

PLA ESPECIAL ANTIC BANC D'ESPANYA
GIRONA

Expedient per a l'aprovació provisional -gener 2005

MEMÒRIA

1. OBJECTE I ENCÀRREC
2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA REDACCIÓ
3. ANTECEDENTS
 - 3.1. Límits
 - 3.2. Característiques del solar
 - 3.3. Serveis existents
 - 3.4. Planejament vigent
 - 3.5. Característiques de l'edifici
 - 3.5.1. Dades històriques
 - 3.5.2. Descripció estat actual de l'edifici
 - 3.5.3. Valoració arquitectònica de l'edifici
4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ
 - 4.1. Objectius adoptats en la redacció del PLA ESPECIAL
 - 4.2. Criteris d'intervenció
5. QUADRES DE SUPERFÍCIES
 - 5.1. Quadres de superfícies construïdes
 - 5.2. Quadres de superfícies per usos
6. PROPIETARIS AFECTATS
7. PLA D'ETAPES
8. COMPROMISOS I GARANTIES
9. DOCUMENTS DEL PRESENT PLA ESPECIAL
10. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL DE PATRIMONI DE GIRONA

NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMATIVA PARTICULAR

- 1- ÀMBIT D'ACTUACIÓ
- 2- OBJECTE DEL PLA ESPECIAL
- 3- CRITERIS D'INTERVENCIÓ

NORMATIVA GENERAL

ANNEX 1: FITXA Q-28 DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG VIGENT

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 01 | PARCEL·LARI |
| 02 | DESCRIPCIÓ I FOTOGRAFIA |
| 03 | SITUACIÓ I CATEGORIA INTERVENCIÓ |
| 04 | INFORMACIÓ FITXA PATRIMONI N° 294 (1) |
| 05 | INFORMACIÓ FITXA PATRIMONI N° 294 (2) |

ANNEX 2 : PLÀNOLS DEL PROJECTE DE MARTÍ SUREDA (1.901)

- | | |
|----|--------------|
| 01 | PLANTA BAIXA |
| 02 | ALÇATS |

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

INFORMACIÓ ESTAT ACTUAL

- | | |
|----|---|
| 01 | SITUACIÓ I ÀMBIT ACTUACIÓ |
| 02 | ESTAT ACTUAL: PLANTES SOTERRANI I BAIXA |
| 03 | ESTAT ACTUAL: PLANTES PRIMERA I SEGONA |
| 04 | ESTAT ACTUAL: PLANTES TERCERA I TERRAT |
| 05 | ESTAT ACTUAL: FAÇANA DESENVOLUPADA |
| 06 | ESTAT ACTUAL: SECCIÓ |
| 07 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (1): Plaça Marquès de Camps. |
| 08 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (2): Plaça Marquès de Camps. |
| 09 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (3): Carrer de Barcelona. |
| 10 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (4): Carrer Álvarez de Castro. |
| 11 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (5): Carrer Álvarez de Castro. |
| 12 | DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA (6): Detalls façana. |

PROPOSTA

- | | |
|----|--|
| 13 | PLANTES SOTERRANI 3, 2 I 1 |
| 14 | PLANTES BAIXA I ALTELL |
| 15 | PLANTES PRIMERA I SEGONA |
| 16 | PLANTES TERCERA I SOTACOBERTA 1 |
| 17 | PLANTES SOTACOBERTA 2 I INSTAL·LACIONS TÈCNIQUES |
| 18 | PLANTA COBERTA |
| 19 | FAÇANA DESENVOLUPADA |
| 20 | SECCIÓ A-A I B-B |
| 21 | MODIFICACIONS OBERTURES FAÇANES |

1. OBJECTE I ENCÀRREC

L'edifici de l'antic Banc d'Espanya a Girona va ser venut en subhasta per l'Estat el maig del 2.003, després de romandre més de 15 anys tancat i en desús. El comprador, l'empresa Contratas y Obras, S.A., tramita el present Pla Especial amb l'objecte de possibilitar l'aprofitament i conservació de l'immoble, adaptant-lo al nou ús previst d'oficines, locals comercials i aparcament, el que obliga a introduir determinades modificacions respecte a les directrius molt genèriques del vigent Pla Especial de Conservació del Patrimoni (fitxa Q-28).

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA REDACCIÓ

El PGO de Girona possibilita en els seus Articles 11 “Plans Especials” i 13 “Pla Especial del Catàleg” la redacció de Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes a la Llei d'Urbanisme de Catalunya. A part d'aquesta justificació general, en el cas concret que ens ocupa ens trobem amb la necessitat d'adaptar i modificar els criteris continguts a la fitxa Q-28 del Catàleg (redactada l'any 1983) als requeriments concrets d'aparcament, supressió de barreres arquitectòniques i compliment de Normes Bàsiques d'Edificació, el que obliga a introduir certes modificacions que no alteren l'objectiu general de conservació de les característiques de l'edifici.

3. ANTECEDENTS

3.1. Límits

El present Pla Especial afecta únicament el solar ocupat per l'edifici de l'antic Banc d'Espanya, situat a la confluència de la Plaça Marquès de Camps amb el carrer Álvarez de Castro. Constitueix la parcel·la cadastral 5179411, de 538,90 m² de superfície, tot i que l'aixecament efectuat dona una superfície real de 549,41 m².

3.2. Característiques del solar

La planta és sensiblement quadrada, amb façana de 21,95 metres lineals a la Plaça Marquès de Camps, 4,06 metres lineals al xamfrà amb el carrer de Barcelona, 21,60 metres lineals en el front al carrer Álvarez de Castro, 22,60 metres lineals a la mitgera Est i 20,80 metres lineals a la mitgera Nord. El nivell és pla, sense diferències de rasant apreciables.

3.3. Serveis existents

En trobar-se situat al centre financer de Girona, el solar disposa de tots els serveis públics.

3.4. Planejament vigent

El vigent PGO de Girona inclou el solar dins la categoria de sòl urbà, assignant-li la clau 1.2.b “Entorn Plaça Marquès de Camps”, a la que correspon una construcció entre mitgeres, segons alineació de vial, amb la volumetria existent, equivalent a planta baixa i tres plantes pis. Per altra banda, i com s'ha dit, l'edifici està inclòs dins el Pla Especial del Catàleg, fitxa Q-28 i fitxa Patrimoni 294, que s'adjunten a l'Annex 1.

3.5. Característiques de l'edifici

3.5.1. Dades històriques

El projecte del Banc d'Espanya va ser redactat per l'arquitecte Martí Sureda, llavors arquitecte municipal, l'any 1.901. Constitueix un bon exemple de l'arquitectura eclèctica de principis del s. XIX, en la que es combinen temes medievals amb altres clarament neoclàssics, característica habitual en altres obres del mateix autor, com l'antic escorxador o l'escola Bruguera. Es conserven part dels plànols del projecte a l'Arxiu Històric del CoAC a Girona (Annex 2). La seva anàlisi mostra força divergències amb l'obra construïda, així com la importància de la reforma duta a terme l'any 1.947 per l'arquitecte Juan de Tarara, que va modificar amb el llenguatge de l'època, fins a deixar-lo pràcticament destruït, el pati central amb les seves columnes de fosa i el lluernari que el cobria.

L'edifici es desenvolupa en planta semisoterrani, baixa, altell (afegit a la reforma del 1.947) i tres plantes pis, amb terrat a la catalana i estructura de parets de càrrega i biguetes metàl·liques. S'ordena al voltant del pati central.

El programa original es va mantenir fins a la fi de la vida útil de la construcció i destinava les plantes semisoterrani, baixa i altell a les dependències del Banc, i la resta de plantes pis a habitatges dels seus empleats.

3.5.2. Descripció de l'estat actual de l'edifici

L'immoble es troba en un estat regular de conservació, si bé presenta les següents deficiències:

- incompleix la normativa de supressió de barreres arquitectòniques.
- incompleix la CPI-96.
- incompleix la normativa d'instal·lacions.
- l'estructura horitzontal incompleix els actuals requeriments de la norma bàsica d'accions a l'edificació.
- no disposa de places d'aparcament.

Per altra banda, la reforma de 1.947 va destruir completament tota la riquesa espacial del pati d'operacions (que era l'únic punt notable de l'edifici, doncs els pisos situats a les plantes superiors són del tot convencionals), de manera que el que ens ha arribat respon més a un llenguatge d'arquitectura oficial franquista que al de l'eclecticisme inicial de Martí Sureda.

En definitiva, entenem que el valor arquitectònic de l'immoble és la seva volumetria, tractament de façanes, materials i peces d'oficis. L'altra part interessant, el pati central d'operacions i el seu lluernari, van ser totalment destruïts ran de la desafortunada intervenció de 1.947.

Les superfícies construïdes actuals són les següents:

P. semisoterrani	549,41 m ²
P. baixa	549,41 m ²
P. altell	162,20 m ²
P. primera	477,99 m ²
P. segona	475,67 m ²
P. tercera	481,75 m ²
p. coberta	35,34 m ²
total:	2.731,77 m ²

3.5.3. Valoració arquitectònica de l'edifici

La situació del solar dins la trama urbana és força singular, doncs, a més de trobar-se al xanfrà de la Pl. Marquès de Camps i el C. Álvarez de Castro, té també una certa presència al C. Barcelona, en el que constitueix una fita visual, especialment per la col·locació de l'accés a l'angle. L'edifici del Banc representa també un cert contrapès a l'altre edifici emblemàtic de l'illa, que és el de la casa Gispert Sauch, de Rafael Masó, que se situa a l'altre xanfrà del C. Álvarez de Castro.

El principal valor arquitectònic del Banc d'Espanya és la seva condició d'icona dins d'aquest sector d'eixample del s. XIX. El seu volum net i la caligrafia del llenguatge de les seves façanes emergeix com una fita visual que ha esdevingut familiar per a l'inconscient col·lectiu. L'interior, pel mateix caràcter reservat i no gaire accessible del Banc, ha estat sempre ignorat, i el fort desnivell de la planta baixa respecte la rasant dels carrers que l'envolten ha augmentat la distància – i el desconeixement – del seu interior, cosa que també succeeix amb el nou edifici del Banc situat a la Gran Via.

4. PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

4.1. Objectius adoptats en la redacció del Pla Especial

Es parteix de la voluntat decidida d'integrar el respecte i la potenciació de les qualitats arquitectòniques de l'antic edifici amb la necessitat d'aconseguir un immoble actual, que respongui als requeriments del nou programa i als de la normativa vigent.

Es vol aconseguir suficients places d'aparcament per als nous usos que s'implantaran a l'edifici.

Es pretén obtenir un producte emblemàtic, de gran qualitat, que aprofiti els avantatges d'imatge i situació per definir un edifici de lectura clara i en el que les diferents parts i usos no quedin deslligats, sinó que participin del conjunt.

4.2. Criteris d'intervenció

El Pla Especial adopta els següents criteris per actuar a l'edifici :

- Es considera que el valor principal de l'immoble és, com s'ha dit, la seva volumetria, la composició de la façana, el seu cromatisme i textura i els materials i treballs d'oficis, mentre que el seu interior té molt poc interès. Cal, per tant, mantenir tots aquests elements, éssent possible intervenir amb llibertat a la resta.
- Els problemes que es presenten a l'interior són, d'una banda, la situació dels forjats, amb una planta baixa enlairada 1,60 m respecte la rasant de la vorera i amb alçades lliures interiors diferents a cada planta, i per altra, la rigidesa de l'estructura de parets de càrrega, que dificulta molt la seva reforma. Es proposa intervenir de manera radical, buidant interiorment l'immoble per obtenir plantes soterrani per a aparcament, planta baixa a cota de carrer i plantes pis amb alçades lliures adaptades als requeriments actuals, tot dins el volum preexistent, que no es modifica.
- La nova distribució dels forjats intermitjos no s'acusa en façana, doncs es fan uns patis a cadascuna de les obertures existents per a què els nivells dels forjats es separin del pla de façana.
- L'organització interior de l'edifici es fa al voltant d'un pati central vidrat, rematat per un lluernari superior, pati que se situa en una posició semblant a la de l'actual, L'accés es manté en la seva posició històrica. Els ascensors panoràmics lliguen les diferents plantes i l'escala sectoritzada se situa al fons.
- Es planteja una coberta inclinada, recoberta de zenc, que arranca a l'altura de la barana actual però retrassada del pla de façana per a què no s'alteri la imatge general. La coberta permet ocultar, a la zona posterior, un espai per a les instal·lacions d'aire condicionat. Obtenim així un remat molt neutre per a l'edifici, gairebé imperceptible des de les visuals normals d'aproximació, com es pot observar a la documentació adjunta, i en el que ressalta el lluernari que remata el pati, situat damunt l'accés.
- En situar la cota de planta baixa a nivell de vorera és possible dividir-la amb un altell. Les tres plantes pis actuals es mantenen, si bé unificant-ne les altures, i l'espai sota coberta s'aprofita en dos nivells que funcionen vinculats.
- A nivell de façanes, es respecten i mantenen tant la situació i dimensió de les actuals obertures, com el tractament, materials i oficis. L'única modificació es produeix a nivell de planta baixa, on es modifiquen les obertures per donar accés als locals comercials. Igualment, cal ampliar les dues obertures adjacents a cada mitgera per a fer-hi l'accés rodat i la sortida d'emergència necessària per aconseguir la CPI-96.
S'ha de ressaltar que s'ha modificat el tractament de les obertures de la planta baixa de les façanes seguint les indicacions de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona, que va examinar l'expedient el passat mes de novembre, aprovant-lo en línies generals però deixant-lo en suspens en tant no s'aportés informació complementària sobre aquest punt, el que es va fer, obtenint-se acord d'aprovació en sessió de gener del 2005. L'expedient que es presenta pel tràmit d'aprovació provisional recull les modificacions introduïdes per la Comissió Territorial de Patrimoni.
- Les plantes soterranis es destinen a aparcament; la planta baixa i altell (que estaran vinculades registralment) es destinen a locals comercials i accessos; les tres plantes pis a oficines, i l'espai sota coberta (desenvolupat en dos nivells vinculats) també a oficines. A la planta d'instal·lacions tècniques s'hi situaran les màquines d'aire condicionat.

5. QUADRES DE SUPERFÍCIES

5.1. Quadre de superfícies construïdes

Les superfícies construïdes de la proposta de Pla Especial són les següents:

P. soterrani 3	549,41 m ²	
P. soterrani 2	549,41 m ²	
P. soterrani 1	549,41 m ²	 1.648,23 m ² sota rasant
P. baixa	542,14 m ²	
P. altell	442,43 m ²	 984,57 m ² planta baixa
P. primera	484,83 m ²	
P. segona	484,83 m ²	
P. tercera	483,31 m ²	 1.452,97 m ² plantes pis
P. sotacoberta 1	428,80 m ²	
P. sotacoberta 2	272,08 m ²	 700,88 m ² p. sota coberta
P. instal·lacions tècniques	15,33 m ²	 15,33 m ² p.inst. tècniques

Total superfície sobre rasant : **3.153,75 m²**

Total superfície conjunt: **4.801,98 m²**

Si comparem les superfícies construïdes sobre rasant de la proposta amb les de l'estat actual i tenint en compte que, a efectes d'Ordenança Municipal, la planta semisoterrani actual computa com a sobre rasant, resulta:

	Estat actual	Proposta
sobre rasant :	2.731,77 m²	2.452,87 m ² (PB + altell + 3 PP)
		700,88 m ² (sota coberta)
		3.153,75 m² totals

5.2. Quadre de superfícies per usos

P. soterrani 3	487,41 m ² aparcament 62,00 m ² nucli comunicació
P. soterrani 2	487,41 m ² aparcament 62,00 m ² nucli comunicació
P. soterrani 1	487,41 m ² aparcament 62,00 m ² nucli comunicació
P. baixa	361,14 m ² locals comercials 181,00 m ² accessos
P. altell	409,43 m ² locals comercials 33,00 m ² accessos
P. primera	451,83 m ² oficines 33,00 m ² accessos
P. segona	451,83 m ² oficines 33,00 m ² accessos
P. tercera	450,31 m ² oficines 33,00 m ² accessos
P. sotacoberta 1	395,80 m ² oficines 33,00 m ² accessos
P. sotacoberta 2	216,08 m ² oficines 56,00 m ² accessos
P. inst. tècniques	15,33 m ² accessos

TOTAL : **4.801,98 m²**

El desglossament total d'usos és:

Aparcament	1.462,23 m ²
Locals comercials	770,57 m ²
Oficines	1.965,85 m ²
Accessos	603,33 m ²
TOTAL:	4.801,98 m²

6. PROPIETARIS AFECTATS

El Pla Especial afecta únicament un propietari, la societat "Contratas y Obras, S.A."

7. PLA D'ETAPES

El present Pla Especial s'executarà en una única etapa, en un termini de 36 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva.

8. COMPROMISOS I GARANTIES

Els promotors del Pla Especial s'obliguen a executar-lo en el termini fixat al Pla d'Etapes, obligant-se a presentar la sol·licitud de llicència d'obres en un termini màxim de sis mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla Especial.

Els promotors disposen dels mitjans econòmics suficients per fer front a les obres que s'engloben dins el present Pla Especial, del que n'és garantia el valor de la mateixa finca que configura l'àmbit d'actuació.

9. DOCUMENTS DEL PRESENT PLA ESPECIAL

El Pla Especial consta dels següents documents:

- Memòria
- Normativa Urbanística
- Annex 1: Fitxa Q-28 del Pla Especial del Catàleg vigent.
- Annex 2: Plànols del projecte de Martí Sureda (1901) .
- Documentació Gràfica
 - Informació estat actual.
 - Proposta.

10. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL DE PATRIMONI

A continuació s'adjunta l'acord de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.

Girona, gener del 2.005



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Serveis Territorials de Girona

Carrer dels Ciutadans, 18
17004 GIRONA
Telèfon 972 22 54 55
Fax 972 22 54 06

Girona, 5 de novembre de 2004

R/N:516/K101 U-2 Exp. 261/04
Assumpte: acord Comissió
sessió 5-10-2004
JS/JMS

SR. ALCALDE- PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT

Plaça del Vi, 1
17004 GIRONA

3. 12. Exp. núm. 261/04. GIRONA.- Projecte de Pla Especial de l'antic Banc d' Espanya.
Promotor: Ajuntament.
(Informe sobre plans d' ordenació urbanística municipal i de plans urbanístics derivats.
Article 33.2 de la llei 9/1993 del patrimoni Cultural català. Bé Cultural d' Interès Local)

Al situar-se l'expedient en una zona de possible expectativa arqueològica

En aplicació de la normativa vigent,

LA COMISSIÓ TERRITORIAL de Girona, del Consell del Patrimoni Cultural, en la reunió ordinària que va tenir lloc el **dia 5 d'octubre de 2004**, va ACORDAR PER UNANIMITAT, allò que a sota us transcriu.

El secretari de la Comissió

Jacinto Saiz i García



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Serveis Territorials de Girona

Carrer dels Ciutadans, 18
17004 GIRONA
Telèfon 972 22 54 55
Fax 972 22 54 06

ACORD QUE ES TRANSCRIU

L'antic edifici del Banc d' Espanya a Girona, es protegit a nivell local, al estar inclòs en el catàleg d'edificis protegits que es regula pel vigent "Pla Especial de conservació del Patrimoni" (fitxa Q-28). L'edifici fou construït l'any 1901, per l'arquitecte Martí Sureda seguint un estil eclèctic on es combinen elements ornamentals neomedievals amb altres neoclàssics.

Inicialment hi havia un interessant pati central que fou molt modificat l'any 1947 durant unes obres de reforma, que va introduir també una planta altell a la planta baixa.

Actualment l'interès de l'edifici el trobem en el tractament de les seves façanes, textura materials i cromatisme, i la seva volumetria, que constitueix una fita singular en l'exemple de Girona, ja que l'espai interior es va adulterar totalment en la reforma de 1947.

Es preveu actuar radicalment en l'interior buidant l'edifici i fent soterrani per aparcament, portant la planta baixa a cota del carrer i alçades pis actualitzades, dins el volum de l'edifici actual que no canvia. La planta baixa es col·loca a nivell del carrer. Hi haurà dos soterranis.

Els nous forjats no s'acusaran a les façanes ja que a cada obertura hi haurà un patí per tal de separar els nivells dels forjats del pla de façana.

Es preveu un pati central vidrat i amb un lluernari superior, que suplirà l'actual pati. Es manté l'accés i es col·loca una escala al fons, sectoritzada. Una nova coberta, acabada amb zinc, retrasada, permet ocultar dos altells i l'espai de màquines de climatització.

L'edifici es destina a ús comercial la planta baixa. Per això es preveu obrir la part baixa de les façanes per donar visió a l'espai comercial. Les plantes pis seran oficines.

Vista la documentació presentada i debatuda la intervenció proposada es plantegen dubtes en el si de la Comissió sobre si el resultat final pot fer-se compatible amb el manteniment de la catalogació com a Bé Cultural d' Interès Local i no significa per via de facto una descatalogació que d'altra banda també podria ser susceptible de consideració. En qualsevol cas la Comissió considera convenient i així ho acorda, per unanimitat, deixar en suspens el pronunciament sobre l'expedient pendent d'obtenir informació complementària de l'Ajuntament de Girona.

Es fa constar expressament que l'acord s'adopta de conformitat amb la normativa de patrimoni cultural i, per tant, no perjudica l'adequació o la inadequació del projecte a la normativa urbanística que li és d'aplicació, ja que l'anàlisi d'aquest aspecte no és competència d'aquesta Comissió.