

|                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| DOCUMENT<br>Informe tècnic                                                                                                                                                                                        | ÒRGAN<br>ÀREA DE PRESIDÈNCIA                                  | REFERÈNCIA<br>G4012025000001 |
| Codi Segur de Verificació: f2823097-f0df-4526-98c9-7c54ae148476<br>Origen: Administració<br>Identificador document original: ES_L01082114_2025_5895308<br>Data d'impressió: 15/10/2025 12:48:03<br>Pàgina 1 de 11 | SIGNATURES<br>1.- Felix Vigil Garcia (TCAT), 19/05/2025 13:16 |                              |



**Número d'expedient:** G4012025000001

**Número de registre:** X2025001186

**RE núm.:**

**De data:**

**Assumpte:** Concessió demanial per l'explotació del Servei de Bar-Restaurant de les antigues cavallerisses del Palau Falguera de Sant Feliu de Llobregat.

Atès que en la resolució de data 14/05/2025, d'inici de l'expedient de la licitació de la concessió demanial per l'explotació del servei de bar-restaurant ubicat a les antigues cavallerisses del Palau Falguera de Sant Feliu de Llobregat, es disposa que s'emeti "Informe descriptiu i gràfic de l'arquitecte municipal que identifiqui el bé, el valor econòmicament; usos permesos i si l'activitat és compatible amb la catalogació patrimonial",

El que subscriu emet el següent

### **INFORME TÈCNIC**

L'espai objecte dels present expedient correspon a les antigues cavallerisses del Palau Falguera, destinades actualment a Bar-Restaurant.

EL Bar-restaurant ocupa una part de l'edificació de la planta baixa, situada a l'esquerra de l'accés principal del Palau i té una superfície construïda de 246,50m2.

Consta de tres espais diferenciats destinats a barra-office i sala (152,95 m2) cuina (26, 60m2), magatzem (12,15 m2), dependència destinada a vestidors (5,20m2) i un pati de 94,50 m2. Els banys, compartits amb l'Auditori tenen una superfície de 22 m2.

L'espai de la sala té paviment de parquet i revestiment de parets amb guix pintat. El sostre està acabat amb panells de fals sostre esglaonats amb llumeneres encastades, deixant a la vista les voltes interiors.

La zona de cuina i magatzem té paviment de gres. A la cuina hi ha revestiment de parets de rajola ceràmica rectangular. La fusteria exterior és d'alumini blanc.

L'espai es troba en bon estat general a excepció de la zona de magatzem i vestidor que presenta deteriorament dels revestiments per falta de manteniment.

En el pati exterior destinat a terrassa del bar-restaurant s'ha instal·lat un tendal retràctil desmuntable i un paviment amb llistons de fusta.

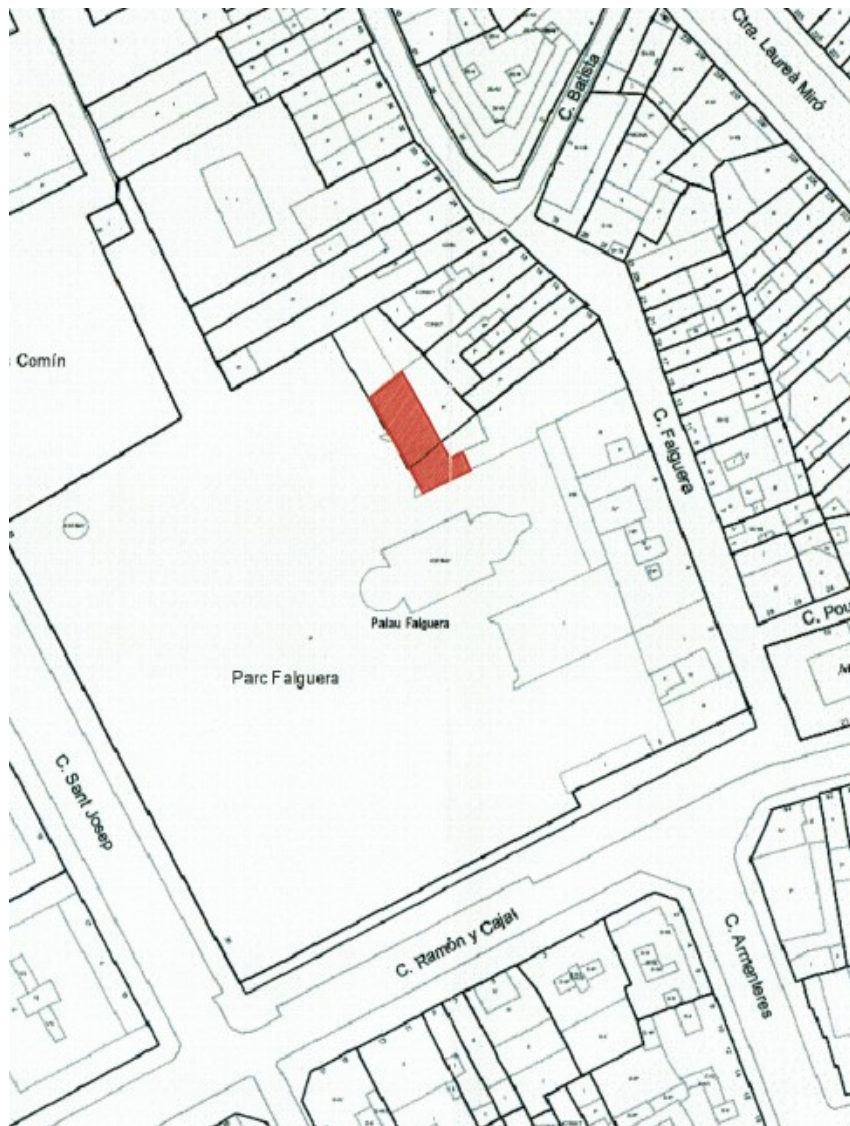


Els serveis que utilitzen els clients del Bar-Restaurant es troben ubicats a l'edifici de l'Auditori, annex al del restaurant, i son compartits amb la resta de l'edifici de Palau Falguera.

A la part posterior, el magatzem comunica amb un espai exterior d'emmagatzematge que dona servei a la sortida de deixalleries de l'activitat, juntament a altres activitats vinculades al conjunt del Palau.

Es recomana incloure condicions d'emmagatzematge, espai utilitzable i ús adequat d'aquest espai en el Plec de clàusules de la concessió.

Plànol d'emplaçament:



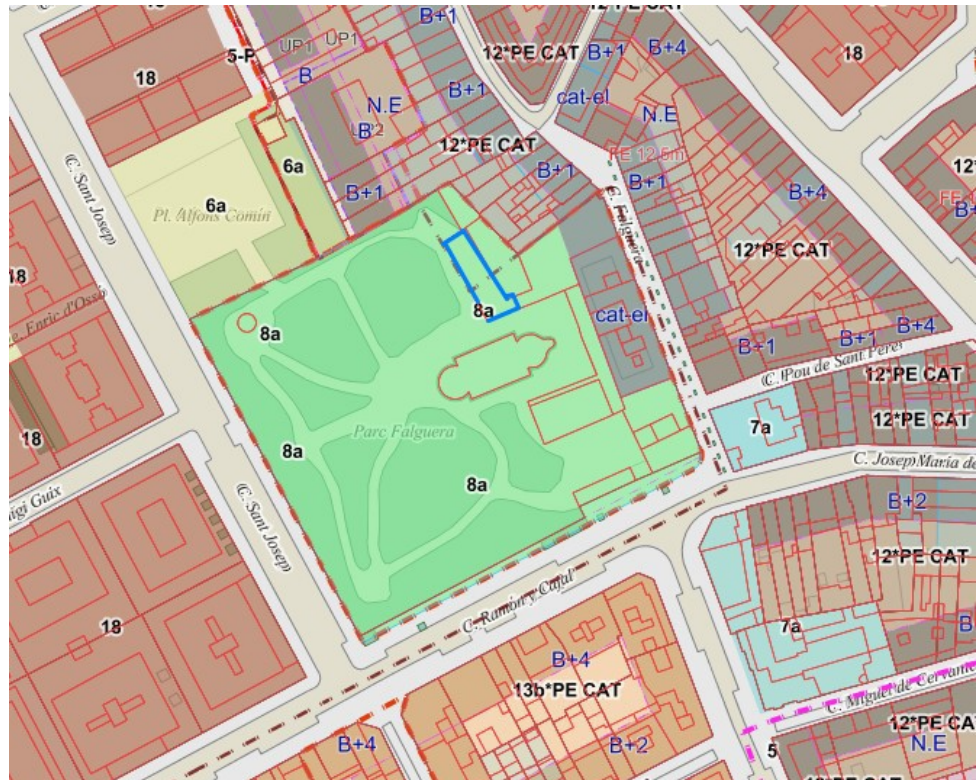
**SIGNATURES**  
1.- Felix Vigil Garcia (TCAT), 19/05/2025 13:16

[illegible]SECCIÓ CONSTRUCTIVA  
ALCAT 3



En quan a la classificació i qualificació urbanística, el Palau Falguera i el Parc es troben dins de sòl urbà amb una qualificació urbanística de Verd privat protegit. Clau 8a (verd provat d'interès tradicional).

Plànol planejament vigent:



Es troben inclosos dins de l'àmbit del Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic i catàleg de Sant Feliu de Llobregat, aprovat en data 22 de febrer de 1989 i publicat al DOGC en data 12 de novembre de 2007.

El Palau i el Parc consten com a un element catalogat amb el número 29 d'identificació als plànols, amb una categoria de catalogació de Tipus A.

El conjunt forma part de l'inventari de Bens Culturals d'Interès local (BCIL 19/10/1988| 1976-I) Número inventari Generalitat i altres inventaris 19122

Ajuntament de  
Sant Feliu  
de Llobregat

Fitxa del catàleg:

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG  
DE SANT FELIU DEL LLOBREGAT

NOM DE L'ELEMENT: PALAU FALGUERA

Nº d'identificació  
als plànols: 29

ADREÇA: C/ Falguera 2-6

CLAU IDENTIFICACIÓ SEGONS P.G.M.: 8a

CATEGORIA DE LA CATALOGACIÓ: Tipus A

MOTIU DE LA CATALOGACIÓ: És, senzillament, l'edifici arquitectònic més important, tant exterior com interiorment, de Sant Feliu. Malgrat la pèrdua de la major part del parc que envoltava el Palau (veure fotografies-record incloses a la Memòria - d'aquest Pla Especial) el jardí encara existent conserva elements vegetals i ornamentals molt remarcables.

A una façana, actualment la principal, (la del C/ Falguera) de formes i elements senzills es contraposa a la façana que s'obra al jardí (simètrica, amb escales i terrasses amb balaustrades..) pròpia dels millors edificis del S. XVIII.

A remarcar igualment l'organització i decoració interiors i els elements que s'hi conserven.

Per tot això mereix una protecció inter

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

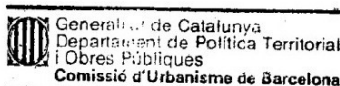


Ajuntament de  
Sant Feliu  
de Llobregat

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG  
DE SANT FELIU DEL LLOBREGAT

TIPUS D'ACTUACIÓ SOBRE L'ELEMENT:                      Nº d'identificació  
als plànols:                      29

Tant l'edifici (exterior i interior) com el jardí serà objecte de conservació integral, reposant-hi aquells elements que hagin pogut desaparèixer. L'Ajuntament tramitarà, prop de la Generalitat, la declaració de tot el conjunt com a Bé d'Interès Cultural



El Pla Especial defineix com a protecció del Tipus A:

*"Comprèn aquells edificis de gran importància per sí mateixos, amb elements arquitectònics remarcables tant a l'exterior com a l'interior que han de protegir-se.*

*En els casos que la seva situació a la parcel·la ho fa necessari es regulen les actuacions en el jardí que envolta l'edifici catalogat.*

*La protecció s'estén a la totalitat de l'edifici (exteriors i interiors) i només s'hi podran fer obres de manteniment, consolidació i rehabilitació que, ultra adequar l'edifici a les necessitats d'ús que es presentin, millorin i dignifiquin els elements essencials de l'edifici (...)"*

L'Article 11 de la Normativa del Pla Especial especifica que : *"Els usos hauran de ser adequats a les característiques dels edificis i no podran suposar un perill per a la seva conservació"*.

L'activitat es desenvolupa en un espai on l'aspecte més remarcable son les voltes estrebades a l'interior de la sala, així com les façanes exteriors de l'edifici.

Atès que per al desenvolupament de l'activitat de bar-restaurant no es requereix cap obra que modifiqui el conjunt catalogat, els elements arquitectònics remarcables ni el volum ni l'estructura l'edifici, es pot considerar que no suposa cap impacte en els motius de catalogació del Palau Falguera ni en la seva declaració de Bé Cultural d'Interès Local.

Cal recordar que, en tractar-se d'un edifici catalogat, per a l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'obres menors, no essent d'aplicació el règim de comunicació prèvia d'obres ni assabentat d'obres.

|                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>Informe tècnic                                                                                                                                                                                        | ÒRGAN<br>ÀREA DE PRESIDÈNCIA | REFERÈNCIA<br>G4012025000001                                  |
| Codi Segur de Verificació: f2823097-f0df-4526-98c9-7c54ae148476<br>Origen: Administració<br>Identificador document original: ES_L01082114_2025_5895308<br>Data d'impressió: 15/10/2025 12:48:03<br>Pàgina 7 de 11 |                              | SIGNATURES<br>1.- Felix Vígil Garcia (TCAT), 19/05/2025 13:16 |



#### Valoració del bé:

Per a fer una estimació del valor del bé, tenint en compte que no s'han produït canvis substancials en les característiques de l'edifici, s'ha agafat com a referència els valors de m2 de sòl i superfície construïda de l'informe tècnic emès el 2019, que formava part de l'expedient de la licitació de la concessió demanial per l'explotació del servei de bar-restaurant.

S'han actualitzat les superfícies tenint en compte la superfície construïda (246,50 m2) així com la superfície de terrassa (94,50 m2).

Segons l'informe de referència el valor per m2, considerant la superfície cadastral construïda en planta baixa, és de:

Valor de m2 de sòl: 275,77 €/m2

Valor de m2 de la superfície construïda: 441,44 €/m2

Per a la superfície del bar-restaurant la valoració cadastral estimada és de:

$V_s = 341,00 \text{ m}^2 \times 275,77 \text{ €/m}^2 = 94.037,57 \text{ €}$

$V_c = 246,50 \text{ m}^2 \times 441,44 \text{ €/m}^2 = 108.814,96 \text{ €}$

Valor Total=  $94.037,57 \text{ €} + 108.814,96 \text{ €} = \mathbf{202.852,53 \text{ €}}$

La valoració TOTAL de l'espai destinat a bar-restaurant objecte de la concessió és de:

**202.852,53 €**



Fotografies:



Accés des dels jardins del Palau Falguera



Pati exterior



Sala menjador



Barra bar



Cuina



Magatzem



Vestidor



Espai exterior d'emmagatzematge



Sanitaris (compartits amb Auditori)

L'arquitecte municipal

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



f2823097-f0df-4526-98c9-7c54ae148476

tmp814050566675478568.doc