



ajuntament de palafolls

pla de millora urbana de les
illes compreses entre els
carrers de sant josep, sant miquel,
narcís monturiol i av. del mar

2005



arquitecte

joseph-ramon amer i elies

La iniciativa municipal d'un Pla Especial d'Ordenació, o 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 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i d'acord, tanmateix, amb l'art. 4 del Pla General vigent i de la Revisió del Pla General en tràmit".

novembre del 2005

Objecte

El present Pla Especial 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.

Ambit, extensió i territori

L'àmbit és el comprès per les dues illes compreses entre els carrers Sant Josep, Sant Miquel, N. Monturiol i del Mar, en el barri de Sant Lluís.

L'extensió de les dues illes és de:

- illa nord o compresa entre els carrers Sant Josep, Sant Miquel, N. Monturiol i del Mar: 3.276 m²
- illa sud o compresa entre els carrers de Dr. Fleming, Sant Miquel, Narcís Monturiol i del Mar: 2.784 m²

TOTAL: 6.060 M², exclosos vials

Les illes estan orientades favorablement a sud. Presenten uns pendents promigs en sentit nord-sud del 8 % en l'Av. del Mar i el 4.1 % en el carrer de Sant Miquel. Això vol dir que hi ha 4.41 m de desnivell en termes absoluts en l'Av. del Mar i 3.38 m en el carrer de Sant Miquel.

Els anteriors desnivells són, illa per illa:

- illa nord o compresa entre els carrers de Sant Josep, Sant Miquel, Dr. Fleming i del Mar: 2.76 m en l'avinguda del Mar i 2.56 m en el carrer de Sant Miquel
- illa sud o compresa entre els carrers de Dr. Fleming, Sant Miquel, Narcís Monturiol i Avinguda del Mar i 0.82 m en el carrer de Sant Miquel

Per tant, els majors desnivells es produeixen en l'Av. del Mar, i sobretot en l'illa nord. En aquesta el desnivell entre les cases del front del carrer de Sant Josep i del Dr. Fleming s'acosta als tres metres, i representa gairebé una planta de més, que sobressurt pel damunt dels veïns inferiors.

Qualificació del sòl i els paràmetres vigents

Els terrenys de les dues illes estan qualificats de zona Suburbana de Fronts Continus (clau gràfica -U2-) pel Pla General vigent. També la Revisió del Pla General 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 que 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.

Estat de fet i formació original

L'àrea compresa entre ambdues illes està majoritàriament edificada amb casetes de petita dimensió, sobre la parcel·lació originària dels anys setanta (plànols 5 i 6).

Parcel·la tipus originària : 9 m de façana a carrer x 13 m de fons = 117 m²

Edificació tipus: 10 m de façana a carrer x 8 de fons (planta pis) o 11 m (planta baixa), com a casa familiar entre mitgeres amb terrat posterior

Superfície de sostre edificat tipus : 190 m² per edificació, essent 1 sol habitatge.

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

Evolució del tipus

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 (façana doble).

Per evitar aquest canvi tipològic i millorar les condicions d'assolellament 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: 330 m², a 270 m² proposats.

No hi ha propietats de fondària massa reduïda (menors de 10 m de fondària) que tinguin un aprofitament massa baix (menor de 10 m x 7 m en planta pis). No cal fer excepcions a la proposta de reduir la fondària de les plantes pis per aconseguir un pati d'illa continu (atès que les finques actuals no poden fraccionar-se si no fan 12 m m de façana mínima, d'acord al Pla General).

Determinacions

En les illes compreses entre els carrers de Sant Josep, Sant Miquel, Narcís Monturiol i Av. del Mar, els 3 del fons de les propietats no són edificables en plantes pis, d'acord al plànol normatiu de proposta.

Annexes

Es proposa de prorrogar la suspensió de llicències que va entrar en vigor el 25 d'abril del 2005, d'acord a la Llei, en el sentit més precís de "suspendre llicències d'obres de nova construcció i ampliació d'edificis pel termini d'un any, en l'àmbit comprès entre els carrers de Sant Josep, Sant Miquel, Narcís Monturiol i del mar, excepte que es separin un mínim de 3 m al fons de la propietat."

Plànols

- 1 situació, a e: 1/25.000
- 2 règim del sòl Revisió 2005, a e: 1/10.000
- 3 pla general vigent, a e: 1/5.000
- 4 fotografia aèria any 2004
- 5 anàlisi: topografia i parcel·lació, a e: 1/500
- 6 anàlisi: edificació, a e: 1/500
- 7 ordenació detallada vigent, a e: 1/500
- 8 ordenació detallada proposada, a e: 1/500

Palafolls, el novembre del 2005.

l'arquitecte

joseph-ramon amer i elies

