

alella

Núm. 363
Novembre-desembre
2019
any 59

3,50 €



Així serà l'hotel de luxe de la Torre del Governador

S'aprova inicialment
el Pla de Millora
Urbana del sector

Entrevista amb Marc
Almendro, regidor de Serveis
Territorials (urbanisme)

L'ajuntament apuja l'IBI
per quadrar un pressupost
de 12,7 milions per al 2020

Adéu a Mercè Giralt,
que va morir el 15 de
novembre als 91 anys

La Torre del Governador, més a prop d'esdevenir un hotel de luxe

La junta de govern local va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana del sector PMU-1 "Torre del Governador i passeig de Marià Estrada" i durant un mes va estar en exposició pública

RAMON RUIZ BRUY

Les il·lustracions han estat manllevades del Pla de Millora Urbana

El dia 3 d'octubre del 2019 la junta de govern local va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana del sector PMU-1 "Torre del Governador i passeig de Marià Estrada". Seguidament, des del 24 d'octubre al 25 de novembre del 2019 la documentació relativa al pla va romandre en període d'exposició pública i podia ser consultada tant als serveis d'urbanisme de l'ajuntament com a la seva pàgina web. Un cop resoltes les possibles reclamacions o al·legacions continuarà el procés que ha de culminar amb la conversió de la finca en un hotel.

El pla de millora consta de diversa documentació que hem tingut l'oportunitat de llegir i treure'n unes quantes observacions i notes que us presentem a continuació. Molts dels paràgrafs que podreu llegir a continuació contenen llargues citacions del text consultat. Tantes, que assenyalar-les totes en farien feixuga la lectura. És per això que sovint hi podreu reconèixer un estil propi de text urbanístic. Recordem, així mateix, a tothom que li interessi conèixer amb més detall el pla de millora que el conjunt de documents són disponibles a la web municipal.

Objectiu

El POUM diu "per tal d'aturar el creixent problema de degradació i pèrdua de valors arquitectònics i paisatgístics detectat al voltant de la Torre del Governador, pretén

com a objectiu principal revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, però sempre sent respectuosa amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt per al municipi".

Història de la finca i estat actual

Respecte al passat històric de la finca, se'n fa una cronologia detallada que es remunta al segle XIV, quan la propietat era coneguda com a Mas Torrelles. Així es va conèixer fins a mitjan segle XVI, moment en què la va adquirir el governador de Catalunya, Enric Cardona, i va ser ell qui la va anomenar –o reanomenar– Torre del Governador.

Durant els anys següents va pertànyer a uns quants aristòcrates de l'època, alhora que es van anar adquirint els terrenys annexos.

L'any 1887 va adquirir la finca Antoni Borrell i hi va introduir un gir radical. El seu principal objectiu era transformar-la finca en una vil·la, formada per l'edificació principal, amb uns jardins al gust de l'època, amb una part d'aspecte naturalitzat i una altra més dominada per l'home, i finalment amb una zona agrícola. Per aquesta darrera finalitat va adquirir els terrenys de Can Xeco Monnar, per tenir una vil·la completa.

L'any 1910, quan Antoni Borrell mor sense descendència, per voluntat testamentària, aquest cedeix la finca a una entitat religiosa dedicada a l'ensenyament, l'Escola Pia de Catalunya, havent d'adaptar els edificis i els jardins a les necessitats d'una escola.

La finca va pertànyer a l'Escola Pia fins l'any 2001, i durant aquests noranta anys, es van adaptar tant els edificis com els jardins als usos que es requerien com a escola. Aquest fet va significar una primera pèrdua o transformació d'espais i elements arquitectònics originals.

Al primer pla imatge virtual de les habitacions de nova construcció.



Des de l'any 2001 fins l'any 2014, la finca va ser propietat d'immobiliàries i finalment, dels bancs.

Aquest fet va propiciar una ràpida degradació dels edificis i dels jardins, degut a la manca de manteniment i al vandalisme descontrolat. Tot això, sumat amb els anys d'abandonament i deteriorament que ha patit fins a dia d'avui la finca, fa que s'hagi perdut, a part d'elements vegetals i arquitectònics, part de l'essència que definia els jardins.

Després d'un intent fallit per instal·lar-hi un hotel de luxe i una promoció d'habitatges unifamiliars, l'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera va comportar diversos canvis de propietat fins a quedar-ne l'any 2013 una part en mans de la Caixa i l'altra del BBVA.

El 2015 l'empresa Alebian XXI SL va adquirir els terrenys corresponents al Jardí Romàntic de la Torre del Governador. Al mateix any l'empresa Torrebernades SL va adquirir els terrenys corresponents a Can Xeco Monnar.

A finals del 2016 l'empresa Torre del Governador SL va adquirir els terrenys corresponents a les edificacions de la Torre del Governador, amb la qual cosa el mateix grup empresarial va aconseguir tenir les dues parts de la finca necessàries per promoure i desenvolupar el Pla de Millora Urbana determinat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat recentment.

Un altre aspecte que queda molt ben detallat en la documentació és la descripció tant de la part arquitectònica com dels espais exteriors sobre com era la finca en la seva època d'esplendor. També es descriu acuradament l'estat actual tant de les parts edificades com dels jardins després d'anys d'abandó i de vandalisme, conseqüència de l'especulació immobiliària. Danys, alguns dels quals, irreparables.

Dos subàmbits

Abans de continuar recordem que l'objecte del projecte és desenvolupar el Pla de Mi-

llora Urbana del sector PMU-1 "Torre del Governador i passeig de Marià Estrada", el qual té com a objectiu convertir la Torre del Governador en un hotel de luxe de cinc estrelles amb una capacitat de vuitanta habitacions i una clínica-spa de "benestar mental", amb els serveis associats dels establiments de certa categoria com ara restaurants, sales de reunions i la potencial implantació d'un àmbit spa amb diferents piscines i espais d'aigua.

I, alhora, en el subàmbit 2 del passeig Marià Estrada es preveu eixamplar el vial i reconstruir el mur existent amb les característiques estètiques i de construcció iguals a les actuals, per tal de mantenir el caràcter tradicional conjuntament amb l'arbrat i la secció de vial establerta als plànols normatius d'ordenació. La circulació rodada es garanteix amb una amplada de set metres,

LA TORRE DEL GOVERNADOR ES CONVERTIRÀ EN UN HOTEL DE LUXE DE CINQ ESTRELLES AMB UNA CAPACITAT DE VUITANTA HABITACIONS

amb un carril en cada sentit, en què tenen cabuda perfectament el creuament de dos vehicles de transport públic com un autobús.

Aquest espai de set metres aniria acompanyat d'un altre espai per a la circulació de vianants amb una amplada de tres metres i d'un de pas naturalitzat de quatre metres que permetrà la connexió igualment per a vianants a diferent cota del bosquet de l'escorxador amb la plataforma pròpia del passeig Marià Estrada.

En aquest sentit, a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada pel PM1 es preveuen diferents solucions d'ordenació del trànsit que sempre, d'acord amb el POUM i segons

els autors, donen preferència a la mobilitat vertical (rieres i torrents) i no pas a l'horitzontal, com ara el passeig de Marià Estrada, sempre més problemàtica.

Ampliació de la superfície edificada

L'edificabilitat màxima computant edificacions que es mantenen més intervencions de nova edificació emplaçades a l'entorn serà de 8.053 m² de sostre. S'inclourà en aquest còmput total el sostre existent, 5.320 m², que es manté, més el de nova implantació, que serà doncs de 3.760 m².

En aquest sentit, cal destacar que s'opta per mantenir les dues darreres plantes de l'edifici principal, perquè el pla preveia l'opció d'enderrocar-les perquè es considerava que eren afegides i no formaven part essencial de l'edifici catalogat. Conservar aquestes dues plantes permet que les habitacions i estances aquí emplaçades disposin de més bones vistes i, complementàriament, que el sostre restant a emplaçar en noves edificacions s'integri d'una manera molt més respectuosa amb les edificacions actuals.

Quant a les noves edificacions, es pren com a criteri emplaçar-les a les parts més baixes de la finca, controlant-ne acuradament les cotes d'implantació i en la mesura que sigui possible contra murs de contenció de terres existents. "D'aquesta manera s'aconsegueix reduir al mínim l'impacte visual de les noves edificacions en el conjunt."

Els nous 3.760 m² es concreten en dos volums, el primer anomenat **mòdul nou hotel** emplaçat a ponent del torrent de Can Bernades (el que travessa la finca) i pot tenir un màxim de quatre nivells o alçades i serà destinat a XX noves habitacions; i el perfil regulador emplaçat a llevant del torrent **pa-velló wellbeing (Mindfulness Clinic and Spa)**, que pot tenir un màxim de tres nivells i és previst de destinar-lo a clínica de salut i spa, tal com indica el seu nom.

Al document anomenat avantprojecte



Els dos subàmbits.



Amplades del carrer Marià Estrada. Al fons el vial a eixamplar.



Secció que permet veure l'edifici antic i la part de nova construcció.

es preveu una detallada distribució de funcions per a cadascun dels espais, tant els generats per la rehabilitació com els de nova construcció. Explicar-los tots excedeix la capacitat d'aquest text, així que només en destaquem uns quants exemples:



Recreació d'un detall de l'espai clínica de salut i spa.

- Recuperació del patrimoni: aspecte original de la Saló de Cristall, adaptat al nou ús; reconstrucció de l'Umbracle, passeig de les Escultures, Jardí Romàntic...

- Creació d'una sala d'actes a la capella, equipada amb un sistema de seients mòbils.

- A l'extrem superior se situa a la torre del castell, la suite principal, en tres plantes, i amb un mirador únic al seu terrat, amb vistes al mar i un jacuzzi exterior. La possibilitat d'instal·lar un petit ascensor a aquest edicle és la clau per potenciar-ne l'atractiu. Un complet apartament, amb zona d'estar, planta dormitori, planta *chillout* i amb un accés a cobert.

- Saló de Música, espai de gran alçada i bellesa amb una important llar de foc, que es proposa d'utilitzar com a bar o *lounge*, com a espai previ d'aperitiu per al sopar o com a lloc d'estar durant el dia. Aquesta sala i el menjador connecten amb un altre espai especial, la Sala Hexagonal, on hi ha un piano i s'hi poden desenvolupar vetllades musicals que interconnecten tota la zona

- L'antiga biblioteca, que proposen que es converteixi en sala de jocs amb billar, taules de cartes, escacs i altres jocs de taula. Però que alhora es pot convertir en saló de conferències o de treball, amb capacitat per a unes seixanta persones.

- Així mateix, el pavelló denominat Banys Àrabs permet distribuir un confortable apartament-suite, amb tres plantes i completa zona de banys a la part inferior, a nivell de la riera, i amb una gran terrassa. També disposa d'un petit jardí particular a l'entrada.

- Una altra edificació important és l'Aulari, obra del reputat arquitecte Josep Goday, que cavalca sobre el mur de la Riera. Es proposa rehabilitar-ne l'exterior amb detall i redistribuir l'interior amb una nova escala

i ascensor, situant-hi nou habitacions, totes amb bona orientació i vistes al sud.

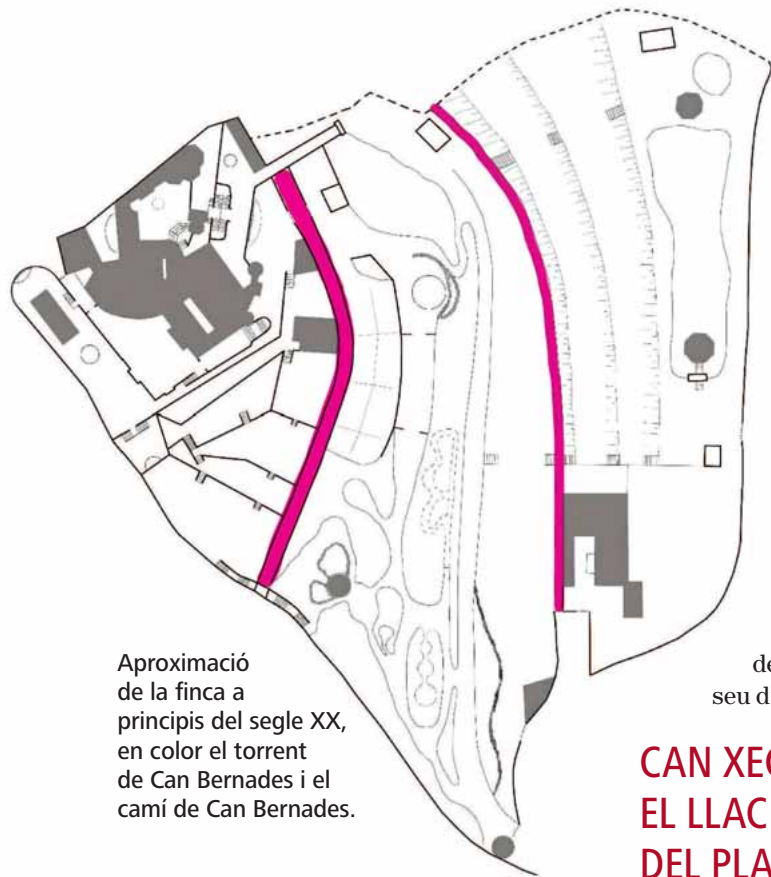
L'aparcament

Es fan tot una sèrie de càlculs i es conclou que en relació amb l'aparcament es complirà la ràtio mínima prevista a l'articulat del POUM. Quaranta-vuit places d'aparcament es disposaran majoritàriament en planta sotterrani de la nova edificació amb la possibilitat d'incorporar una petita borsa d'onze places d'aparcament a llevant de la finca, amb accés des del carrer del Greny, integrada a l'entorn enjardinat i protegida de les vistes. No dubtem que aquest nombre de places compleixi les ràtios del POUM, però d'entrada no sembla una dotació gaire generosa.

ESTÀ PREVIST QUE EL COMPLEX COMPTI AMB UN TOTAL DE QUARANTA-VUIT PLACES D'APARCAMENT

El torrent d'en Bernades

Quant al pas del torrent d'en Bernades, que com el lector recordarà parteix la finca en dues parts comunicades per ponts, "s'urbanitzarà com un espai de comunicació per a vianants i, ocasionalment, per a vehicles de servei. S'empraran en tot moment els materials i elements homologats per l'Ajuntament d'Alella". Esperem que quan s'acabi de definir aquesta urbanització del torrent sigui feta d'una manera respectuosa i no acabi essent una nova llera de torrent o riera simplement pavimentada.



Aproximació de la finca a principis del segle XX, en color el torrent de Can Bernades i el camí de Can Bernades.

boscats compres entre el pas del torrent i el camí d'accés a la finca de Can Bernades; i, finalment, a llevant i en cotes més altes un darrer àmbit menys transformat de caràcter eminentment agrícola, el que se sol anomenar la finca de Can Xeco Monnar. D'aquestes tres parts, el PMU-1 només incorpora les dues primeres. Can Xeco Monnar, amb les seves terres i el llac a efectes del POUM, formen part d'una altra finca que actualment s'ha agregat a Can Bernades, i que el POUM no preveu com a part del Pla de Millora. Cosa que ja al seu dia, des de la revista, vam lamen-

el desenvolupament del Pla de Millora. En aquest sentit, al document trobem aquesta explicació: "en aplicació de l'article 43.3 del TRLU, donada la impossibilitat material de cedir part de l'aprofitament en forma de sòl

CAN XECO MONNAR I EL LLAC QUEDEN EXCLOSOS DEL PLA

Pèrdua del llac i Can Xeco Monnar

Al document també se'ns recorda que la finca, en el seu moment de màxima extensió territorial, abastava tres parts clarament diferenciades. A ponent, un primer àmbit a l'entorn de les edificacions que componen el conjunt i fins al pas del torrent d'en Bernades; al centre, un segon àmbit de jardins em-

tar perquè la pèrdua del llac i la resta de terres agrícoles, la considerem una amputació dolorosa.

L'aprofitament urbanístic

L'ajuntament té dret de percebre un 10% de l'aprofitament urbanístic que es genera en

1.1 Càlcul del valor econòmic total de l'aprofitament

Un cop determinat el VRS (valor residual) de l'ús que possibilita el planejament, equipaments i dotacions privades, per determinar el valor econòmic total de l'aprofitament que el present PMU permet materialitzar únicament cal aplicar el valor obtingut a la quantificació màxima de sostre que aquest possibilita: $247,63 \text{ €/m}^2\text{st} \times 8.053 \text{ m}^2\text{st} = 1.994.139,51 \text{ €}$. S'estima, com a valor econòmic total de l'aprofitament del PMU, el valor aproximat de 1.994.139,51 €.

1.2 Càlcul del valor del 10% de cessió d'aprofitament

En el present desenvolupament urbanístic, en què es preveu la substitució del percentatge de cessió l'aprofitament corresponent a l'administració actuant per la cessió del seu equivalent econòmic, és pertinent estimar també aquest valor. Únicament cal aplicar al resultat obtingut al punt anterior 1.2 el percentatge del 10%: $1.994.139,51 \text{ €} \times 10\% = 199.413,95 \text{ €}$





Subàmbit 1: Superfície que formarà part del futur hotel.

a conseqüència de la condició de parcel·la única i indivisible de la zona d'aprofitament privat, la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es preveu que sigui substituïda pel seu valor econòmic en el tràmit del Projecte de Reparcel·lació”.

I a continuació es fan els càlculs que, a causa de la seva difícil lectura, traslladem a un requadre a part i que donen una quantitat de gairebé 200.000 euros a percebre per l'ajuntament.

Els jardins

El pla assenyala estableix com a directriu la recuperació o rehabilitació dels elements avui desapareguts:

- Jardí renaixentista (o de la Vídua)
- Passeig romàntic o de les Estàtues
- Ponts sobre el torrent
- Llac de la Cassola, escultura de la pescadora
- Templet romàntic, amb cascada, gruta i estanc associats

- Resta d'elements d'aigua (basses, fonts, sortidors, etc.)

I quant al tractament del jardí, diu: l'espai enjardinat es rehabilitarà i adequarà com a jardí al servei del nou ús plantejat a la finca, procurant en tot moment la màxima integració i respecte del seu valor patrimonial natural i paisatgístic.

L'aigua

A l'avantprojecte podem llegir: “Una de les característiques principals del lloc és l'abundant presència d'aigua. A més de ser una preexistència històrica, és una temàtica fonamental per reforçar el caràcter Wellbeing del *resort* relacionat amb la hidroteràpia. A més, com que no està situat en una localització marina o lacustre, la presència de l'aigua es converteix en un gran incentiu, especialment a la costa catalana, amb una localització propera a Barcelona que tothom relaciona amb el mar. La presència d'aigua embassada suposa una possibilitat interessant a explotar. Per això es recuperen i emfatitzen les diverses presències hídriques. El llac de l'entrada sud, de gran capacitat, els diversos estanys, les fonts ornamentals, el llac de la Cassola, la cascada amb la gruta romàntica i el templet



Recreació virtual del complex.

romà, etc. També s'afegeix una font rodona en l'accés principal de l'edifici històric, com a element de benvinguda, dinàmic i refrescant. Així mateix, la presència de les dues piscines a l'aire lliure, amb la seva làmina d'aigua i reflexions, suposen no només un espai d'ús, sinó també un element visual present i constant en la relació simbòlica amb l'aigua, font de vida.”

A l'anàlisi històrica i d'estat actual del conjunt, l'arquitecte Guillem Carrera manifesta: “La bassa dels Plataners té un estat de conservació bastant precari que no permet ser utilitzada actualment com el que sembla que era: una bassa de reg connectada a una mina o conducte que provenia del llac de Can Xeco Monnar o d'un indret proper.”

L'esmentat document menciona dues mines que es grafien en un plànol: la mina coneguda com la Mitja Lluna i la mina de la Font del Lleó.

També s'aporta un document de l'arxiu de l'Escola Pia, signat cap als anys cinquanta per qui va ser el pare rector Ramon Meller, i que dona fe de la riquesa d'aigua de la finca: “*Las aguas se captan por 5 minas (la Biblioteca, que nace en la finca Casa Bruy; la Torrente, que discurre por debajo del torrente; la del Lleó en la finca de*

CALDRIA UN PLA D'APROFITAMENT DELS RECURSOS HÍDRICS DE LA FINCA

la Institución; La D. en la misma finca y la E. que nace en la finca Bernadas) y 2 pozos, uno junto a la mina de la Biblioteca y otro a 3 m del torrente, con sistema elevador de 1 CV. El caudal invento puede utilizarse de manera discontinua con un máximo de 170.000 litros al día y a través de varias balsas se destina a usos domésticos y riegos.”

Aquestes consideracions ens fan recordar novament la pèrdua del llac, tant per la categoria que donava al conjunt com per la reserva d'aigua que representava. Tot i que s'apunten alguns sistemes d'estalvi i de bona gestió, suposem que a mesura que avanci el projecte s'assegurarà el volum de subministrament d'aigua que un sistema hotel·ler, de spa i jardins com els projectats, necessiten. En l'avantprojecte del Pla no hem sabut trobar enlloc un pla d'aprofitament de la riquesa històrica de recursos hídrics de la finca (pous i mines). Recordem que Alella té un gran dèficit d'aigua i el servei s'abasteix amb aigua provinent de la conca del Ter. ●