

**MODIFICACIÓ DIVISIÓ POLÍGONAL AMB ADEQUACIÓ
TOPOGRÀFICA DEL POLÍGON P-5 BARCELONA
COMPENSACIÓ BÀSICA CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN EL SECTOR
SURIS-FONTSANTA-ITV, A SANT JOAN DESPÍ.**

SALVADOR MULAS I TUSELL ARQUITECTE

Setembre 2011

**MODIFICACIÓ DIVISIÓ POLÍGONAL AMB ADEQUACIÓ
TOPOGRÀFICA DEL POLÍGON P-5 BARCELONA
COMPENSACIÓ BÀSICA CORRESPONENT A LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ EN EL SECTOR
SURIS-FONTSANTA-ITV, A SANT JOAN DESPÍ.**

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Com resposta a l'escrit de data 12 d'agost de 2011 al que l'Arquitecte responsable de planejament i disciplina urbanística D. Juan Manuel Bermúdez García demana ampliació de la documentació presentada pel Sr. Enric Piera, en representació de l'entitat "Junta de Compensación del P-5 Barcelona, Sant Joan Despí", es complementa el demanat en aquest escrit, tant el que fa en documentació gràfica, com en suport digital.

1. JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ

Aquest estudi respòn i té la seva justificació derivada de l'acord de LA JUNTA DE GOVERN, de Sessió Ordinària de data 09/maig/2011, per la que se suspèn l'aprovació del Projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació del polígon d'actuació P5-Barcelona, fins que es tramiti la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic, en relació al P5-Barcelona a l'objecte de que per llurs dimensions i característiques de l'ordenació urbanística permetin una justa distribució de beneficis i càrregues així com que sigui susceptible d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

Aquest estudi fixa l'adequació topogràfica del Polígon P-5 BARCELONA, a l'ordenació proposada i a la inclusió del vial previst en PGM límit Nord-Oest del sector, per error omitida en la modificació puntual de pla general metropolità.

Aquesta adequació topogràfica incideix en l'àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes i en l'àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues, tal i com es va establir en la Modificació puntual del Pla general metropolità en el sector Suris-Fontsanta-ITV, en el terme municipal de Sant Joan Despí i Cornellà de Llobregat.

2. ANTECEDENTS PLANEJAMENT

El polígon P5 BARCELONA, d'acord amb la modificació puntual del pla general metropolità en el sector Suris-Fontsanta-itv, a Sant Joan Despí, té els següents paràmetres urbanístics:

3. SITUACIÓ MPGM ACTUAL. POLÍGON P5 PUBLICACIÓ D.O.G. 5607, 14/04/2010

1.1.1.SUPERFÍCIE POLÍGON: **25.811 m2**

1.1.2.SISTEMES: **14.227 m2**

• (5) Vials: 2.991 m2

- (6) Verd: 7.688 m2
- (7) Equip.: 3.548 m2

1.1.3.ZONES 18b-OV: 11.584 m2

- 18-OVH/P1a: 1.541 m2
- 18-OVH/P1b: 1.541 m2
- 18-OVH/P2a: 1.540 m2
- 18-OVH/P2b: 1.540 m2
- 18-OVT/P3: 3.112 m2
- 18-OVH/P4a: 1.155 m2
- 18-OVH/P4a: 1.155 m2

*La delimitació del polígon original, no contempla el vial de 20,00 mts. d'amplada, dins del sub-sector ITV. (Vial límit Nord-Oest)

4. SITUACIÓ PROPOSADA MODIFICACIÓ DIVISIÓ POLIGONAL DEL POLÍGON P5, D'ACORD AMB AIXECAMENT TOPOGRÀFIC AMB INCLUSIÓ DEL VIAL LÍMIT NORD.OEST DEL POLÍGON.

Atès que ha estat aixecat topogràfic real del sector ITV-Suris, i atès que per tal que el vial límit del sector (Nord-Oest) tingui una amplada de 20,00 mts. Inclòs al sector, tal i com preveu el planejament, es procedeix al replanteix del sector, tant de les parcel·les amb aprofitament privat, com del sòl destinat a sistemes.

Aquest ajustament produeix un resultat de disminució de la superfície de les parcel·les amb aprofitament privat en relació a l'establerta pel planejament, i un augment de superfície en general del sòl destinat a sistemes.

Els paràmetres urbanístics definitius després d'aquest ajustament, serà el següent:

2.1.1.SUPERFÍCIE POLÍGON: 29.458 m2

2.1.2.SISTEMES: 18.039 m2

- (5) Vials: 6.392 m2
- (6) Verd: 7.941 m2
- (7) Equip.: 3.706 m2

2.1.3.ZONES 18b-OV: 11.419 m2

- 18-OVH/P1a: 1.524 m2
- 18-OVH/P1b: 1.524 m2
- 18-OVH/P2a: 1.524 m2
- 18-OVH/P2b: 1.524 m2
- 18-OVT/P3: 2.983 m2
- 18-OVH/P4a: 1.170 m2
- 18-OVH/P4a: 1.170 m2

*La delimitació del polígon original, per un error material, no contempla el vial de 20,00 mts. d'amplada, dins del sub-sector ITV. (Vial límit Nord-Oest)

*Aquest vial amb connexió amb l'avda. Barcelona, té una superfície aproximada de 2.694 m².

*El sector d'acord amb la superfície determinada en planejament (no topogràfica) de 25.811, amb l'addició del vial passaria a tenir una superfície teòrica de 28.505,00 m².

D'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat, i fruit de la incorporació de l'esmentat vial, la superfície nova del Polígon passa a ser de 29.458,00 m², es a dir amb un excés de (29.458-28.505) 953,00 m², que representa una diferència del 3,23 % en referència a l'establert pel planejament.

Aquesta superfície de 29.458, es la que es consolida per efectuar l'ordenació de sistemes i aprofitaments privats, derivats del present estudi.

Amb la modificació proposada del polígon P-5 Barcelona, existeix una superfície de 3.812 m² d'excés de sòl amb destí a sistemes, sent superior en totes les seves qualificacions. (18.039 m²-14.227 m²=3.812 m²).

Aquesta superfície d'excés de sistemes, principalment es produeix per la inclusió del vial situat al Nord-Oest del sector, que per error no es va contemplar en l'expedient de modificació de planejament tramitat.

La delimitació proposada d'aquest polígon, s'ha realitzat amb aixecament topogràfic real i actualitzat.

La superfície final del polígon es de 29.458 m².

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, RELACIÓ DE PLÀNOLS

IMPLANTACIÓ PLANEJAMENT APROVAT

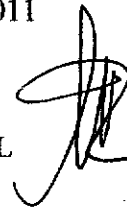
IMPLANTACIÓ TOPOGRAFIA I CARTOGRAFIA

1. POLÍGON P-5, SECTOR ITV
2. POLÍGON P-5, SECTOR SURIS
3. SISTEMES: POLÍGON P-5, SECTOR ITV
4. SISTEMES: POLÍGON P-5, SECTOR SURIS
5. APROFITAMENT PRIVAT: POLÍGON P-5, SECTOR ITV
6. APROFITAMENT PRIVAT: POLÍGON P-5, SECTOR SURIS

7. SUPERPOSICIÓ.POLÍGONS.MODIFICATS,CARTOGRAFÍA,
TOPOGRAFÍA
8. POLÍGONS MODIFICATS,PLANEJAMENT ADAPTAT,CARTOGRAFÍA
9. SUPERPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGENT ADAPTAT TOPOGRAFÍA
REAL
10. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC ACTUALIZAT
11. SUPERPOSICIO PLANEJAMENT VIGENT/ADAPTAT SECTOR ITV.

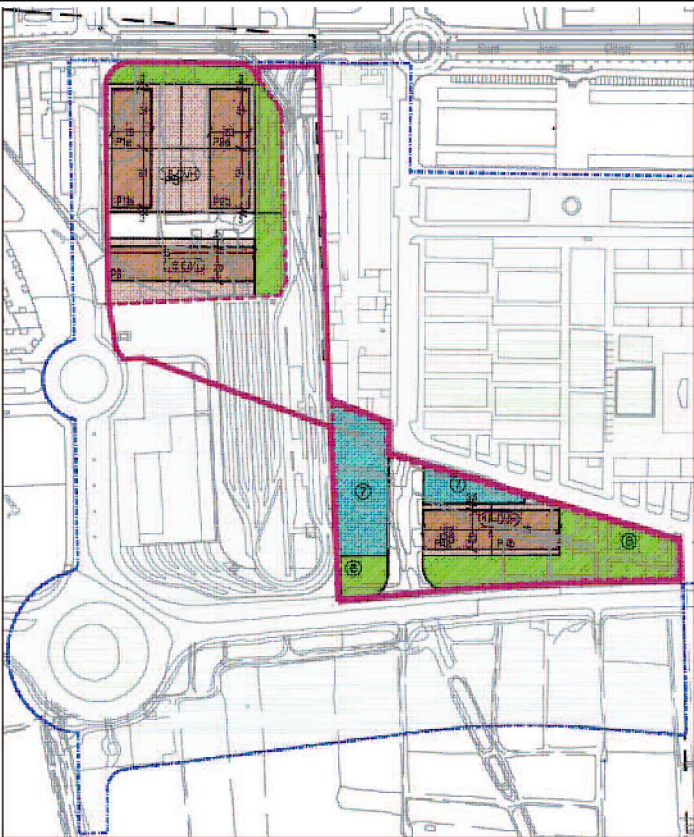
Barcelona setembre 2011

SALVADOR MULAS TUSELL
ARQUITECTE




SALVADOR MULAS TUSELL
ARQUITECTO

TELEFONO Y FAX: 93.323.42.70
MALLORCA 221, 7º 1º, BARCELONA 08008



 Àmbit d'aplicació dels paràmetres d'edificació, densitat i sistemes.

 Àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues d'acord amb els convenis de data 22 de maig de 2001 i 11 de febrer de 2008.

POLÍGON P5—BARCELONA
PLANEJAMENT VIGENT

SECTOR ITV: 16.330 M2
SECTOR SURIS: 13.128 M2
TOTAL P5 BARCELONA: 29.458 M2

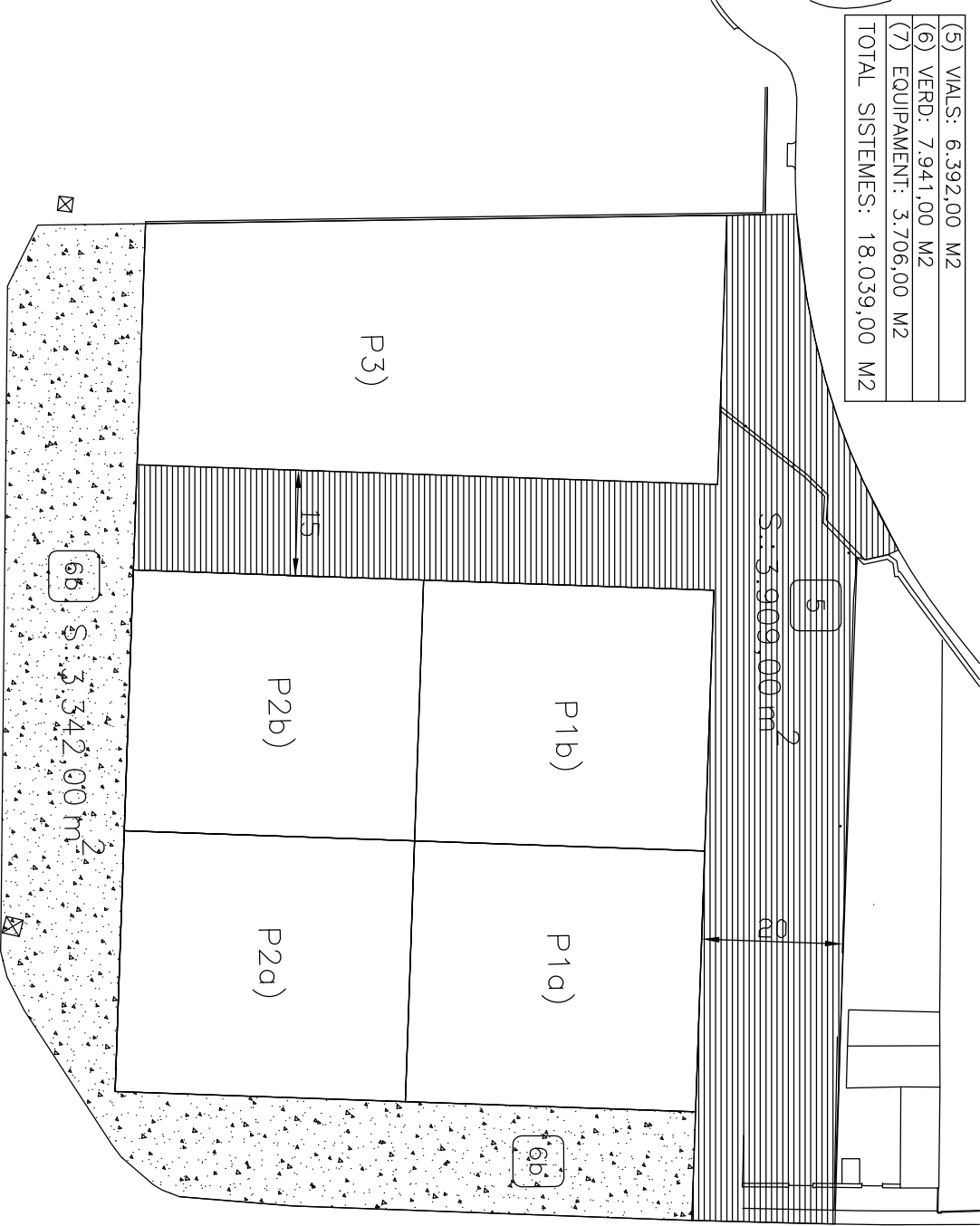
SECTOR P=5 SURIS
 S.: 13.128,00 m²

ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
 P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPÍ
 POLÍGON P-5, SECTOR SURIS
 SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE

ESCALA 1/500

2

(5)	VIALS: 6.392,00 M2
(6)	VERD: 7.941,00 M2
(7)	EQUIPAMENT: 3.706,00 M2
TOTAL SISTEMES: 18.039,00 M2	



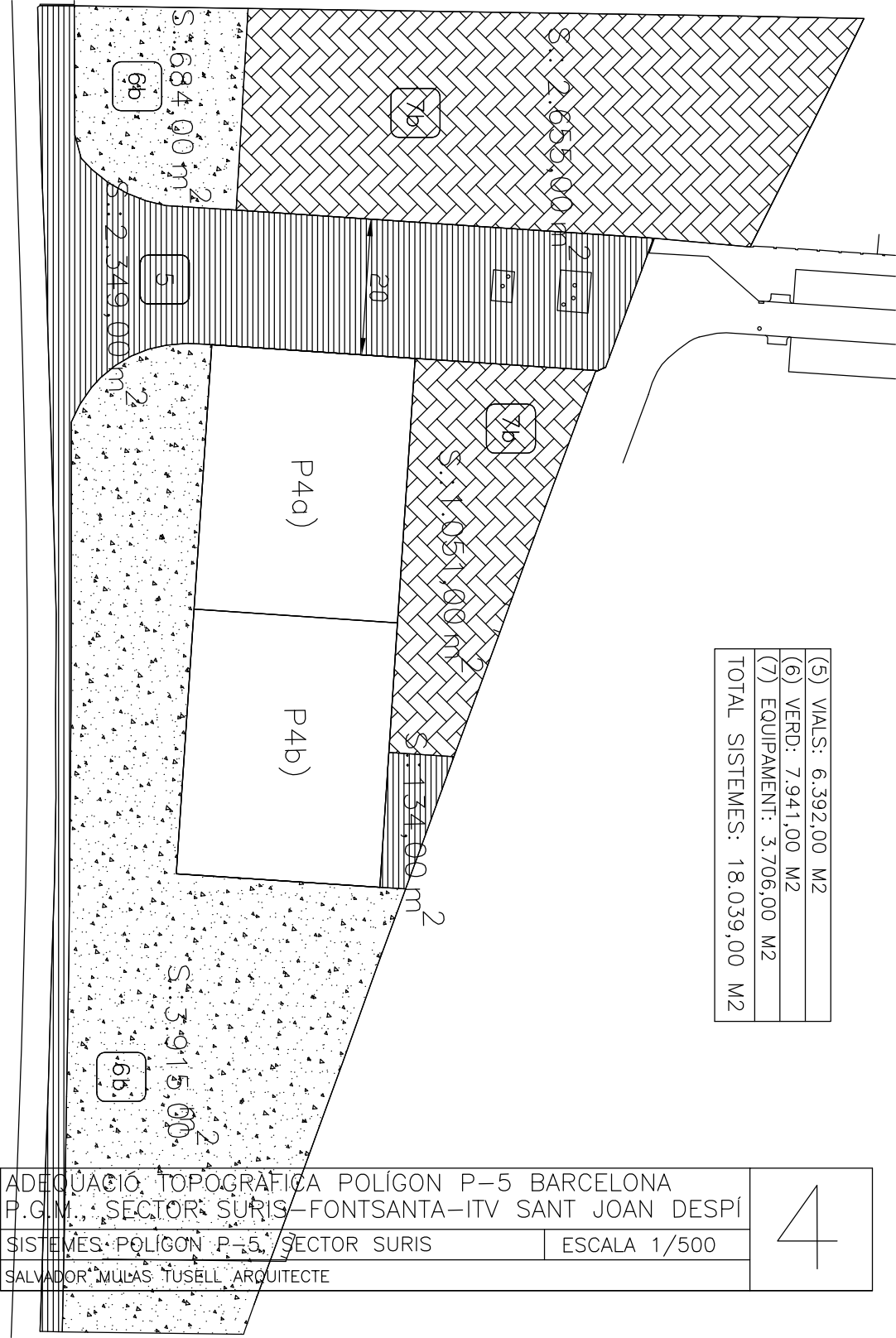
ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPÍ

SISTEMES POLÍGON P-5, SECTOR ITV

ESCALA 1/500

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE

3



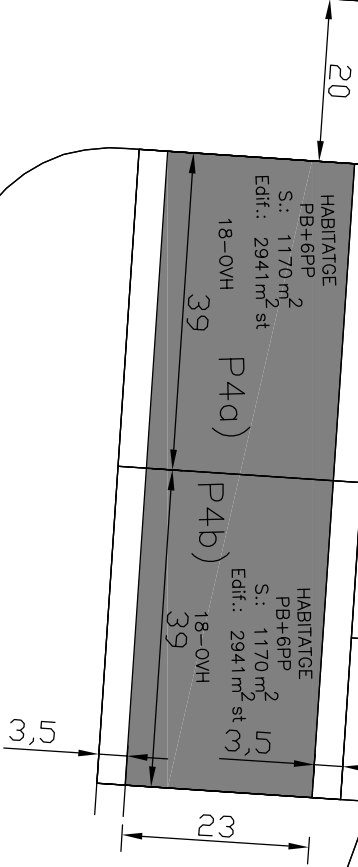
(5) VALS:	6.392,00 M2
(6) VERD:	7.941,00 M2
(7) EQUIPAMENT:	3.706,00 M2
TOTAL SISTEMES:	18.039,00 M2

ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
 P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPI
 SISTEMES POLÍGON P-5, SECTOR SURIS
 SALVADOR MULLAS TUSELL ARQUITECTE

ESCALA 1/500

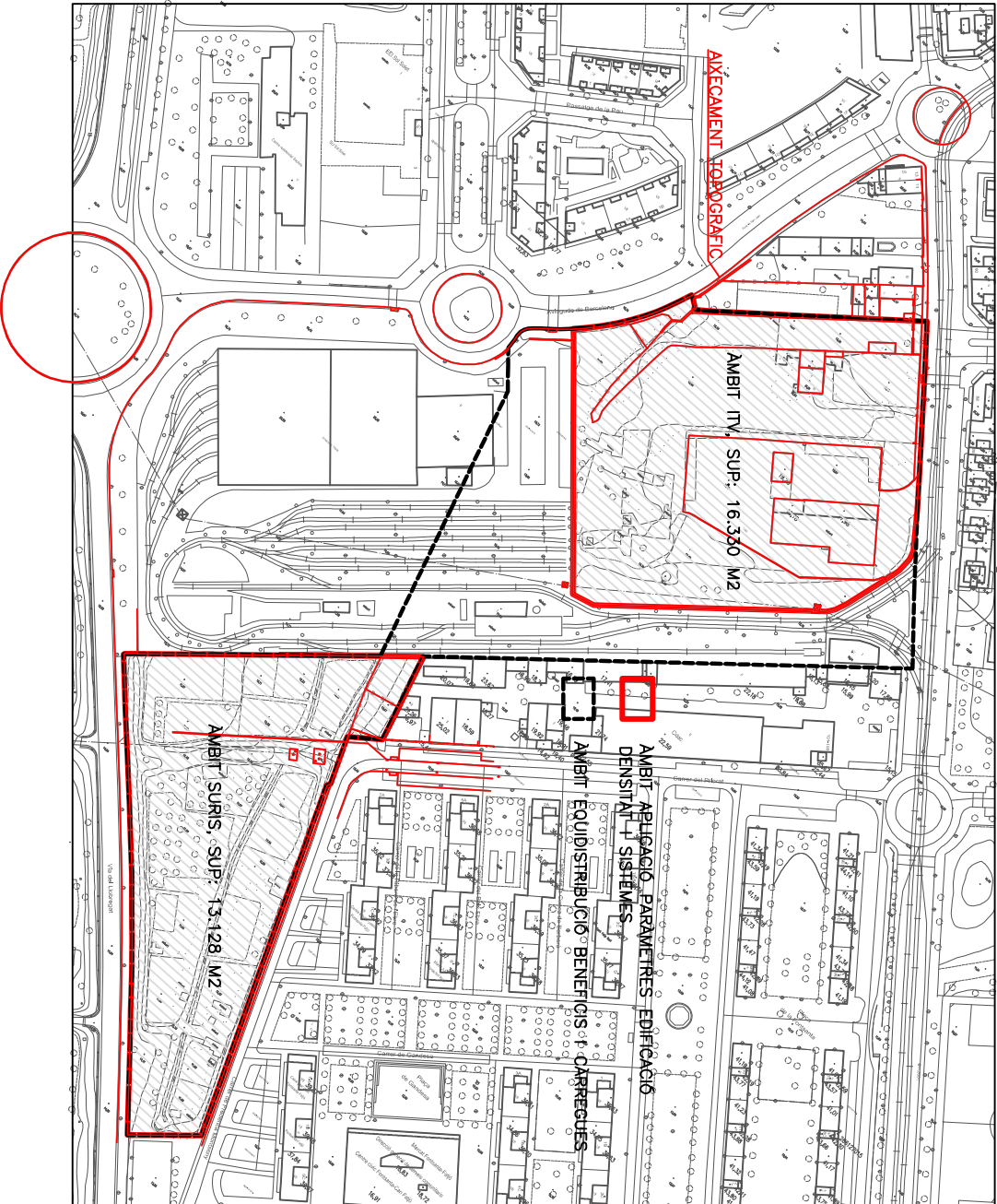
4

(18b-OVH) P1a:	1.524,00 M2
(18b-OVH) P1b:	1.524,00 M2
(18b-OVH) P2a:	1.524,00 M2
(18b-OVH) P2b:	1.524,00 M2
(18b-OVH) P3:	2.983,00 M2
(18b-OVH) P4a:	1.170,00 M2
(18b-OVH) P4b:	1.170,00 M2
TOTAL A. PRIVAT:	11.419,00 M2



ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPÍ
APROFITAMENT PRIVAT POLÍGON P-5, SECTOR SURIS | ESCALA 1/500
SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE





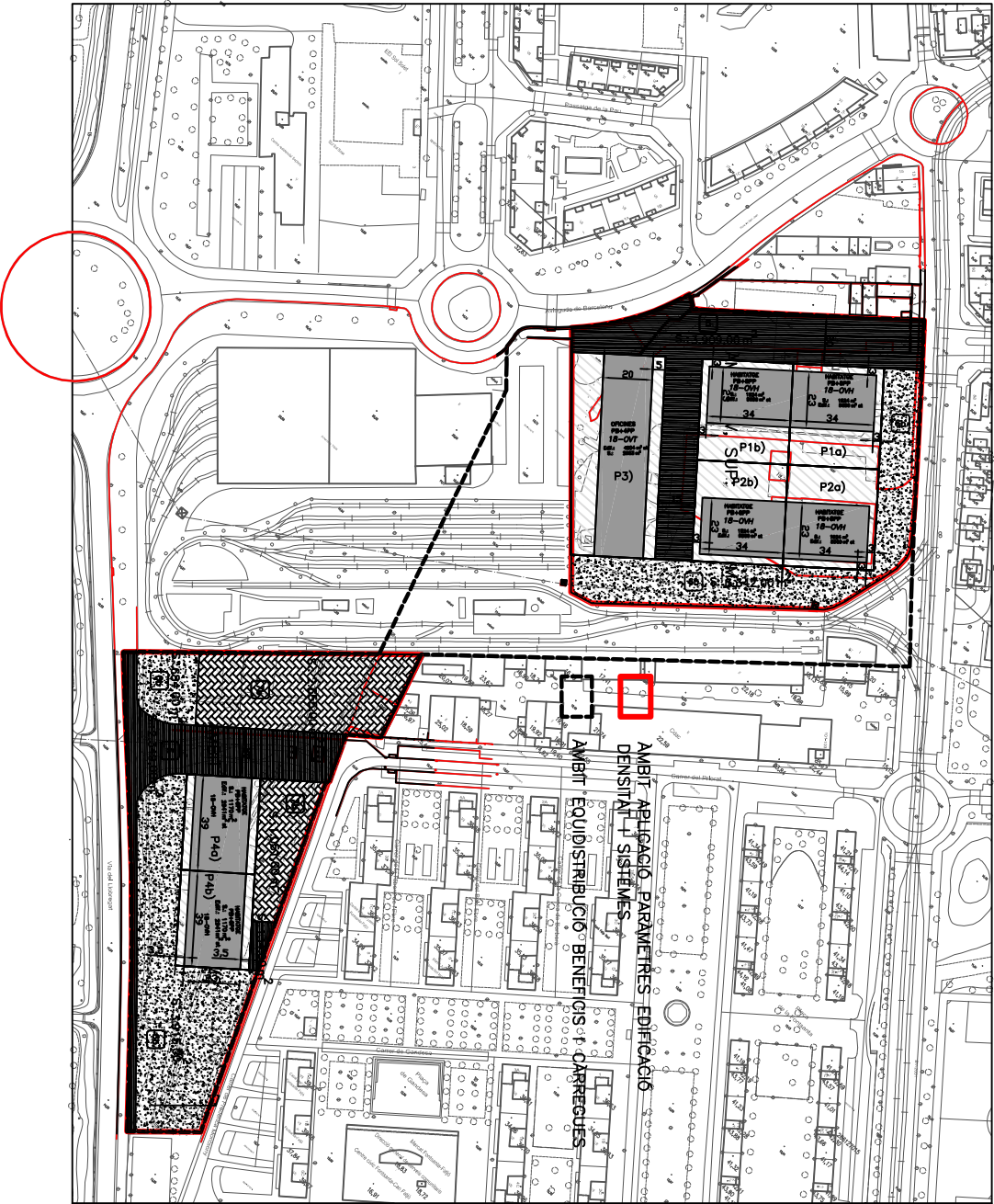
ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
 P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPI

SUPERPOSICIÓ POLÍGONS MODIFICATS/CARTOGRAFIA/TOPOGRAFIA

ESCALA 1/1.500

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE

7



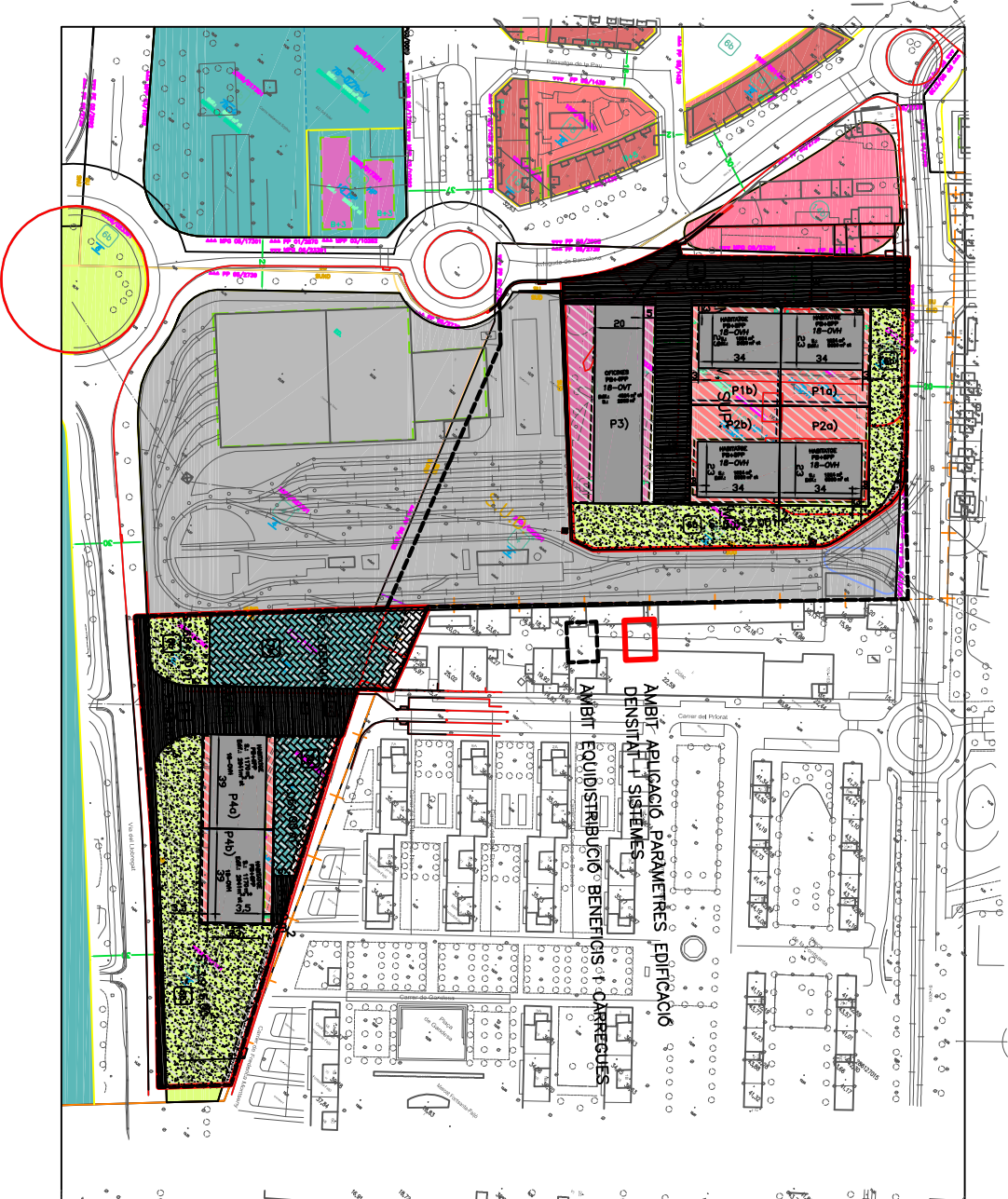
ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
 P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPI

POLÍGONS MODIFICATS/PLANEJAMENT ADAPTAT/CARTOGRAFIA

ESCALA 1/1.500

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE





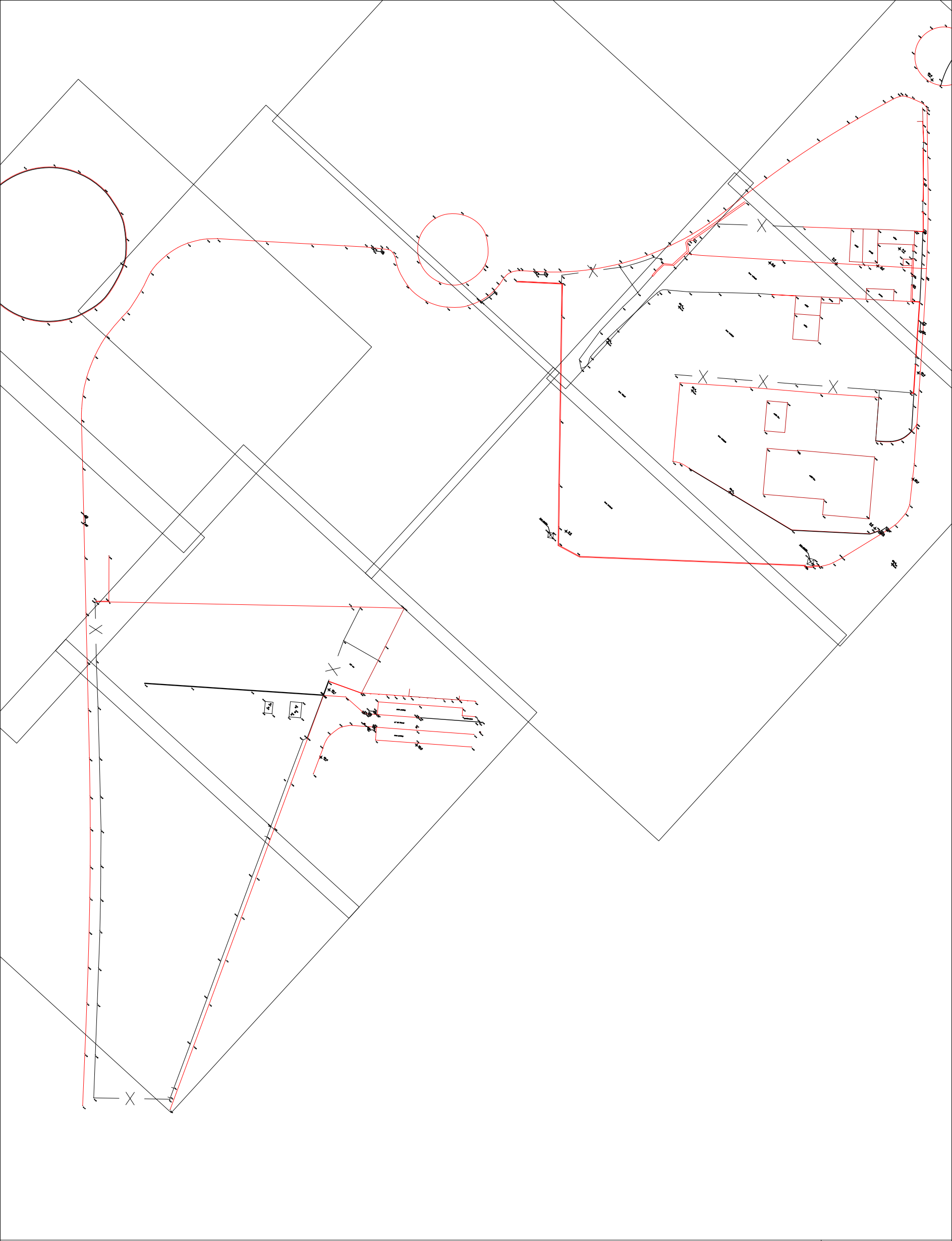
ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLIGON P-5 BARCELONA
 P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPI

SUPERPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGENT/ADAPTAT TOPOGRAFIA REAL

ESCALA 1/1.500

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE

9



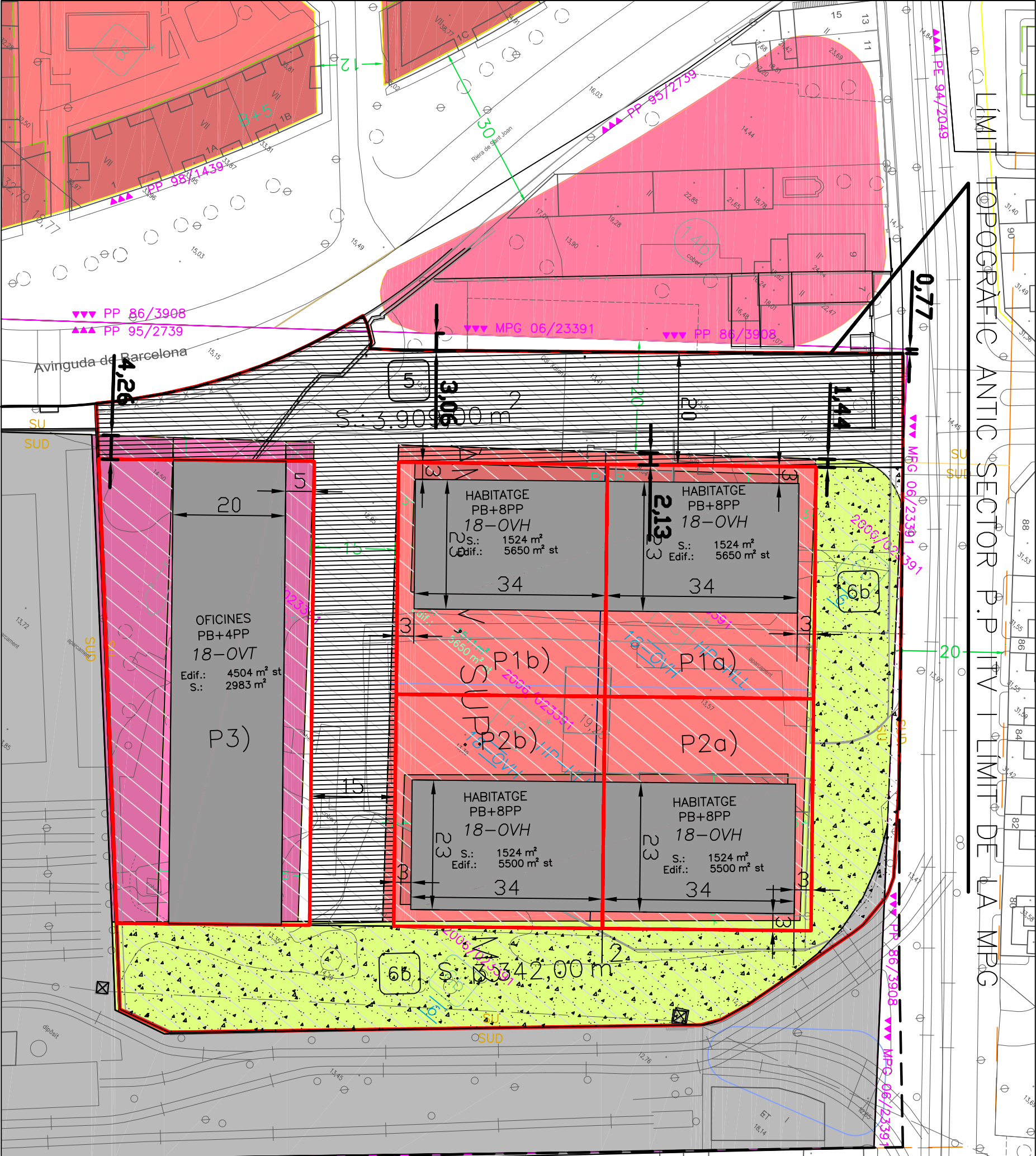
ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPÍ

AIXECAMENT TOPOGRÀCIC ACTUALITZAT

ESCALA 1/1.500

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE

10



ÀMBIT APLICACIÓ PARÀMETRES EDIFICACIÓ
DENSITAT i SISTEMES

ÀMBIT EQUIDISTRIBUCIÓ BENEFICIS I CÀRREGUES

ADEQUACIÓ TOPOGRÀFICA POLÍGON P-5 BARCELONA
P.G.M., SECTOR SURIS-FONTSANTA-ITV SANT JOAN DESPÍ

SUPERPOSICIÓ PLANEJAMENT VIGENT/ADAPTAT SECTOR ITV

ESCALA 1/750

SALVADOR MULAS TUSELL ARQUITECTE