



Número d'expedient: G4012024000003
Número de registre: X2024006350
RE núm.:
De data:
Assumpte: Concessió administrativa per a l'ús privatiu i explotació del quiosc-bar del parc Llorenç Sans de Sant Feliu de Llobregat.

INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'informe urbanístic per la concessió administrativa per a l'ús privatiu i explotació del quiosc-bar del parc Llorenç Sans de Sant Feliu de Llobregat, el que subscriu emet el següent informe urbanístic.

INFORME

El quiosc Bar s'ubica dins del Parc Llorenç Sans dins del municipi de Sant Feliu de Llobregat. Recentment s'ha realitzat la seva reubicació dins del mateix Parc.

La zona es troba en sòl urbà consolidat amb una qualificació de sistema, Parcs i jardins urbans (Clau 6b).



Plànol urbanístic on s'indica la ubicació.

Planejament vigent:

- Pla General Metropolità, aprovat definitivament en data 14 de juliol de 1976.
- Modificació puntual del Pla General Metropolità al Sector Sant Feliu Sud, Bon Salvador, aprovat definitivament en data 15/01/2003, publicat en data 20/03/2003



Compatibilitat urbanística:

Les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità defineix els parcs urbans com a:

Article 202. Són parcs urbans els sòls destinats a espais verds de gran superfície (superior a 12.000 m²). 2. El Pla destina a parcs i jardins urbans els actuals de fet i de dret (6a) i els que, per exigències de la qualitat de l'ordenació, es preveuen al servei d'un o diversos municipis (6b) o amb abast metropolità (6c).

L'article 203 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità estableix els usos permesos en aquesta clau urbanística:

"A les àrees de parc urbà, sense perdre, en cap cas, la naturalesa de domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que estiguin especialment previstos al pla especial que s'aprovi a aquest efecte i que respectin, en tot cas, les condicions següents:

- 1. Les edificacions no han d'ultrapassar l'ocupació del 5 per 100 de la superfície del parc en servei al moment en què es projectin.*
- 2. L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 10 m. S'admetrà un cos singular fins a 15 m., sempre que es garanteixi la insolació de les àrees enjardinades i de repòs".*

La Modificació puntual del Pla General Metropolità al sector Sant Feliu Sud, Bon Salvador fa referència al PGM per a la regulació d'aquest sistema:

*"Art. 9 Sistema general d'espais lliures (Clau 6)
Per a la regulació d'aquest sistema, seran d'aplicació els articles 200 al 204 de les Normes Urbanístiques del Pla General metropolità d'Ordenació Urbana, llevat de la referència als seus plànols d'ordenació".*

El DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (Text Consolidat), especifica que:

"Capítol II

Article 34

Reserves per a sistemes urbanístics generals i locals

Sistemes urbanístics generals i locals

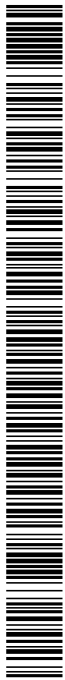
- 1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior.*

Article 35

Compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat

- 5. El règim de compatibilitat que regula aquest article **no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic** que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini".*

Revisada la documentació obrant a l'expedient del *Projecte d'Urbanització del sector Bon Salvador del municipi de Sant Feliu de Llobregat* aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 4 de juliol de 2005, s'ha comprovat que en el projecte ja es va incloure la ubicació de Bar amb serveis sanitaris adaptats i zona amb taules exteriors, tot i que en una ubicació diferent.



Plànol de la ubicació actual del bar dintre de la zona del Parc del Sol del Sector "Bon Salvador".

Conforme als antecedents per a la valoració del present informe tècnic, s'inclou l'expedient relacionat núm. QUIO2020000001, en relació a l'ampliació del bar i la seva reubicació:

De manera que en quan al compliment urbanístic de la superfície ampliada i la seva reubicació ve justificada amb l'article 203 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità, les edificacions no s'ultrapassa l'ocupació del 5 per 100 de la superfície del parc en servei.

En aquest cas el parc té una superfície de 14.626 m² conforme les dades cadastrals.
De manera que la limitació de superfície construïda seria de 14.626 x 5% = 731,13m².

La instal·lació actual, d'acord amb els plecs de clàusules administratives per a la concessió de l'ús privatiu i explotació del quiosc bar, té una superfície de :

- Mòdul de 12,49m² + 3,75 m² de magatzem.
- Superfície de marquesina: 37,80m²
- Superfície de terrassa fora de marquesina: 32,34m².

Per tant, actualment, no es supera la superfície d'edificació del 5% i és admissible urbanísticament.

Vist l'informe tècnic emès per l'arquitecte municipal de data 2 de novembre de 2016, la valoració del bé era de:

Quiosc-Bar: 12,49m² x 537,82 €/m² = 6.717,37 €
Pèrgola en la zona de terrassa: 37,80m² x 268,91 €/m² = 10.164,79 €
Ocupació taules terrassa: 70,14m² x 107,56 €/m² = 7.544,26 €
TOTAL: 24.426,42 €

Amb l'ampliació posterior autoritzada, i tenint en compte els valors de càlcul en el moment de la redacció dels Plecs, la valoració seria de :

Quiosc-Bar + ampliació: 16,24m² x 537,82 €/m² = 8.734,20 €

DOCUMENT Informe tècnic	ÒRGAN ÀREA DE PRESIDÈNCIA	REFERÈNCIA G4012024000003
Codi Segur de Verificació: 661ed79b-4405-4181-9e02-e28ac43c3ad7 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082114_2024_5485276 Data d'impressió: 29/10/2024 10:44:33 Pàgina 4 de 4		SIGNATURES 1.- Marc Segura Sola (TCAT), 31/07/2024 14:40



Pèrgola en la zona de terrassa: 37,80m₂ x 268,91 €/m₂ = 10.164,79 €
 Ocupació taules terrassa: 70,14m₂ x 107,56 €/m₂ = 7.544,26 €
 TOTAL: 26.443,25 €
 suposant un increment del 8,25% de la valoració de la finca objecte de la concessió administrativa inicial.

En relació al valor total del 2020 considerat i aplicant el coeficient d'actualització que li correspon per al 2024 del 0.16, es conclou un valor total del sòl ocupat pel Quiosc Bar, pèrgola i terrassa susceptible d'ocupació amb taules de terrassa de: 30.674,17 €

El que s'informa als efectes oportuns,

Document electrònic verificable a <http://www.santfeliu.cat/sde>



661ed79b-4405-4181-9e02-e28ac43c3ad7

tmp6763444212052991756.doc