



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2025/1434

Nom: Concessió demanial del centre Feliuenc CONT2500037

MEMÒRIA TÈCNICA

1. Dades identificatives

Número d'expedient: 1438-2025/1434

Nom de l'actuació: Concessió demanial del Centre Feliuenc (CONT2500037)

2. Descripció de l'equipament

L'equipament objecte de concessió és un immoble municipal ubicat al Centre Feliuenc de Castellar del Vallès. Es tracta d'una parcel·la que es lliura al concessionari en l'estat actual, incloent-hi possibles vicis ocults, desperfectes en l'estructura, maquinària o mobiliari. El local serà destinat a ús de restauració o altres usos especificats al projecte culinari del futur concessionari.

L'edifici a concessionar és el següent:

La concessió demanial comportarà l'autorització de l'ús privatiu per part del concessionari dels referits béns, salvaguardant el dret de propietat i sense perjudici de tercers.

- Fitxa tècnica : Finca núm. 1606 Tom 2.959 llibre 232 foli 137

Ref. Cadastral 2487008DG2028N0001FG

- L'espai: Vist que l'actual equipament posa a disposició del concessionari els espais i serveis següents:

Planta semi sotterrani:

- Botiga (49,42 m²), magatzem (4,08 m²) i bany adaptat (4,15 m²): **57,65 m²**

Planta baixa

- Local destinat a restauració format per sala (94,34 m²), cuina (18,79 m²) i traster (6,46 m²): **119,59 m²**
- Espai de serveis format per magatzem (12,40 m²), i lavabos (19,98 m²) (a executar en aquesta licitació): **32,38 m²**
- Espai destinat a terrassa: **27,23 m²**

Total m² concessió: **236,85 m²**



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2025/1434

Nom: Concessió demanial del centre Feliuenc CONT2500037

La resta d'espais de la finca, com la resta de la casa anomenada Casa de la Pepeta, com la planta primera no estaran vinculades amb la concessió, restant aquesta a disposició de l'ajuntament per l'ús que en cregui oportú. (veure plànol adjunt a l'expedient 1438-2025/1434).

3. Condicions de la concessió

La concessió demanial inclou l'ús privatiu d'un bé de domini públic, el qual revertirà a l'Administració un cop extingida la concessió.

La totalitat de les obres i inversions inicials aniran a càrrec de la persona o entitat concessionària.

La concessionària assumeix el risc i ventura del finançament, segons la inversió realitzada.

L'immoble quedarà integrat en el patrimoni afecte a la concessió.

El concessionari haurà de respectar els instruments urbanístics i sectorials vigents.

4. Obres mínimes i obligatòries a executar pel concessionari

Adequació de nous banys i magatzem

Enderroc d'envans, fusteria i equipament existent.

Estintolament de paret mitgera amb perfils HEB 140 i daus de formigó.

Construcció de paret de maó calat per sectorització.

Substitució de fusteries per fusta laminada amb normativa CE.

Divisòries amb envans de cartó guix hidròfug i portes de fusta.

Revestiment ceràmic fins a 1,80 m d'alçada.

Paviment de gres antilliscant tipus C3.

Instal·lació d'aigua i llum vista.

Sanitaris ROCA o equivalent.

Accessoris per a persones amb mobilitat reduïda.

Instal·lació d'enllumenat LED.

Enderroc de banys i cobert posterior

Enderroc total del bany i cobert posteriors.

Neteja i restitució de revestiments i paviments exteriors.

Instal·lació elèctrica nova

Renovació i legalització de tota la instal·lació elèctrica.

Instal·lació independent per als espais de botiga, bar, cuina i banys.

Il·luminació de baix consum mantenint estètica original.

Separació d'instal·lacions generals

Instal·lacions independents per aigua, gas i telecomunicacions.

Modificació des de comptadors/escomeses.



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Número d'expedient: 1438-2025/1434

Nom: Concessió demanial del centre Feliuenc CONT2500037

Rejuntat de voltes del sostre

Segellat de juntes i esquerdes per evitar caiguda de sorra o pols de l'entrebigat de volta catalana.

5. Altres obligacions del concessionari

Presentació d'un projecte de reforma del restaurant adequat al seu model de negoci gastronòmic.

Compliment de la normativa sectorial aplicable (accessibilitat, estanquitat, eficiència energètica, etc.).

6. Valoració econòmica de les obres obligatòries

Les inversions mínimes i obligatòries es valoren en 38.000 € (IVA exclòs).

7. Quadres econòmics

7.1. Pressupost Base de Licitació (PBL)

Concepte	Import (€)
Cànon total per 15 anys	Import pendent de determinar segons informe tècnic
Inversió mínima obligatòria	38.000,00 €
Total PBL	Import pendent de càlcul (cànon 15 anys + inversió)

7.2. Valor estimat del contracte (VEC)

Concepte	Import (€)
Cànon total per 15 anys	Import pendent de determinar
Inversió mínima obligatòria	38.000,00 €
Cànon estimat per 5 anys de possible pròrroga	Import pendent de determinar
Total VEC	Import pendent de càlcul (cànon 20 anys + inversió)

Signat digitalment en la data que consta en la signatura.