



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

MARGARITA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Vicesecretària General de l'Ajuntament de Sant Just Desvern,  
CERTIFICA

Que en data 25 de febrer de 2025, la Cap d'Urbanisme, Planemaent i Promoció Urbana ha emès informe que ADU 2025 42 T7 que es transcriu literalment a continuació:

**“INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LES PARCEL·LES 12A I 12B DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE LA BONAIGUA EN L'ÀMBIT DE LA UA GARROFERS. AUM 2025 42**

**Àmbit:**

La finca municipal està formada per dos parcel·les, 12 A i 12 B, finques resultants del Projecte de Reparcel·lació de la UA núm 2 Garrofers del Pla parcial la Bonaigua:

*Adreça i referència cadastral:*

12A: 2424611DF2822C Carrer Assumpció Petit i Matas, núm 10

12B: 2424612DF2822C Carrer Marga Miró Colea, núm 5

**Planejament vigent d'aplicació:**

- Pla general metropolità (PGM), aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976, i publicat al BOP núm. 172 de 19 de juliol de 1976.
- Modificació puntual del Pla general metropolità a la Vall de Pahrissa, aprovada definitivament el 23 de juliol de 2002, i publicada al DOGC núm. 3748 de 25 d'octubre de 2002
- Modificació del Pla parcial d'ordenació de la Bonaigua, aprovada definitivament el 12 de febrer de 2003, i publicada al DOGC núm. 3886 de 19 de maig de 2003.
- Modificació puntual del pla parcial de la Bonaigua, en l'àmbit de la UA-2 Els Garrofers, de Sant Just Desvern, aprovada definitivament el 7 de febrer de 2025, i publicat al DOGC núm 9358 de 25 de febrer de 2025.
- Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural de la Serra de Collserola, aprovat definitivament el 6 d'abril de 2021 i publicat el 9 d'abril de 2021.
- Modificació dels articles 296, 298, 299 i 300 de les normes urbanístiques del Pla general metropolità a Sant Just Desvern, relatius a les disposicions sobre estacionaments i aparcaments, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12 de gener de 2016, i publicada al DOGC núm. 7059 de 16 de febrer de 2016.

**Classificació del sòl:**

Sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial aprovat, i reparcel·lat d'acord amb el Projecte de reparcel·lació de la UA-2, aprovat definitivament el 11 de desembre de 2009, inscrit al Registre la propietat el 6 d'octubre de 2021. Les obres d'urbanització es van iniciar el novembre de 2021 i es troben en fase d'execució, amb recepció parcial de 30.12.2023 (AUM 2022 142 T120)



### **Qualificació urbanística:**

La finca proposada (conjunt de les dos parcel·les 12A i 12B) està qualificada com a zona subjecte a ordenació volumètrica (clau 18 \*), d'acord amb la Modificació puntual del pla parcial de la Bonaigua, en l'àmbit de la UA-2 Els Garrofers, de Sant Just Desvern, aprovada definitivament el 7 de febrer de 2025, i la Modificació del Pla parcial d'ordenació de la Bonaigua, aprovat definitivament el 12 de febrer de 2003, publicat DOGC 19 de maig de 2003.

Els paràmetres d'ordenació previstos, segons la MPPP aprovada definitivament i pendent de publicació, són:

- Ordenació: L'edificació d'aquestes dues parcel·les haurà de garantir un conjunt volumètric integrat i unitari i tipològicament adequat per a la seva destinació a habitatge plurifamiliar. S'admet expressament el seu desenvolupament mitjançant un únic projecte d'edifici.
- Superfície del solar: 1.360 m<sup>2</sup>s (12A: 680,28 m<sup>2</sup>s; 12B: 680,57 m<sup>2</sup>s)
- Sostre edificable: 1.206 m<sup>2</sup>st (12A: 603 m<sup>2</sup>st; 12B: 603 m<sup>2</sup>st)
- Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges lliures o 17 habitatges en cas de destinació dels habitatges al règim de protecció (resultat de dividir el sostre màxim entre 70 m<sup>2</sup>st/hab)
- Alçada reguladora: 6,50 metres (PB+1) en la manera reflectida en el plànol O-03b.
- Ocupació màxima sobre rasant: Per sobre dels plans de referència de planta baixa es podrà ocupar un màxim d'un 75% del perímetre regulador delimitat en el plànol O-03b.
- Ocupació en soterrani: es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador delimitat en el plànol d'ordenació 03b, amb destinació als usos d'aparcament, trasters i instal·lacions.
- Cotes dels plans de referència de planta baixa: les indicades en el plànol O-03b.
- Distàncies a llinars: les indicades en el plànol O-03b.
- Aparcament: En cas de destinació de l'edifici resultant a habitatge protegit en règim de lloguer la reserva d'aparcament mínima podrà limitar-se a 1 plaça per cada 2 habitatges.
- Ordenació dels espais lliures privats en relació amb els plans de referència de planta baixa dels edificis: La obligatorietat de les cotes dels plans de referència ho és en relació amb la determinació de la cota de referència de planta baixa de les edificacions a cada una de les parcel·les. Els espais lliures resultants s'ordenaran i anivellaran de manera que se'n garanteixi l'accessibilitat i una adequada relació, tant amb les plantes baixes dels edificis com amb la vialitat perimetral.
- Instal·lació de dipòsits soterranis de recollida d'aigües pluvials: Es recomana d'incorporar la previsió de dipòsits soterranis de recollida d'aigües pluvials, d'acord amb l'ordenança municipal. Aquests dipòsits hauran de situar-se dins de la ocupació permesa, o, excepcionalment, i en funció de la configuració de l'edificació, es podrà admetre justificadament una ocupació corresponent al mínim determinat per l'ordenança municipal amb un màxim 10 m<sup>2</sup> per parcel·la, per al dipòsit en soterrani i amb coberta vegetal integrada al jardí o espai lliure de parcel·la.

La finca està situada en l'àmbit de transició del Parc Natural de la Serra de Collserola amb els nuclis urbans, dins de l'espai funcional del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural de la Serra de Collserola, i per tant li són d'aplicació les directrius i recomanacions de les determinacions del pla.



Ajuntament de  
Sant Just Desvern

### **Observacions:**

Per al desenvolupament i execució d'aquesta Modificació de Pla parcial urbanístic serà necessària la tramitació de la corresponent Operació Jurídica Complementària, o bé Modificació del Projecte de Reparcel·lació si s'escau, per adequar les finques registrals a la nova delimitació dels sistemes urbanístics. Així mateix, caldrà la redacció i tramitació del Projecte d'urbanització modificat que inclogui les actuacions previstes a la Modificació proposada, i, a partir dels Criteris determinats per l'Ajuntament i per el PEPNat, el projecte dels espais lliures de la Unitat.

Les finques 12A i 12B es troben lliure de càrregues, no participen en les despeses d'urbanització de la Unitat d'Actuació, i tenen la consideració de bé patrimonial destinat al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, incloses a l'Inventari municipal de béns immobles, fitxes 506 i 507.”

I perquè així consti, lliuro el present certificat per ordre i amb el vistiplau del Regidor d'Urbanisme, a Sant Just Desvern en la data indicada al peu de la signatura electrònica.

VISTIPLAU  
Francisco Vizcaíno Recio  
REGIDOR D'URBANISME

Ref. Exp.: ADU 2025 42/omm