urbanístics a compensar.

Article 31. Cessió de sòl

Es realitzaran les cessions de sòl a favor de l'Ajuntament del que serà el nou traçat del camí de Sacrament en substitució de l'antic a fi de preservar al màxim el corredor biològic que envolta la Riera de l'Oller. Aquestes modificacions es reflecteixen als plànols d'informació i.15.1, i.15.2 i al plànol d'ordenació o.2.

Article 32. Compromisos i obligacions.

- Els compromisos i obligacions del promotor, són les de participar en les despeses de manteniment dels camins d'accés que, actualment siguin a càrrec dels privats, amb el percentatge que li pertorqui i en proporció al nombre addicional de usuaris que suposi l'activitat i les càrregues que desplacin. En aquest sentit es mantindran tots els camins nets superficialment, i amb els pendents necessaris per garantir un adequat desguàs.
- El promotor es compromet a col·laborar i participar activament en el desenvolupament de l'Anella Verda de Manresa i en especial a desenvolupar amb aquest objectiu les activitats de lleure, educatives, esportives i culturals d'acord amb les diferents característiques que li són pròpies, per tal que sigui un espai lliure i productiu capaç de mantenir les funcions de connector biològic i natural amb els espais naturals externs i capaç de conservar el patrimoni natural que conté. En aquest sentit s'han tingut contactes amb Meandre amb qui es pretén

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017

Ho certifico. El Secretari,

Ajuntament de Manresa
Informat per la Comissió Informativa
de/d' *Tenton*

11 MAIG 2017

El/La secretari/a de la Comissió,



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



unir esforços i mantenir un procés participatiu que estableixi sinèrgies amb altres centres com Torre Lluvià.

- El promotor es compromet a desmuntar o enderrocar les edificacions diferents a l'activitat agrícola o ramadera, en el cas que s'extingeixi l'activitat que n'ha justificat la seva construcció.
- De l'Estudi Ambiental Estratègic de la Modificació Puntual se'n deriven tota una sèrie de mesures correctores que caldrà aplicar en els primers estadis del Pla d'etapes per avaluar el pas als següents estadis. Aquestes mesures es reflecteixen al plànol d'ordenació 0.6 i es concreten en:
 - o Soterrament de les línies elèctriques i concentració de totes les xarxes de serveis que han de travessar el torrent de l'Oller en un únic punt.
 - o Habilitació del punt de pas del torrent tipus passera integrada, de dimensions reduïdes, que no suposi cap efecte barrera a la connectivitat longitudinal del torrent i permeti tan sols la circulació de vianants, bicicletes i, puntualment, vehicles elèctrics autoritzats.
 - o Adequació del pas del camí pel torrent mitjançant un sistema tipus gual que garanteixi la correcta circulació de l'aigua i no suposi una barrera per a la fauna.
 - o Eliminació de totes les agrupacions d'espècies exòtiques en zona de clau 10 associada al torrent de l'Oller i substitució per espècies de ribera autòctones de presència local.
 - o Eliminació de totes les edificacions que no siguin de patrimoni històric o usos tradicionals en l'espai de connector associat al torrent de l'Oller.
 - o Restauració ecològica i paisatgística de la bassa i el seu perímetre per tal que esdevingui un indret en clau 10 amb clars beneficis ambientals.
 - o Plantacions d'espècies pròpies de roureda i de pineda mediterrània en indrets de reforç de la coberta vegetal del connector.
 - o Arranjament dels camins principals, especialment el camí de Sant Ignasi, el camí de l'Oller i recuperació de l'antic camí del Sacrament.
 - o Apantallament visual mitjançant plantacions i modelats morfològics de les construccions, edificacions o infraestructures derivades de les activitats de lleure i educatives de l'Oller del Mas.
- Les càrregues d'urbanització previstes són les pròpies del desenvolupament de l'activitat i de les xarxes de subministrament associades a aquestes activitats i es concreten al plànol d'ordenació 0.7. Es preveuen a més les actuacions necessàries per garantir l'accés de vianants fins al barri del Xup (parada de bus), concretades en les obres d'arranjament d'aquest recorregut des de la cruïlla de l'Oller fins a la vorera al costat oposat de la Cooperativa, així com l'embocament dels vianants al pont de la riera de Rajadell, pel qual es defineix un eixamplament mitjançant una passera.
- La vigilància ambiental durant l'execució de les obres validarà l'execució de les obligacions i farà informes periòdics que es lliuraran a l'Ajuntament de Manresa per al seu seguiment.

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

APROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL
18 MAIG 2017

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



- Abans de l'inici de les obres es constituirà una Comissió mixta de seguiment, concentració i control entre el Departament de Territori i Sostenibilitat, l'Ajuntament de Manresa i el promotor que vetllarà pel contingut, la periodicitat, l'aplicació i efectivitat de les mesures preventives, correctores i compensatòries assenyalades en la documentació ambiental relacionada, l'execució de les quals, d'acord amb el pla d'Etapes, està prevista a la 1ª fase.
- Els residus que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, especialment el Reial Decret 105/2008 d'1 de febrer, de regulació de la producció i gestió de residus de construcció i demolició, així com el Decret 89/2010, de juny, pel qual s'aprova el programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), que regula la producció i gestió dels residus

En relació a seguretat contra incendis es donarà compliment de les mesures preventives que contempla la legislació vigent en matèria de prevenció d'incendis forestals, essent:

La seguretat contra incendis, per tal de donar compliment a la legislació sectorial vigent, es basarà en la instal·lació d'hidrants, de forma que cap edifici estigui a una distància superior de 100 m d'aquests.

Dos dels edificis previstos, celler i casa social, disposaran de subministrament contra incendis.

Per tal de realitzar la mínima afectació al terreny es van realitzar gestions amb aigües de Manresa per tal de connectar-nos a la xarxa d'incendis, però els cabals i la pressió que ens podien oferir no eren suficients per donar compliment a la normativa, essent necessari disposar d'un dipòsit i un grup de bombeig. Per tal de preservar els valors ambientals de l'àmbit, el dipòsit serà soterrat, la qual cosa ocasiona una inversió superior i un sistema de bombeig de major potència.

Per tal de donar compliment al Decret 123/2005, a la Llei 5/2003 i al RD 893/2013 és necessari la realització d'un aclariment de l'arbrat i dels matolls en les zones perimetrals boscoses de les edificacions. Degut a la disposició de l'arbrat i als matolls existents, l'actuació serà mínima, tot i així es realitzaran amb la major cura, minimitzant l'acció sobre la vegetació existent i preservant els valors ambientals de l'àmbit.

- Caldrà sotmetre les activitats derivades del desenvolupament del Pla al tràmit de prevenció i control ambiental d'activitats aplicable, d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, modificada per la Llei 9/2011.
- Per moviments de terres per a la construcció de les noves construccions complementàries d'ús agrícola properes al mas d'origens medieval de l'Oller, es faran amb controls arqueològics d'acord amb la tramitació prevista en el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. La resta d'actuacions a la finca en el cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques durant l'execució del Pla, s'haurà d'aplicar el que disposen l'article 51 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

PROVAT PROVISIONALMENT
PER ACORD DE PLE EL

18 MAIG 2017



D. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La viabilitat de l'operació ve donada per l'activitat principal, la producció del vi. El fet que aquest és un projecte que va començar a caminar fa més de quinze anys (amb la recuperació de vinyes velles i la plantació de noves) i que en porta dotze produint fa que es tracti d'una activitat molt arrelada. Aquest Pla Especial neix de la necessitat de regular el creixent interès turístic i de lleure vinculats a les activitats agrícoles de la finca, basades sobretot en la producció del vi.

L'enoturisme, entès com el conjunt de les activitats i recursos turístics d'oci i de lleure adreçades a descobrir i gaudir del vi, del territori, de la cultura i de la gastronomia autòctona de les regions vitivinícoles, té una rellevància turística i econòmica que cal potenciar per la seva contribució al desenvolupament econòmic del país.

En aquest sentit l'Oller del Mas ha estat guardonat enguany per la Generalitat de Catalunya amb el Premi d'Enoturisme en la categoria Cellers de tot Catalunya.



Per tal de potenciar l'activitat d'enoturisme de la finca de l'Oller del Mas, es preveu l'ampliació del celler, la creació d'un càmping de luxe ("glamping") i la determinació d'un espai vinculat a usos de lleure a l'aire lliure al voltant del castell, així com la reconfiguració de les activitats esportives al voltant del golf amb la creació de noves pistes de pàdel i d'una hípica.

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



De l'estudi econòmic realitzat se'n dedueix que com que la producció dels vins de l'Oller del Mas està molt consolidada i que l'operació proposada es finança amb els beneficis que s'obtinguin en quatre anys amb totes les instal·lacions projectades funcionant.

AVALUACIÓ ECONÒMICA

Ingressos

Venda de vi	2.000.000- €
Casaments i convencions	160.000- €
Visites guiades al celler	100.000- €
Pitch & Putt	450.000- €
Bungalows	375.000- €
Hípica	180.000- €
Aula de Natura	25.000- €

TOTAL INGRESSOS ANUALS	3.290.000- €
Beneficis anuals 20 %	658.000- €

Beneficis primer quadrienni	2.632.000- €
-----------------------------	--------------

Despeses

Redacció de projectes d'urbanització i direcció facultativa	37.000- €
---	-----------

Aigües de Manresa	9.000- €
Endesa	21.000- €
Obra i instal·lació Elèctrica	13.000- €
Il·luminació entorn	25.000- €
Condicionament del Camí de l'Oller des de la C-37 fins al celler	50.000- €
Adequació dels aparcaments existents	4.000- €
Mesures mediambientals complementàries	15.000- €
Activitats complementàries de lleure	6.000- €

Ampliació celler alliberació	230.000- €
Construcció nou celler	514.000- €

Ampliació i reforma local social	490.000- €
Ampliació i arranament espais exteriors golf	35.000- €

Construcció de bungalows	690.000- €
Adequació de l'entorn	28.000- €

Construcció de les edificacions de la hípica	320.000- €
--	------------

Aula de natura	240.000- €
----------------	------------

TOTAL DESPESES	2.727.000- €
----------------	--------------

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i S.
Direcció General d'Orden
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urban
de la Catalunya Central



E. PLA D'ETAPES

Tal i com ja s'ha definit en altres apartats d'aquest Pla Especial l'Oller del Mas consta de dos conjunts d'instal·lacions. Per una banda, les corresponents al club de Golf – que ocupa una superfície total d'11 Has- que comprenen un local social, un camp de tir, les piscines i les pistes de pàdel i que es complementen amb una zona d'aparcament situada a tocar de la carretera d'accés al recinte. Per l'altra, les instal·lacions corresponents a la part de la finca que es destina a usos agrícoles i que comprenen les edificacions situades dins del recinte inclòs (castell) en el Catàleg de béns protegits, el celler i el magatzem de maquinària agrícola. A la part sud, a tocar de la bassa d'abastament d'aigua, se situa un antic forn de ceràmica. Aquestes instal·lacions també es complementen amb una altra àrea d'aparcament. Totes aquestes instal·lacions vinculades a aquestes dues activitats de la finca se situaran properes al traçat de la carretera Manresa-Igualada, la qual cosa suposa que la resta dels terrenys mantindran la integritat i continuïtat que requereixen els terrenys no urbanitzables.

El procés de edificació anirà vinculat a l'aplicació de les mesures ambientals i d'integració paisatgística, així com les actuacions vinculades i la millora dels recorreguts de vianants. Tanmateix es fixa l'obligatorietat d'una vigilància ambiental durant l'execució de les obres.

S'estableixen tres fases cronològiques d'actuació:

1a. Fase

- Urbanització i adequació de l'entorn.
- Aplicació de la totalitat de les mesures d'integració ambientals i paisatgístiques, recuperació de la bassa, recuperació de camins i millora dels camins existents.
- Millora del recorregut de vianants des del barri del Xup fins a l'Oller.
- Construcció del nou Celler de criança i ampliació del celler d'elaboració.
- Construcció local social i annexes.
- Construcció de dues pistes descobertes, 20 boxes, magatzems, una pista circular i la perimetral.
- Adaptació de les parcel·les per a les tendes de campanya.
- Es quantifica en 1.555.000 €.

2a. fase

Construcció de dotze bungalows i dels tres mòduls sobre la vinya.
Es quantifica en 345.000 €

3a. fase

Construcció de la resta de la Hípica, Aula de natura i resta de bungalows.
Es quantifica en 827.000 €

Es preveu una durada de un a dos anys per fase, de manera que probablement amb 4 anys s'hagin executat completament. Aquestes fases contribueixen també a garantir la viabilitat del projecte ja que s'esglaonen les inversions en diferents exercicis que permeten al mateix temps capitalitzar-se amb les activitats que s'han anat generant.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Urbanisme
Direcció General del Territori i l'Urbanisme
Comissió Territorial de la Catalunya Central

