

D I C T A M E N

Conservación de edificio fabril en el planeamiento urbanístico (POUP de la Vall de Ribes)

Carlos Pérez Lamas, arquitecto

Marzo 2012

PERICIAL consistente en que por un perito Arquitecto designado conforme previene la LEC se emita dictamen sobre los siguientes extremos.

- 1) Si las condiciones del planeamiento que impone el PMUR2 – en la medida que obligan a respetar una determinada ordenación volumétrica preexistente, resultante de la existencia de edificios fabriles implantados de forma aleatoria y al servicio de una industria- se convienen con los propios objetivos del planeamiento y con los criterios y normativa que inspiran las edificaciones residenciales actuales.**

En primer lugar, si nos atenemos sencillamente a la Ficha normativa nº 40 del sector PMU-R2 y así mismo a la Memoria del propio Plan de Ordenación Urbanística Plurimunicipal (POUP), se definen diversos objetivos urbanísticos. Así, se dice que el “objeto” de este sector (mejor dicho sería el objetivo) es “regenerar el tejido urbano” mediante nuevos edificios con usos (viviendas, comercios, aparcamientos) muy distintos de los preexistentes, lo cual aparentemente no casa muy bien con el otro objetivo declarado al mismo tiempo de que: “... Així mateix, el desenvolupament d'aquest polígon (en realidad se trata de un sector) ha de permetre conservar l'estructura de l'àmbit i especialment la façana del riu Freser i reurbanitzar l'entorn”.

A menos que por “ámbito” se refiera no al sector sino al área urbana en la que se halla el sector, esto es, el casco antiguo. Nos inclinamos a pensar esto último porque en el planeamiento siempre deben contemplarse los objetivos de incidencia urbana o en un entorno amplio cuando se trata de alguna actuación urbanística importante.

En este sentido interesa decir que la estructura general del casco antiguo se caracteriza por la compacidad de conjunto y por sus elementos, como son las calles estrechas de geometría irregular, espacios públicos de pequeña dimensión, parcelas también pequeñas relativamente y edificios de mediana altura (hasta cuatro plantas) que de corrido configuran directamente el frente de calle, con usos de vivienda y actividad terciaria. Pues bien, dentro de esta estructura urbana las fincas del sector PMU-R2 constituyen hoy una excepción por su mayor extensión, por el tipo de edificios existentes (su forma, tamaño y disposición aleatoria) y por los usos industriales de los mismos. Así que la transformación de estas fincas va a suponer un notable impacto urbano.

Por esta razón consideramos que solamente puede entenderse el objetivo de “regenerar el tejido urbano” como una transformación urbanística del sector PMU-R2 que atienda a su adecuada inserción en la estructura propia del casco antiguo conservando, no la estructura del sector, cuya existencia se quiere transformar, sino las características básicas de aquella estructura que conforma el casco antiguo, entre ellas “*especialment la façana del riu Freser*” en tanto que elemento destacado de la imagen urbana históricamente, y contribuyendo con nuevos espacios públicos a “*reurbanitzar l’entorn*”.

En segundo lugar, hay que ver en qué medida las condiciones que establece el Plan de Ordenación Urbanística Plurimunicipal (POUP) obligan a respetar la ordenación volumétrica preexistente. En este sentido la mencionada Ficha normativa nº 40 tampoco es nada brillante.

Por ejemplo en su apartado de *Condicions d’ordenació i ús* dice: “*En els plànols d’ordenació es defineixen els gàlibos corresponents a les línies d’edificació que cal respectar.*” En primer lugar, en los planos no hay gálibos definidos, sino simplemente unos perímetros o líneas de edificación. En segundo lugar, la condición de respetarlos se contradice abiertamente con el artículo 151 de la normativa urbanística del propio POUP porque: “*L’ordenació gràfica continguda en els plànols d’ordenació detallada 1:1.000 té caràcter indicatiu, llevat de les referències al traçat del sistema viari i a la situació dels espais lliures i equipaments, d’acord amb l’art. 68-6 RLUC.*”

Tampoco es muy coherente la Ficha normativa nº 40 en relación con otros documentos del POUP cuando establece esta otra condición: “*El desenvolupament del sector ha de garantir ... la conservació dels principals volums d’antigues construccions industrials...*”. Además de que la ficha no define cuáles son los “principales volúmenes”, no es coherente sobre todo porque, a tenor tanto del *Plano de ordenación O.2d* del POUP como de su *Catálogo de bienes a proteger* (ficha E-34), solamente hay un único edificio en el sector que requiera obligatoriamente algún tipo de conservación. Éste es el antiguo edificio fabril de la Papelera, para el que en dicho plano y en la ficha del Catálogo se determina expresamente la protección urbanística EIM (Elementos de Interés Municipal) y ello con un nivel de protección parcial. Es decir, el POUP, según el artículo 211 de su Normativa urbanística, solamente protege algunos elementos del edificio (como podría ser la fachada hacia el río) aunque por ahora no están aún totalmente concretados (pendientes de un plan especial de protección).

La protección del edificio mencionado, y solamente de éste, también viene establecida por el *Plan director urbanístico de las colonias (industriales) del Ter y del Freser*, según el cual para todo edificio de interés patrimonial como el mencionado se protege en principio su “envolvente volumétrica”, así como el “carácter de la textura exterior, los materiales y cualidades compositivas originales” (art. 61 de las Normas urbanísticas del PDU). Pero la eficacia del grado de protección y las posibilidades de transformación quedan pendientes también de planeamiento derivado.

Por todo lo anterior se puede afirmar con respecto a la Ficha normativa nº 40, la que supuestamente impondría respetar o conservar la ordenación volumétrica preexistente, que su redacción es ciertamente confusa y contradictoria, así mismo poco rigurosa en cuanto al valor de las palabras y expresiones que se utilizan, dificultando la comprensión del alcance normativo de sus determinaciones, como si en el plan no hubiera participado personal especializado de la Dirección General de Urbanismo sino inexpertos redactores más o menos aventajados en urbanismo que se permiten orillar la trascendencia normativa del planeamiento urbanístico.

No obstante, del conjunto de la documentación del POUP se desprende que entre todos los volúmenes o edificios preexistentes solamente se impone en sentido estricto algún tipo de conservación para el antiguo edificio fabril de la Papelera.

En consecuencia, como primera conclusión entendemos que la futura ordenación pormenorizada que haga un Plan de Mejora Urbana del sector podría prescindir de casi todos los volúmenes o edificios preexistentes y favorecer el derribo de la mayor parte de los mismos, si esto fuera conveniente para la implantación de los nuevos edificios y usos permitidos. Con la excepción hecha de algunos elementos del edificio de la antigua fábrica Papelera, como serían su fachada al río, su volumen general en todo o en parte y otros elementos que podría determinar el mismo Plan de Mejora Urbana, a falta del plan especial de protección que está previsto por el POUP.

Esta opinión se apoya también en dos disposiciones legales que conciernen al caso:

- a) El artículo 90.3 del Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña (Decreto 305/2006) cuando dice, referido a los planes de mejora urbana: “*A més, i d’acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l’edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l’eradicació dels usos que es*

preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.”

- b) El artículo 68.6 del mismo Reglamento de la Ley de urbanismo al establecer que: *“Les determinacions addicionals a les assenyalades en els apartats 3, 4 i 5 d'aquest article que el pla d'ordenació urbanística municipal pugui establir per als sectors de planejament derivat tenen caràcter indicatiu, llevat que tinguin per objecte l'establiment de criteris sobre la connexió amb la xarxa viària o l'emplaçament dels sistemes urbanístics públics, i s'indiqui de forma expressa llur caràcter vinculant.”*

Así, como segunda conclusión y conforme a este artículo del Reglamento, sabemos que la supuesta finalidad de conservar edificios preexistentes nada tendría que ver con los apartados 3, 4 i 5 de este artículo, que se refieren a determinaciones estructuradoras de la ordenación. Por otro lado, es obvio que no se trata de criterios sobre la red viaria ni el emplazamiento de espacios públicos. Por lo tanto se trata de determinaciones adicionales del POUP. Y también hemos visto que la conservación cuando se menciona en la Ficha normativa se hace de manera indiscriminada (según la pregunta supuestamente para todos los edificios), pero no se indica el carácter vinculante de la conservación de forma expresa ni en la Ficha normativa ni, para todos los edificios, en ningún otro documento del POUP. Por consiguiente, cabe concluir que la supuesta conservación de todo lo existente sería una determinación adicional, secundaria, que únicamente podría tener carácter indicativo, a modo de orientaciones o sugerencias, por ejemplo para que se estudie la razón de ser actualmente de los edificios existentes y se verifique en qué medida conviene, o no, la conservación de los mismos.

En resumen, en opinión de este perito no hay discordancia de fondo entre los objetivos y las condiciones urbanísticas de la transformación del sector PMU-R2, sino que convendrían definiciones más inteligentes y con coherencia normativa entre documentos y con respecto a la legislación, tanto en lo se refiere a los objetivos como a las condiciones para llevar a cabo razonablemente la actuación urbanística.

No obstante, caben diferentes interpretaciones teniendo en cuenta el artículo 4 de las Normas urbanísticas del POUP, que a su vez reproduce más o menos el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Cataluña sobre las reglas de interpretación del planeamiento urbanístico.

“Els documents d’aquest POUP s’interpretaran sempre atenent el seu contingut i d’acord amb els objectius i finalitats expressats en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d’imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental.”(art. 4 NN.UU. del POUP).

Al respecto de este artículo hay que señalar que la “mayor dotación para espacios públicos” (el POUP exige un mínimo del 50% de la superficie total del sector) requiere de superficie de suelo libre y por lo tanto requiere el mayor derribo posible de edificios existentes, lo cual por otra parte va en contra de la “menor incidencia paisajística” y también va en contra de la “mayor protección ambiental”, entendiéndola ésta como protección del ambiente urbano que en nuestro caso lo configuran los edificios existentes en mayor o menor medida. Es decir, podrían interpretarse los documentos del POUP dando prioridad a la “menor incidencia paisajística” y a la “mayor protección ambiental” de los edificios (no derribándolos en general), pero esto conllevaría la imposibilidad de la “mayor dotación para espacios públicos”.

También el mismo artículo 4 de las Normas urbanísticas del POUP, y su equivalente artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Cataluña, establece para la interpretación que: *“Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, ... , es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.”*

En este sentido, ante diversas interpretaciones y las protecciones posibles (una muy amplia de la mayor parte de edificios y otra reducida a un solo edificio), consideramos “la utilización más racional posible del territorio” en la pregunta siguiente.

Pero, en cualquier caso, no estaría de más algún pronunciamiento jurídico o administrativo que terminase de clarificar la transformación del sector con antelación a la redacción del futuro Plan de Mejora Urbana y que pueda evitar mayores discusiones, malentendidos o interpretaciones interesadas ulteriormente.

- 2) Si realmente, la solución propuesta en el POUP, implicará una “mejora urbana” en términos urbanísticos, creando nuevos espacios de uso público, aparcamientos, conectividad, etc., y si existe justificación urbanística y desde el punto de vista del interés general que exija el mantenimiento de los volúmenes preexistentes.**

Por lo dicho en el punto anterior, consideramos que, si se acaba de clarificar en el sentido explicado o de otro modo conveniente el grado de coherencia tanto de los objetivos como de las condiciones de la transformación urbanística, las determinaciones del POUP pueden implicar efectivamente una mejora urbanística del sector y de su entorno, no sólo por la creación de nuevos espacios de uso público a la que obliga el POUP (un 50% de la superficie total), sino también en la medida que sean necesarias viviendas y por la previsión de otros usos privados como los comerciales y de aparcamiento. Ello depende fundamentalmente de la ordenación pormenorizada que efectúe el futuro Plan de Mejora Urbana para el sector, siempre que se haya clarificado las bases normativas de tal ordenación en un sentido como el explicado en el punto anterior.

Por el contrario, si persisten las dudas y se entiende que hay que conservar la estructura u ordenación preexistente con los edificios actuales, como ahora se trasluce en las preguntas, no sólo sería dudosa la mejora urbana sino que sería materialmente imposible dar cumplimiento a los objetivos y las determinaciones del POUP.

Respecto a la segunda parte de la pregunta, no se ha encontrado en la documentación del POUP una clara justificación para el mantenimiento de los volúmenes preexistentes, si esto se refiere a la totalidad de los mismos. Y como se ha dicho en la respuesta a la pregunta primera, el análisis de la normativa aplicable nos hace entender que el POUP no exige el mantenimiento total. Es más, a la vista de la realidad actual de los edificios y los usos existentes consideramos que no hay justificación alguna, ni de tipo urbanístico ni de interés general, que pudiera exigir el mantenimiento de los volúmenes existentes, ni de todos ni en su totalidad.

Por estos motivos consideramos perfectamente factible una ordenación del futuro Plan de Mejora Urbana que dé cumplimiento a los objetivos del POUP y con las condiciones generales de éste: los estándares de espacios públicos, las cesiones de suelo, los usos privados previstos, el techo edificable máximo, la densidad de viviendas, y también la protección parcial o conservación solamente de aquellos elementos

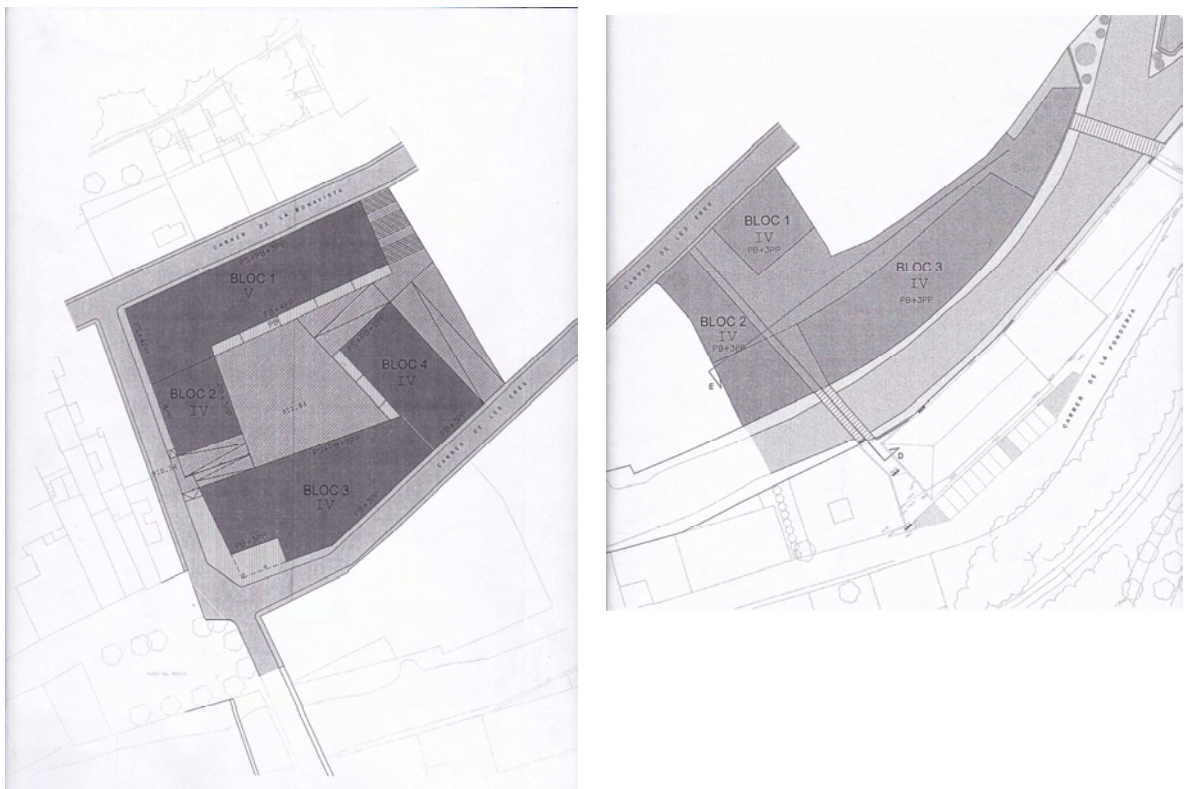
concretos cuyos valores de interés se verifiquen y así se decida, como es el caso ya previsto de la antigua fábrica Papelera.

Se basa esta consideración precisamente en las determinaciones cuantitativas del POUP. Esto es, con un techo edificable máximo de unos 7.400 m² de construcción (1'5 x 4.933 m² de suelo total) y sabiendo que la superficie máxima de suelo para usos privados es de 2.465 m² (una vez descontado como mínimo otro tanto de suelo para usos públicos, el 50%), el Plan de Mejora Urbana puede ordenar edificios de hasta cuatro plantas de altura para los usos privados que agoten la edificabilidad máxima pero que solamente necesitan ocupar unos 1.850 m² de suelo privado. Estos cálculos significan que el Plan de Mejora Urbana dispone de una clara opción para concentrar toda la edificación privada en una parte solamente de una de las dos parcelas catastrales del sector, la que tiene unos 3.000 m² de superficie, dejando libre la otra parte de esta parcela para espacio público y, lo más importante, destinando la totalidad de la segunda parcela catastral (cerca de 2.000 m²), en la que se halla la antigua fábrica Papelera, para uso de equipamientos públicos principalmente.

Esta opción de la posible ordenación del sector es la que consideramos la más racional posible. Además de cumplir las condiciones cuantitativas y de usos que fija el POUP, tiene la ventaja de favorecer la protección del edificio de la antigua fábrica Papelera y, mediante su cesión como equipamiento público, de dejar en manos de la Administración que decida el nivel de protección, el uso concreto y las intervenciones que estime necesarias. Se evitaría así de raíz la discusión sobre el grado de obligatoriedad de conservar este edificio y a qué uso es más o menos adaptable, o no, desde el interés privado.

- 3) Que analice el perito los planes especiales propuestos y tramitados por con anterioridad a la aprobación del POUP, -los PMU TU1 y PMUTU2-, y en relación con las determinaciones del actual PMU R2, indique si los mismos permitían crear un entorno residencial y, a la vez, incorporar espacios públicos más definidos y solucionar la conectividad peatonal entre los dos ámbitos.

Los planes tramitados con anterioridad al POUP permitían efectivamente crear un entorno residencial. La cuestión está en saber cómo y con qué características urbanas



Para que se entienda en relación con las determinaciones actuales del POUP, hay que decir que la primera y gran preocupación de los dos planes tramitados (PMU-TU1 y PMU-TU2) es conseguir encajar toda la cantidad de una abusiva edificabilidad que les otorgaba el antiguo planeamiento municipal (en total 12.500 m² de techo construible), esto sin apenas contrapartida de nuevos espacios públicos (en total 1.200 m² de suelo). Es más, se puede decir que para la finalidad urbanística que pretendía el antiguo planeamiento municipal (Normas Subsidiarias) no le hacía falta a las fincas realmente ningún tipo de planeamiento derivado, bastaría con simples proyectos de edificación.

Esta dificultad de encajar tanta edificación en tan poca superficie que tienen las fincas da como resultado de los dos planes tramitados una ordenación de escaso interés urbanístico, en la que no se aporta casi ningún elemento de interés general ni apenas una verdadera mejora urbana de su entorno o a nivel de la población.

La forma de edificación, en un caso, se resuelve con un macizado de la finca mediante la configuración volumétrica de una manzana prácticamente cerrada, con bloques escalonados de cuatro y cinco plantas de altura, todo ello sin grandes virtudes pero de forma más o menos correcta. Esta manzana se separa de las fincas contiguas innecesariamente para crear una calle de uso peatonal, con una anchura irregular entre 6 y 11 m similar a las estrechas calles del perímetro que el plan tampoco tiene a bien ensancharlas. El reducido espacio interior de la manzana (unos 25x25 m), de forma irregular a causa de la composición de los bloques, se califica de uso público a pesar de sus escasas dimensiones, su carácter encerrado o escondido y su difícil accesibilidad por medio de escaleras y rampas. Quizás por estos motivos mejor sería el uso privado entre los bloques, como suelen ser generalmente este tipo de espacios interiores.

En el caso de la otra finca, se ordenan tres bloques de cuatro plantas disgregados sin grandes miramientos, con dimensiones y formas irregulares, apoyándose en la estrecha calle de las Eras y en el trazado del río, cuya existencia se aprovecha solamente para colocar la edificación. Los espacios intersticiales, interiores y más o menos residuales, se califican de uso público a pesar de su poca utilidad. Como mayor virtud de la ordenación, estos nuevos espacios públicos tienen continuidad con la nueva calle prevista en la otra finca y asimismo con el otro lado del río mediante dos pasarelas, facilitando así unas conexiones que mejorarían ciertamente las que hasta ahora existen.

Los usos de la edificación prevista en los dos planes tramitados permiten un buen número de viviendas y de aparcamientos privados (éstos principalmente en sótanos de la manzana cerrada), así como locales comerciales con frente a la C/ de las Eras, la más importante, ignorando este perito sin embargo la conveniencia de toda su necesidad cuantitativa. El entorno o conjunto básicamente residencial que se configura tiene el carácter y las condiciones que ya se han descrito.

Por último, hay que decir que la ordenación de los dos planes tramitados hace tabla rasa de todas las edificaciones existentes, exceptuando la fachada de una construcción en la que se aloja la maquinaria de un transformador de electricidad.

En cambio, no se conserva el edificio de la antigua fábrica Papelera, seguramente para dar cabida a demasiada edificabilidad como la que dispone.

4) Descripción del edificio sito en la C/ de les Eres y si su tipología y características justifican su mantenimiento y si el mismo es compatible con un uso residencial y con el cumplimiento de las normas de edificación actuales.

Descripción del edificio (antigua fábrica Papelera).

Si la tipología y características del edificio justifican su mantenimiento.

Se trata de una tipología singular dentro de las edificaciones industriales por la forma inusual de su planta triangular, muy alargada y curvada, que se transmite a la rotundidad de su volumen, de carácter muy compacto, a la cubierta y a la fachada hacia el río, ésta de aspecto también muy macizo y con un ritmo continuado de grandes ventanales que refuerzan la horizontalidad, a pesar de tener una altura de tres plantas, como si el edificio fuera un gran muro de contención contra las eventuales avenidas del río. Por la composición arquitectónica y sencillez de los materiales no puede decirse, sin embargo, que sea un edificio de valor artístico.

Tiene interiormente elementos constructivos interesantes, como la estructura de pilares y vigas de acero formados por perfiles compuestos, así como los techos de tradición constructiva catalana mediante bóvedas de ladrillo macizo, rebajadas y de gran dimensión. Estos elementos, su organización regular y el ritmo de claroscuros procedente de los ventanales caracterizaban en su origen unos espacios diáfanos en todas las plantas del edificio.

Por todo lo que se acaba de explicar existen aspectos de la tipología arquitectónica, elementos y espacios interiores del edificio que pueden merecer su mantenimiento y ulterior conservación o rehabilitación.

Pero por encima de todo ello está el grado de identificación que un pueblo sienta con su patrimonio edificado y su pasado. En este sentido, el valor de la memoria histórica puede llegar a ser lo más determinante de las opciones de conservación o derribo, a lo cual la memoria de quien suscribe en nada le ayuda porque nunca ha convivido en el lugar ni dispone de antecedentes.

Si el edificio es compatible con un uso residencial y con el cumplimiento de las normas de edificación actuales.

El uso residencial no es el más apropiado para este edificio, especialmente si se piensa en tipos de vivienda convencionales porque necesitan mucha compartimentación de los espacios y núcleos de acceso específicos (escaleras y ascensores) muy bien localizados. Tampoco ayuda la forma irregular y las dimensiones de la propia planta del edificio. Todo lo cual seguramente desvirtuaría aspectos característicos de su arquitectura, como el ritmo visible interiormente de ventanas hacia el río, la estructura de los pilares metálicos de soporte y su organización, así como las cerchas de la planta más alta y en general los techos abovedados.

No obstante, se ha experimentado con éxito en muchas ciudades europeas, incluido Barcelona, la rehabilitación de antiguos edificios industriales para el uso de viviendas singulares, tipo "loft", que se caracterizan por sus espacios diáfanos y de mayor volumen, y por disponer de núcleos exteriormente que facilitan los accesos, sin tener que romper la estructura de los techos. En este supuesto la adaptación del edificio existente no sería tan difícil.

Todo lo dicho es dando por sentado que la adecuación de las obras conforme a las normas de construcción y de habitabilidad siempre es posible técnicamente, sobre todo teniendo en cuenta las tolerancias que las propias normas prevén cuando se trata de edificios existentes, no de nueva construcción. Cosa aparte es la economía de la operación.

5) Que indique si el edificio de la C/ de les Eres está catalogado por el Servei de Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya o si, simplemente, estaba documentado.

Se ha consultado al Servei de Suport Tècnic i Inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural (Departamento de Cultura de la Generalitat) y de acuerdo con la información facilitada resulta que existen tres categorías de protección: bienes de interés nacional, bienes catalogados y bienes inventariados.

Conforme a dicha información, el edificio de la antigua fábrica Papelera al que se refiere la pregunta (C/ de les Eres) no está incluido en el *Registro de Bienes Culturales de Interés Nacional* ni tampoco en el *Catálogo del Patrimonio Cultural Catalán*. Es decir, no le corresponden las dos categorías de más alta protección.

Si bien, este edificio tiene la categoría inferior y consta inscrito en el *Inventario del Patrimonio Arquitectónico* de la Generalitat de Catalunya desde abril del año 1983. En este inventario tiene el número 4.119 y su protección se basa en las características descritas en una ficha del Servicio de Patrimonio Arquitectónico de la Generalitat realizada por el arquitecto Antoni Puig en dicha fecha. El contenido más importante de esta ficha está reproducido ahora en el *Catálogo de bienes a proteger* del POUP (ficha E-34 de este catálogo).

Dicho edificio, por el hecho de estar inventariado, forma parte del patrimonio cultural catalán de acuerdo con la definición del artículo 18.1 de la Ley 9/1993 del Patrimonio Cultural Catalán, ya que reúne los valores descritos en el artículo 1.2 de la misma Ley que le hacen merecer “... una protección y una defensa especiales, de manera que puedan ser disfrutados por los ciudadanos y puedan ser transmitidos en las mejores condiciones a las futuras generaciones.”

Su régimen general de protección impide el derribo desde la entrada en vigor de dicha Ley en 1993, por aplicación del deber general de conservación a cargo de los propietarios y poseedores (art. 21 Ley 9/1993). Si bien, la protección concreta se rige por la normativa de ámbito local urbanística, que en este momento es:

- el Plan de Ordenación Urbanística Plurimunicipal (POUP) con su *Catálogo de bienes a proteger*, aprobado definitivamente el 2-6-2010 por la Comisión de Urbanismo de Girona, y

- el Plan director urbanístico de las colonias industriales del Ter y del Freser (PDU), aprobado definitivamente el 20-9-2010 por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

En Barcelona, a 13 de Marzo de 2012

Carlos Pérez Lamas
Arquitecto