

CU: 23
Expedient:2023 / 079858 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 25 de març de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació del POUM número 11a l'àmbit del PMU-1, "Torre del Governador" i Passeig Marià Estrada, d'Alella, ha estat promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

Objecte

Incrementar el sostre hotel·ler del PMU de la Torre del Governador i reduir l'afectació del sistema viari del passeig Marià Estrada.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit de la modificació de POUM correspon a l'àmbit del PMU-1, "Torre del Governador" i Passeig de Marià Estrada, així com el morrot situat al costat de l'estació de bombament del passeig, situat al nord del nucli urbà d'Alella amb accés des del carrer de la Coma Fosca, abasta una total de 30.459 m² de superfície distribuïda en dos subàmbits. L'àmbit principal, amb 28.495 m² de superfície, correspon a la finca ocupada per l'anomenada Torre del Governador, conjunt edificat amb protecció patrimonial edificat a l'entorn del Mas Torrelles, construït el segle XIV, i que ha estat ampliat en diverses ocasions al llarg del segle XX, especialment amb un conjunt d'aules fruit del seu destí escolar durant la segona meitat del segle. Aquest subàmbit es troba travessat per l'inici de la riera de la Coma Fosca (torrent d'en Bernades). El segon subàmbit, amb 1.964 m² de superfície, correspon al tram del passeig Marià Estrada que enllaça amb la carretera BP5002 i la seva ampliació cap al nord.

En data 24 de setembre de 2020 s'aprova definitivament el Pla de millora urbana PMU-01 Torre del Governador i passeig Marià Estrada, el qual desenvolupa les previsions del POUM per implantar una activitat hotelera privada, amb un sostre total de 8.053m², corresponent al sostre de l'edificació existent i una ampliació per a la qual es defineixen els paràmetres d'ordenació. L'execució d'aquest planejament aprovat permetria la implantació de 80 habitacions d'hotel i desenvoluparia l'ampliació del passeig Marià Estrada, fins a una secció de 14m, afectant la finca de Can Llimona.

La proposta de modificació de planejament general que ens ocupa neix a raó de l'inici del procés de gestió i de cara a la posterior urbanització del PMU aprovat, en el qual s'arriba a la conclusió compartida entre l'Ajuntament d'Alella i la totalitat dels propietaris del sòl, de que, cal modificar alguns aspectes del document. En concret es pretén modificar l'afectació del passeig Marià Estrada, per racionalitzar la magnitud de l'operació amb relació a la funció del vial, i d'una altra banda, es pretén incrementar el sostre d'ampliació admès a la





Torre del Governador, per incrementar el marge d'aprofitament urbanístic degut al risc de l'operació, que requereix una inversió que supera els 30 milions d'euros (estimant en la mateixa el cost d'adquisició de sòl, el cost de la construcció de l'arquitectura, els costos d'urbanització i els diferents costos de gestió i honoraris tècnics).

Respecte a aquest increment, es proposen 900m² de nou per a l'ampliació, que aplicant una rati d'uns 45m² per habitació, d'acord amb el tipus i rang d'establiment hotel·ler de luxe, correspon a 20 habitacions addicionals. El document justifica que *"l'avantprojecte original disposava d'un total de 80 habitacions, es trobava per sota del llindar de rendibilitat esmentat i per tant al límit de la viabilitat funcional en condicions normals. Donades les condicions esmentades, incrementar el nombre d'habitacions permet compensar les especificitats del lloc i del tipus d'establiment."* En concret es fa referència a la configuració particular del conjunt hotel·ler, que en mantenir una preexistència singular com és la Torre del Governador, es perd molta superfície addicional en espais de circulació i plantes preexistents poc eficients, així com la necessitat derivada de l'impacte de la pandèmia en el sector turístic *"incrementar el nombre d'habitacions per a que l'operació sigui viable econòmicament en aquesta actualitat marcada per la crisi sanitària."* Per tant, amb l'increment es podria arribar a les 100 habitacions, sense modificar els paràmetres d'ordenació o gàl·lips màxims de l'ampliació.

Per aquest increment de sostre, el document proposa una cessió de 221m² de sistema d'espais lliures i 275m² de sistema d'equipaments i serveis públics. Aquestes cessions s'ubiquen a l'extrem est de l'àmbit de la Torre, agafant parcialment una explanada a cota del carrer del Greny. Així mateix, s'estableix una cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del nou sostre, que s'afegeix al 10% que el PMU ja contemplava.

Pel que fa al Passeig Marià Estrada, es justifica que l'ample previst inicialment pel POUM, de 14 metres, és excessiu per la funció i necessitats de mobilitat del vial amb relació l'envergadura de les obres necessàries. La secció actual d'aproximadament 6 metres, en ser una via transversal a la topografia, passa en trinxera, amb un desnivell lateral considerable. La modificació exposa que una secció de 10 metres ja pot garantir el pas simultani de dos vehicles de transport públic, acompanyat d'una vorera concentrada en la part de muntanya (on s'ubiquen els accessos a les finques). Aquesta secció proposada, que redueix l'afectació en 4 metres, cobriria les necessitats de mobilitat derivades de l'activitat hotel·lera d'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Els sòls de sistemes viaris que es desafecten, 596m², passarien a qualificar-se com a sòl agrícola d'especial protecció, clau 22, com la resta de la finca de Can Llimona. Així mateix, aquests sòls de sistemes es compensen al subàmbit de la Torre, annexos a les cessions de sistemes. Cal dir, que la modificació altera lleugerament l'àmbit del PMU aprovat per incloure el morrot del passeig, qualificat com a sistema tècnic clau 3, i qualificar-lo com a sistema viari, donant continuïtat a la secció proposada.

Finalment, la modificació també modifica el sistema de gestió del polígon d'actuació, passant de cooperació a modalitat de compensació bàsica, a desenvolupar en el primer sexenni un cop aprovada la present modificació de POUM.

Planejament vigent





Planejament territorial

- El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat a efectes de la seva executivitat en el DOGC el 12 de maig de 2010.

Planejament urbanístic

- Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat a efectes de la seva executivitat el 4 de desembre de 2014. El POUM classifica aquest àmbit dins del sòl urbà no consolidat, i preveu la tramitació d'un pla de millora urbana. La fixa estableix els següents objectius pel planejament derivat:

Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar-ne la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.

Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.

Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola, a l'igual que s'actuarà al subàmbit de la finca de la Torre Llimona.

Caldrà realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.

El sostre total màxim serà de 8.053 m². Aquest sostre serà el resultant de sumar el sostre que es mantingui a l'edifici de la Torre del Governador, més una superfície de nova planta que compensarà el sostre que es suprimeixi d'aquest edifici principal, més un escreix que permet garantir la viabilitat del sector discontinu. El sostre a mantenir o a enderrocar serà el de les dues plantes superiors de l'edifici principal i el determinarà el PMU. El sostre de nova planta es situarà fora dels terrenys assenyalats com espais lliures..

Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.

Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir. Tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris de la finca de la Torre del Governador s'haurà de produir a l'interior de la finca.

Així mateix, els paràmetres principals del sector són:

- Qualificació urbanística: Clau 9b "Dotacions privades d'interès comunitari, hotel·ler i oficines"
- Superfície: 28.889 m² (inclòs el verd privat, dibuixat de color verd)
- Ordenació: Edificació aïllada
- Tipologia: Volumetria específica





- *Edificabilitat bruta: 0,261 m² st/m² s*
- *Núm. màx. activitats: A determinar per Pla de millora urbana*
- *Sostre total màxim: 8.053 m²*
- *Sostre existent mínim: 4.553 m²*
- *Sostre ampliació màxim: 3.500 m²*
- *Verd privat: Lliure d'edificació*

Així mateix, el sector es troba inclòs dins un àmbit de protecció del paisatge local, regulat al Títol VIII de les normes urbanístiques del POUM, articles 325 i 326. Concretament, forma part de l'àmbit de la riera de la Coma Fosca i el camí de Martorelles. En aquest àmbit es redactarà un pla especial de protecció paisatgística, si bé mentre aquest document no sigui vigent, la normativa estableix condicions per als projectes objecte de llicència.

A banda, dins l'àmbit s'hi troben un seguit d'elements que formen part del Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental, elements ARQ 35 (Torre del Governador), ARQ44 (Can Llimona), afectada parcialment per l'ampliació del carrer Marià Estrada (cal dir, que l'espai lliure no és objecte de la protecció), i el conjunt urbà del camí de Martorelles, fitxa ARQ 87, tots ells amb categoria BCIL. Finalment, hi ha elements genèrics que compten amb protecció patrimonial com els murs de tanca (ETN055), portalades, barris i portelles (ETN056) i mines d'aigua (ETN057).

- Pla de millora urbana PMU-01 Torre del Governador i passeig Marià Estrada, aprovat definitivament el 24 de setembre de 2020 i publicat a efectes de la seva executivitat el 24 de febrer de 2021.

Tramitació municipal

En data 24 de setembre de 2020, el Ple de l'Ajuntament d'Alella, aprova definitivament el Pla de Millora Urbana 1 "Torre del Governador, Passeig Marià Estrada", publicant-se al BOPB en data 24 de febrer de 2021.

En data 22 de desembre de 2022, el Ple municipal aprova inicialment la Modificació del POUM número 11a l'àmbit del PMU-1, "Torre del Governador" i Passeig Marià Estrada i acorda sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, amb la publicació al BOPB el 2 de gener de 2023, en el diari "El Punt Avui" el 27 de desembre de 2022, en el DOGC el 2 de gener de 2023 i en el tauler electrònic de l'Ajuntament. No s'ha presentat cap escrit ni al·legació durant el període d'informació pública.

Així mateix, se sol·liciten informe als següents organismes:

1. Agència Catalana de l'Aigua
2. Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
3. Direcció General de Protecció Civil
4. Oficina d'Avaluació Ambiental
5. Direcció General de Transports i Mobilitat
6. Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura





En data 23 de juny de 2023, l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe favorable referent a l'abastament, sanejament, afeccions mediambientals i inundabilitat amb algunes consideracions.

En data 23 de febrer de 2023, Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya amb recomanacions generals.

En data 1 de març de 2023, l'Autoritat del Transport Metropolità emet informe favorable amb condicions relatives al seu desenvolupament que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió. Ara bé, una de les consideracions recull *"Tenint en compte la diferència entre les ràtios utilitzades i les proposades en el Decret 344/2006, es considera que si l'equipament hotel·ler presenta una mobilitat major, serà necessari analitzar de nou la mobilitat i la tramitació d'un nou EAMG."*

En data 1 de maig de 2023 l'OTAA emet informe amb consideracions, segons el qual el document no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental.

En data 20 de febrer de 2023, la Subdirecció General de Programes en Protecció Civil emet informe amb consideracions entre les quals es recull *"caldrà incloure a les normes urbanístiques del planejament els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe"*.

En data 26 d'abril de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, adopta l'acord següent:

Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació del POUM número 11a l'àmbit del PMU-1, "Torre del Governador" i Passeig Marià Estrada, de Alella, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorpori la prescripció següent:

1.1. Cal acreditar la funcionalitat de les cessions de sistemes així com cal garantir l'equilibri entre els interessos públics i privats concurrents.

En data 30 d'octubre de 2024, el Ple municipal de l'Ajuntament d'Alella acorda aprovar el text refós de la Modificació puntual del POUM número 11 a l'àmbit del PMU-1 "Torre del Governador i passeig Marià Estrada d'Alella".

Documentació

La modificació de Pla General incorpora la següent documentació:

1. Memòria informativa
2. Memòria justificativa
3. Quadre de dades
4. Normes urbanístiques
5. Informe ambiental
6. Avaluació i sostenibilitat econòmica i financera
7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
8. Annexos
 - a. Fitxa normativa del PMU-1 Vigent



- b. Fitxes del catàleg de Béns a protegir d'Alella
- c. EAMG del PMU-01 aprovat definitivament
- d. Informació registral
- e. Estudi d'inundabilitat dels torrent d'en Bernades i del Sarau

Valoració de l'expedient

L'objecte de la modificació de POUM és incrementar el sostre hotel·ler del PMU de la Torre del Governador i reduir l'afectació del sistema viari del passeig Marià Estrada. En primer lloc, cal valorar l'adequació de la proposta a l'[article 97 del TRLUC](#), en allò referent a la justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, especialment atenent el sentit de l'acord de la CTUARC de 26 d'abril de 2024.

En aquest sentit, en primer lloc cal dir que la proposta justifica la necessitat d'ajustar la proporcionalitat de la intervenció en el passeig Marià Estrada, que veu reduïda la seva secció, de 14 a 10m, degut a la pronunciada topografia, i les necessitats reals de mobilitat. L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada justifica que una secció de 10 metres ja pot garantir el pas simultani de dos vehicles de transport públic, acompanyat d'una vorera concentrada en la part de muntanya; cobrint les necessitats de mobilitat derivades de l'activitat hotel·lera. Així mateix, en el sentit de millorar l'ordenació del planejament vigent, l'àmbit de la modificació de POUM inclou el morrot qualificat de serveis tècnics, que passa a sistema viari, assegurant la continuïtat de l'ample proposat. El sòl desafectat passa a qualificar-se com a sòl agrícola d'especial protecció, clau 22, com la resta de la finca de Can Llimona.

En segon lloc, la modificació planteja l'increment de 900m² de sostre hotel·ler per l'àmbit de la Torre del Governador, per tal de poder incrementar en 20 habitacions el nou volum d'ampliació, regulat per la figura del Pla de Millora Urbana. Com s'ha exposat anteriorment, es justifica aquest increment, per ampliar el marge d'aprofitament urbanístic desitjable per a una inversió d'aquesta naturalesa, passant d'un valor de sòl brut de 14€/m² (426.902,27€) sense urbanitzar, a 22€/m² (674.405,95€). En tractar-se d'una instal·lació hotel·lera de referència internacional, pel tipus d'establiment i serveis oferts, i necessitar d'una gran inversió inicial per rehabilitar un edifici catalogat, aquest marge es considera "una garantia" per assegurar la permanència de l'activitat en un context econòmic post COVID-19. També cal dir, que el document proposa la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament del nou sostre, d'acord amb l'[article 43.1.b\) del TRLUC](#).

Per aquest increment de sostre hotel·ler, que d'acord amb l'article 117 del POUM d'Alella, té la consideració de terciari, es proposen unes cessions de sistemes de 221m² d'espais lliures i 275m² de sistemes d'equipaments i serveis públics. Aquestes cessions, donarien compliment als estàndards mínims establerts per l'[article 100.1 del TRLUC](#), de 5m² d'espais lliures per cada 100m² de sostre no residencial, per un mínim de 45m², amb un escreix de zones verdes de 176m². Cal dir, que respecte al document valorat per la CTUARC en data 26 d'abril de 2024, s'ha modificat l'ordenació dels sistemes de cessió. En aquest sentit, es proposa una nova zona verda amb vocació d'espai mirador sobre la Torre del Governador. Igualment, es preveu que la urbanització dels sistemes vials que donarien accés a l'equipament a cedir, tindrien un tractament que reforçaria la qualitat cívica i





ambiental d'aquest espai públic. Així doncs, la proposta ha reforçat qualitativament i quantitativament la configuració dels sistemes públics, tant respecte al conjunt de la Torre, com respecte a la funció social per la població del municipi.

Pel que fa a l'ordenació derivada de la proposta de modificació, es constata que no s'alteren els paràmetres volumètrics del PMU, i, pot considerar-se que l'increment de sostre no altera les condicions d'integració paisatgística i arquitectòniques vigents.

Finalment, en allò referent als informes sectorials emesos, es comprova que el document inclou les determinacions requerides per la Subdirecció General de Programes en Protecció Civil en allò referent a les limitacions d'usos i activitats.

Per tot l'exposat, s'informa favorablement la proposta.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a la modificació dels plans urbanístics.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació del POUM número 11a l'àmbit del PMU-1, "Torre del Governador" i Passeig Marià Estrada, d'Alella, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Ariadna Carmona Martinez
La Secretària suplent de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament

