

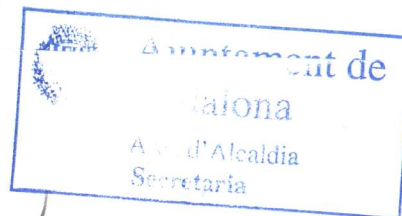
**ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA
FÀBRICA "MARGARINES GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G.
WEYLER 251-253 I CERVANTES 272 DE BADALONA.**

DEFINITIVA

EMPLAÇAMENT: Antiga fàbrica "Margarines Josep Gironès"
c. General Weyler 251-253, BADALONA
PROMOTOR: I.F.G.S.A Inmobiliaria Fiduciaria Gironès S. A.
ARQUITECTE: TONI GIRONÈS SADERRA

Aprobat definitivament per l'Ajuntament Ple en sessió
i rubricat i segellat cadascun dels folis.
Badalona,
L'oficial major
p.d.res. 9-7-01

30 ABR. 2002



MEMÒRIA

I GENERALITATS.

- 1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
- 2 EMPLAÇAMENT
- 3 PROMOTOR

II DESCRIPCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

1 CONDICIONANTS GENERALS

- II.1.1. Planejament Vigent
- II.1.2. Descripció general de la 14b3: Antecedents i Estat Actual

2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

- II.2.1. Contingut.
- II.2.2. Definició de la configuració de l'ordenació.

III RELACIÓ DE PLÀNOLS

IV ANNEXES

1 AVANTPROJECTE.

- IV.A.1. Avantprojecte amb superfícies.
- IV.A.2. Planta baixa.
- IV.A.3. Planta primera.
- IV.A.4. Planta segona.
- IV.A.5. Seccions.

I GENERALITATS.

1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present Estudi de Detall es redacta per ajustar la volumetria d'edificació de l'antiga fàbrica "Margarines Gironès" definida a la modificació puntual del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els Carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19 en l'Àmbit de les unitats d'Actuació UA2, UA3 i UA4. aprovat per aquest Ajuntament en data 12 de desembre de 2000 i publicat en el DOGC en data 19 de març de 2001.

2 EMPLAÇAMENT

La parcel·la que ens ocupa està limitada pels carrers General Weyler i Cervantes, així com per dos passatges generats per el pla especial del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els Carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19.

3 PROMOTOR

I.F.G.S.A Inmobiliària Fiduciària Gironès S. A.
Representada per Antoni Gironès Tapiola
c/ General Weyler 253 Badalona

CIF: A-08833659
NIF: 38.682.588 - S

Badalona, març de 2002



Arquitecte:
TONI GIRONÈS SADERRA

II DESCRIPCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

1 CONDICIONANTS GENERALS

II.1.1. Descripció general de la 14b3: Antecedents i Estat Actual

1. En data 4 de febrer de 1998 (DOGC 19/03/1998), la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19. (PERI del Raval).

Dins d'aquest Pla Especial qualifica una part de l'illa delimitada pels carrers de Cervantes, de Baldomer Solà, de General Weyler i de Llefià, com a sistema d'equipaments comunitaris i dotacions de nova creació i de caràcter local (clau 7b), com a sistema viari de vianants (clau 5d) i com a zona de remodelació privada (claus 14b1 i 14b3).

2. En data 27 de juliol de 1999 (BOP 24/9/1999), la Comissió de Govern va aprovar definitivament l'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació número 2 del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19.

Dins d'aquest Estudi de detall, es determinen les condicions d'intervenció en l'edifici singular anomenat "Fàbrica Margarines Gironès" qualificat com a zona 14b3, d'acord amb el que disposa l'article 13 de la Normativa del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19.

3. En data 19 d'octubre de 1999 (BOP 10/11/1999), la Comissió de Govern va aprovar definitivament el Projecte de compensació de la Unitat d'Actuació número 2 del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19.

4. En data 12 de desembre de 2000 i publicat en el DOGC en data 19 de març de 2001 la Comissió de Govern va aprovar definitivament la modificació puntual del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els Carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19 en l'Àmbit de les unitats d'Actuació UA2, UA3 i UA4.

II.1.2. Descripció general de la 14b3: Antecedents i Estat Actual

L'estudi de detall s'inserta dins de l'àmbit de la zona de remodelació privada definida com 14b3 i formada per l'edificació singular de l'antiga "Fàbrica Margarines Gironès" que es troba subjecte al tipus d'ordenació segons <*volumètrica específica*> tal i com indica el article 355 de les Normes Urbanístiques del PGM de Barcelona.

En un primer moment (estudi de detall del any 99) es proposava conservar l'estructura de la nau industrial deixant obertes diverses opcions d'ús de la mateixa que podien anar desde programes d'equipaments municipals, aprofitant la gran volumetria interior de la nau, fins a programes d'habitatge que esgotaren densitat i edificabilitat, que és el que finalment s'ha consolidat una vegada definit el promotor i l'estudi de mercat. Una vegada definit aquest ús, s'arriba a les següents conclusions: per una part, ja no té sentit mantenir l'estructura industrial preexistent, ja que quedaria amagada dins les diverses compartimentacions dels habitatges; i per altra banda tampoc té sentit respectar las dues façanes principals de la nau que presentarien conflictes formals importants i alhora dificultats d'adaptació al nou ús.

A la modificació puntual del PERI del Raval es defineix un sostre màxim edificable de 2.777,40 m2 i una configuració unívoca de les condicions d'edificació (veure plànol nº3: planejament vigent: condicions d'edificació).

2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

II.2.1. Contingut.

El present Estudi de Detall es redacta per ajustar les condicions d'edificació de l'antiga fàbrica "Margarines Gironès" (14b3) definides en la modificació puntual del PERI del Raval. Aquest ajust de les condicions d'edificació es planteja establint criteris de continuïtat en la relació entre l'escala urbana (espai públic) i l'escala edificatòria preexistent i nova (espai domèstic) amb una *<configuració flexible>*.

Així, es proposa fer una edificació de nova planta. Respecte a l'edifici a rehabilitar o conservar, s'utilitzaran criteris d'adequació i de diàleg entre els programes funcionals anteriors i els futurs; entre la morfologia a mantenir i les noves formes a construir; així com amb l'entorn, amb la intenció de potenciar al màxim la memòria del barri.

L'ajust que es proposa és necessari des del moment en que ja han estat establerts, d'una manera clara, els objectius i programes que alimentaran el que fins ara era un envoltent.

Les previsions de sostre màxim edificable per a la 14b3 son:

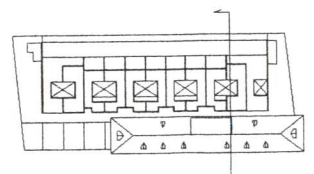
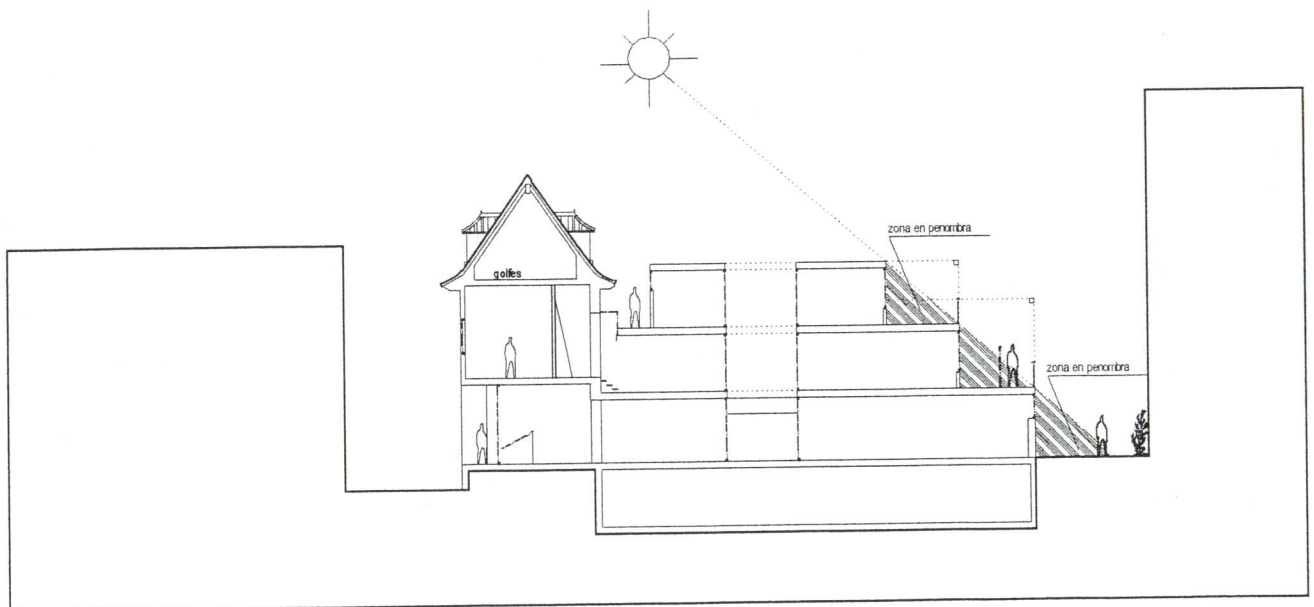
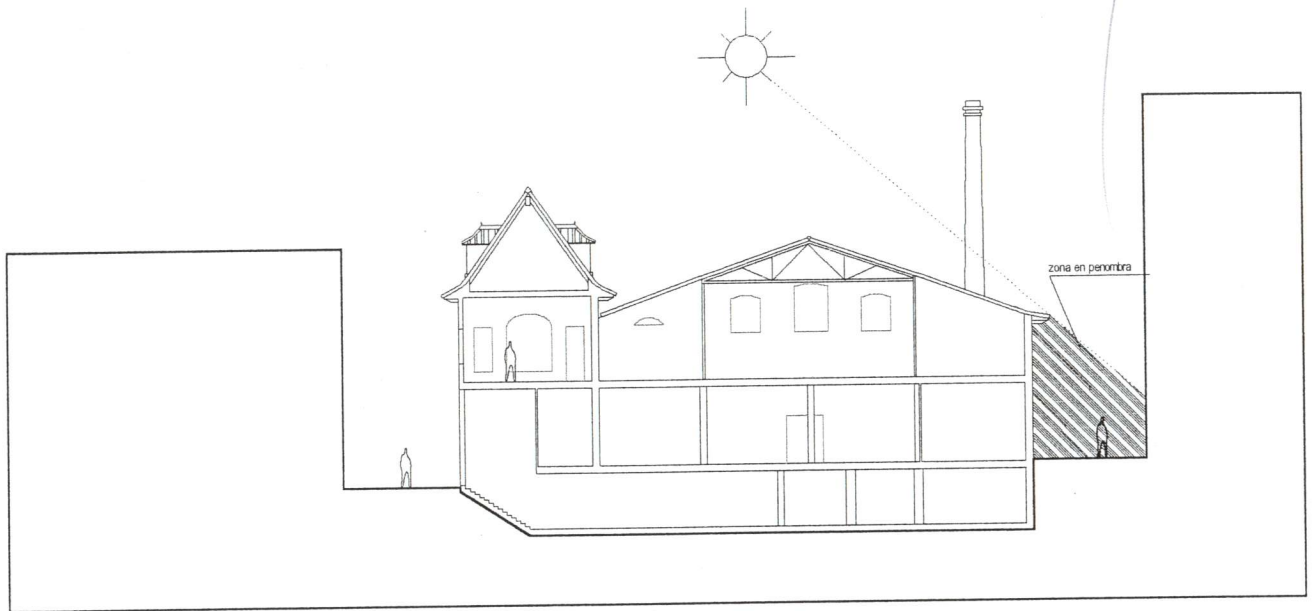
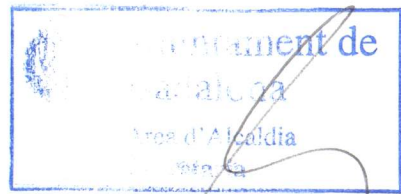
Sostre potencial 14b3 (Edifici singular): 2.777,4 m2

Les previsions per a la proposta son:

p baixa
p primera
p segona

TOTAL	
1420,00	m2
1025,00	m2
332,00	m2
2777,00	m2

Amb la documentació gràfica continguda als plànols annexes es complementa aquesta informació.



II.2.2. Definició de la configuració de l'ordenació.

Per a la completa definició de la *<configuració flexible>*, es defineixen el perímetre i el perfil regulador a més de la cota de referència de la planta baixa.

La cota de referència de la planta baixa que es referirà sempre a la cantonada nord: a l'encontre entre els carrers G. Weyler i el nou passatge nord-oest. (Veure plànol nº4)

Com a perímetre regulador s'assumeix l'establert a la modificació puntual del PERI, que respon a l'ocupació en planta baixa de l'antiga edificació. (veure plànol nº4)

La definició del perfil regulador es fa en aquest estudi de detall ja que fins ara no hi havia cap especificació en aquest sentit doncs la primera intenció era mantenir l'antiga edificació industrial. (veure plànols nº 4 i 5)

Si anomenem perfil regulador al màxim envoltent de volum dins del qual s'inscriurà el volum d'edificació, en aquest cas no es pot definir una secció constant donada la singularitat que al llarg de l'edifici ens hem d'adaptar de diferent manera a l'edifici preexistent i que es conserva.

Per això es definirà aquest perfil regulador amb diferents seccions al llarg de l'eix longitudinal de l'edifici. En aquestes seccions es determinaran les diferents alçades, que mai superaran la de planta baixa més dues plantes. Però a les que es permetrà col·locar elements al forjat de coberta sempre que no superin el perfil regulador en + 0.60 m i sobre els forjats de planta baixa i planta primera baranes i elements separadors fins a una alçada d'1.80 m opacs i fins 2.50 calats (segons l'article 262 de les Normes Urbanístiques del PGM de Barcelona) (veure plànol nº 5). Així mateix per a mantenir una mateixa línia de coronament de l'edifici a nivell de planta baixa+1+barana, s'admetran "remats decoratius de façana amb elements calats" fins a cota 7,15m a plà de façana i 9.15m per façana enderrada, respecte la cota de referència de planta baixa.

Observem que el nou passatge que l'Ajuntament obrirà entre els carrers G. Weyler i Cervantes, de secció 5 mts, i envoltat per unes mitgeres preexistents d'important alçada, és deficient en quan a la seva volumetria espacial i qualitat urbana. La definició de la secció del nou edifici vol millorar les condicions de qualitat espacial i d'assoleïment del passatge públic, alhora que ens recorda l'envoltent de la preexistència. (veure esquemes d'assoleïment pàgina següent).

III RELACIÓ DE PLÀNOLS

Gener 2002

- 1.- Emplaçament.
- 2.- Planejament Vigent: Zonificació
- 3.- Planejament Vigent: Condicions d'edificació
- 4.- Proposta perímetre regulador i condicions d'edificació
- 5.- Proposta Perfil regulador.

Badalona, març de 2002



Arquitecte:
TONI GIRONÈS SADERRA



Departament de
Urbanisme
Ajuntament de Badalona

Departament de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció d'Urbanisme de Barcelona
APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 13 DES. 2000

LA SECRETÀRIA,
APROVAT AMB CARÀCTER PROVISIONAL,
PEL PLD DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DEL
DIA 26 SET. 2000
El Secretari,

APROVAT AMB CARÀCTER INICIAL
PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN LA SESSIÓ DEL
DIA 06 JULY 2000.
El secretari,

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

gener2002

plànol nº 1
EMPLAÇAMENT
ESC. 1:5000



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

[Signature]

gener2002

plànol nº **2**
PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

gener2002

plànol nº 3
PLANEJAMENT VIGENT: CONDICIONS D'EDIFICACIÓ



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

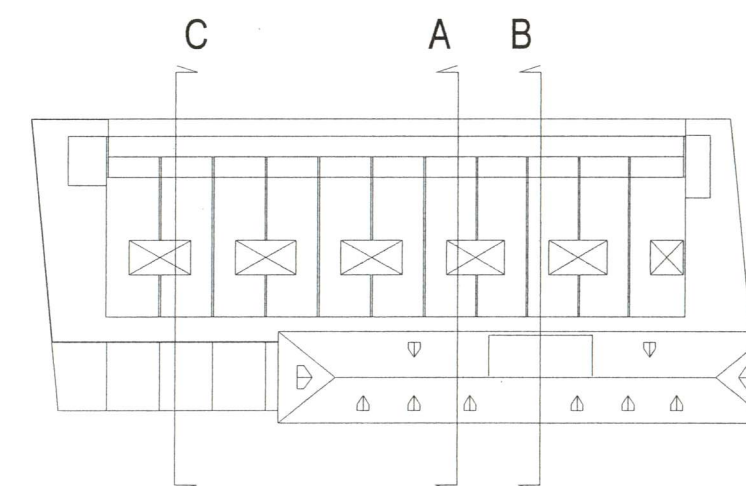
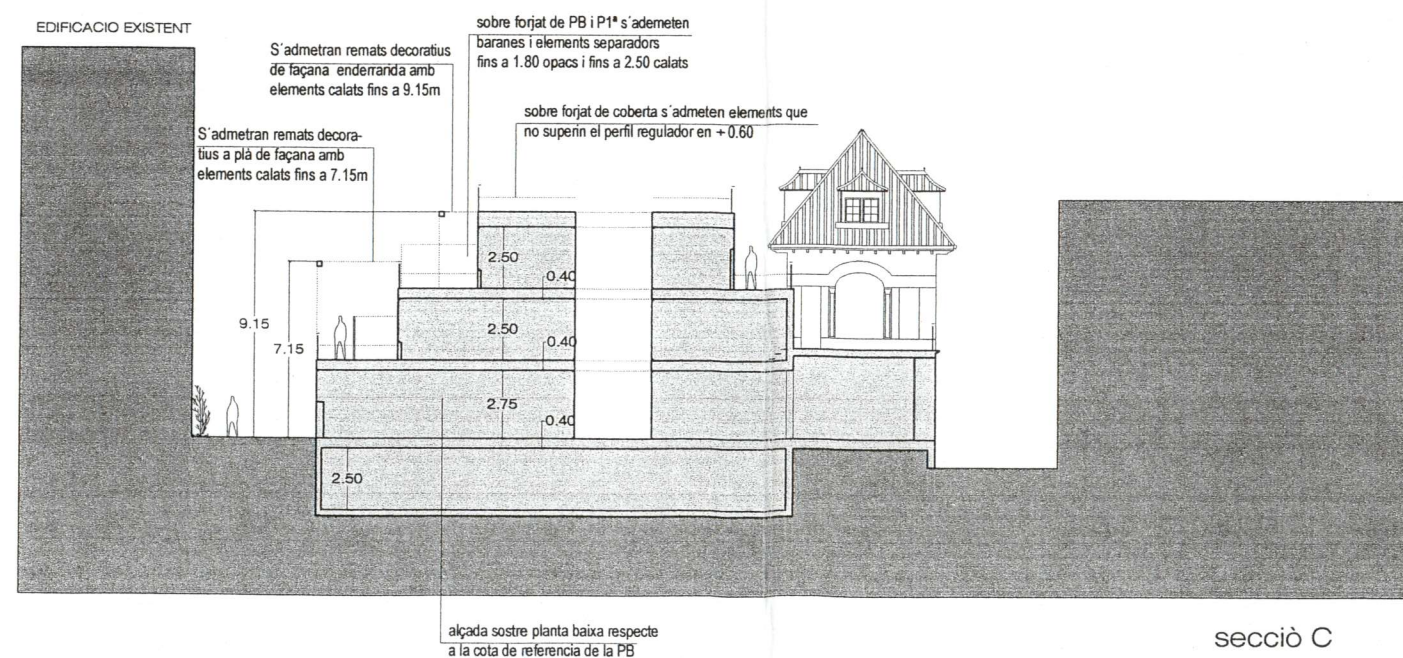
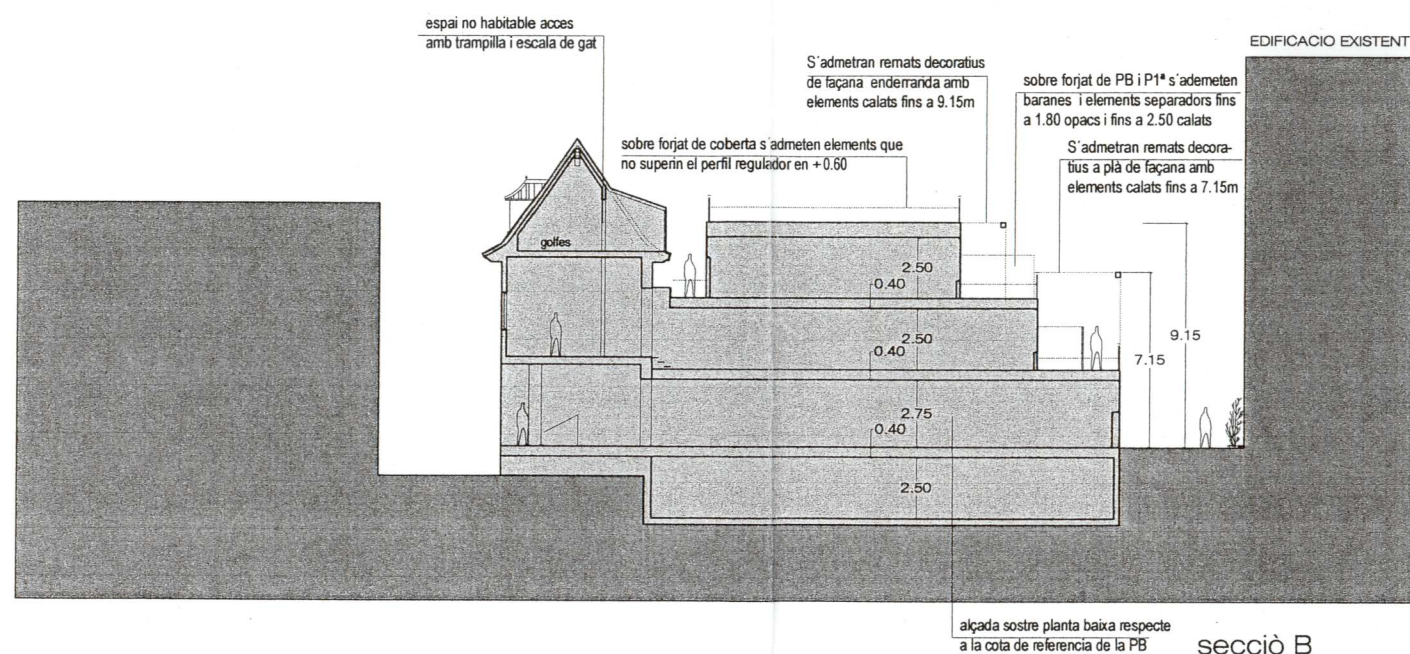
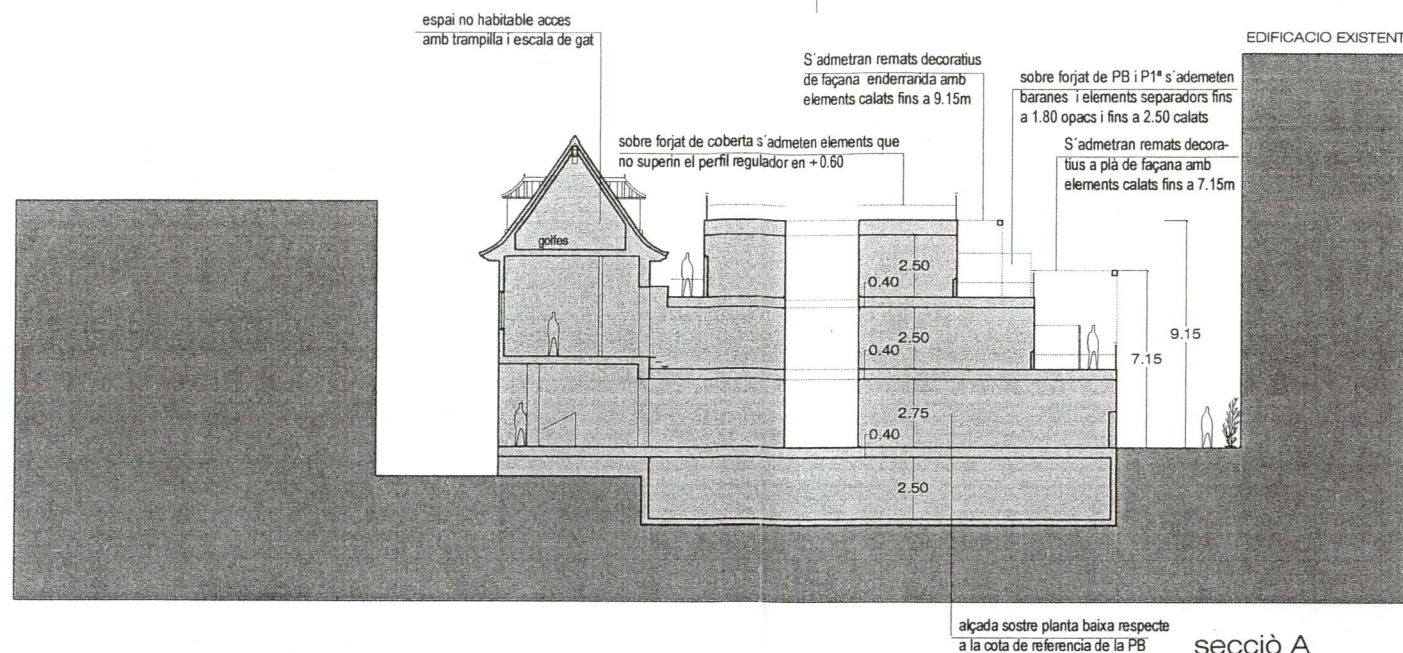
ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

[Signature]

gener2002
PROPOSTA PERÍMETRE REGULADOR I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

plànol nº

4



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

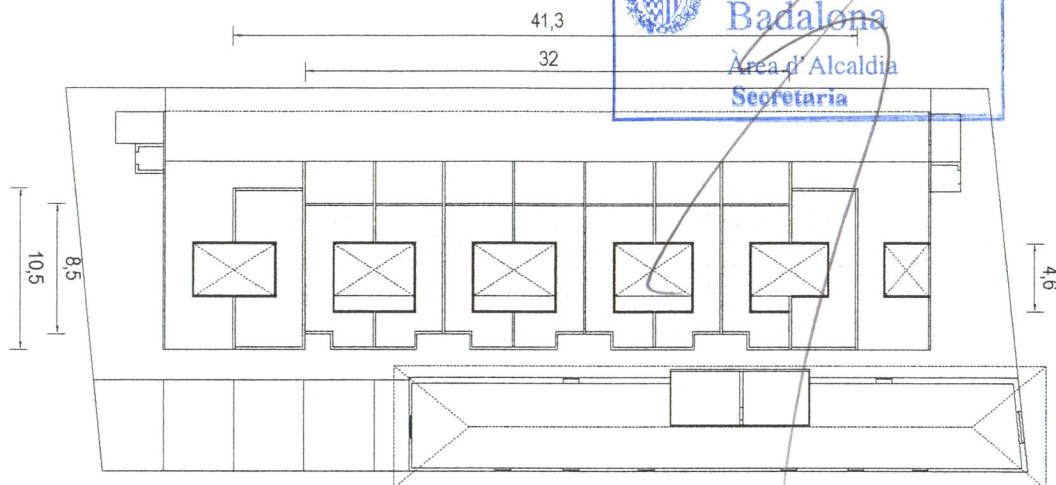
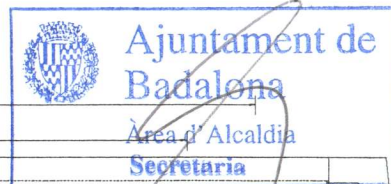
gener2002

plànol nº
PROPOSTA: PERFIL REGULADOR

5

IV ANNEXES

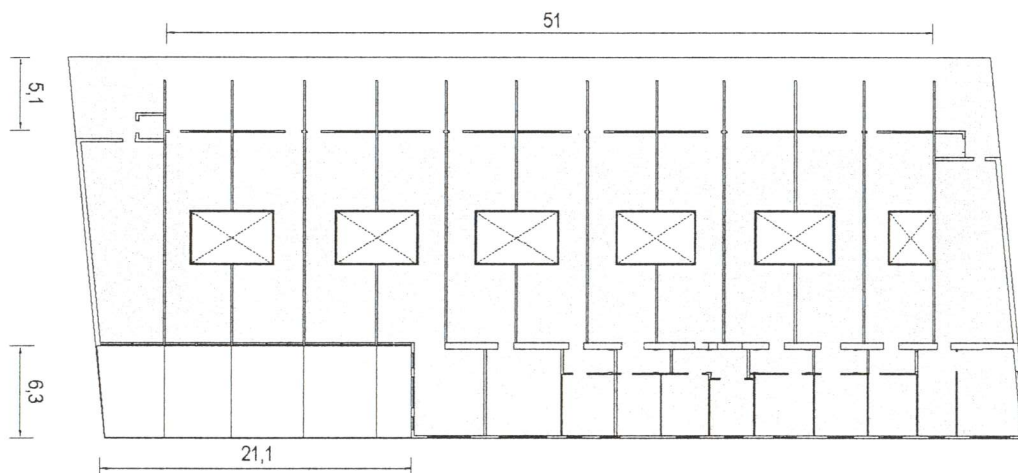
ANNEXE 1: Avantprojecte amb superfícies



SUPERFÍCIES:

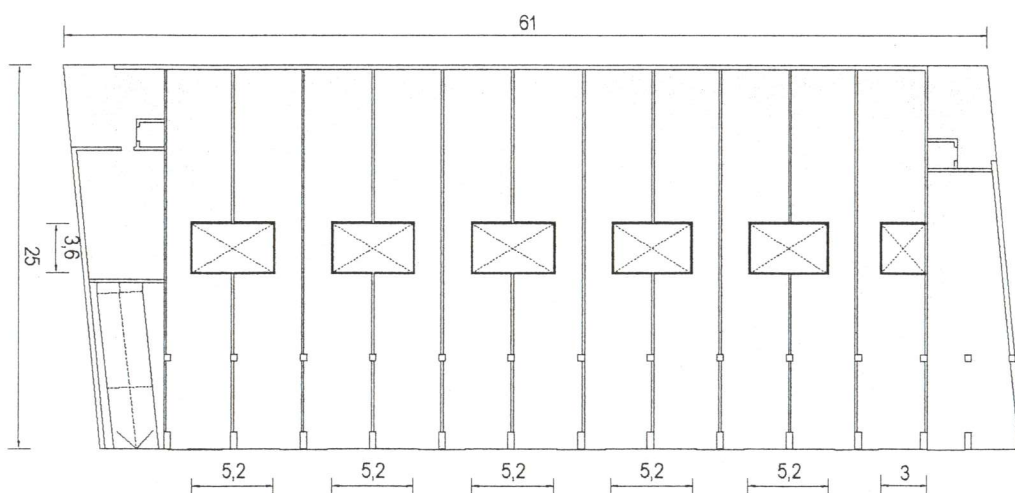
332,- m2

PLANTA SEGONA



1025,- m2

PLANTA PRIMERA



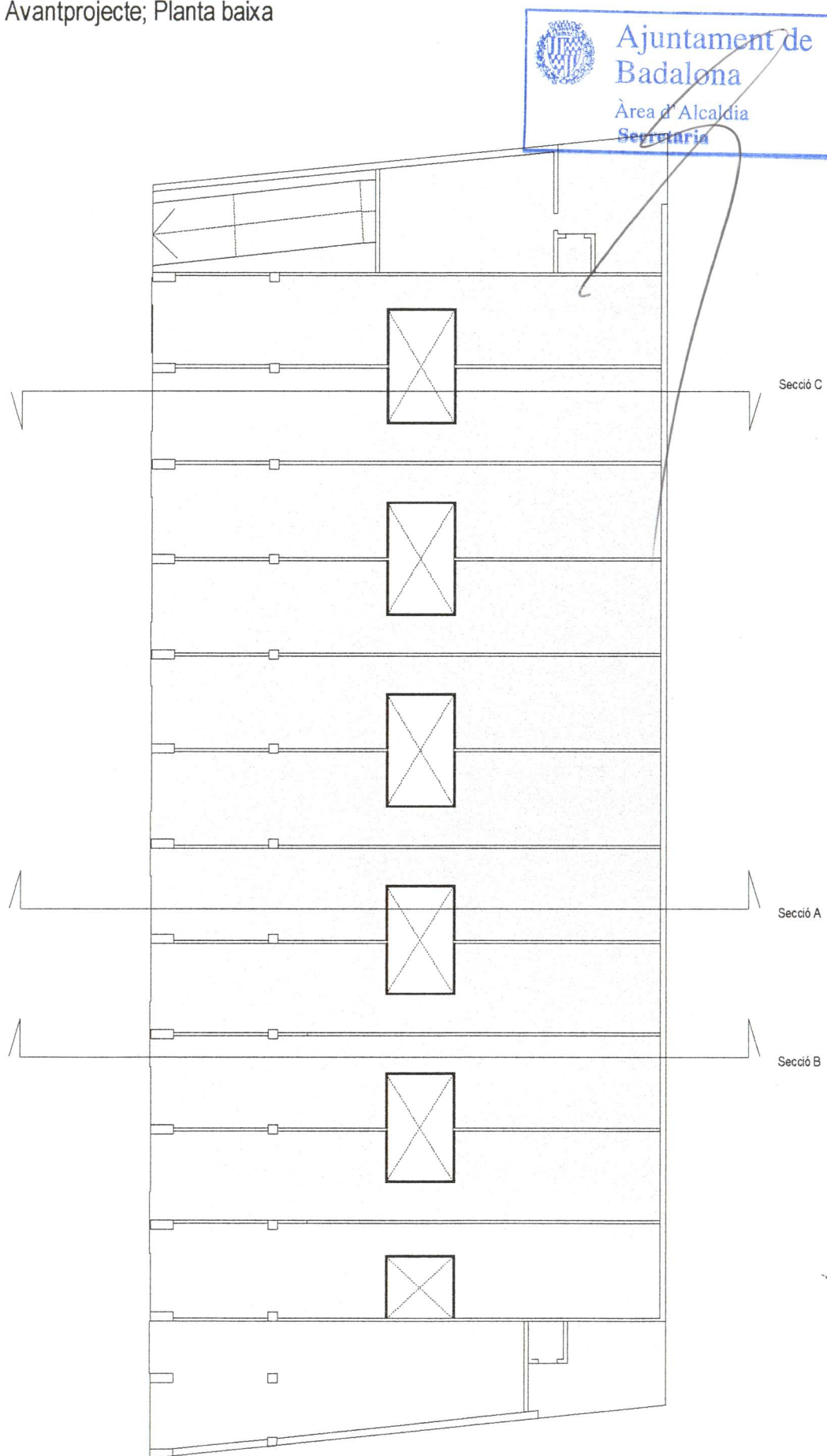
1420,- m2

PLANTA BAIXA

TOTAL = 2777,- m2

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.
ARQUITECTE: TONI GIRONÈS SADERRA
MARÇ 2002
PROPOSTA: AVANTPROJECTE AMB SUPERFÍCIES

plànol nº A. 1

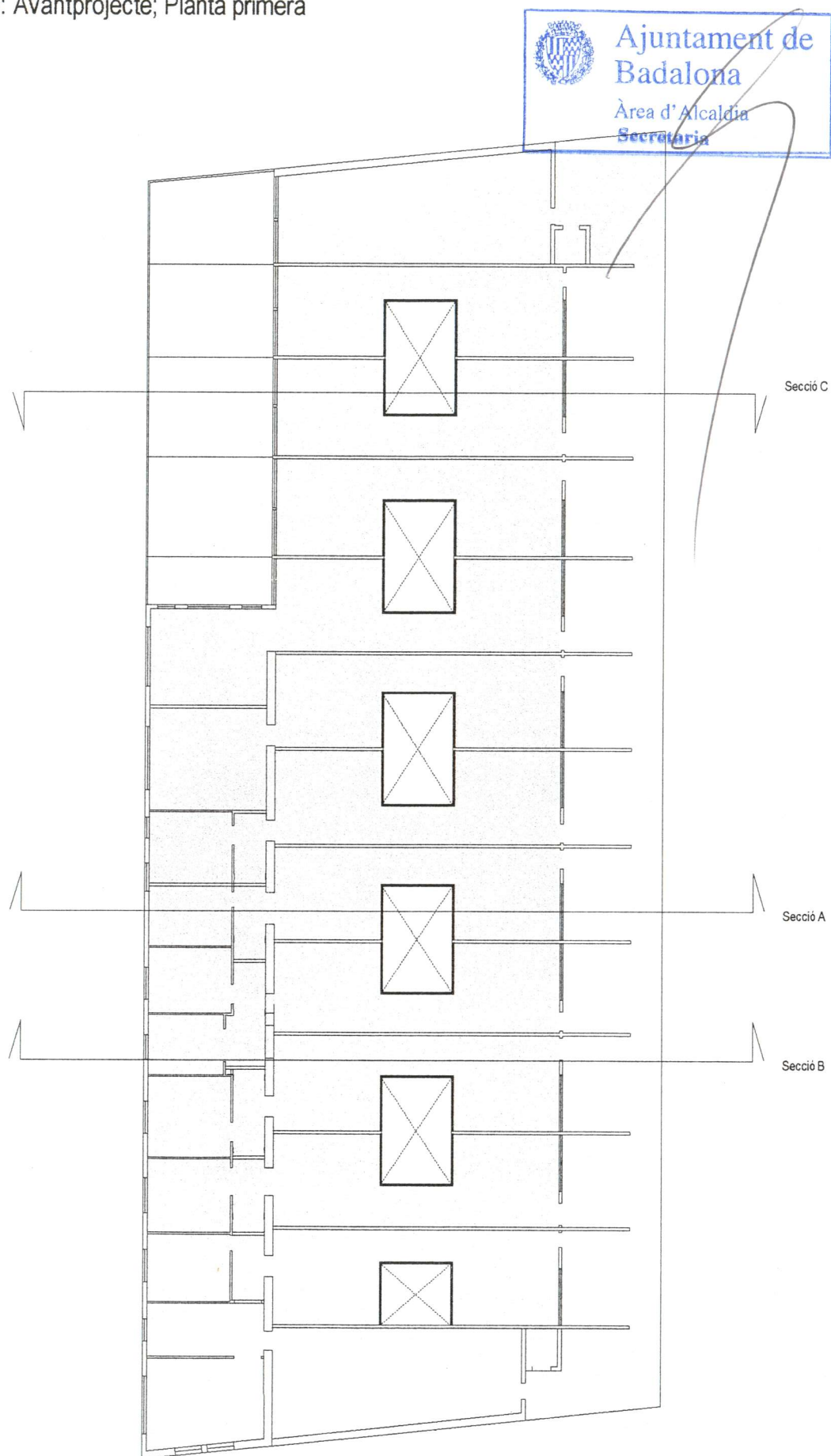


ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

MARÇ 2002
PROPOSTA: AVANTPROJECTE

plànol nº **A. 2**

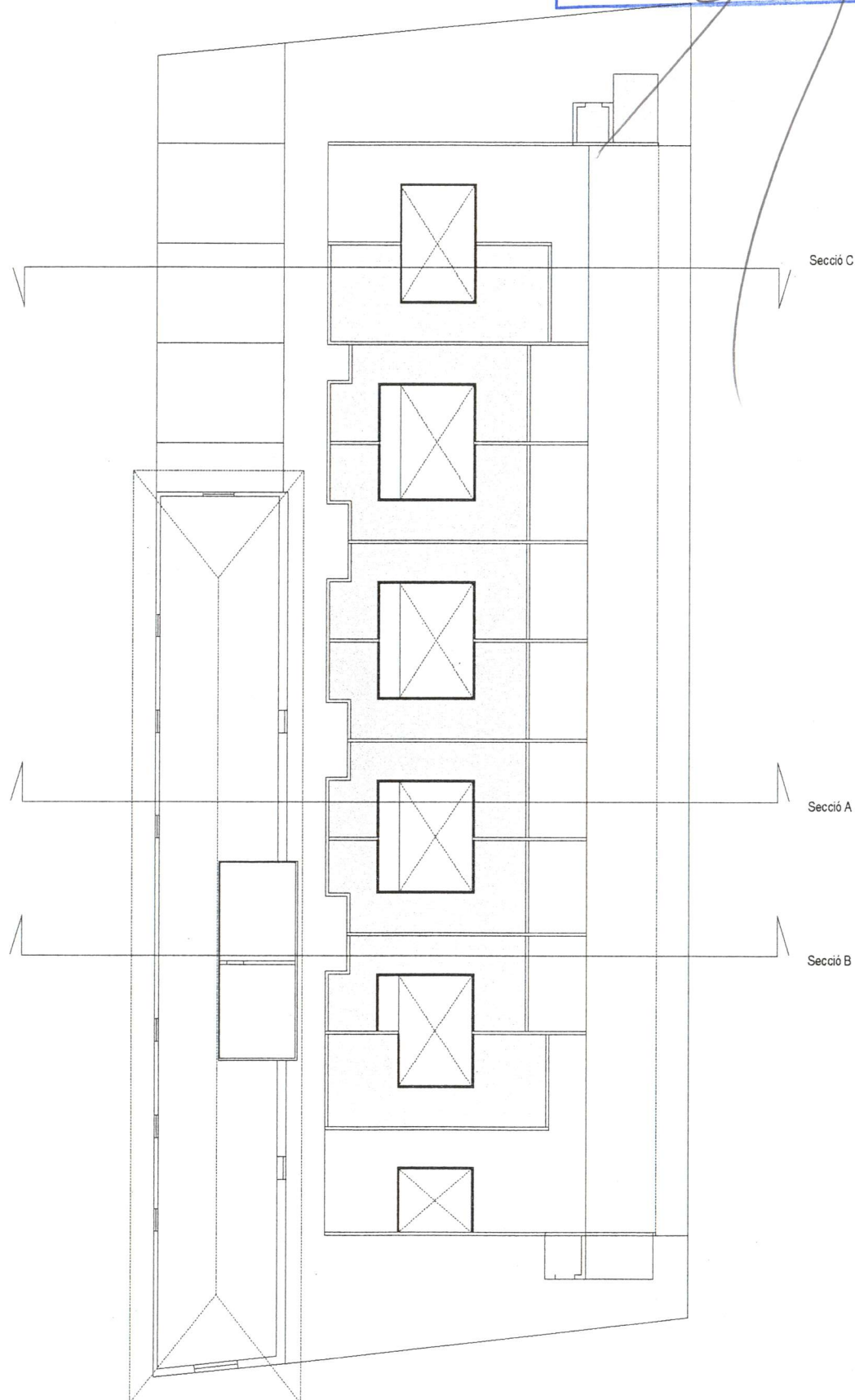


ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

MARÇ 2002
PROPOSTA: AVANTPROJECTE

plànol nº **A. 3**



ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES
GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

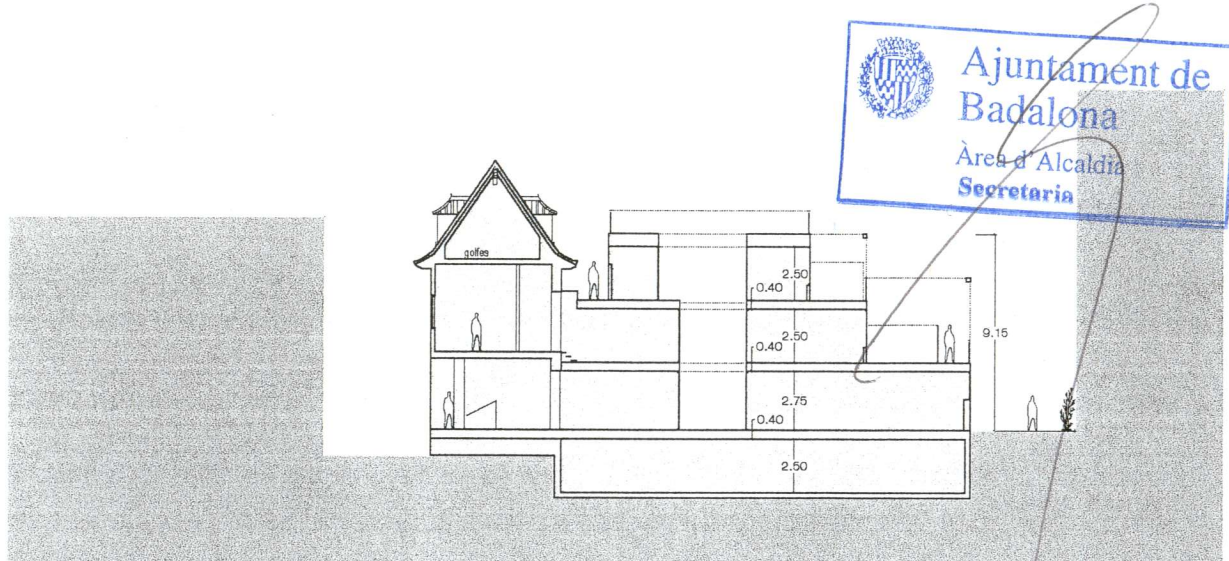
ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

MARÇ 2002
PROPOSTA: AVANTPROJECTE

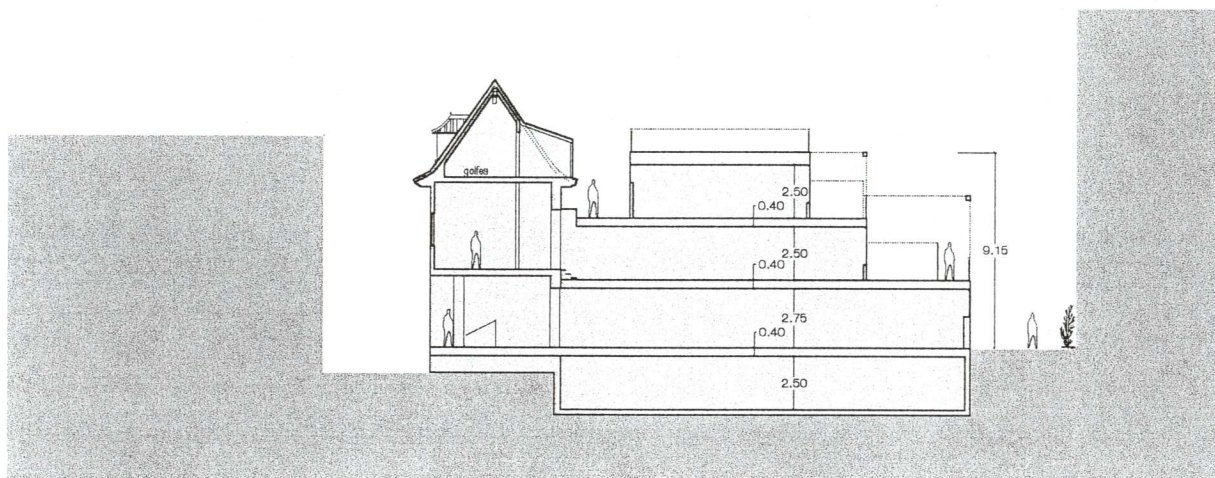
plànol nº **A. 4**



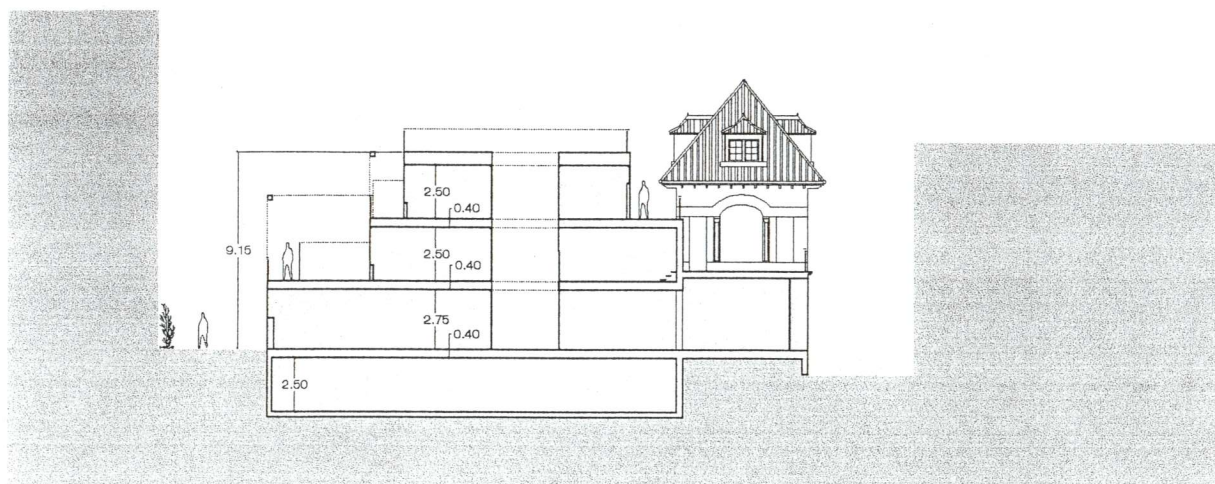
ANNEXE 5: Avantprojecte; Seccions



secció A



secció B



secció C

ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ANTIGA FÀBRICA "MARGARINES GIRONÈS" SITUADA ALS CARRERS G. WEYLER I CERVANTES DE BADALONA.

ARQUITECTE:
Toni Gironès Saderra

MARÇ 2002
PROPOSTA: AVANTPROJECTE

plànol nº **A. 5**