

## **AL·LEGACIONS A L'AVANÇ DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOM "Portal l'Agulla"**

Vist el document de l'Avanç de Modificació puntual de PGOM PE10a atès que segons l'article 106.3 de la LU, *"Els suggeriments, alternatives o al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública seran analitzats i valorats per l'administració responsable de la redacció del pla, amb l'objecte de confirmar o rectificar els criteris i solucions generals del planejament."* i **ATÈS QUE s'aporten els arguments (detallats en l'Annex I i l'Annex II) :**

a- ABSÈNCIA DE NECESSITAT DE SERVEIS ALS USUARIS DEL PARC DE L'AGULLA. (annex I)

b- INEXISTÈNCIA DE RAONAMENTS, JUSTIFICACIÓ I NECESSITAT. (annex I)                      Que es concreten en els apartats:

- I- NO JUSTIFICACIÓ NI ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A PORTAL L'AGULLA
- II- MANTENIMENT DEL VALOR DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ.
- III- PERJUDICI PER A L'ENTORN.
- IV- INCOMPATIBILITAT AMB EL CONTINU DELS ESPAIS OBERTS I IMPACTE EN EL TERRITORI.
- V – FALTA D'ENCAIX EN EL MODEL TERRITORIAL
- VI- IMPEDIMENT PER A UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.
- VII- SINGULARITAT DEL PLANEJAMENT.
- VIII – RELACIÓ INADEQUADA AMB EL TEIXIT PROPER
- IX- CONTRADICCIÓ ENTRE INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.

c- ESTUDI D'ALTERNATIVES INCOMPLET. (annex I)

d- AMPARA DE LA LEGALITAT A L'AL·LEGACIÓ. (annex I)

e- INCOMPATIBILITAT AMB LES FIGURES DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR. (annex II)

Proposem els següents suggeriments i **DEMANEM :**

- Que aquestes consideracions siguin analitzades i valorades per a l'administració, amb l'objectiu de rectificar els criteris que s'han exposat, i si es considera oportú s'aporti una nova solució o Avanç de Modificació en acord al que aquest escrit expressa.
- Que es faci una valoració negativa de l'actual proposta Avanç de Pla i per tant que es denegui la seva tramitació.
- Que la tramitació d'aquest Avanç de Modificació Puntual es posposi a la redacció del nou PGOU, un cop aquest hagi incorporat els criteris del PTPCC i el PDUPB i avaluat les necessitats de tot el municipi. I si s'escau es desenvolupi a la mateixa redacció del POUM.
- Que la Modificació Puntual s'aturi fins que el Consorci Urbanístic de l'Agulla aporti algun document o pla director que pugui justificar la proposta.
- No elevar a planejament general la tramitació urbanística del present Avanç de Modificació Puntual.

## **ANNEX I.**

A fi i efecte d'exposar els arguments de l'al·legació a l'Avanç de Modificació Puntual de POUM "Portal l'Agulla" es presenten els següents arguments:

### **A – ABSÈNCIA DE NECESSITAT DE SERVEIS ALS USUARIS DEL PARC DE L'AGULLA.**

A l'Avanç de modificació puntual sosté (apartat 1.1) la ubicació del "portal" per satisfer les necessitats de servis als usuaris del Parc de l'agulla. Aquesta afirmació però no està argumentada ni documentada ja que:

-L'avaluació de les necessitats de l'àmbit, (l'entorn del Parc de l'Agulla) l'ha de fer el Consorci Urbanístic de l'Agulla, i que en cap punt del document s'explicita quina és l'avaluació realitzada o emesa per aquest consorci.

-Que del Pla Director de l'Agulla, s'extreu que les necessitat per aquest àmbit son de parc de lleure i agrícola, i per tant contradictòries amb el que es proposa.

-Els usos proposats responen més als d'una típica àrea de servei vinculada a una autovia (C-25), que no pas als d'una àrea de lleure i agrícola.

### **B - INEXISTÈNCIA DE RAONAMENTS, JUSTIFICACIÓ I NECESSITAT:**

L'esmentat Avanç de Pla no descriu els raonaments i justificacions de la necessitat ni de la iniciativa, i menys encara l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, i per tant no es veu legitimada aquesta proposta.

Tampoc no s'argumenta cap dels supòsits que permetrien autoritzar les edificacions de nova planta. La justificació completament errònia i en contra dels interessos públics .

Es detallen a continuació la falta o disconformitat de les justificacions aportades:

#### **I - NO JUSTIFICACIÓ NI ADEQUACIÓ PORTAL L'AGULLA:**

La memòria de l'Avanç esmenta la possibilitat que l'avantprojecte o Document Tècnic definidor del desenvolupament urbanístic del Parc, prevegi la possibilitat d'un restaurant i hotel, però obvia que els ubica en altres indrets de la PE10, i no pas a la parcel·la PE10a.

El mateix document manté el sol del PE10a com a espai lliure, i manté que la ubicació d'un possible hotel hauria d'atenir-se al menor impacte paisatgístic i visual que el que representen aquest Avanç. Per tant la proposta d'Avanç de pla modifica la ubicació dels equipaments

basant-se en els propis interessos contradient el PDPCC i el Consorci (veure també ANNEX II), així doncs la necessitat no queda demostrada i no es justifica l'adequació al Portal l'Agulla.

Pel que fa a l'oportunitat, es considera un entrebanc a l'objectiu global d'un parc agrari i de lleure. De cap manera es pot considerar que la transformació d'un sòl en edificis de les característiques que es proposen , un gasolinera i un hotel, pot beneficiar a un entorn destinat al lleure i l'agricultura.

El desenvolupament d'aquesta àrea doncs no és convenient per al territori, i aquesta conveniència no s'argumenta en cap cas, i fa perdre el valor territorial i estratègic.

## II - MANTENIMENT DEL VALOR DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ.

Com el mateix Avanç reconeix en el terreny "s'hi poden veure obres de fonamentació d'alguna construcció que no es va arribar a fer". Així doncs la pèrdua de valor agrícola del terreny es deu a una construcció que es va fer sense l'oportuna llicència, i per tant seria responsabilitat del promotor o propietari restaurar la realitat existent abans de dites obres i restablir el valor agrícola. Per tant no es pot tenir en compte com element definitori de la pèrdua de valor de protecció.

Tant el PTPTCC com el PDCC (veure annex II) indiquen que part del valor del terreny és el d'espai de frontissa o connexió entre diversos espais oberts, en un context territorial més ampli i aquest valor no l'ha perdut en cap cas.

El sòl actual té un valor perquè fa de barrera al continu edificat entre Manresa, Pineda i Santpedor.

**No és cert doncs que el solar no conservi cap de les característiques i valors que li donen les regulacions supramunicipals, més encara si tenim en compte que quan aquestes van ser elaborades, el terreny contenia la construcció i per tant ja tenia les mateixes condicions que actualment, i per tant no s'ha pogut modificar la consideració.**

Si realment els terrenys no són agrícolament productius el PDUPB estableix que es destinin a usos auxiliars a l'agricultura, com la resta de "Terrenys i improductius" del Sistema d'informació geogràfica, que són granges, magatzems, serveis auxiliars .... I en cap cas justifica l'ús que s'hi pretén desenvolupar.

No es justifica adequadament si el terreny no està inclòs o no en zona d'alt valor agrícola del PDUPB, marcant de forma imprecisa l'àmbit de l'Avanç en el plànol T09 Espais d'interès Agrícola (PDUPB), que possiblement inclogui part de la finca en espai d'interès agrícola. S'obvia també que el plànol T19 Planejament i Xarxa ambiental i el T20 Estructura espais lliures del PDUPB marca els terrenys com a espais Agrícoles d'interès.

### III- PERJUDICI DE L'ENTORN.

Aquest Avanç pretén defensar que l'execució d'aquest Pla minimitzarà la presència de vehicles privats, quan en realitat basa part de la seva viabilitat en l'atracció del vehicle privat, des de la C-25 cap a la gasolinera. Aquest és doncs un element per a considerar la intervenció inadequada i allunyada de l'oportunitat del lloc.

Com bé s'indica a l'Avanç, els terrenys poden implicar *“el reforçament del valor d'uns dels elements característics de la zona comés el potencial de recuperació de la xarxa de camins, al tenir els terrenys una ubicació connectada íntimament a aquesta xarxa i als itineraris paisatgístics i culturals. I aquest ubicació representa un punt privilegiat d'emplaçament d'estada i de trobada per a aquests recorreguts ...”*, justificació suficient per a la seva protecció i conservació sense edificar, i sense potenciar usos que propicien la captació de flux de vehicles des de la C-25 i des polígons industrials de la zona.

Si, com s'argumenta en els punts 5.3 i 5.4 de l'Avanç, l'objectiu és convertir el terreny en un intercanviador de connexió a la xarxa de camins, el més adequat seria adequar-ho com a aparcament integrat al paisatge i en cap cas justifica els usos proposats actualment.

### IV - INCOMPATIBILITAT AMB EL CONTINU DELS ESPAIS OBERTS I IMPACTE EN EL TERRITORI.

El mateix document de l'Avanç de Modificació, fa esment que el terreny s'insereix en un marc territorial general rural, i ates això cal tenir present la consideració envers el paisatge. S'esmenta també *“que les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans son alteracions potencials al paisatge existent”* i per tant no s'admetrien ens sòl de protecció especial. El propi document explica que els terrenys formen part del continu d'espais oberts i de l'anomenada Anella Verda de Manresa. Així doncs es erroni dir que *“en una lectura sobre el territori, els terrenys del Pla no suposen un obstacle en la preservació del continu d'espais oberts”* sense major justificació, i anant en contra de totes les regulacions supramunicipals (annex II)

L'actual proposta no es capaç *“implicar la conservació del caràcter de protecció de l'entorn, i la transformació mínima dels espais naturals que garanteixi la interconnexió i que poden així desenvolupar els usos de lleure, d'esports i educació ambiental i patrimonial”*. El terreny resulta doncs una frontissa clau que connecta els terrenys agrícoles de regadiu, amb l'espai lleure de l'agulla i de la resta de zona agrícola, que no admet el que aquest Avanç proposa.

Les edificacions que es proposen produiran un gran impacte edificatori, sent visibles des de molts punts del territori.

## V – FALTA D'ENCAIX EN EL MODEL TERRITORIAL

És cert que en la implantació en planta es proposa una configuració raonable, però no és així ni en tipologia edificatòria, ni en volum ni en usos (gasolinera i hotel de pas), i no les edificacions no s'adapten a l'entorn ni en planteja la seva integració. Aquestes condicions l'enfronten i posen en contradicció amb el model i l'estructura general del territori.

Els usos proposats no són adients ni estan vinculats al desenvolupament de la idea de Parc Agrícola del Bages, es consolida com un obstacle als objectius generals que el PTPCC i el PDU han dissenyat per a aquest entorn. En l'Annex II d'aquest mateix document s'argumenta més detalladament perquè el model d'Avanç de pla proposta no s'adequa al model territorial.

## VI- IMPEDIMENT PER A UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.

El present Avanç de Pla no compleix el que determina la LU i el seu desenvolupament en el RLU, tant que les modificacions de les figures de planejament urbanístic han d'incorporar, entre les seves justificacions, que no entren en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. De cap manera conserva els valors paisatgístics i naturals. La implantació del pla proposat malmet el valor paisatgístic com agrícoles no només del PE10a, sinó que en bona part també del PE10 en la seva extinció, i per tant no s'adequa l'article 3 de la LU, ni a l'article 9 de LU.

## VII- SINGULARITAT DEL PLANEJAMENT

El fet que el vigent PGOM atorgui a l'àmbit (PE10a) un desenvolupament particular i una tramitació independent, no són arguments ni motius per prescindir del PTPCC, de PDUPB, ni del pla director de l'Agulla, ni de la resta de criteris de protecció paisatgística, connexió entre espais lliures, ni d'àrea rural i de lleure. El fet que es pugui tramitar de forma separada no en determina un diferent "sistema de protecció".

## VIII – RELACIÓ INADEQUADA AMB EL TEIXIT PROPER

El fet que el punt 5.9 expliqui que el present Avanç proposa la introducció d'usos de serveis per als nuclis habitats, i la transformació dels terrenys en un "*element de teixit econòmic que pretén donar serveis a la Ronda Nord de Manresa, i als polígons Industrials Est i oest, " o "l'Oferta Hotelera orientada a zones de treball dels noguers i el camp"*, fan explícit que es pretén dotar als terrenys d'uns usos que atrauran una activitat que desvirtua la concepció dels terrenys com a parc agrícola i de lleure, i ho fan incompatible amb la gestió d'un espai de protecció.

No es demostra ni s'argumenta el dèficit d'aquest tipus de serveis en la zona, i en cap moment demostra la necessitat per al propi municipi. Es demostra la viabilitat econòmica des del punt de vista del promotor, però en cap cas la necessitat i adequació del mateix. A més s'obvia l'existència d'estacions de serveis a Pineda i al polígon de la Bòbila, Sant Isidre, i l'existència d'hotels tancats com "l'Hotel Alfa" i "la Sagra", ambdós dins del terme municipal de Sant Fruitós.

#### IX- CONTRADICCIÓ ENTRE INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

Segons la LU, les modificacions del planejament també han de raonar la legitimació de les seves propostes envers al interessos públics i privats.

En aquest cas no s'argumenta que aquest Avanç de Modificació Puntual representi un impuls, ni un punt de partida en el desenvolupament del parc agrari i de lleure de l'Agulla, i va en contra de considerar l'espai amb interès territorial i estratègic d'espais lliures i agrícoles. Se centra en si mateix i no es vincula a la resta d'entorn al qual no respecta.

#### C - ESTUDI D'ALTERNATIVES

En les alternatives proposades s'obria la que representaria la transformació del PE10a en qualsevol dels usos que preveu el PTPCC i el pla director de l'Agulla. Així mateix el desenvolupament del planejament derivat en regim de sòl no urbanitzable, seria suficient per adequar-se a aquestes demandes d'usos, no afectaria al potencial de l'entorn i aniria en acord al que el Consorci posa de manifest, i l'objectiu de transformar l'Agulla en el Parc Central del Pla de Bages (agrícola i de lleure).

#### D - AMPARA DE LA LEGALITAT A L'ALEGACIÓ

Segons la LU Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta, en cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

La RLU – Article 118 Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic. 1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de

planejament modificada i, en qualsevol cas han de : a. Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

Això no es veu justificada la conveniència.

## - ANNEX 2

A fi i efecte d'exposar els arguments de l'al·legació a l'Avanç de Modificació Puntual de POUM "Portal l'Agulla" es presenten els següents arguments:

### **E - INCOMPATIBILITAT AMB FIGURES DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR.**

El Pla està dins dels àmbits d'aplicació de dues figures de planejament de rang superior: Pla territorial de les Comarques Centrals (PTPCC), i el Pla director urbanístic del Pla de Bages (PDUB), que la condicionen.

#### a. PLA TERRITORIAL COMARQUES CENTRALS - PTPCC

El PTPCC estableix que els terrenys objecte del l'Avanç de Modificació Puntual són **SÒL D'ESPECIAL PROTECCIÓ** (Plànol O.6 ), dins la categoria de sistema d'espais oberts. S'atorga la categoria de protecció especials a aquells sòls no urbanitzables en que concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformació que els poguessin afectar. Aquesta categoria comprèn entre altres aquells sòls no urbanitzables que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori es consideren els més adequats per a integrar la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions (article 2.6 de la normativa del Pla, Base jurídica en el mandat de la Llei 23/1983 de política territorial). **Aquest fet impedeix argumentar o justificar la falta de valor per la seva localització en el territori ni la manca d'importància en la vertebració del conjunt d'espais oberts.**

L'Avanç de Pla que es proposa, va en la direcció contrària i no permet la protecció del sòl. Els terrenys que afecten al PE10a doncs són considerats de valor en l'àmbit regional i comarcal, i són considerats com a zona que connecta entre si espais naturals d'interès. Cal la preservació d'aquets terrenys perquè puguin assolir l'objectiu pel qual van ser protegits, el d'articular una xarxa que reforci la funcionalitat global del territori i que superi el component d'aïllament en que es troben, sovint, els espais protegits.

A més segons el PTPCC en el punt 6.3.5. **El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, per tant, ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal.**

Cal destacar que en l'inventari dels espais especials de protecció especial de PTPCC s'incorpora l'estany de l'Agulla, que esta catalogat com a zona humida en l'inventari de zones humides, i en recull la presència de diverses aus, fet que s'obvia en el document presentat.

De cap manera la anàlisi i la validació de la inserció de les edificacions en l'entorn territorial s'ha demostrat que les construccions i els seus usos no afectin els valors de l'àrea de sòl on s'ubiquen, **atès que aquest valor es basa justament en que es un espai lliure i un sòl no edificat , per tant no es podrien admetre en sòl d'especial protecció.**



b. PLA DIRECTOR URBANÍSTIC PLA DE BAGES - PDUPB

El PDUPB, determina la capacitat del planejament municipal d'assignar usos on s'especifica que: (punt 9.4) *Qualsevol canvi d'adscripció al que sigui convenientment justificat des dels punts de vista següent: a. Quant a la seva idoneïtat amb relació a les característiques del territori i la seva vocació.*

Segons el PDU la vocació de l'àmbit del PE10 i PE10a i del territori, és de matriu agrícola, i no té res a veure amb el que es proposa.

Pel que fa a la Matriu agrícola, es defineix el PDU amb les següents característiques principals:

Reconeix les zones de relleu pla i fertilitat mitjana o elevada, on *"l'activitat agrícola es predominant. A la vegada es convenient que segueixin tenint un rol preponderant, tant per qüestions d'idoneïtat productiva, com pels valors paisatgístics i culturals associats, per la biodiversitat associada a les plantes i valls o pel rol separadors urbans que fan aquests espais, per tal d'evitar el continu urbà, i el col·lapse dels corredors fluvials."* (Art. 9.5 )

**Atesa aquesta definició els terrenys que són objecte d'aquest avanç no es poden considerar sense valor de cap manera.**

c. PROJECTE TERRITORIAL DEL PARC DE L'AGULLA

Es proposa el projecte territorial "T7 Parc de l'Agulla" inclòs dins la xarxa d'espais lliures comarcals. "Que constitueix un projecte central en les propostes de nous espais de lleure d'escala supramunicipal i estretament vinculats al sistema ambiental del pla de Bages" ... "passant per la constitució d'un sistema continu d'espais lliures o d'ordenació del creixement de Manresa i Sant Fruitós de Bages"



Extracte del Plànol de Línies estratègiques Manresa 2025.

#### d. RELACIÓ DE L'AVANÇ AMB L'ACTUAL POUM

L'actual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es anterior al PTPCC i per tant, aquest no s'hi pot referir ni pot incorporar-ne les indicacions d'especial protecció.

Atès que s'han iniciat els tràmits per a la redacció del nou POUM, i que aquest si que incorporaria els criteris del PTPCC, i que l'impacte de l'ocupació dels terrenys te una afectació a tota la xarxa d'espais, la tramitació es podria suspendre fins a l'aprovació del nou POUM, i així incorporar-ne els criteris.

L'actual POUM estableix a l'article 206. Ap.2. els objectius sota els que ***“ El pla especial s'haurà de redactar juntament o de forma coordinada amb la figura urbanística que desenvolupi les previsions per al sector de Manresa”***. El projecte no en recull cap d'aquests objectius, i l'elaboració conjunta ni coordinada no s'ha produït. No determina els elements d'estructuració de futures implantacions i no preveu la incorporació de més carrils a la BV-4501 (de prioritat 1 al PDUPB).

El PGOM qualifica el sòl com a “Zona preferentment agrícola”, amb clau 12. Essent els usos admesos a l'Art. 194, és d'habitatge unifamiliar, agrícoles i edificacions d'utilitat pública i interès social.

#### e. CONSORCI URBANÍSTIC DE L'AGULLA

El mateix Avanç (punt 4. de la memòria) reconeix la contradicció entre el Document Tècnica Definidor del desenvolupament urbanístic elaborat pel Consorci urbanístic de l'Agulla i el que aquest Avanç proposa. Aquest document localitza l'ús hotelier lluny dels terrenys en estudi, i relaciona la resta de nous usos a activitat agrícola, molt diferent del model que proposa de l'Avanç de Pla i el seu document Inicial Estratègic.

Segons la documentació del Consorci Urbanístic de l'Agulla, la denominació de “Futures portes al parc”, fa referència a aparcaments i accessos al parc, relacionats amb el transports públics. Amb l'objectiu de reduir la circulació i l'impacte de vehicles. La proposta presentada no segueix cap d'aquestes indicacions, doncs al contrari, i en canvi en manlleua el nom “Portal” o “Porta” de forma que pot portar a confusió. Es tergiversa la idea de “Portal” per transformar-la en Portal de serveis de forma unilateral.

La documentació presentada no aporta cap document o justificació de la voluntat del consorci, i tot i que el mateix redactat ho indica com a necessari. En cap cas es demostra que el Consorci hagi previst que l'espai sigui un espai de serveis i centralitat com aquest avanç proposa.