



## ajuntament de palafolls

pla de millora urbana  
illes compreses entre els carrers Canigó,  
Av. del Mar, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Ramon,  
Sant Lluís, BV-6002, Mas Estornell i Sant Miquel

memòria i determinacions



febrer 2007  
l'arquitecte  
joseph-raimon amer i elies

la iniciativa municipal d'un Pla de Millora Urbana, en l'àmbit assenyalat del barri de Sant Lluís, no modifica el Pla General d'Ordenació del municipi, en trobar-se enclòs en l'apartat c) com a "plans d'operacions secundàries de millora urbana" de l'art. 68 del D.L. 1/2005 d'urbanisme, i d'acord, tanmateix, amb l'art. 4 de la Revisió del Pla General vigent  
el present document constitueix el refós per a aprovació definitiva

febrer del 2007

signat.: joseph-ramon amer i elies  
- arquitecte col·legiat

## **Objecte**

El present Pla de Millora Urbana té per objecte l'ordenació de l'edificació en el seu àmbit, precisant els paràmetres de patis interiors d'illa més d'acord amb la seva formació original, i amb la flexibilitat d'aplicació adequada, així com l'ampliació dels passatges compresos entre els carrers de Sant Lluís i la carretera BV-6002, excessivament estrets, atesa la densificació que s'hi apunta.

## **Ambit, extensió i territori**

L'àmbit és el comprès per les illes delimitades successivament entre els carrers Canigó, avinguda del Mar, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Ramon, Sant Lluís, carretera BV-6002, Mas Estornell i Sant Miquel, per tornar a tancar sobre el carrer del Canigó, en el conjunt nord del barri de Sant Lluís. Aquesta delimitació resta grafiada en els plànols d'aquest Pla.

En el text refós s'ha eliminat la part sud del passatge Lleida.

L'extensió de les illes, exclosos els carrers, és de:

- illa nord-oest o compresa entre els carrers Canigó, a -  
vinguda del Mar, Sant Joan, Sant Miquel i Canigó, de  
forma acusadament rectangular:  
5.053 m<sup>2</sup> (exclòs el passatge públic existent)
- illa nord o compresa entre els carrers Mas Estornell,  
Sant Miquel, Canigó i Sant Lluís, de forma aproximada -  
ment triangular:  
756 m<sup>2</sup>
- illa compresa entre entre els carrers Canigó, Sant Mi -  
quel, Sant Joan i Sant Lluís, de forma aproximadament  
quadrada:  
940 m<sup>2</sup>
- illa compresa entre els carrers Sant Joan, Sant Miquel,  
Sant Ramon (o plaça de la Fassola) i Sant Lluís, apro -  
ximadament quadrada  
1.107 m<sup>2</sup>
- illa compresa entre els carrers Sant Lluís, passatge de  
Lleida, BV-6002 i passatge de Figueres  
741 m<sup>2</sup> (exclosa l'àrea de protecció -S3- de  
la BV-6002)
- illa compresa entre els carrers de Sant Lluís, passatge

de Figueres, BV-6002 i passatge nord  
798 m2 (exclosa l'àrea de protecció -S3- de la  
BV-6002)

- illa compresa entre els carrers de Sant Lluís, passatge nord, BV-6002 i passatge sense nom  
297 m2 (exclosa l'àrea de protecció -S3- de la BV-6002)

SUPERFÍCIE TOTAL: 9.692 m2, exclosos vials

Es tracta d'una delimitació que permet:

- completar la regulació de fondàries edificables del barri, que el Pla General de 1986 va deixar en les presents quatre illes del nord de Sant Lluís -- si bé el mecanisme del P.G. 86 va ser el de deixar "massissar" les illes de dimensió transversa inferior a 30 m, aquest aspecte ha esdevingut sol·licitat almenys en plantes pis, per defugir construir-les completament a tota alçada
- se n'exclou d'aquesta llògica el conjunt original del barri, la gran illa compresa entre el carrer de Sant Lluís i la carretera antiga de Malgrat a Les Ferreríes, la BV-6002, de principis dels anys 60 del segle passat, perquè va ser sub-parcel·lada enfront de les andrones o passatges, i en la qual la millora evident és d'assolir unes amplades d'accés majors i una adaptació de l'edificació a la parcel·lació.

### **Estat de fet i evolució**

De la seva antiguetat, de finals dels anys seixantes i inicis dels setantes del segle passat, és evident que es tracta d'unes illes prou edificades, amb alguns buits, amb les dues tipologies de la casa familiar originària i l'edifici pluri-familiar recent. En el plànol nombre 4 es reproduïx la fotografia aèria de l'àmbit.

Les quatre illes a ponent del carrer de Sant Lluís tenen una configuració bàsicament quadrangular, de projecte de traçat conjunt, i l'illa de l'est és una formació suburbana separada de la carretera pels forts desnivells que hi ha, amb sub-parcel·lació al llarg de les andrones o passatges.

Totes les illes estan sotmeses des de fa uns anys a un procés de densificació, de pas de la casa familiar petita, al bloc de varis habitatges, sovint sense cap canvi en la parcel·lació. Aquesta densificació ho és al 100 %, multiplica per sis la densitat d'habitatges, i convé limitar-la amb la llògica dels espais lliures privats.

## Morfologia

Les illes de ponent del carrer de Sant Lluís estan orientades favorablement a sud, tal com gairebé tot el barri, seguint les corbes de nivell. L'illa de llevant és diferent, correspon a una època diferent, anterior, de formació, i es recolzava encara en la carretera.

Les pendents fortes són, doncs, de mar a muntanya, o de nord a sud baixant. Les pendents promigs són en sentit nord-sud del 7.3 % en l'Av. del Mar, el 12.3 % en el carrer de Sant Miquel i 6.5 % en el carrer de Sant Lluís. Això vol dir que hi ha 2.55 m de desnivell en termes absoluts en l'Av. del Mar, 13.92 m en el carrer de Sant Miquel i 9.2 m en el carrer de Sant Lluís.

Per tant, es tracta de desnivells força importants en sentit mar-muntanya que, si bé afavoreixen l'assolellament de les façanes orientades al migdia, ocasionen impactes visuals i de proximitat entre veïns, si no es controla l'alçada i es separen les rengleres de cases.

Precisament els majors desnivells es donen en la franja compresa entre els carrers del Canigó i de Sant Joan, les majors de tot el barri, que s'han resolt amb escales.

En canvi, en sentit est-oest els carrers tenen pendents més suaus, encara que en algun cas forts: el carrer del Canigó presenta un 8.5 % aprop de l'Av. del Mar.

Entre els fronts edificatoris paral·lels del carrer del Canigó i de Sant Joan hi ha 11.5 m de desnivell aprop del carrer de Sant Miquel, en una zona edificada fa pocs anys, i 9 m aprop del passatge d'escales que els uneix. Una nova edificació del front alt impacta en tota la seva alçada màxima en la inferior, produint un acusat desordre visual i excessiva densificació.

Tot i que hi ha molta edificació ja feta, s'arriba a temps de frenar l'aspecte negatiu del barri i la qualitat de vida en ell si es separen a fons les plantes pis.

Alhora, en la Revisió del Pla General, l'art. 34, que diu:  
"si el terreny té pendent a les façanes:

a) s'admetrà la planta baixa si el pendent és ascendent cap a l'interior de l'illa (amb els límits del 85 % i dels darrers 4 m) limitada pel pla vertical del terreny teòric (unint les rasants dels dos carrers oposats que conformen l'illa) que iguali l'alçada de 3.80 m i

b) s'esgrauarà de manera que no sobressurti més de 0.9 pel damunt del terreny, si és descendent"

permet alleugerir el fort impacte. Efectivament, en el cas fet avinent abans, mentre que l'edifici inferior es manté gairebé igual, el superior ha d'esgraonar-se abaixant en dues plantes la baixa en un terç, aproximadament.

Tot el qual en parcel·les d'un tipus uni-familiar de 12 m de fons per 10 m de façana o semblants, en el qual ja usualment es deixaven 3 m sense edificar al fons, i es construïa en baixos més una planta pis -- sovint d'autoconstrucció i en fases que no completaven la planta alta, deixant-hi terrat en una part (veure l'anàlisi de l'apartat "estat de fet" i plànols 6 i 7).

Altra qüestió és l'illa compresa entre el carrer de Sant Lluís i la carretera. La formació és de peces allargades, d'uns 8 m de façana per 40 o més de fons, amb andrones per sub-parcel·lar, i accés pel carrer de Sant Lluís, ja que des de la carretera hi ha un fort desnivell.

Considerant que es tracta d'un front compacte de prop de 150 m, amb petits espais d'accés, la millora d'aquests és òbvia, en relació amb l'estat de la propietat.

#### **Qualificació del sòl i paràmetres vigents**

Els terrenys de totes les illes estan qualificats de zona Suburbana de Fronts Continus (clau gràfica -U2-) pel Pla General vigent. També la Revisió del Pla General en tràmit qualifica el sòl de la mateixa manera.

S'edifica, per tant, entre mitgeres, en planta baixa més dues plantes pis i 10.0 m d'alçada màxima. Atès que en el Pla General no es defineix una fondària màxima edificable, per raó de tractar-se d'illes de mides transverses compreses entre els 22 i 30 m, aquestes alçades poden ocupar la totalitat de les propietats, contràriament el què s'havia produït originalment.

L'entrada en vigor l'any 2004 de la dotació obligada d'una plaça de garatge per cada habitatge, en aquesta parcel·lació, difícilment pot satisfer-se en soterrani, si no és en promocions de varis solars alhora.

En canvi, en l'illa oriental, per l'existència de sub-parcel·lació, el Pla General hi estableix:

- una fondària en la més gran de les àrees construïdes de 16 m de baixos més dues plantes pis, però al fons es podrà perllongar parcialment la planta baixa excepte els darrers 4 m de l'illa o el 85 %, atès que les propietats del darrera no hi tenen bon accés i els hi atorga un sostre mínim, i

- tota edificable a l'alçada màxima admesa en les tres petites illes del nord, també per l'existència de subparcel·lació, però els passatges són lleugerament més amples.

L'anàlisi d'aquests paràmetres es produeix en el plànol corresponent nombre 9, i permet deduir que no es proposa cap canvi en els aprofitaments de sostre, sinó un reordenament fruit d'el·eixamplament dels passatges i el pas a caràcter públic.

### **Estat de fet i formació original**

L'àrea compresa entre ambdues illes està majoritàriament edificada amb casetes de petita dimensió, de planta baixa més una planta pis i un sol habitatge, que es pot incrementar a baixos més dues plantes pis sense límit de densitat, sobre la parcel·lació originària dels anys setanta (plànols 6 i 7).

S'han triat tres tipus més comuns de parcel·lació i edificació, en certs cassos dividits en peces menors, amb mides aproximades i d'acord als plànols:

- parcel·la tipus -1- originària : 10 m de façana a carrer x 13 m de fons = 136 m<sup>2</sup>  
amb l'edificació tipus: 10 m de façana a carrer (entre mitgeres) x 8 de fons (planta pis) i 11-13 m (planta baixa), com a casa familiar entre mitgeres amb terrats posterior i devanter  
i amb una superfície de sostre edificat tipus: 190 m<sup>2</sup> per edificació, essent 1 sol habitatge.

L'edificació admet lògicament remuntar fins a planta baixa més dues plantes pis, amb afegit llògic d'un habitatge per planta i garatges en baixos.

- parcel·la tipus -2- originària: 8 m de façana a carrer x 20 m de fons = 160 m<sup>2</sup>  
amb l'edificació tipus: 8 m de façana a carrer (entre mitgeres) x 15 m de fons (planta baixa), sense planta pis  
i amb una superfície de sostre edificat tipus: 120 m<sup>2</sup>, essent 1 sol habitatge.

L'edificació admet lògicament una remunta de dues plantes, amb afegit de dos habitatges almenys.

- parcel·la tipus -3- originària: 9 m de façana a carrer x 41 m de fons = 373 m<sup>2</sup>

amb l'edificació tipus: 9 m de façana carrer (entre mitgeres) x 14 m de fons (planta baixa) i 14 m també (planta pis)  
i amb una superfície de sostre edificat tipus: 250 m<sup>2</sup>, amb un o dos habitatges.

L'edificació admet una altra planta, amb un nou habitatge o més, si la fondària s'incrementa.

### **Evolució del tipus: proposta**

Si s'apliqués el Pla General vigent el tipus perdria el terrat i espai interior d'illa, a nivell de les plantes pis. Les cases noves progressivament anirien comportant mitgeres sobressortides pel damunt dels terrats i edificis antics i es perdria qualitat ambiental (la façana doble, amb ventilació creuada).

Per evitar aquest canvi tipològic i per millorar les condicions d'asolellament i ventilació dels edificis, que d'altra cantó haurien de deixar igualment patis d'il·luminació i ventilació per a les peces posteriors, es proposa de crear un pati d'illa en cada una d'elles, de 3 m a fons de la propietat, amb un total de 6 m lliures, deixant els baixos edificables totalment, afavorint els garatges i locals.

Es redueix la superfície de sostre edificable bruta (enclosos patis de ventilació i il·luminació) segons Pla General vigent: d'uns 330 m<sup>2</sup> a 270 m<sup>2</sup> proposats.

Hi ha, però, propietats de fondària massa reduïda (menor de 10 m) amb aprofitament menor de 10 m x 7 m en planta pis. Es fa l'excepció a la proposta de reduir la fondària de les plantes pis per aconseguir un pati d'illa continu i simètric (façana al carrer Canigó d'actuals pb+1 pis).

En l'illa est, l'augment en 1 m de l'amplada dels passatges a cada cantó permet compondre l'edificabilitat de baixos i una planta pis (120-150 m<sup>2</sup> de sostre per unitat) per a tres propietats interiors, en part edificades però que actualment no en tenen, sostre compensat retirant-se dels 4 a 7 m la separació dels baixos edificables al límit de qualificació del fons, que no té accés des de la bv-6002 pel fort desnivell. Tot el qual s'assenyala en el plànol 9, en detall.

Amb caràcter general, si les fondàries de la parcel·lació són inferiors a la donada pel planejament de partida, es redueix l'edificable en 1 m des del fons de la propietat, per possibilitar obertures.



## Determinacions

1. Noves fondàries edificables en plantes pis, d'acord al plànol de proposta.
  - 1.1. illa compresa entre el carrer del Canigó, l'Av. del Mar, el carrer de Sant Joan i passatge: 3 m a fons de propietat lliures en plantes pis.
  - 1.2. illa compresa entre el carrer del Canigó, passatge públic, carrer de Sant Joan i carrer de Sant Miquel: 3 m a fons de propietat, lliures en plantes pis, en els 36 m occidentals del front nord de l'illa i el reste de fronts, i fondària total excepte 1 m com a mínim, en plantes pis, en el reste del front nord.
  - 1.3. illa compresa entre el carrers Mas Estornell o Sant Lluís , Sant Miquel i Canigó: 11 m de fondària màxima en plantes pis.
  - 1.4. illa compresa entre el carrers del Canigó, Sant Miquel, Sant Joan i Sant Lluís: 11 m de fondària màxima en plantes pis.
  - 1.5. illa compresa entre els carrers Sant Joan, Sant Miquel, Sant Ramon o plaça de la Fassola i Sant Lluís: 11 m de fondària màxima en plantes pis.
2. Ampliació de passatges entre el carrer de Sant Lluís i la carretera BV-6002.
  - 2.1. passatge de Lleida, actualment de 3.5 m, passa a 5.5 m, amb ampliació d'1 m a cada façana.
  - 2.2. passatge de Còrdova: actualment d'1 m, s'amplia 1 m a la façana costat nord.
3. Illa est entre el carrer de Sant Lluís i la carretera BV-6002.

En els baixos dels fronts als passatges s'admeten únicament els usos complementaris del residencial i compatibles amb ell.
4. Les noves edificacions han de cedir el sòl públic de l'àmbit de la llicència i urbanitzar-lo, prèvia o simultàniament a la concessió de la mateixa.

## Plànols

- 1 situació, a e: 1/25.000
- 2 règim del sòl Revisió 2006, a e: 1/10.000
- 3 pla general vigent, a e: 1/5.000
- 4 fotografia aèria any 2004
- 5 reportatge fotogràfic
- 6 anàlisi: topografia i parcel·lació, a e: 1/1.000
- 7 anàlisi: edificació, a e: 1/1.000
- 8 ordenació detallada vigent, a e: 1/1.000
- 9 ordenació detallada proposada, a e: 1/1.000
- 10 imatge, a e: 1/1.000

Palafolls, el febrer del 2007.

l'arquitecte

joseph-ramon amer i elies



ajuntament de palafolls  
pla de millora urbana  
illes canigó-mar-sant josep-sant miquel  
sant ramon-sant lluis-bv/6002-mas estornell  
i sant miquel febrer 2007

arquitecte, joseph-ramon amer i elies



ajuntament de palafolls  
pla de millora urbana  
illes canigó-mar-sant josep-sant miquel  
sant ramon-sant lluis-bv/6002-mas estornell  
i sant miquel febrer 2007

arquitecte, joseph-ramon amer i elies