



2026_001

**“CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA PER A L’ÚS PRIVATIU
D’UNA PART DEL DOMINI PÚBLIC PER EXERCIR
L’ACTIVITAT D’UN BAR/RESTAURANT AL SERVEI DE
LA ZONA ESPORTIVA”**

PLEC TÈCNIC:DIRECTRIUS I CRITERIS TÈCNICS

Índex

1. OBJECTE	3
2. INFORMACIÓ TÈCNICA I URBANÍSTICA	3
2.1. SITUACIÓ	3
2.2. ANTECEDENTS	3
2.3. ESTAT DE CONSERVACIÓ I ACTUACIONS NECESSÀRIES	4
2.4. PLANEJAMENT D'APLICACIÓ	4
2.5. PARÀMETRES URBANÍSTICS	5
3. CARACTERÍSTIQUES DE LA NOVA EDIFICACIÓ I DE L'ACTIVITAT DE BAR / RESTAURANT	6
3.1. ESPAIS AFECTATS	6
3.2. ASPECTES FUNCIONALS I CONSTRUCTIUS A TRACTAR	6
3.2.1. <i>Usos previstos</i>	6
3.3. REQUISITS GENERAL:	7
3.3.1. <i>A nivell urbà i paisatgístic</i>	7
3.3.2. <i>En quant a les prestacions</i>	7
3.3.3. <i>Altres aspectes funcionals i constructius a tractar</i>	8
4. VALORACIÓ DE LES PROPOSTES	8
4.1. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR	8
4.2. VALORACIÓ	9
5. DOCUMENTACIÓ QUE L'AJUNTAMENT PROPORCIONA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

1. Objecte

Aquest document es redacta a petició de l'Alcalde de l'Ajuntament de Masdenverge.

L'objecte del present Plec de Prescripcions Tècniques és la definició de les condicions, requeriments i característiques que han de regir la **concessió administrativa de l'ús privatiu del domini públic**, relatiu a l'explotació del servei per exercir l'activitat d'un bar/restaurant i banys públics, a la zona esportiva municipal de Masdenverge. que comprenen:

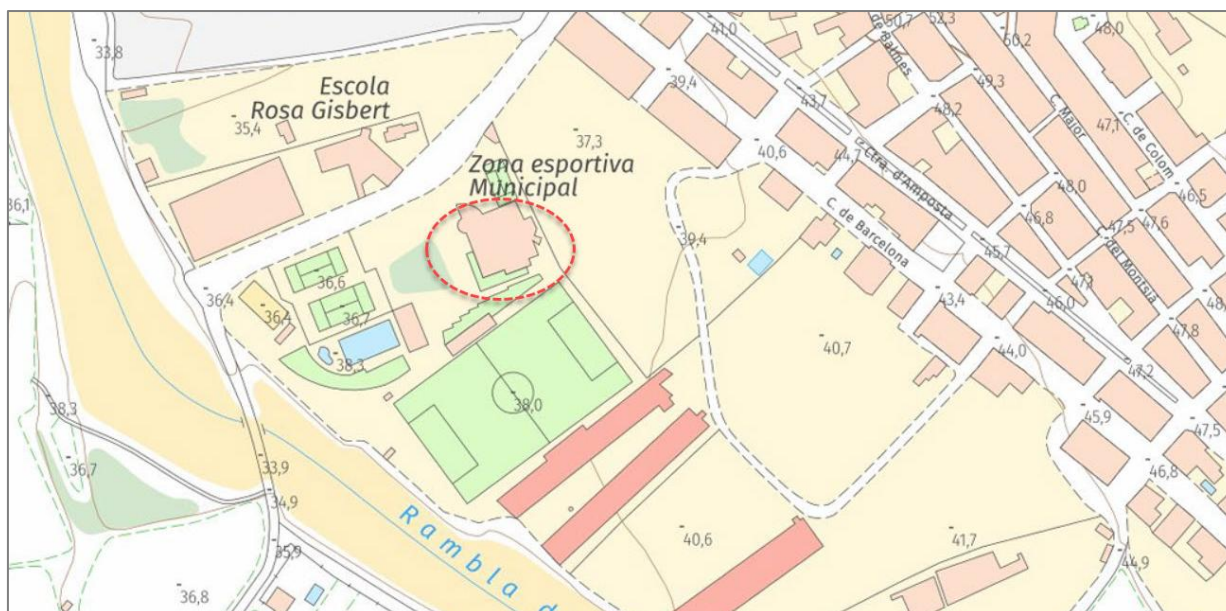
- **Zona de bar i cuina:** Espai tancat equipat per a la preparació i servei de productes.
- **Terrassa pèrgola / Terrassa exterior:** Espai de domini públic annex destinat a la instal·lació de taules i cadires.
- **Bloc de serveis i banys:** Instal·lacions sanitàries d'accés públic que l'adjudicatari ha de mantenir en perfectes condicions de salubritat.

La finalitat d'aquest contracte no és només l'explotació comercial de l'espai, sinó també la dinamització de la zona esportiva municipal, oferint un servei de qualitat que doni cobertura a les necessitats de la zona esportiva del municipi. L'activitat s'haurà d'ajustar estrictament a la normativa vigent en matèria de sanitat, seguretat alimentària, sorolls i horaris d'obertura.

2. Informació tècnica i urbanística

2.1. Situació

En la construcció del Pavelló Polivalent hi consta un bar/restaurant que des de l'Ajuntament Masdenverge es proposa licitar per exercir l'activitat de servei de bar/restaurant a la zona esportiva.



La referència cadastral del terreny finca que es proposa ocupar és 002201100BF91A0001GW. D'acord amb certificat cadastral de la finca anomenada, la finca és de propietat de l'Ajuntament de Masdenverge

2.2. Antecedents

L'edifici original destinat a servei de restauració de la zona esportiva va ser executat l'any 2002.

Des de la seva posada en funcionament, l'explotació de l'establiment s'ha gestionat mitjançant successius règims de concessió. Atès que l'actual contracte d'explotació resta proper a la seva extinció, amb data de venciment el proper 11 d'abril de 2026, s'inicia el procediment administratiu per a una nova contractació del servei.

L'espai objecte d'aquesta licitació s'integra estructuralment dins del complex del pavelló polivalent, tot i que gaudeix d'un accés independent de la resta de l'equipament. El programa funcional consta de:

- **Zona de servei interior:** Integrada en el volum principal.
- **Zona exterior:** Àrea d'esbarjo coberta mitjançant una estructura de pèrgola.
- **Dependències auxiliars:** Espai reservat per a cuina, físicament segregat de la zona de barra/servei.

2.3. Estat de Conservació i Actuacions Necessàries

S'ha diagnosticat que l'estat de conservació de l'àmbit destinat a la cuina és actualment deficient. Per aquest motiu, la nova adjudicació contempla la necessitat d'executar una reforma d'aquest espai per tal d'adequar-lo a la normativa sectorial vigent i garantir-ne la funcionalitat.

El programa funcional de l'edifici actual és:

- Zona serveis
- Magatzem
- Cuina
- Barra
- Zona taules
- Terrassa exterior amb pèrgola

La superfície constructiva total actual és de:

- Fins un màxim de 41m² a bar.
- Fins un màxim de 37m² a terrassa amb pèrgola.
- Fins un màxim de 78 m² a cuina i traster
- Fins un màxim de 194 m² de terrassa exterior

2.4. Planejament d'aplicació

- **Sòls qualificats com a sistemes**

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL III CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 88. Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen un grau especial interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23b del TR. i 19b del RP. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels

terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les normes subsidiàries no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un P.E. per tal de canviar l'ús assignat per les normes subsidiàries.

3. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120-126 del TR.



2.5. Paràmetres urbanístics

SECCIÓ 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 103. Disposicions generals

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris.

Article 104. Sistema d'equipaments comunitaris

1. *Formen el sistema d'equipaments aquelles zones destinades als usos assenyalats en el punt posterior i que les normes qualifiquen d'aquesta manera.*

2. *Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:*

- a) Docent: centres maternals i preescolars, d'EGB, BUP, de formació professional.*
- b) Sanitari -assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.*
- c) Religiosos: temples, centres religiosos.*
- d) Sociocultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai*
- e) Administratiu: administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública*
- f) Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.*
- g) Cementiri.*
- h) Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.*

3. *L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Per a*

tot això es determina que:

L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índexs: docent i esportiu (0,50 m² st/m² sòl); sanitari i assistencial (0,80 m² st/m² sòl) i soci-cultural i religiós, administratiu i de proveïment (1 m² st/m² sòl). Si l'edificació veïna és aïllada, cal complir les mateixes separacions a partions que aquella, i si és entre mitgeres cal ocultar les vistes d'aquestes des del carrer. Com a alçada màxima s'admet la més alta de les que aquestes normes admeten a les finques que confronten amb la corresponent zona d'equipaments.

3. Característiques de la nova edificació i de l'activitat de bar / restaurant

D'acord amb la voluntat de l'Ajuntament de Masdenverge de dotar de bar/restaurant i banys públics la zona esportiva, els espais a construir hauran de complir amb les característiques següents:

3.1. Espais afectats

La proposta del bar s'haurà d'emplaçar en l'espai marcat en els plànols adjunts (plànol N° 3):

- L'ocupació en planta baixa del conjunt (bar/restaurant, cuina/traster), serà com a màxim de 156 m², més banys públics.
- L'ocupació de la terrassa exterior amb pèrgola serà com a màxim 37 m², adjacent a la paret del bar.

3.2. Aspectes funcionals i constructius a tractar

3.2.1. Usos previstos

Els criteris general a nivell funcional que ha de regir la intervenció, tant de les edificacions, com dels espai exteriors vinculats als espais que tot seguit s'exposen, són la polivalència, flexibilitat, compatibilitat i plena funcionalitat.

Els usos previstos són els de bar/restaurant i banys públics.

Espai 1. Banys públics

Aquest espai ha de formar part del conjunt edificatori on es situarà el Bar/Restaurant. Aquest espai haurà de donar compliment a la normativa vigent, tant a nivell constructiu, com a nivell d'accessibilitat.

El programa funcional d'aquest espai ha de donar resposta a:

- Banys públics amb accés independent respecte l'activitat de bar/restaurant i des de l'exterior: Concretament haurà d'estar format per dues cambres higièniques accessibles, amb espai de transferència a ambdós costats.
- Els banys públics hauran d'estar oberts durant les hores que el bar/restaurant estigui obert al públic.

Espai 2. Bar / Restaurant

La proposta funcional i arquitectònica respondrà a l'ús de bar/restaurant, donant compliment a

les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari i la normativa tècnica que sigui aplicable, amb els condicionants proposats des de l'ajuntament següents. El programa funcional mínim serà:

- Zona bar - barra.
- Sala taules bar.
- Sala de residus.

Espai 3. Terrassa bar/restaurant

- La terrassa tindrà una superfície mínima de 37m² d'ocupació en planta baixa.
- Es permetrà l'ocupació de coberta per a ús de terrassa.
- Tots els espais amb l'ús de terrassa seran accessibles.

Espai 4. Cuina i Traster

- Traster del bar.
- Cuina.

Espai 3. Terrassa

- La terrassa tindrà una superfície mínima de 194 m² d'ocupació en planta baixa.
- Tots els espais amb l'ús de terrassa seran accessibles.

3.3. Requisits general:

3.3.1. A nivell urbà i paisatgístic

1. La terrassa hauran de respectar els elements vegetals existents.
2. Augmentar la integració paisatgística de l'edificació respecte els seu entorn més pròxim.
3. Millorar la comunicació interior-exterior de les edificacions i de l'entorn immediat.
4. Millorar la relació dels espais exteriors existents, com ara els espais de jocs infantil.

3.3.2. En quant a les prestacions

1. Adequació de tots els espais de la intervenció a la normativa vigent.
2. Accessibilitat a tots els nivells.
3. Adequació del nombre de serveis higiènics.
4. Resoldre disfuncions constructives i estructurals existents.
5. Altes prestacions de les façanes i les cobertes: protecció tèrmica, acústica, solar...
6. Compatibilitat acústica, circulacions i necessitats d'evacuació dels diferents usos i en conjunt.
7. Control d'accés i seguretat per a zones internes i privades.

8. Reducció i optimització dels consums energètics.
9. Compliment del principi de no causa un perjudici significatiu als objectius mediambientals recollits a l'article 17 del Reglament 2020/852 (principi DNSH):
 - La mitigació del canvi climàtic.
 - L'adaptació al canvi climàtic.
 - L'ús sostenible i la protecció dels recursos hídrics i marins.
 - L'economia circular.
 - La prevenció i control de la contaminació.
 - La protecció i recuperació de la biodiversitat i els ecosistemes.

3.3.3. Altres aspectes funcionals i constructius a tractar

1. El concessionari podrà exercir el servei de bar encara que no estiguin les obres de la cuina finalitzades, al tractar-se d'espais independents.

4. Valoració de les propostes

4.1. Documentació a presentar

Per tal de valorar la proposta s'haurà de presentar una memòria bàsica i una proposta de l'activitat a desenvolupar, amb el contingut mínim següent:

I. MEMORIA DESCRIPTIVA:

- Objecte
- Agents
- Informació prèvia (antecedents, condicionants de partida, dades emplaçaments i entorn físic, normativa urbanística i altres normatives a tenir en compte).
- Descripció del local i superfícies.
- Justificació del compliment de CTE i altres normatives específiques.
- Requeriments de l'activitat respecte del serveis públics municipals.
- Termini d'execució. (Tenir en compte que el termini que haurà de constar en aquest sobre serà de 6 mesos, ja que la reducció del mateix ha de constar al sobre C)
- Seguretat i salut.

II. MEMÒRIA CONSTRUCTIVA:

- Instal·lacions.
- Equipament.
- Mobiliari exterior.

III. PRESSUPOST DE LA INVERSIÓ

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Situació i emplaçament (implantació en l'entorn).
- Distribució.

I qualsevol altra documentació tècnica que el tècnic consideri.

4.2. Valoració

Valoració de la memòria (fins a 40 punts):

Criteri	Memòria de l'activitat	(fins 40 punts)
1	Qualitat del bar: <ul style="list-style-type: none">• Composició interior, imatge del conjunt• Acabats i paviments	10 punts
2	Qualitat de la cuina: <ul style="list-style-type: none">• Descripció de l'espai, cuina i traster• l'elecció de materials interiors, acabats i paviments.	10 punts
3	Qualitat de la terrassa amb pèrgola: <ul style="list-style-type: none">• Composició interior, imatge del conjunt• Acabats i paviments	5 punts
4	Qualitat de la terrassa: <ul style="list-style-type: none">• Composició interior, imatge del conjunt	5 punts
5	Disseny d'estalvi energètic, autosuficiència i sostenibilitat i d'implantació d'energies renovables: <ul style="list-style-type: none">• Justificació del disseny de l'edificació que possibiliti la integració de sistemes d'instal·lacions energèticament eficients i d'energies renovables.• Justificació de l'ús de solucions constructives (passives i actives) que afavoreixin l'estalvi i l'eficiència energètica• Control lumínic, il·luminació natural, etc.• Reducció i optimització dels consums. Utilització de solucions tècniques i/o constructives innovadores.	10 punts

5. Documentació que l'Ajuntament proporciona

- Annex 1. Plànols situació Zona d'Equipaments (pdf)
- Annex 2. Plànols emplaçament Pavelló Polivalent (pdf)
- Annex 3. Plànols situació dels Espais (pdf)

Masdenverge a data de la signatura electrònica.

Barranc de La Galera

MASDENVERGE

Barranc de La Galera

Cementiri



NNSS DE MASDENVERGE - QUALIFICACIÓ: E (EQUIPAMENTS)





