

INFORME TÈCNIC (PROJECTE)

Títol: Projecte per la concessió administrativa d'ús privatiu del bé immoble: Bar del Casal Municipal.

Tipus: Intern

Identificació del responsable:

Na Victòria Martí Bernadó, arquitecta, tècnica municipal de l'Ajuntament de La Nou de Gaià, emeto el següent informe:

FETS

Aquest ens és propietari del següent bé immoble:

- Tipus de bé: demanial
- Descripció: Espai dedicat a bar que juntament amb la sala d'actes contigua (no objecte de la llicència) constitueix l'edifici del Casal Municipal. També és objecte de la llicència tota la zona de davant de la façana de l'edifici del Casal per destinar-la a terrassa del bar, així com el magatzem de sota la terrassa, d'ús compartit amb el propi Ajuntament.
- Naturalesa: urbana
- Ubicació: Carrer Cases Noves, SN
- Superfície: 134,52 m²
- Referència cadastral: 3604935CF6630D0001YR
- Inscripció Registre de la Propietat: Forma part de la finca 383, inscrita al Tom 27 Llibre 6, Fulla 61, Inscripció 1.
- Data d'adquisició: 04/03/1982
- Estat de conservació: òptim

L'immoble consta inscrit en l'Inventari de Béns municipal com a bé de domini públic, amb el núm. 20.

Un cop executades per l'Ajuntament les obres previstes a la Memòria valorada relatives a les millores i al canvi d'ubicació de la barra del bar del casal municipal de la Nou de Gaià, i amb caràcter previ a l'atorgament de la concessió, no serà necessari dur a terme cap actuació addicional per tal d'adequar l'immoble a l'ús previst.

Per informe de necessitats de data 8 de maig de 2026, es justifica la conveniència d'atorgar la concessió administrativa d'ús privatiu del bé immoble Bar del Casal Municipal, per un termini de 8 anys, prorrogable fins a 10, atès que es tracta de l'únic establiment de restauració del municipi, amb una funció social i de cohesió veïnal rellevant, i que la durada proposada resulta adequada per permetre l'amortització de les inversions necessàries i fer la licitació suficientment atractiva per als possibles licitadors; raó per la qual cal requerir als serveis tècnics que redactin el projecte corresponent.

Mitjançant acord del ple de data 13 de maig de 2026 s'ha admès l'oportunitat de l'ocupació, s'ha iniciat l'expedient per atorgar la concessió administrativa d'ús privatiu del bé immoble demanial esmentat i s'ha ordenat que els serveis tècnics redactin el projecte corresponent.

FONAMENTACIÓ

D'acord amb Normes subsidiàries de Planejament (NNSSP) de La Nou de Gaià, aprovades definitivament en data 16/12/1998 i publicades al DOGC en data de 29/03/1999 l'immoble es troba qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris amb clau 7a1 i els usos admesos són: administratiu, sanitari-assistencial, cultural, religió, educatiu, lleure, esportiu, proveïment, cementiri.

L'article 64 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, (RPEL), estableix que admesa, en principi, l'oportunitat de l'ocupació, el ple, en el mateix acord, ha d'encarregar la redacció del projecte corresponent als tècnics de la corporació o als qui es designin lliurement, o bé per concurs entre facultatius competents.

Per altra banda, en l'art. 65 del mateix RPEL diu que el mencionat projecte ha de contenir, com a mínim, les dades i els documents següents:

- a) Memòria justificativa.
- b) Plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació.
- c) Plànols de detall de les obres que, si s'escau, s'hagin d'executar.
- d) Valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada.
- e) Pressupost.
- f) Plec de condicions, si s'escau, per a la realització de les obres.
- g) Plec de condicions que ha de regir per a la concessió, d'acord amb l'article 62.

Per tal de procedir a la valoració econòmica del bé immoble es pren en consideració:

S'aplica la metodologia de l'Ordre ECO/805/2003 com a norma principal, incorporant el paràmetre de vida útil de l'Annex III del RD 1492/2011 com a criteri tècnic objectiu de suport.

Dins dels mètodes de l'Ordre ECO/805/2003, l'aplicable a la present valoració és el **cost de reposició net (VRN)**, atès que pel Mètode de comparació es requereix un mercat suficientment representatiu amb almenys sis testimonis comparables. En un municipi de 620 habitants, no existeix mercat de locals d'hostaleria en concessió demanial equiparables. Pel mètode d'actualització de rendes, es requereix un mercat de lloguers comparable. No hi ha dades de referència directes per a la zona.

CONCLUSIONS

Vistes les dades recollides en el present informe, es conclou que el valor d'aquest immoble és de **121.593,67 €**.

S'adjunta al present informe la documentació que es detalla a continuació:

- Memòria justificativa.
- Plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació.
- Valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada.
- Inventari de béns immobles.
- Plec de condicions que ha de regir per a la concessió, d'acord amb l'article 62.

I perquè així consti als efectes oportuns, ho signo a La Nou de Gaià, a la data de la signatura digital.

La tècnica municipal, Victòria Martí Bernadó

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de la Nou de Gaià. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE B320B65C71C492D8EA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 08:02:01

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
VICTÒRIA MARTI BERNADÓ - DNI ** (SIG) el dia 20/05/2026 a les 14:27:26

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

INFORME DE NECESSITATS

Títol: Informe sobre la conveniència d'atorgar una concessió administrativa d'ús privatiu del bé immoble: Bar del Casal Municipal.

Tipus: Intern

Identificació del responsable:

Josepa Figueras Briones, alcaldessa

Identificació Àrea promotora

Àrea promotora: Secretaria

Unitat: Secretaria

Subunitat: Patrimoni

ASSUMPTE:

Aquest ens és propietari del següent bé immoble:

- Tipus de bé: demanial
- Descripció: Espai dedicat a bar que juntament amb la sala d'actes contigua (no objecte de la llicència) constitueix l'edifici del Casal Municipal. També és objecte de la llicència tota la zona de davant de la façana de l'edifici del Casal per destinar-la a terrassa del bar, així com el magatzem de sota la terrassa, d'ús compartit amb el propi Ajuntament.
- Naturalesa: urbana
- Ubicació: Carrer Cases Noves, SN
- Superfície: 134,52 m²
- Referència cadastral: 3604935CF6630D0001YR

L'immoble consta inscrit en l'Inventari de béns municipal com a bé de domini públic, amb el núm. 20.

En relació a aquest, no resulta necessària l'execució d'obres per poder ser destinat a l'activitat esmentada

Així mateix, l'immoble disposa/rà del mobiliari especificat en el document incorporat com a ANNEX del present informe.

L'atorgament d'una concessió d'ús privatiu per al bar del casal municipal és convenient perquè es tracta de l'únic establiment de restauració del municipi i presta un servei de clara funció social i de cohesió veïnal, vinculat a l'ús del casal i a les activitats municipals. La fórmula de la concessió demanial permet garantir la continuïtat del servei amb control municipal (horaris, condicions de prestació, ús de l'espai públic) i assegurar un aprofitament ordenat del bé de domini públic mitjançant l'explotació econòmica per un tercer, amb reversió final de les instal·lacions a l'ajuntament.

La durada proposada de 8 anys, prorrogables per 2 anys addicionals fins a un màxim de 10, es considera adequada i proporcionada perquè ofereix a la persona concessionària un horitzó temporal suficient per amortitzar les inversions inicials i fer

viable el negoci en un mercat reduït com és el d'un municipi petit, fent la licitació més atractiva i evitant desertes. Al mateix temps, aquest termini es manté molt per sota dels límits màxims que preveu la normativa patrimonial de les administracions públiques i permet a l'ajuntament revisar el model de gestió i les condicions de la concessió en un termini raonable, preservant l'interès públic i la capacitat d'adaptar el servei a les necessitats futures.

La concessió de béns de domini públic està regulada en els arts. 218.4 i 221 del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), en relació amb els articles 59 a 71 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988 (RPEL). Igualment, es troba regulada en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).

Per acordar la concessió esmentada, cal instruir un expedient en què s'acreditin les circumstàncies següents:

- Que l'ús privatiu que s'atorga en concessió és inherent a l'afectació dels béns o bé comporta la transformació o la modificació del domini públic.
- Que la concessió s'atorgui salvant els drets de propietat i sens perjudici d'altri.
- Que la finalitat per a la qual s'atorgui sigui concreta.
- Que el termini no excedeixi els 75 anys; si és inferior es poden concedir pròrrogues.
- Es considera sempre implícita la facultat de l'ens local de resoldre les concessions abans del seu venciment, si ho justifiquen les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, la persona concessionària ha de ser rescabada dels danys que se li hagin produït.
- L'ens local pot inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió, i també les instal·lacions i/o les construccions.
- La persona concessionària ha d'establir les garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions.

Pel que fa al procediment d'atorgament, l'article 93.1 de la LPAP, de caràcter bàsic, diu que "L'atorgament de concessions sobre béns de domini públic s'efectua en règim de concurrència". Per la seva banda, l'article 60.2 del RPEL determina que "les concessions s'han d'adjudicar mitjançant concurs d'acord amb els articles següents (arts. 61 a 71) i la normativa reguladora de la contractació dels ens locals".

En la normativa reguladora referent a la concessió de béns de domini públic, s'estableix que cal que l'ajuntament aprovi els corresponents plecs de clàusules administratives, amb el contingut previst en l'art. 62 del RPEL, que aprovarà el ple amb informe previ del secretari i de l'interventor.

Igualment es disposa a l'article 64 del RPEL que admesa, en principi, l'oportunitat de l'ocupació, el ple, en el mateix acord, ha d'encarregar la redacció del projecte corresponent als tècnics de la corporació o als qui es designin lliurement, o bé per concurs entre facultatius competents, que com a mínim ha de contenir les dades i documents recollits en l'art. 65 del RPEL.

D'acord amb l'article 66 del RPEL, i considerant l'article 178 del mateix text legal, s'estableix que el projecte i el plec de clàusules administratives, que aprova el ple de la

corporació, amb l'informe previ del secretari i de l'interventor, s'han d'exposar al públic en el tauler d'anuncis i en el Butlletí Oficial de la Província, per un termini de 20 dies com a mínim, en el qual es poden formular reclamacions i al·legacions.

Pel que fa a l'òrgan competent, l'informe 14/2023, de la Junta Consultiva de Contractació Pública de Catalunya, determina que la competència per a l'adopció dels acords relatius a concessions sobre béns de domini públic de les entitats locals de Catalunya és l'establerta en el TRLMRLC, en el qual es regula una especialitat pel que fa a aquests tipus de concessions respecte de la distribució que amb caràcter general estableix la disposició addicional segona de la LCSP per a les concessions sobre béns de les entitats locals.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 221 del TRLMRLC el ple és l'òrgan competent per adoptar els acords relatiu a les concessions sobre béns de domini públic. L'acord haurà d'ésser adoptat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació en el cas de concessions sobre béns de domini públic de més de 5 anys i de quantia superior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost.

CONCLUSIONS:

Resta degudament acreditat el caràcter demanial del bé respecte del qual es pretén atorgar la concessió, el qual està ben determinat i consta inscrit en el Registre de la Propietat i en l'Inventari de Béns de la Corporació.

Pels motius exposats, es considera convenient atorgar la concessió administrativa d'ús privatiu del bé immoble destinat a bar del casal municipal, per un termini de 8 anys, prorrogable fins a 10, atès que es tracta de l'únic establiment de restauració del municipi, que presta un servei de clara funció social i de cohesió veïnal i que la durada proposada resulta adequada per permetre l'amortització de les inversions i fer la licitació suficientment atractiva per als possibles licitadors, de manera que cal tramitar l'expedient corresponent, requerir als serveis tècnics que redactin el projecte corresponent i a la secretaria i la intervenció municipal que emetin els informes corresponents.

Així mateix, cal redactar i aprovar el plec de clàusules administratives particulars que ha de regir la concessió del mencionat bé immoble.

S'adjunta al present informe la documentació que es detalla a continuació:

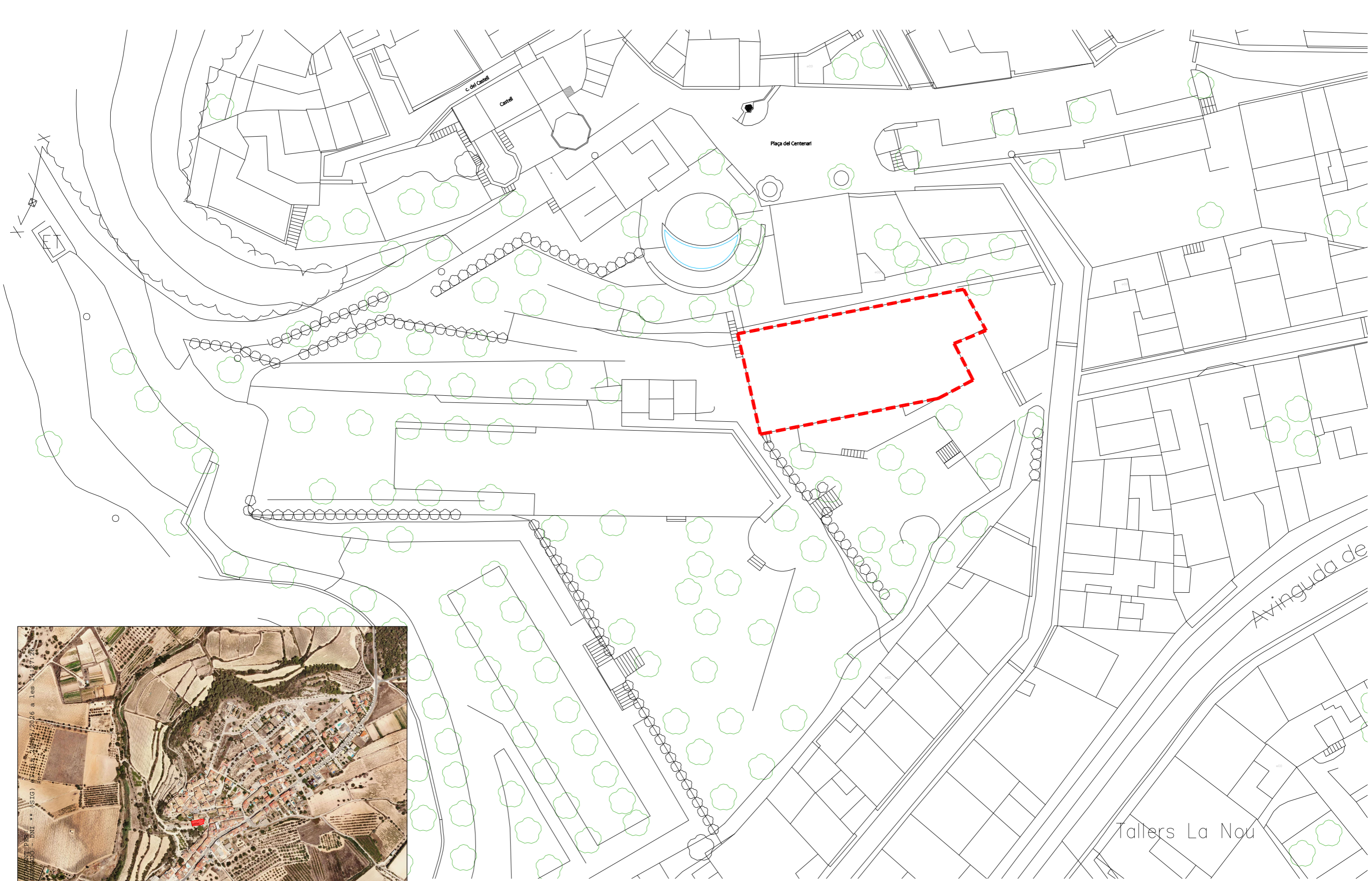
- Inventari del mobiliari que incorpora/rà el bé immoble

La Nou de Gaià, a la data de signatura electrònica.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de la Nou de Gaià. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE B320B65C71C492D8EA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 08:02:01

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
VICTÒRIA MARTI BERNADÓ - DNI ** (SIG) el dia 20/05/2026 a les 14:27:26

PLÀNOLS RESPRESENTATIUS



SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER VICTÒRIA MARTÍ BERNADÓ - DNI: ** (SIG) 833086EC571C492D8BA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 14:37:26
 Aquest document és una còpia electrònica del document original custodiat per Ajuntament de la Nou de Gaia. Podrà verificar la seva autenticitat a través del servei de la Seu Electrònica de l'IBUSC amb el codi B33086EC571C492D8BA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 14:37:26

- - - - - ÀMBIT D'ACTUACIÓ
 canvi barra en el bar-casal

PROJECTE
 canvi barra en el bar-casal

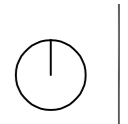
SITUACIÓ
 Carrer Cases Noves s/n
 La Nou de Gaia

CLIENT
 Ajuntament de la Nou de Gaia

ARQUITECTA
 Victòria Martí Bernadó

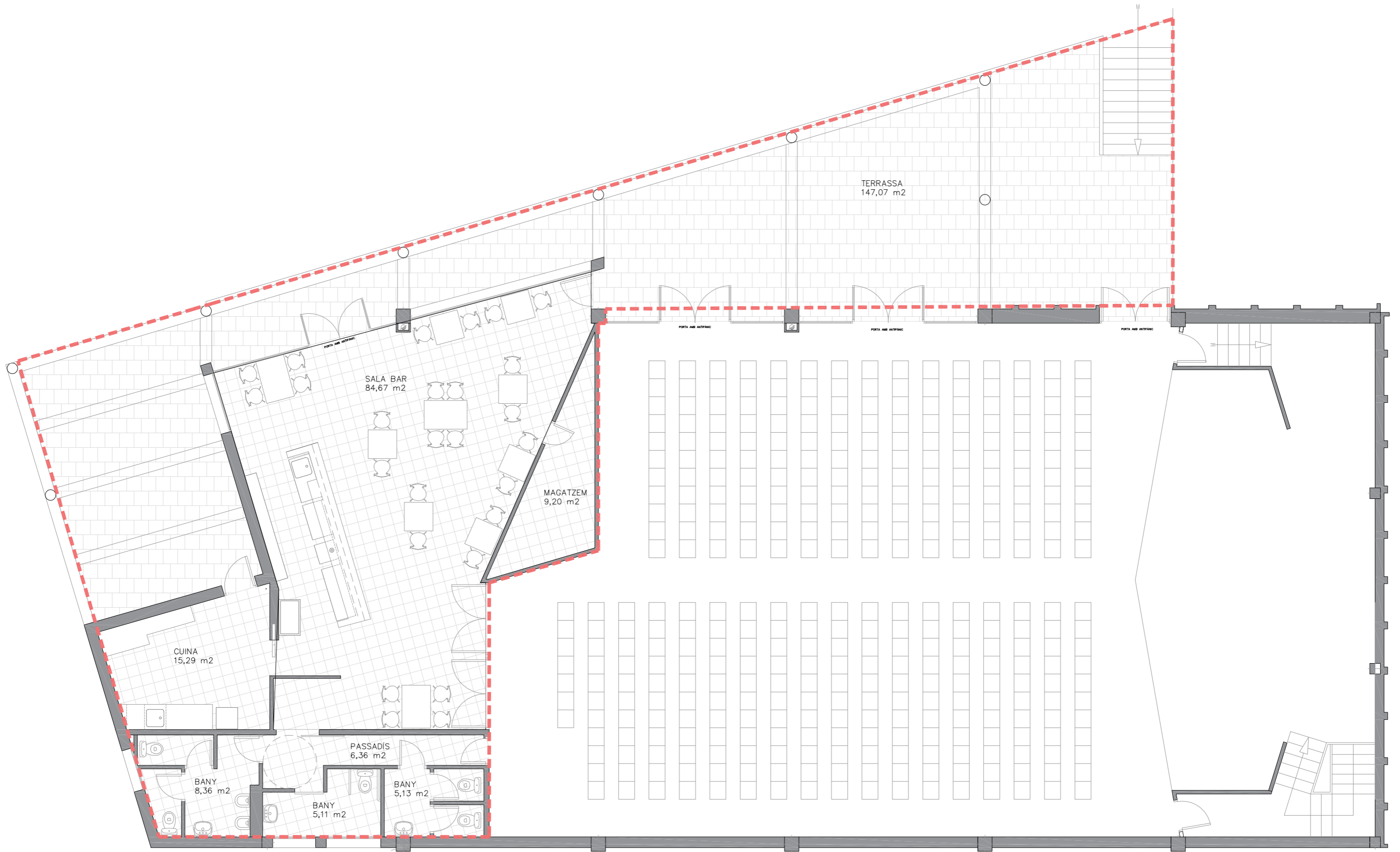
PLÀNOL
 Situació

ESCALA
 1/500



1
 Març 2026

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
VICTÒRIA MARTÍ BERNADÓ - DNI: ** (SIG) el dia 20/05/2026 a les 14:27:26



--- Àmbit d'actuació



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de la Nou de Gaià. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE B320B65C71C492D8EA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 08:02:01

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
VICTÒRIA MARTI BERNADÓ - DNI ** (SIG) el dia 20/05/2026 a les 14:27:26

INFORME DE VALORACIÓ

INFORME TÈCNIC

Núm. expedient	4309760009-2026-0000337
Data	15.05.2026
Sol·licitant	Ajuntament de La Nou de Gaià
Assumpte	Informe tècnic de valoració del bar casal municipal

Na Victòria Martí Bernadó, arquitecta, tècnica municipal de l'Ajuntament de La Nou de Gaià, emeto el següent informe:

FET

1. L'objecte d'aquest informe és determinar el valor de la part de domini públic objecte de la futura concessió administrativa d'ús privatiu del Bar del Casal Municipal de la Nou de Gaià, tot complint el requisit establert per l'article 65.d) del Reglament del patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL), que exigeix incloure en el projecte de concessió la "valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada".

El bé objecte de valoració és l'espai destinat a bar del Casal Municipal, situat al carrer Cases Noves, s/n, de la Nou de Gaià, inscrit en l'Inventari de béns municipal amb el número 20, amb una superfície de 134,52 m².

2. Per a la present valoració es prenen en consideració les dades següents:

- Superfície del bar objecte de concessió: 134,52 m²
- Valor cadastral de la construcció de l'edifici complet: 216.452,28 €
- Superfície construïda total de l'edifici (cadastre): 623 m²
- Darrera gran reforma: any 2009
- Estat de conservació: òptim
- Obres de millora i mobiliari a executar/incorporar prèviament a la concessió: 20.000,00 €

Consta a l'expedient que el Ple, en sessió de 13 de maig de 2026, ha admès l'oportunitat de l'ocupació, ha iniciat l'expedient de concessió administrativa d'ús privatiu i ha ordenat la redacció del projecte corresponent, d'acord amb l'article 64 del RPEL.

3. El present informe aplica la metodologia de l'Ordre ECO/805/2003 com a norma principal, incorporant el paràmetre de vida útil de l'Annex III del RD 1492/2011 com a criteri tècnic objectiu de suport.
4. L'Annex III del RD 1492/2011 estableix la vida útil màxima de les edificacions per tipus d'ús: per a locals d'ús terciari/comercial, fixa una vida útil de 50 anys. Atès que l'Ordre ECO/805/2003 no estableix una taula de vides útils equivalent, la incorporació d'aquest paràmetre del RD 1492/2011 com a criteri complementari resulta tècnicament justificada i dota la valoració d'un fonament normatiu addicional.

5. Dins dels mètodes de l'Ordre ECO/805/2003, l'aplicable a la present valoració és el cost de reposició net (VRN), atès que pel Mètode de comparació es requereix un mercat suficientment representatiu amb almenys sis testimonis comparables. En un municipi de 620 habitants, no existeix mercat de locals d'hostaleria en concessió demanial equiparables. Pel mètode d'actualització de rendes, es requereix un mercat de lloguers comparable. No hi ha dades de referència directes per a la zona.
6. El valor cadastral de la construcció de l'edifici complet és de 216.452,28 € per 623 m², equivalent a 347,44 €/m². Tanmateix, el valor cadastral no expressa el cost actual de reposició, sinó que respon a criteris fiscals i a ponències de valors que, habitualment, infravaloren el cost de construcció de mercat.
7. Per determinar el VRB s'ha pres com a referència el cost de reposició de 950 €/m² per a un local d'hostaleria en planta baixa, d'acord amb els preus del Banc BEDEC de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITeC), actualització 2025. Aquest valor inclou el cost d'execució material, les despeses generals (13%) i el benefici industrial (6%), i se situa dins del rang de mercat de 800-1.100 €/m² per a tipologies equivalents.

$$VRB = 134,52 \text{ m}^2 \times 950 \text{ €/m}^2 = 127.794,00 \text{ €}$$

8. La depreciació s'ha calculat aplicant el mètode Ross-Heidecke, que combina la depreciació derivada de l'edat efectiva de l'edificació amb la correcció per l'estat de conservació.

Els paràmetres emprats són els següents:

Paràmetre	Valor	Justificació normativa
Data darrera gran reforma	2009	Dada de l'expedient
Edat efectiva	17 anys (2026 – 2009)	Es computa des de la darrera gran reforma
Vida útil	50 anys	Annex III del RD 1492/2011 (local terciari/comercial)
% vida transcorreguda	34,0%	17 / 50
Estat de conservació	Òptim	Dada de l'expedient (coeficient Heidecke = 0,00)
Coefficient K (Ross-Heidecke)	0,2278	$x = \frac{1}{2}(17/50 + (17/50)^2) = \frac{1}{2}(0,34 + 0,1156)$

El valor residual assignat és el 10% del VRB, d'acord amb la pràctica habitual:

$$Vr = 127.794,00 \times 0,10 = 12.779,40 \text{ €}$$

$$D = (VRB - Vr) \times K = (127.794,00 - 12.779,40) \times 0,2278 = 26.200,33 \text{ €}$$

$$VRN_{construcció} = 127.794,00 - 26.200,33 = 101.593,67 \text{ €}$$

9. Les obres de millora i el mobiliari que l'Ajuntament executarà i incorporarà amb caràcter previ a l'atorgament de la concessió es valoren en 20.000,00 €. Atès que es tracta d'inversions de nova execució, s'incorporen al valor sense depreciació:

$$Valor_{final} = VRN_{construcció} + Obres$$

FONAMENTS DE DRET

- El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (en endavant, RD 1492/2011).
- L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (en endavant, Ordre ECO/805/2003), modificada per l'Ordre ECM/599/2025

CONCLUSIONS

Vistes les dades recollides en el present informe i aplicant el mètode del cost de reposició net d'acord amb l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, amb incorporació del paràmetre de vida útil previst a l'Annex III del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, es conclou que el valor d'aquest immoble és de:

121.593,67 € (cent vint-i-un mil cinc-cents noranta-tres euros amb seixanta-set cèntims).

I perquè així consti als efectes oportuns, ho signo a La Nou de Gaià, a la data de la signatura digital.

La tècnica municipal, Victòria Martí Bernadó

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de la Nou de Gaià. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE B320B65C71C492D8EA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 08:02:01

INVENTARI MOBLES

INVENTARI DE BÉNS MOBLES. BAR CASAL MUNICIPAL

- 4 prestatgeries paret alumini interior Edesa
- 2 mobles prestatgeria baix cuina
- 1 extractor de fums cuina i sistema de seguretat
- 1 prestatgeria de fusta per la col·locació de TV, a joc amb la barra de bar. Sala Cafè
- 1 fregidora Fagor
- 1 cuina de 4 focs
- 1 termo aigua calenta
- 1 nevera domèstica Electrolux
- 1 comandament bomba calor/fred
- 2 aparells de bomba calor/fred
- Planxa de gas
- Cablejat HIFI (int + Ext) i intranet
- Sortida de fums – pre-instal·lació estufa a la sala
- 6 tamborets de barra
- 6 troncs per infants
- boteller d'acer inoxidable de 150 cm i 3 portes
- rentavasos MPRO GGW1035E 35x35
- moble de cafè DHA 1000x600x1050
- taula mural 1500x600x850 amb 1 prestatge
- rentavaixelles MPRO GDW1050E 50x50
- congelador vertical blanc MPRO GFR4600
- aigüera amb escorredor dret
- 38 cadires interior
- 3 taules 120x80 cm (mida aprox.)
- 6 taules 80x80 cm (mida aprox.)
- 1 taula rodona 122cm diàmetre (mida aprox)
- 7 cortines enrotllables, accionament a cadena amb desmultiplicador

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Àjuntament de la Nou de Gaià. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE B320B65C71C492D8EA92B4162F74BD0 i data d'emissió 16/06/2026 a les 08:02:01

PLEC DE CONDICIONS