

EQUIPO

BALLESTEROS

CARDENAL

DE LA GUARDIA

GARCIA BARRIOS ARQUITECTOS

LLUCH ECONOMISTA

ROVIRA ABOGADO

PROYECTO

PLAN PARCIAL ESPECIAL

TORRE BALDOVINA



I N D I C E

Página

1. MEMORIA

1.0. Introducción	1
1.1. Información general	2
1.1.1. Situación y emplazamiento	2
1.1.2. Descripción del suelo y su edificación	2
1.1.3. La "Torre Balldovina"	5
1.1.4. Normas urbanísticas vigentes..	7
1.2. Condicionantes	10
1.2.1. Administrativos	10
1.2.2. Técnicos.....	11
1.2.3. Jurídico-legales	12
1.3. Solución adoptada	16
1.3.1. Introducción	16
1.3.2. Conveniencia de la creación de un centro socio-cultural	17
1.3.3. Ordenación	18
1.4. Criterios de la solución adoptada ...	19
1.5. Descripción de la solución adoptada .	21
1.5.1. Criterios generales	21
1.5.2. Recorrido dinámico de la zona-verde	27
1.5.3. Aparcamientos	28
1.5.4. Accesibilidad a la cubierta de la Escuela de Artes y Oficios - Aplicados	29
1.6. Características resultantes	31



Aprobado definitivamente por el Consejo Municipal en sesión de 24.IV.75
como se publica en el Boletín
Oficial de la Provincia n.º 141, de
fecha 13.VI.75

El SECRETARIO municipal,
[Handwritten signature]

1. MEMORIA

1.0. Introducción.

En acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet, se ha encargado a este Gabinete de Planificación Urbanística "PLANUR", - la elaboración y redacción del presente proyecto urbanístico, que se denominará "Plan Parcial Especial --- Torre Balldovina".

El aludido acuerdo corporativo se tomó con - la finalidad de poder declarar zona verde tanto la superficie ocupada por el inmueble, conocido vulgarmente por "Torre Balldovina", como el suelo ubicado en su entorno; y ello con el objeto de poner en valor, en su día, el mencionado inmueble, destinándolo a uso público, ya sea a museo, biblioteca, etc., o a cualquier otro tipo de uso socio-cultural, salvaguardando también el citado suelo de posibles intereses particulares, reservándolo para disfrute y uso de la comunidad.

Por ello, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet decidió resolver, con carácter definitivo y - al amparo de lo dispuesto en los artículos 13 y si --



46

guientes de la Ley del Suelo, el actual problema urbanístico de tal sector, y de acuerdo con su voluntad, - se ha confeccionado el presente Plan Parcial Especial - a efectos de, previos los trámites correspondientes, - poder legalizar la calificación del citado suelo como zona verde de uso público y socio-cultural.

1.1. Información general.

1.1.1. Situación y emplazamiento.

La manzana, objeto del presente proyecto urbanístico, se halla ubicada dentro del término municipal de Santa Coloma de Gramanet, quedando delimitado su perímetro por la Avenida de Santa Coloma, calle de la Cultura, calle de San Carlos y la prolongación de ésta última en paralelo a la calle Moseñ Jacinto Verdaguer.

En el correspondiente plano de información, - adjunto al presente proyecto, se grafa la delimitación del suelo objeto de actuación.

1.1.2. Descripción del suelo y su edificabilidad.

El suelo del polígono, de unas 2,5 Has. de superficie objeto de actuación del presente Plan Parcial, - es sensiblemente horizontal; las rasantes de los viales-



perimetrales, que lo definen, tienen a lo largo de todo su entorno una diferencia máxima de cota rasante de --- unos 5 metros de desnivel, entre su punto más bajo y al Y to.

El suelo interior del mismo forma como una me seta pequeña plana horizontal, sobre el encintado perimetral, elevada sobre las rasantes viales entre 1 y 5 - metros, y constituye en su mayor parte el suelo ocupado por la "Torre Balldovina", suelo que se pretende calificar de verde público.

En el entorno exterior, al polígono objeto de actuación, y en su zona noreste-sureste, el suelo se ha lla ya edificado, y los edificios que en él se levantan alcanzan unas alturas que alternan entre planta baja y siete plantas y planta baja y doce plantas.

En la zona noroeste y suroeste, interior al - perímetro de actuación y precisamente en su perímetro, - se halla el suelo también edificado. En la zona sur, la altura alcanzada por la edificación es de planta baja y siete plantas. No así en la zona noroeste, en donde los edificios levantados con frente a la calle de Cultura y Avda. de Santa Coloma, en su mayor parte, no superan la altura correspondiente a planta baja y tres plantas y pi só ático. Este suelo se halla sujeto a la dinámica propia de Santa Coloma de Gramanet siendo imputante su es-



pectativa de edificación, tan solo contenida por la edificación antigua existente, y en la que la parcelación y tipología son propias de la vivienda unifamiliar, todavía persistente en la ciudad.

Como datos estadísticos constatamos, en el área última citada:

NUMERO TOTAL DE EDIFICACIONES	24	
Edificios en planta baja	6	25,--%
Edificios en planta baja y 1 piso	6	25,--%
Edificios en planta baja y 2 pisos	1	4,17%
Edificios en planta baja y 3 pisos	8	33,33%
Edificios en planta baja y más de 3 pis.	3	12,5 %
TOTALES	24	100 %

El espacio definido por las edificaciones o inmuebles referidos, ya sea ocupando un suelo interior al polígono en su zona norte-oeste-sur, o exterior a la delimitación del mismo en su zona norte-este-sur, determina una superficie libre tan solo ocupada por una nave de planta baja de estructura metálica edificada con destino a supermercado y por la "Torre Balldovina", que dá nombre al presente Plan Parcial Especial y que se asienta sobre la plataforma ya citada, elevada unos 4 metros de promedio sobre el suelo libre circundante.

La "Torre Balldovina" merece descripción específica y aparte por ser la motivación del Plan, y ocupasensiblemente el centro del suelo objeto de este proyecto de planificación.



1.1.3. La "Torre Balldovina".

La Torre Balldovina, también conocida por los nombre de Torre Rodona, debido a su torreón, o Cal Sant y Cal Segarra, recogiendo el nombre de sus propietarios, es un curioso complejo de construcciones yuxtapuestas y superpuestas, ejecutadas en diferentes épocas, que adquiere una singular fisonomía. Este conjunto arquitectónico, que no queda definido precisamente por su unidad, induce al observador a pensar en una casa señorial, con resabios de masía, torreón-fortaleza e incluso tiene un cierto aire monacal.

Los jardines y dependencias ocupan una extensión considerable, próxima a una hectárea, en el que -- subsisten grupos de vegetación y arbolado en el que destacan algunas especies notables.

Merecen citarse también, en el recinto, un -- brasero de cerámica y azulejos y una fuente de piedra -- labrada.

La complejidad del edificio, cuyo aspecto externo traduce también la disposición interior de sus dependencias como edificio en cuanto a sus particulares -- características, obedece a un proceso histórico.

Originariamente, las necesidades de defenderse de los invasores sarracenos, obligaron a los morado-



res del lugar a la erección de torreones, cilíndricos de vigia y señales, de los que existen abundantes muestras en la comarca del Maresme.

Estas construcciones solitarias, cuya forma - cilíndrica está en contraposición con las torres cuadradas que con análogos o parecidos fines se construyeron en el interior y que incluían a veces otras dependencias anexas, una vez el tiempo y las circunstancias históricas hicieron desaparecer el peligro de incursiones, dejaron de tener sentido como tales, siendo utilizada, - en concretos casos, su construcción para dependencias - de uso agrícola o de residencia, edificando inmediato e anexo a las citadas torres o a su alrededor, e integrando todo el conjunto.

Tal es el caso que nos ocupa, en el que por - añadidura, no cesaron las ampliaciones y modificaciones al mismo, dando lugar a un complejo arquitectónico heterogéneo, que sin embargo supo, en forma equilibrada, -- dar carácter al conjunto en su distorsión compositiva y especial sentido armónico.

Su interior, dada la amplitud de sus salones, dependencias generales, galería cubierta, terraza y -- otros servicios y espacios, como son la capilla, anti--guas caballerías, etc., previo adecuada reparación y - condicionamiento, permitirían destinar el histórico edificio a un específico uso público que vitalizaría y ase



51

guraría su mantenimiento y conservación pues, desgracia-
damente, la incivilidad y el abandono en que se encuen-
tra el conjunto, ha producido, particularmente en los úl-
timos años, lamentables desperfectos, pese a los cua-
les, y salvo algunas grietas que sería preciso coser --
puede asegurarse la estabilidad del edificio.

Así pues, con un adecuado proyecto de restau-
ración, y aunque se hiciera imprescindible reponer car-
pintería, cerrajería, vidriería, cerámica e instalacio-
nes, amén de las obras de consolidación pertinentes, se
pedría destinar a uso público socio-cultural no sólo el
conjunto arquitectónico sino también sus jardines y ve-
getación.

Queda por último reseñar que este lugar ha si-
do testimonio, e incluso protagonista, de notables he-
chos históricos, entre los que podemos destacar el com-
bate entre las huestes de Juan II y las tropas de Barce-
lona, mandadas por Jacobo Galicto, en 1.471 y un episo-
dio de la guerra de la Independencia que tuvo por esce-
nario estos parajes, en el año 1.808, y en el que el --
guerrillero Milans del Bosch desbarató las tropas del -
General Lecchi.

1.1.4. Normas urbanísticas vigentes.

De conformidad con el planeamiento urbanísti-



co vigente, que dimana de lo al efecto establecido por el Plan Parcial de Ordenación Urbana de Torre Valldovina y Can Jané, aprobado con carácter definitivo por -- acuerdo del Pleno de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, de fecha 23 de febrero de 1.967, la manzana, que en parte es -- afectada por el presente planeamiento urbanístico, se -- halla calificada como Zona 6ª, Suburbana semintensiva -- especial.

En la "memoria" del aludido Plan Parcial de Ordenación Urbana, se lee que en el sector que analizamos "se ordenan bloques perimetralmente al sector de -- distinta altura, separados entre sí, con accesos al interior así como también con pasos bajo ellos para el -- acceso al mencionado interior, consistente en espacio verde, en el que quedarán ubicados escuela, supermercado y la conservación de su torreón existente, según -- "vox populi" del siglo XII, con construcción de pequeña dependencia Municipal para fines culturales".

En las "ordenanzas" del repetido Plan Parcial queda determinado que "en la zona Suburbana semintensiva especial el número de plantas será el que se fija en el plano de Ordenación (nº 15) y con fachada a cada una de las calles que la circunda". Y del mencionado plano de ordenación se desprende que los bloques con fachada a la Avenida de Santa Coloma figuran grafiados en planta baja más siete plantas, dos de ellos, y los dos res-



tantes, de planta baja más nueve plantas, y planta baja más doce plantas, respectivamente. Con fachada a la Avenida del Caudillo un bloque de planta baja más siete plantas. Con frente al torrente Jané, los dos bloques grafiados tienen una altura de planta baja más siete plantas y planta baja más nueve plantas. Y, por último, el bloque con fachada a la calle de Cultura, viene reflejado como de planta baja más tres plantas y ático.

La profundidad edificable de la manzana es de 26,50 metros.

En el correspondiente plano de información -- queda grafiada la edificación existente y, por tanto, -- la real situación urbanística actual.

Merece especial mención, como singularidad -- dentro del conjunto edificado, la existencia de un edificio rectangular al sureste de la zona de actuación y, de una sola planta, que se construyó, según información recibida por este Gabinete, con voluntad de destino al uso de supermercado y en cumplimiento de lo previsto -- en el Plan Parcial vigente, aunque hasta la fecha no se haya utilizado y actualmente es deseo de la Corporación el que sea destinado a Escuela de Artes y Oficios aplicados, una vez adaptado su interior y el propio inmueble a tal función y finalidad.



1.2. Condicionantes.

1.2.1. Administrativos.

Hemos de significar que los motivos de orden administrativo que indujeron a la Corporación Municipal a tomar el acuerdo de encargar a este Gabinete la elaboración del presente "Plan Parcial Especial Torre-Balldovina", fueron la voluntad de destinar la citada Torre a centro socio-cultural de uso público, ya sea acondicionando el edificio para biblioteca, museo o a cualquier otro tipo de actividad cultural, y su entorno ajardinado para solaz de los habitantes de la ciudad como verde público. Se pretendía con ello, salvar de su progresivo deterioro a la Torre como edificio histórico, al mismo tiempo que mediante ésta decisión asignarle una función social asegurándole su necesaria restauración y, subsiguientemente, permanente conservación en el tiempo.

Otro condicionante administrativo era la conveniencia de limitar el uso del suelo destinado a la edificación en vivienda a lo actualmente existente, siempre que se ajuste a las normas y ordenanzas vigentes, no permitiéndose que las actuales construcciones con frente a la calle de la Cultura, y que pueden calificarse como "fuera de ordenación" vulneren las disposiciones actuales. Por otra parte, mediante la correspondiente calificación y ordenación, salvaguardar e --



e incrementar los espacios libres interiores de inirlos y destinar los mismos a verde público, y a uso socio-cultural el edificio de la "Torre Balldovina".

Así, pues, la Corporación Municipal, a través de sus Servicios Técnicos, y mediante oportuno escrito y plano remitido a este Gabinete, determinó aquél suelo en que la edificabilidad había de ser respetada, y que reflejaba, salvo la supresión de un bloque, el plano de ordenación (nº 15) previsto en el Plan Parcial - vigente y Ordenanzas correspondientes, a tenor de las cuales se han venido concediendo y se conceden las pertinentes licencias de edificación.

Este Gabinete, en función del encargo recibido, debía limitarse, desde el punto de vista de los -- condicionantes administrativos, a ordenar el suelo libre, respetando el suelo edificado y edificable existente y previsto por el Plan vigente y la Corporación Municipal.

1.2.2. Técnicos.

Al margen de los condicionantes administrativos antes citados las características actuales de la edificabilidad en su estado de facto en el polígono, no aconsejan adoptar para la edificabilidad posible un nuevo tipo de ordenación distinto al programado en el ac--



tual Plan Parcial vigente, no tanto por el precedente - que sientan los inmuebles edificados ajustándose a las - alineaciones, rasantes y alturas edificables actuales, - que superan el 50 por 100 de la edificabilidad del polí - gono, sino y principalmente por la propia tipología y - parcelación de la edificación contigua existente y fue - ra de ordenación, y sobre todo tomando en consideración que la edificabilidad posible programada actual sobre - este suelo, de no ser reducida podría representar para - otro cualquier tipo de ordenación una ocupación mayor - del suelo libre con destino a verde público que preten - de legalizarse mediante el presente proyecto o tener -- que recurrir a unas mayores alturas de las previstas pa - ra los inmuebles, con menoscabo del conjunto.

Mantener, pues, la ordenación semi cerrada, - es decir, edificación continua en su perímetro, es no - solo un condicionante administrativo al así exigirlo la Corporación Municipal a este Gabinete como anteriormen - te se ha apuntado, sino también un condicionante técni - co, una vez analizado el problema.

1.2.3. Jurídico-legales.

La Ley del Suelo, al lado de los planes terri - toriales, admite la existencia de planes especiales. La nota característica que los define es precisamente, la - especialidad de la ordenación. Los planes especiales no



persiguen la ordenación urbana, en todos sus aspectos, -- sino tan sólo un aspecto concreto del total afectado -- por el planeamiento urbanístico vigente y actual.

Los planes especiales no son otra cosa que -- planes que, en vez de atender a todos los extremos del ordenamiento, solo se extienden a una materia concreta y esencial. De ahí que el régimen de los mismos sea el general, si bien con las consiguientes particularidades impuestas por su contenido. Es decir, un mismo sector, zona o territorio puede estar sujeto a dos planes distintos, igualmente obligatorios, si bien, en caso de -- discrepancia prevalecerá el especial sobre el general.

El artículo 13 de la Ley del Suelo hace una -- enumeración, no exhaustiva, de las distintas clases de planes especiales, en función de la posible finalidad -- perseguida. Por consiguiente, al no ser la enumeración -- exhaustiva, son admisibles planes con finalidades distintas pero análogas a las enumeradas por el citado artículo de la Ley del Suelo.

La protección del patrimonio histórico y artístico es una constante de la legislación administrativa. Esta protección recae sobre las áreas geográficas -- de interés estético o histórico-científico, los conjuntos urbanos y los monumentos propiamente dichos -- edificios, construcciones, etc.--. De ahí que el presente -- Plan Parcial Especial, en base a la normativa urbanística



ca vigente, tenga por esencial finalidad el suelo y entorno del edificio histórico-artístico de la denominada "Torre Balldovina". Edificio éste que caracteriza, históricamente, a la ciudad de Santa Coloma de Gramanet.

La normativa, como es lógico suponer, entraña determinadas limitaciones en el ejercicio de las facultades dominicales, dentro de los límites impuestos por aquélla finalidad concreta. De acuerdo con la expresada normativa, en ejecución y aplicación de ello, el órgano competente deberá de dictar las órdenes oportunas.

Otro aspecto a destacar, en lo concerniente - al Plan Parcial Especial elaborado, es lo referente a - qué suelo concretamente según el planeamiento urbanístico vigente, puede ser edificable. Nos referimos al suelo calificado de zona escolar, centro comercial e supermercado y bloque de viviendas con frente a la Avenida - de Santa Coloma. Este suelo, por virtud de planeamiento urbanístico especial elaborado, se entiende que debe de ser descalificado como tal, en aras, precisamente, de - la concreta finalidad que se persigue con el presente - Plan Parcial Especial, y con fundamento a la propia normativa urbanística vigente.

La decisión de proponer la anulación de tal - suelo edificable, responde exclusivamente a lograr una - coherente programación técnico-urbanística del sector - objeto de planificación. No se escapa, a los redactores



del presente Plan Parcial Especial, que ~~tal~~ contingencia, a todas luces admisible y aceptable dentro del estricto-campo del urbanismo, puede provocar determinada reacción en contra por quienes detentan la titulación de tal suelo. Más, tal problema, queda prácticamente reducido al -suelo destinado, según el Plan Parcial de Ordenación Urbana Torre Valldovina y Can Jané, a la edificabilidad -- del bloque con fachada a la Avenida de Santa Coloma, y - a la correspondiente al supermercado, pues la concerniente a la zona escolar ya ha sido objeto de arreglo amisteso y transacción entre la propiedad particular y la Administración.

Este suelo calificado como no edificable en -- función de la más imperiosa necesidad de la ordenación - especial programada, puede ser objeto de una adecuada y- justa compensación. Bien económica, con fundamento en -- las normas expropiatorias, bien compensatoria, propiamente dicha, permitiendo la acumulación, del volumen edifi- cable previsto, en aquéllos edificios que permitan esta- complementación y cuya titulación corresponda a los titulares del referido suelo calificado como verde público - en el presente Plan Parcial Especial.

La instrumentación técnica-jurídica de tal ac- tuación, económica o compensatoria, permitirá alcanzar - el resultado apetecido en la elaboración del Plan que se ha redactado.



No se pretende, con la aprobación del presente Plan Parcial Especial, perjudicar a la propiedad particular. Más, sí hemos de significar, que debe prevalecer el interés comunitario y en consecuencia exige adoptar a -- "posteriori" una solución técnico-jurídica, para resol-- ver el problema planteado por aquél interés particular, -- y satisfacer, en justicia, sus intereses económicos.

1.3. Solución adoptada.

1.3.1. Introducción.

La solución adoptada se limita a mantener como criterio ordenador, resultado del estudio y análisis realizados, y tomando en consideración como exigencias los condicionantes del proyecto, el que la edificabilidad -- del suelo se mantenga dentro de las normas y ordenanzas -- del Plan Parcial vigente, hasta la fecha, para el territorio objeto de actuación, no alterando, por tanto, ni -- su disposición, profundidad edificable y ocupación del -- suelo ni las alturas determinadas por aquél, salvo la su presión del bloque ya anteriormente citado, destinando -- en consecuencia el suelo libre no ocupado ni ocupable, a verde público. Suelo que supone una superficie de 0,8 Ha. aproximadamente, sobre el total del polígono de actua- - ción, de 2,5 Has. también aproximadamente.

Así, pues, la edificación del suelo edificable



permanece sujeto a las normas y ordenanzas propias de la zona Suburbana semintensiva especial del ya aludido Plan Parcial. Y, así como se dice en la "memoria": "que se ordenan bloques perimetrales, separados entre sí con accesos al interior, así como también con pasos bajo ellos - para el acceso al mencionado interior, consistente en espacio verde, en el que quedarán ubicados escuela, supermercado y conservación del Torreón...", en el presente - proyecto se estudia la ordenación del suelo para conservación y utilización de la "Torre Balldovina", como edificio socio-cultural, y se respeta lo edificado hasta la fecha procediéndose a una ordenación del conjunto, cuyo trabajo se centra fundamentalmente en el suelo libre interior.

1.3.2. Conveniencia de la creación de un centro socio-cultural.

La solución adoptada gira en torno a poner en valor el conjunto arquitectónico de la "Torre Balldovina" destinando el inmueble a centro socio-cultural. Santa Coloma de Gramanet no satisface, ni con mucho, el estándar adecuado para este tipo de equipamiento dada la población con que, de hecho, cuenta actualmente: 150.000 habitantes.

Si estimamos que un estándar adecuado oscila entre 0,30 y 0,50 m²/habitante de suelo con destino a uso-



socio-cultural, lo que equivaldría a que en el peor de los casos debería haber en Santa Coloma de Gramanet una reserva efectiva, para usos socio-culturales, equivalentes a unas 4,5 Has., cifra que no se alcanza ni con mucho, se entenderá lo oportuno del destino que de la -- "Terre Balldovina", se pretende con el presente planeamiento urbanístico, y también que su contexto, libre de edificación, sea destinado a poner en valor el uso socio-cultural asignado a la torre dentro del concepto de verde público.

La importancia dada a este planteamiento y -- los usos específicos de verde público y socio-cultural, programados en el proyecto que nos ocupa, así como su -- coincidencia no sólo con el espíritu sino con la letra del Plan Parcial vigente, actualizando la intención del mismo, al precisar unos aspectos tan solo recogidos en su memoria, y el hecho de que la ordenación prevista -- respeta no sólo la voluntad del citado Plan Parcial sino que además mejore sus previsiones, son fruto del estudio efectuado. Estudio cuyo resultado se concreta en la solución adoptada.

1.3.3. Ordenación.

Este equipo técnico ha entendido siempre que al redactar el presente proyecto urbanístico, más que -- desarrollar la previsión del Plan Parcial de Ordenación-



Urbana vigente, lo que debía de llevarse a cabo era una programación especial sobre un determinado y concreto sector de dicho planeamiento urbanístico, con el fin de afectarlo en forma específica, por virtud de la normativa vigente contenida en la actual Ley del Suelo de 12 de mayo de 1.956.

No hay pues, y conviene recalcarlo, alteración alguna en más del volumen edificable que, previsto por el vigente Plan Parcial, se halla ya edificado. Es más. En todo caso se cercena la posibilidad que autoriza el citado Plan Parcial vigente de ubicar en el recinto interior al polígono, la escuela y supermercado que, aunque de uso para la colectividad, no dejarían por ello de reducir las zonas verdes, ya sean dispersas o ajardinadas. Por lo que respecta al edificio programado en el aludido Plan Parcial vigente, y que dá fachada a la Avenida de Santa Celoma, de planta baja y nueve pisos, al obataculizar la entrada al recinto, se ha estimado más apropiado eliminar su actual emplazamiento, pudiéndose o bien acumular el volumen que le corresponde a otro suelo o proceder a su expropiación.

1.4. Criterios de la solución adoptada.

La solución adoptada, como resultado de lo anteriormente expuesto, se concreta en los siguientes criterios básicos:



a).- Mantener la edificabilidad establecida - en el Plan Parcial vigente en cuanto a su volúmen total ya edificado, ocupación de suelo, disposición de los -- bloques y alturas reguladoras. Se reitera en un todo lo ya establecido y aprobado por el Plan, a excepción he-- cha de la superficie y volúmen destinado a escuela y -- supermercado, así como la prevista para el bloque con -- frente a la Avenida de Santa Coloma, no edificado ac--- tualmente.

b).- El suelo libre se respeta en su integri-- dad como tal, ordenándolo con el fin específico de ha-- cerlo fácilmente accesible desde los viales perimetrales al polígono y creando en él una perspectiva a través de diversos aterrazamientos que permitan alcanzar la cota-- donde se halla ubicada la "Torre Balldovina", que se -- pretende tenga la calificación de edificio destinado al uso socio-cultural. El objetivo que informa tal ordena-- ción es adaptarse a la topografía del terreno y al ni-- vel ocupado por la citada torre, a la vez que se pone -- en valor, mediante los diferentes aterrazamientos que -- permiten y ofrecen un pedestal natural, al citado con-- junto arquitectónico.

c).- El inmueble que fue inicialmente cons-- truido con destino a supermercado y que no ha llegado a ser utilizado como tal y cuyo objetivo, a través del -- presente planeamiento urbanístico especial, es destinar lo a Escuela de Artes y Oficios aplicados, como así que



da grafiado en los correspondientes planos de la solución adoptada, se mantiene con destino a este específico fin, sin modificar su ocupación en planta ni altura edificable actual, autorizándose tan solo su adaptación interior a la función y programa que le han de ser propios.

En la solución adoptada, y sin que constituya exigencia del presente Plan Parcial Especial, se sugiere la posibilidad de que en los futuros proyectos de urbanización y arquitectura se prevea, si se estima pertinente, el que su cubierta sea accesible desde la plataforma natural en que se halla ubicada la "Torre Baldevina", de manera que su superficie ocupada en planta sea también utilizable por el público en general a nivel de cubierta ampliando con ello la zona ajardinada de expansión y uso público al terrado del edificio titado.

1.5. Descripción de la solución adoptada.

1.5.1. Criterios generales.

El polígono en cuestión, sobre el que se ha redactado el presente proyecto urbanístico, viene definido en su perímetro por un encintado viario, constituyendo una manzana en la que sus lados suroeste y noroeste se hallen edificados o prevista su edificación. No así en sus lados noreste y sureste que quedan abiertos-



sin edificación desde los viales que lo delimitan, y --
permiten la percepción visual directa sobre el verde pú
blico previsto.

Con frente a la Avenida de Santa Coloma, con-
la supresión del bloque reiteradamente citado, y sin al
terar en más la edificabilidad prevista en el Plan Par-
cial vigente, se autoriza la edificación lineal a lo --
largo de la citada avenida, en inmuebles medianeros ---
cuya altura viene determinada por edificios compuestos-
de planta baja más siete plantas pisos, sujetos en todo
a las ordenanzas vigentes para la zona edificada de Sub
urbana Semintensiva Especial, y cuyo número de plantas-
se fija en el plano de ordenación del Plan Parcial vi--
gente. La profundidad edificable es de 26,50 metros, --
tampoco alterada, y autorizada hasta la fecha por los -
Servicios Técnicos del Municipio para otorgar las oportu-
nas licencias.

Esta edificación en línea queda interrumpida-
a lo largo de unos 47,50 metros y precisamente donde se
ha suprimido el bloque edificable previsto en el Plan -
Parcial vigente con objeto de dar accesibilidad a la -
plataforma donde se halla ubicada la "Torre Balldovina"
en la forma en que posteriormente se describirá, consti-
tuyendo dicha modificación del presente Plan Especial -
un aumento del suelo público verde para permitir no só-
lo accesibilidad propiamente dicha sino también visibi-



lidad del concreto suelo verde público donde se ubica el inmueble con destino socio-cultural, desde la citada Avenida de Santa Coloma.

A lo largo de la calle de la Cultura se ha previsto, también de acuerdo con el Plan Parcial vigente, y con idéntica profundidad edificable a la autorizada a lo largo de la Avenida de Santa Coloma, pero limitando su altura a la de planta baja, tres pisos y ático, la edificación en línea de inmuebles medianeros incluso en su encuentro con la edificabilidad autorizada a lo largo de la Avenida de Santa Coloma formando una "l" en el encuentro de la calle de la Cultura con la citada avenida y cerrando el recinto ajardinado de la "Torre Balldovina" en su orientación norte y poniente, abrigando el espacio abierto de los vientos fríos.

A lo largo de la calle de San Carlos, en su orientación norte-sur y en su prolongación este-oeste, no se autoriza edificación alguna quedando abierto el recinto verde público previsto, directamente sobre el vial -- aunque a diferente cota, dada la topografía del terreno y nivel de ubicación de la reiteradamente mencionada -- "Torre Balldovina", cuya solución será descrita más adelante.

Finalmente, y limitando la descripción actual a la edificación autorizada en el presente proyecto cabe reseñar que se ratifica la edificación existente en el



recinto verde, tanto respecto al inmueble cuyo destino - previsto es el de Escuela de Artes y Oficios Aplicados, - como el mantener, restaurándolo adecuadamente, el del -- conjunto arquitectónico denominado "Torre Balldovina", y que es causa y motivación principal de la redacción del presente Plan Parcial Especial.

El suelo del polígono, objeto del presente -- Plan Parcial Especial, puede desdoblarse por sus caracte rísticas de utilización en dos zonas claramente diferen ciadas. La ya descrita edificable que constituye sensi-- blemente ángulo recto de una anchura de 26,50 metros, - cuyos lados son paralelos a las calles de la Cultura y - Avenida de Santa Coloma, y el resto del mismo, de forma-- sensiblemente rectangular, que, excepción hecha del ocu-- pado por los edificios existentes ya descritos y con des-- tino a usos públicos, se destina a verde y zonas de apar camiento, conexos con el vial, calle de San Carlos, que-- lo delimita al norte-este y sur-este.

Dado que la "Torre Balldovina", se halla asen-- tada sobre la cota 100 de referencia cartográfica, pare-- ció oportuno establecer una planta de forma sensiblemen-- te cuadrada de 62,50 metros de lado también a la cota -- 100, es decir a nivel del basamento de la citada Torre, - plataforma que en el correspondiente proyecto deberá tra-- tarse de forma ajardinada integrando en ella todos aque-- llos elementos existentes que histórica o plásticamente-- parezca oportuno, así como la vegetación que en ella me--



rezca aprovechar por su especial interés botánico o de -
composición en jardinería.

Como indicativo de la voluntad del presente -
Plan Especial de que dicha plataforma ajardinada debe en-
tenderse como una plaza donde los habitantes de Santa Co-
loma de Gramanet en general y del barrio en particular -
deben encontrar solaz para su ocio, reposo para sus an--
cianos y zona de juego para los niños, se ha grafiado en
el mismo a nivel esquemático y sin que pretenda ser como
es obvio un proyecto, unas zonas arrecintadas configura-
das con bancos a objeto de nuclear a los habitantes que-
la utilicen y frecuenten y constituya así un polo urbano-
de relación social. Asimismo se ha indicado en su extre-
mo norte y sur la posibilidad de ubicar algún estanque.

Desde esta plataforma cuadrada en que se asien-
ta el conjunto de la "Torre Balldovina" se desciende por
sus cuatro puntos cardinales a los viales perimetrales -
del polígono objeto de actuación y de forma distinta se-
gún las características físicas, rasantes, suelo libre y
topografía del terreno.

En su ángulo norte y a través de cinco alturas
que constituyen una amplia escalinata se desciende desde
la descrita plataforma situada a la cota 100 a otra pla-
taforma de forma rectangular de 42,50 metros de lado por
12,50 metros a cota 99,375 que también constituye una zo-
na ajardinada.



Esta plataforma tratada en forma similar a la anterior se entrega, salvando los pertinentes desniveles mediante sendos peldaños sobre la acera que encinta y define el vial denominado calle de San Carlos y precisamente a las cotas 99,375 y 98,75.

También, y a la misma citada calle de San Carlos y desde el ángulo este de la plataforma ajardinada, cota 100, se desciende a la mencionada calle a la cota 97,50 y 95 junto el edificio destinado a Escuela de Artes y Oficios Aplicados, encintado de acera en su contorno y precisamente a la cota rasante 95.

Desde el ángulo oeste de la plataforma a cota rasante 100, y a través de la terraza plano intermedio situado a la cota 99,375, y que dá accesibilidad a una zona de aparcamiento que después se describirá, se desciende a la cota 95 rasante de la edificación que dá frente a la Avenida de Santa Coloma y que, mediante encintado de acera entorno del edificio, permite acceder al peatón a la mencionada Avenida. Finalmente en la esquina a ángulo sur de la plataforma ajardinada principal a la cota rasante 100 se desciende a otra terraza igualmente ajardinada situada a la cota rasante 97,50 de forma cuadrada de unos 27,50 metros de lado desde la que a través de sendas escalinatas en sus extremos se acceda a la cota rasante 95 del reiteradamente mencionado vial principal Avenida de Santa Coloma, y que determina el perímetro del polígono. Todos los aterrazamientos descri-



tos, y entrega de los diferentes planos con sus inmediatos a diferentes cotas rasantes se acuerdan mediante sendos taludes verdes sobre los que se desarrollan las oportunas escaleras y escalinatas que permiten salvar los diferentes desniveles y cuya disposición queda grafiada en los correspondiente planos del proyecto de Plan Parcial-Especial de Torre Balldovina.

1.5.2. Recorrido dinámico de la zona verde.

Aprovechando la topografía del terreno, y ante la ineludible necesidad de alcanzar desde las diferentes rasantes de los viales que circundan el polígono, la cota 100, rasante y cota del basamento de la "Torre Balldovina", se ha dispuesto en forma de terrazas ajardinadas o plataformas sensiblemente cuadradas a diferentes niveles y por sus esquinas el acceso a aquélla, obligando al peatón no solo a un recorrido en diagonal respecto a la fachada o frente de la "Torre Balldovina", sino además - a través de sucesivos niveles lo que le lleva a una percepción visual del complejo arquitectónico desde diferentes ángulos no solo en el plano sino en altura. La referencia visual cambiante del inmueble que centra la atención del peatón, en la zona ajardinada le lleva a tener la sensación de un recorrido dinámico del conjunto al -- sustituir en el proceso de aproximación al mismo, el recorrido habitual eje visual ortogonal al edificio por -- un recorrido en diagonal al mismo sin necesidad de recu-



721

rrir a fragmentar en demasía los planos horizontales, del verde disperso, a objeto de que estas terrazas ajardinadas, sirvan al propio tiempo para que los niños puedan jugar y los ancianos pasear sin necesidad de salvar permanentemente desniveles. Al propio tiempo, el edificio se hace más perceptible, renunciando deliberadamente a pretender monumentalidad.

1.5.3. Aparcamientos.

Parte del suelo libre de edificación ha sido -- destinado a aparcamiento para atender a los visitantes -- del centro socio-cultural de "Torre Balldovina", y a la -- prevista Escuela de Artes y Oficios Aplicados.

La superficie destinada a aparcamiento, incluidas las rampas de acceso, asciende a 2.200 m². de suelo, dando lugar a dos zonas de estacionamiento de vehículos. -- Una situada al norte de la "Torre Balldovina", con capacidad para 26 coches, y otra situada al sur e inmediata a -- la Escuela de Artes y Oficios con capacidad para 54 vehículos. El suelo reservado por plaza para estacionar es de una superficie de 2,5 metros por 5 metros, amén de los pasos de circulación obligada de 5 metros de ancho, que permiten acceder con comodidad a cada una de las plazas con una simple maniobra.

El acceso a estas zonas de aparcamiento se hace



a través de la calle de San Carlos y su prolongación, calle, en relación a las restantes que circundan al polígono de menor circulación. La opción responde, como es lógico, al fin de entorpecer al mínimo la circulación existente en la red viaria del entorno.

1.5.4. Accesibilidad a la cubierta de la Escuela de Artes y Oficios Aplicados.

Sin que sea vinculante a la aprobación del presente Plan Parcial Especial de "Torre Balldovina", se ha previsto la posibilidad, como alternativa y se constata aquí, como propuesta, el que desde la plataforma superior cota 100, donde se halla asentada la Torre, se pudiese acceder públicamente, ampliando la zona de expansión del verde disperso a la cubierta de la Escuela de Artes y Oficios Aplicados.

Ello supondría adaptar arquitectónicamente dicha cubierta mediante proyecto reformado del citado inmueble, preveyendo su condicionamiento y la ubicación de jardineras, para darle el carácter de terraza formando parte del conjunto. Por otra parte parece que esta solución permitiría integrar la Escuela de Artes y Oficios Aplicados y su volumen al contexto, escamoteándolo como tal y tratando dicho edificio como un subsuelo sin ser tal pues, todo su perímetro está abierto al exterior al hallarse asentado a la cota rasante 95. Esta solución es factible puesto que entre el nivel planta de la Escuela y la terraza de la misma existe un desnivel de unos -



5 metros que, incluso, podría ser mayor salvando el acceso desde la cota 100 a la del nivel de la cubierta acabada con sendas escaleras y tratar los taludes grafiados - en plano con las pertinentes garantías técnicas para evitar humedades en el inmueble. Otra posibilidad sería salvar la separación entre la terraza cota 100, grafiada según proyecto, y la terraza cubierta de la citada Escuela de Artes y Oficios Aplicados así tratada mediante puente elevado respetando la disposición de los taludes de la solución adoptada.

Parece que tal opción, sugerida por este Gabinete de Planificación Urbanística, habría de suponer para la ordenación propuesta una mejora, sobre todo por -- cuanto la citada Escuela de Artes y Oficios pasaría a integrarse de una forma física y útil a la totalidad del -- suelo verde público ordenado. PLANUR no duda que la bondad de un proyecto arquitectónico adecuado, resolvería -- la solución propuesta, contribuyendo a embellecer el conjunto e integrando la edificación, en este caso, la mencionada Escuela de Artes y Oficios Aplicados, con los espacios libres ajardinados, ganando el suelo ocupado por el inmueble para el uso y disfrute de los usuarios. No -- hay duda que tal solución, resuelta adecuadamente, dispersaría la atención sobre el volumen de la citada Escuela contribuyendo a eliminar su cubierta como tal que, -- por muy bien tratada que sea no dejará de constatar la existencia del inmueble como elemento edificado independiente y no vinculado al conjunto.



El que tal propuesta no se presente como solución definitiva de la ordenación es debido a las implicaciones de orden legal y económico que pudieran aparecer para llevarla a cabo y que ello pudiera hacer inoperante el Plan una vez aprobado. Al presentarlo, pues, como alternativa no supone que no se crea en ella como solución óptima, ni siquiera que guarde paridad con la solución adoptada, sino que responde como se ha dicho a la prudente reserva de su inviabilidad y subsidiariamente inoperancia de la solución propuesta.

1.6. Características resultantes.

1.- Superficie total del polígono	25.629 m2.
Verde ajardinado	3.148 m2.
Suelo verde disperso ...	4.990 m2.
TOTAL suelo verde público	8.138 m2.
Particular suelo ocup. edificac.	6.547 m2.
Suelo ocupación edific. pública.	1.980 m2.
TOTAL suelo ocupación edificación	8.527 m2.
Suelo destinado a aparcamiento .	2.200 m2.
Suelo destinado a vialidad (rodada y peatonal)	6.764 m2.
TOTAL suelo vialidad y aparcamientos	8.964 m2.



2.- Porcentajes destino suelo:

Verde ajardinado	0,123%
Verde disperso	0,194%
TOTAL verde público	3,17%
Ocupación edificac. particular	0,255%
Ocupación edificac. pública ..	0,077%
TOTAL ocupación edificación	0,332%
Aparcamientos	0,085%
Vialidad (rodada-peatonal) ...	0,264%
TOTAL vialidad y aparcamientos	0,349%
TOTAL suelo libre edificación (verde público, vialidad y aparcamiento)	0,667%
TOTAL suelo ocupado por edificación	0,332%
TOTAL suelo polígono,	0,999%

3.- Porcentajes relativos:

Verde ajardinado sobre suelo verde público ..	0,386%
Verde disperso sobre suelo verde público	0,613%
Edificac. particular sobre total suelo edific.	0,767%
Edificac. pública sobre total suelo edificable	0,232%
Aparcamiento sobre total suelo vial y aparca.	0,248%
Vialidad sobre total suelo vial y aparcamien.	0,754%

4.- Comentario a la cuantificación efectuada.

Como puede constatarse por los porcentajes consignados, prácticamente 1/3 del suelo es destinado a la edifi-



cación, 1/3 a vialidad y aparcamientos, y el tercer tercio a zona verde pública. Teniendo en consideración que tanto el verde público como vialidad suponen espacios públicos no edificables de la superficie del polígono, el 66% aproximadamente del suelo queda de dominio público y solo el 33% es ocupado por edificación. Edificación que, tan solo en un 25% aproximadamente, es privada y el 7% de carácter público, dado el uso a que se destina.

JUAN ANTONIO DE CASTELLEROS

JUAN ENRIQUE GONZALEZ

FRANCO BELARDIA

ARCHITECTOS

[Handwritten signatures in blue and black ink over the typed names]

APROBADO CON CARACTER INICIAL
 POR ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
 DE FECHA 23 de junio de 1974

V. B.
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



[Handwritten signature in blue ink]

APROBADO CON CARACTER PROVI-
 SIONAL POR ACUERDO PLENO AYUN-
 TAMIENTO DE
 FECHA 26 de agosto de 1974

V. B.
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



[Handwritten signature in blue ink]

EQUIPO

BALLESTEROS

CARDENAL

DE LA GUARDIA

GARCIA BARRIOS ARQUITECTOS

LLUCH ECONOMISTA

ROVIRA ABOGADO



PROYECTO

**PLAN PARCIAL ESPECIAL
TORRE BALDOVINA**



Aprobado definitivamente por el Consejo Metropolitano en sesión de 24.IV.75
y publicado en el Boletín
Oficial de la Provincia nº 141, de
fecha 13.VI.75

EL SECRETARIO

3. ORDENANZAS

3.1. Objeto y finalidad.

- Con el fin de proteger el territorio que comprende el "Plan Parcial especial Torre Balldovina", se hace necesario establecer las presentes normas u ordenanzas. Huelga significar que si es elemento esencial de toda ordenación urbanística la existencia de espacios verdes suficientes para la normal expansión de la vida humana fuera del hogar, no sólo por imperativos higiénicos y sanitarios, sino también de convivencia social, es forzoso respetar al máximo el suelo calificado de especial y también todo su entorno, determinando remedios eficaces e inmediatos que no permitan surgir, ni mucho menos mantener, situaciones de hecho o sin base jurídica suficiente que puedan infringir la propia naturaleza del planeamiento elaborado y aprobado.

- Las presentes normas u ordenanzas serán de estricta e imperativa aplicación, tanto por lo que afecta al suelo programado, como por lo que respecta al entorno que rodea el conjunto de la "Torre Balldovina", es decir, todo el perímetro comprendido dentro de las calles, Avenida del Caudillo, Mosen Jacinto Verdaguer, Avenida de Santa Coloma y calle Cultura.



- En lo no previsto en las presentes normas, -
regirá, con carácter supletorio, lo al efecto dispuesto
por las "ordenanzas" del Plan Parcial de Ordenación Ur-
bana "Can Jané y Torre Valldevina", aprobado con carác-
ter definitivo por el Pleno de la Comisión de Urbanismo
y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios.

3.2. Condiciones de uso.

- Solo se permitirán los usos que autoricen -
las Ordenanzas Municipales de Edificación, siempre que
sean compatibles con la conservación del carácter, es-
tructura y ambiente del conjunto de la "Torre Balldovi-
na".

- No se permitirá uso industrial de clase al-
guna, ni aún el de aquellos que pudiesen estimarse que -
no produzcan, incomodidades ni molestias a las vivien-
das y otros habitáculos.

- El uso de garajes se reducirá a los de cá-
racter particular y a aquellos otros casos excepciona-
les que, por su emplazamiento, se considere conveniente
a las necesidades de tráfico del recinto, compatible --
con su condición de especial de histórico-artístico.

- Los usos existentes en esta zona que no cum-
plan las normas anteriores serán declarados de uso in--



digno, y, en consecuencia, nulos de pleno derecho, aun cuando se hubiesen realizado o se realizaren mediante licencia municipal o cualquier otra clase de autorización.

- El Ayuntamiento, por medio de su Alcalde--Presidente, adoptará inmediatamente cuantos medios fueren conducentes a su supresión, especialmente los que fueren ejecutados en suelo inmediato al integrado en el "Plan Parcial especial de la Torre Balldovina".

- Los edificios existentes que desentonen --del conjunto deberán considerarse como "fuera de ordenación", pudiendo el Ayuntamiento proponer los medios--conducentes a su supresión por considerarlos lesivos al paisaje y entorno de la "Torre Balldovina".

3.3. Condiciones de volúmen.

- No se permitirán, bajo ningún concepto, aumentos de volúmen de los actualmente determinados por el vigente planeamiento urbanístico.

3.4. Condiciones estéticas.

- Todo proyecto de obras de reforma, de cua--lesquiera de los edificios comprendidos en la manzana -



de referencia, deberá de tender a armonizar sus elementos arquitectónicos con los que dan carácter y realce - al recinto de la "Torre Balldovina".

- En las obras de nueva planta se cuidarán al máximo sus fachadas, para que no resten importancia al edificio de la "Torre Balldovina", que dá carácter a la manzana.

- Se prohíbe el empleo de materiales que desentonen con el ambiente del conjunto especial circundante, simplificando las obras de forma que solamente armonicen con el conjunto.

- Se prohíben terminantemente los edificios - singulares.

- En las obras de restauración de edificios, - que se ejecuten por iniciativa particular, se empleará mano de obra especializada y materiales adecuados.

- Las medianerías vistas no se permitirán, debiendo quedar solamente en casos muy especiales en ladrillo visto o encaladas ligeramente teñidas en ocre o gris, pero siempre que no sean visibles desde el exterior de la manzana.

- Queda prohibido la instalación de quioscos - salvo en casos excepcionales, previo diseño aprobado por



la Dirección General de Bellas Artes. Tampoco se permitirán farolas publicitarias ni anuncios luminosos en sus múltiples variantes de cristal, mármoles y materiales semejantes, ni vitrinas adosadas a los paramenteos exteriores para exposición de géneros.

JUAN ANTONIO BALLESTEROS
JUAN CARLOS CARDENAL
FRANCISCO DE LA GUARDIA
ARQUITECTOS

Wally
Belalupardis
[Signature]

APROBADO CON CARACTER INICIAL
POR ACUERDO PLENO AYUNTAMIENTO

DE FECHA 27 de Julio de 1974

V.º B.º
EL ALCALDE

EL SECRETARIO

[Signature]
AYUNTAMIENTO DE GRAMANET - SANTA COLOMA DE GRAMANET

APROBADO CON CARACTER PROVI-
SIONAL POR ACUERDO PLENO AYUN-
TAMIENTO DE

FECHA 25 de Septiembre de 1974

V.º B.º
EL ALCALDE

EL SECRETARIO

[Signature]
AYUNTAMIENTO DE GRAMANET - SANTA COLOMA DE GRAMANET