Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 1 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

PLEC DE CONDICIONS PARTICULARS PER A L'ALIENACIÓ DEL BÉ PATRIMONIAL CONEGUT COM A CASA NOUVILAS propietat de l'Ajuntament de Figueres i el Consell Comarcal de l'Alt Empordà.

CLÀUSULA 1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquest Plec de condicions és la regulació del contracte d'alienació per aquest Ajuntament del bé immoble qualificat com a bé patrimonial conegut com CASA NOUVILAS de referència cadastral 7192102DG9779S0001JK, situat al carrer Nou 76-78 de Figueres

Inscrit al Registre de la Propietat de Figueres amb el número de finca 2760, al Tom 3271, Llibre 538, Fulla 83 .

Li pertany per compravenda formalitzada per part de l'Ajuntament de Figueres i el Consell Comarcal de l'Alt Empordà en escriptura pública en data 25 de setembre de 2008 i amb protocol núm. 1747 davant el notari Maria Heredero Caballeria. L'Ajuntament va adquirir el 68,42% de la propietat i el Consell Comarcal va adquirir el 31,58% de la propietat.

L'immoble s'aliena en l'estat i situació física en que es troba, i amb les condicions jurídiques que consten inscrites al Registre de la Propietat. Així mateix dit immoble es ven com a "cos cert" als efectes del que preveu l'article 1.471 del Codi civil i l'apartat 3 de l'article 621-50 de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, per la qual cosa no hi cap cap reclamació per possibles variacions en volum o superfície, tant en més com en menys, i tampoc per l'estat i condicions físiques en que es troba dit immoble.

La presentació d'oferta comporta l'íntegra acceptació d'aquest Plec. El seu desconeixement no eximeix el licitador ni l'adjudicatari de complir les seves obligacions.

Igualment la participació en el procediment comporta que el licitador coneix i accepta expressament la situació actual existent física, constructiva, estat de conservació i jurídica de l'immoble, així com la seva situació urbanística i les limitacions d'ús i aprofitament que estableix la normativa urbanística. En aquest sentit, el licitador renuncia a qualsevol reclamació en cas de resultar adjudicatari, així com a reclamar per vicis ocults de l'immoble objecte d'alienació.

Les condicions, valoració, règim i qualificació urbanística d'aplicació per aquest immoble es defineixen en l'informe emès al respecte per l'arquitecta municipal en data 20/09/2022 que diu el següent:

" **VALORACIÓ DE LA FINCA**

En data 15 de juliol de 2022, amb RE 20220017894, l'arquitecte Jordi Duatis presenta valoració actualitzada de la propietat municipal Casa Nouvilas.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 2 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

La finca, situada en el carrer Nou, 78 amb referencia cadastral 7192102DG9779S0001JK, amb una superfície cadastral construïda: 2.055 m² i superfície cadastral de parcel·la: 1.550 m²
La valoració presentada, estableix un valor de la finca de **1.443.468,69€** (UN MILIÓ QUATRE-CENTS QUARANTA-TRES MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS)
Aquesta valoració ha sigut realitzada segons la normativa vigent i es considera un valor de mercat adequat per a la finca en estudi.

BÉ PATRIMONIAL

-La present finca és un bé qualificat com a patrimonial d'acord amb la Modificació Puntual del PGOU número 53 en l'àmbit de la casa Nouvilas.
-La finca va ser adquirida per l'Ajuntament de Figueres i el Consell Comarcal de l'Alt Empordà, i es pot informar que no procedeix de cap percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuït.
-La finca no es troba inclosa en el Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge. La present finca no es considera, per les seves característiques constructives i distribució, adequada per a ser dedicada a polítiques públiques d'habitatge.
-La finca en l'actualitat no es troba compromesa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que el faci necessari per l'ens local.

NORMATIVA URBANÍSTICA

- PGOU vigent:

Es troba classificada com a sòl urbà, qualificada com a zona d'edificació amb alineació de vial, clau a.15 i a.11 segons els articles 35 i concordants de les NNUU. Alhora es troba inclosa en l'àmbit del PE Nou/Muntaner, regulat en l'article 72 de les normes del Pla Especial de Protecció del Catàleg d'Edificis.
La casa Nouvilas està catalogada segons la fitxa n.10 de l'annex a les normes, elements i conjunts, del text refós del Pla especial de protecció del catàleg d'edificis.
-POUM aprovat inicialment en data 26/07/2021
Es troba classificada com a sòl urbà, qualificada com a R3a, zona residencial en illa tancada, regulat per l'article 108 i concordants.
Alhora es troba inclosa en el catàleg de Bens a Protegir, definida com a finca a.208 amb protecció com a BCIL i nivell de protecció 2 (**Conservació).”**

Així mateix consta en un altre l'informe emès per l'arquitecta municipal en data 8 de març de 2023 :
“(....)
La valoració redactada pels arquitectes Duatis i Prat valora la finca segons el planejament proposat en la MPGOU Casa Nouvilas i Recinte Firal, que afectava a la finca situada al carrer Nou número 78. El planejament vigent incorpora la MPPGOU esmentada que qualifica la finca com a Edificació alineació a vial de planta baixa i tres plantes pis (clau a.14) amb una profunditat edificable de 22m i el pati d'illa amb ocupació de planta baixa, amb una edificabilitat total de 3.547,60 m²st. El POUM aprovat inicialment i pendent d'aprovació provisional, estableix una edificabilitat equivalent al planejament vigent amb una edificabilitat total de planta baixa i tres plantes pis amb una profunditat de 22m. i ocupació en planta baixa de la totalitat del pati d'illa, amb una edificabilitat igual que la vigent. Conclusions :Es pot informar que la valoració presentada en l'expedient d'alienació de la Casa Nouvilas estableix el

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 3 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

valor de la finca en funció del planejament vigent que és exactament el mateix que proposa el POUM aprovat inicialment."

S'adjunta com **ANNEX I.1** al present Plec la valoració realitzada per Duatis Arquitectes SLP, com **ANNEX I.2** l'informe emes per l'arquitecta municipal en data 6/02/2023 relatiu a les característiques arquitectòniques i urbanístiques de la denominada Casa Nouvilas junt amb reportatge fotogràfic, i com **ANNEX 1.3** l'informe emes per l'arquitecta municipal en data 08/03/2023 .

Tal com consta en l'informe emès per l'arquitecta municipal, amunt transcrit, el Ple de l'Ajuntament en la sessió de data 26 de juliol de 2021 va acordar aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Figueres (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8469 de data 30 de juliol de 2021).
D'acord amb el que disposa l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es va acordar suspendre l'atorgament de llicències de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, en els àmbits en què les noves determinacions del POUM comportin una modificació del règim urbanístic. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

El Ple municipal en la sessió de data 29 de març de 2023 (Expedient núm. PLGU2023000005) ha acordat aprovar provisionalment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Figueres.

Es pot consultar tota la informació referent al planejament urbanístic en la corresponent pagina web de l'Ajuntament de Figueres
https://www.figueres.cat/ajuntament/urbanisme/

CLÀUSULA 2.- TRAMITACIÓ

El contracte s'adjudicarà mitjançant subhasta pública, d'acord amb el que preveu l'article 209 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003,de 28 d'abril.

CLÀUSULA 3- PREU BASE DE LA LICITACIÓ

El preu base de la licitació es d'**1.443.468,69 €** d'acord amb la validació i ratificació de l'arquitecta municipal a l'informe de valoració de Duatis Arquitectes SLP, i serà millorable a l'alça pels licitadors. Els licitadors podran limitar-se a oferir el tipus de licitació, o bé a millorar-lo a l'alça a favor de

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 4 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

l'Ajuntament de Figueres. No s'admetran ofertes inferiors a la del preu de licitació indicat. Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors, no es podran alterar amb posterioritat.

La venda es fa per un preu alçat i, per tant, sense dret a augment i/o disminució del preu si la superfície de l'immoble i/o edificabilitat atribuïda a aquest resulta major o menor que la consignada.

En el preu no està inclòs cap dels tributs, impostos i despeses que deriven de la subhasta, el pagament dels quals ha d'assumir l'adjudicatari.

CLÀUSULA 4.- QUALIFICACIÓ I RÈGIM JURÍDIC

El contracte a què es refereix aquest Plec es qualifica de contracte privat per a l'alienació d'un bé immoble, d'acord amb l'article 209 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'article 42 del Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL), l'article 9.2 i l'article 26.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

El contracte es regirà pel present Plec de condicions i en el no previst per la següent normativa:

a) Pel que fa a la seva preparació i adjudicació, es regirà per:

-La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP),i pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el seu reglament de desenvolupament (RLPAP), en el seu articulat bàsic i en el seu cas de forma supletòria respecte a la legislació patrimonial de règim local.

-El Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 de abril.

-El Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL).

-La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local -LRBRL-

-El Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

-El Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL).

-La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

-El Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment (RGLCAP).

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

-La Llei orgànica 3/2018,, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals (LOPD).

-Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.

-Reial decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics.

-La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

-El Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública

-Supletòriament per la resta de normes dels ordenaments jurídics administratiu i civil.

b) Pel que fa als seus efectes i extinció, inclosa la seva formalització, es regirà per aquest Plec, la normativa patrimonial que li sigui aplicable i les normes de dret privat.

El contracte s'ajustarà al contingut d'aquest Plec.

Si hi ha discordança entre aquest Plec i qualsevol dels documents contractuals restants, prevaldrà el Plec de condicions que conté els drets i obligacions que assumiran les parts del contracte.

L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent per al coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

Correspondrà a l'ordre jurisdiccional civil resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes i extinció del contracte, i la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals del domicili de l'Ajuntament de Figueres serà la competent per resoldre totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional que pugui correspondre al licitador.

En el cas de persones físiques o jurídiques estrangeres queden sotmeses a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador, i també la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals del domicili de l'Ajuntament de Figueres serà la competent per resoldre totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, al fur jurisdiccional que pugui correspondre al licitador.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 6 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

CLÀUSULA 5 -PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ I VISITA DE L'IMMOBLE.

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sens perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el perfil del contractant, al qual es podrà accedir a través de la pàgina web:
https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0
Les persones interessades podran accedir de forma directa, completa i gratuïta als Plecs i altra documentació complementària per mitjans electrònics a través del perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres, a partir de la data de publicació de l'anunci de licitació.

Igualment els/les interessats/interessades podran visitar l'immoble objecte de licitació i a tals efectes hauran de contactar amb els tècnics de manteniment urbà (Isidre Joher i/o Xavier Garcia) per telèfon al 972032300 i/o correu electrònic ijoher@figueres.org i xgarcia@figueres.org, per tal d'acordar el dia i hora de la visita dins l'horari de 8:30 a 14:30h.

Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre els Plecs i demés documentació complementària, el qual la facilitarà almenys sis (6) dies abans de què finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

També les persones interessades en el procediment de licitació poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els Plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat d'enviar pregunta" de l'espai virtual de la licitació **en els mateixos terminis abans senyalats.** Aquestes "preguntes i respostes" seran públiques i accessibles a través del tauler d'avisos de l'anunci de licitació, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació
https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0

En el supòsit de no respectar-se aquest termini, l'òrgan de contractació no està obligat a atendre les consultes i publicar les respostes en el perfil de contractant.

CLÀUSULA 6- LLOC I TERMINI DE PRESENTACIÓ DE LES OFERTES-

Les proposicions per aquest concurs seran secretes i la seva presentació implica per part del participant l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest Plec de condicions, sense cap tipus d'objecció, reserva o limitació.

Una vegada presentada una proposició no s'accepten variants en les ofertes.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 7 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

6.1. Forma i termini de presentació

OPCIÓ A) Forma de presentació: electrònica, mitjançant l'eina de Sobre Digital accessible a l'adreça web següent:
https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0

Es pot trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:
https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari

Un cop hagin accedit a l'eina web del Sobre Digital, els licitadors hauran de seguir les instruccions que figuren a dita web abans esmentada i a **l'Annex IV.**

Termini de recepció d'ofertes: 30 dies hàbils comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació del contracte en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres:
https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0

La presentació de proposicions es podrà realitzar fins a les 12: 00': 00'' hores de l'últim dia del termini de presentació d'ofertes, de forma que les presentades a les 12:00:01 hores en endavant es consideraran extemporànies. D'acabar el termini de presentació de proposicions en dissabte, diumenge, festiu i/o festiu a Figueres el termini s'entendrà prorrogat automàticament fins el dia hàbil següent.

Les proposicions presentades o lliurades després de la data màxima per a la seva admissió no seran admeses sota cap concepte.

Un cop lliurada la documentació només es podrà retirar per motius justificats.
Una persona només podrà presentar una única proposició o oferta al present procediment d'adjudicació. No es pot subscriure cap proposta en unió o conjuntament amb altres si ja ho ha fet individualment, o figurar en més d'una unió o conjuntament amb altres. La contravenció d'aquest precepte produirà la inadmissió de totes les proposicions presentades per l'interessat, i així l'exclusió al procediment.

OPCIÓ B) Forma de presentació no electrònica nomes podran optar les persones físiques que d'acord amb l'establert a l'article 14 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques no tinguin obligació de relacionar-se amb l'Administració de forma electrònica, i d'acord així mateix amb l'establert a l'article 3 del Reial Decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics. En aquest supòsit **els sobres tancats** contenint la documentació assenyalada en els Plecs s'hauran de presentar en el Registre General de l'Ajuntament, fins a les 12h:00':00'' de l'últim dia del termini de presentació d'ofertes indicat en l'anunci de licitació del concurs publicat en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Figueres.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 8 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

També podran ser enviats per correu en el termini abans assenyalat, en aquest cas el licitador haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama en aquest dia i/o correu electrònic a l'adreça que consti a l'anunci de licitació, consignant-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador. L'acreditació de la recepció del referit tèlex, fax o telegrama i/o correu electrònic s'efectuarà mitjançant diligència estesa en aquest pel Secretari/a municipal. Sense la concurrència de tots dos requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de finalització del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies naturals següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

Pel cas que pugui optar i opti per la presentació no electrònica es presentaran els 2 sobres tancats i numerats (sobre 1, sobre 2), identificats en el seu exterior, **amb indicació de la licitació a la qual corresponen**, **signats pel licitadors o la persona que el representa i amb indicació del nom i cognom o raó social del concursant i/o licitador**, i aquests 2 sobres poden anar inclosos en un tercer sobre. En cas d'incompliment quedarà exclòs de la licitació.

6.2-Contingut dels sobres.

Documents que ha de contenir el sobre 1 (declaració responsable)

Declaració responsable de posseir plena capacitat d'obrar conforme a les normes civils, especialment a les normes de capacitat per a subscriure contractes en general i, en particular, el contracte de compravenda i de no estar incurs en les prohibicions per contractar

Els licitadors hauran de presentar la Declaració responsable segons el model de l'ANNEX II. La presentació de la Declaració responsable suposa l'acceptació incondicionada pel licitador de les clàusules del present Plec.

Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició.
En el cas que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió o conjuntament amb altres si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha de presentar la declaració responsable. A més de la declaració responsable, han d'aportar un document on consti el compromís de constituir-se formalment en unió o conjuntament amb altres en cas de resultar adjudicatàries del contracte.

Els licitadors estrangers han d'indicar en la declaració responsable que se sotmeten als Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 9 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

incidències que puguin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al seu fur propi.

El licitador en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta que ha obtingut la millor puntuació haurà d'aportar la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest Plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix es podrà demanar als licitadors que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan es consideri que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.

La presentació d'ofertes comporta que es pugui consultar i/o obtenir en qualsevol moment del procediment informació sobre tot allò declarat pels licitadors.

Documents que ha de contenir el sobre 2 (proposició econòmica)

B) **El sobre 2** contindrà la proposició econòmica sobre l'immoble conforme al model adjunt com a **ANNEX III (model d'oferta econòmica)**, degudament firmada.
No seran admissibles ofertes a la baixa o que no arriben al preu base de licitació, que es rebutjaran automàticament, ni les que tinguin omissions, errors o altres que impedeixin a l'Administració conèixer els aspectes fonamentals.
En cas de discordança entre la quantitat expressada en xifra i lletra, prevaldrà aquesta última**,** amb les conseqüències que d'això es puguin derivar. No seran admissibles les proposicions que no continguin aquest document.

No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

A través de l'eina de Sobre Digital els licitadors hauran de signar el document "resum" de les seves ofertes, amb signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut, amb la signatura del qual s'entén signada la totalitat de l'oferta, atès que aquest document conté les empremtes electròniques de tots els documents que la componen.

Les proposicions han d'anar signades pels representants legals dels licitadors i, en cas que es tracti de licitadors que concorren amb el compromís de constituir-se en unió o conjuntament amb altres si resulten adjudicatàries, pel representant de tots els licitadors que la componen.

No tindran en cap cas, caràcter confidencial ni l'oferta econòmica del licitador ni les dades incloses en la declaració responsable.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 10 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

Els licitadors podran presentar una còpia de seguretat, en suport físic electrònic, dels documents de les seves ofertes que hagin presentat mitjançant l'eina de Sobre Digital. Aquesta còpia s'haurà de lliurar a sol·licitud de l'òrgan de contractació, en cas que es requereixi, i haurà de contenir una còpia de l'oferta amb exactament els mateixos documents –amb les mateixes empremtes digitals– que els aportats en l'oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital.

CLÀUSULA 7- GARANTIA

El licitador que hagi presentat la millor oferta i abans de l'adjudicació al seu favor, previ requeriment de l'Ajuntament de presentació de la documentació per procedir a dita adjudicació i junt amb aquesta documentació segons l'establert a la clàusula 11 d'aquest Plec, haurà de constituir una fiança per import d'un 5 per 100 del preu base de la licitació per import de 72.173,44 €, corresponents al 5% del valor de taxació del bé que és d'1.443.468,69€ (article 107 de la LCSP).

Aquesta garantia respondrà, entre altres, del compliment de l'obligació d'abonar el preu, atorgar l'escriptura pública, i acreditar la seva inscripció en el Registre de la Propietat, en cas de resultar adjudicatari.

De conformitat amb l'anterior, si transcorregut el termini establert en aquest Plec no arriba a atorgar-se l'escriptura pública de compravenda de l'immoble per qualsevol causa imputable a l'adjudicatari, l'Ajuntament recuperarà automàticament plenes facultats dispositives sobre l'immoble.

La garantia, podrà constituir-se en qualsevol de les formes previstes en l'article 108.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, en concret:

a)-Mitjançant transferència bancària al compte de titularitat de l'Ajuntament de Figueres, que aquest indicarà, on constarà com a concepte: "Garantia subhasta NOUVILAS". L'acreditació s'efectuarà mitjançant el document que es lliuri per part dels serveis de la Tresoreria municipal, acreditatiu de la constitució de la garantia.

b)-En efectiu a la Caixa de Dipòsits de la Tresoreria de l'Ajuntament de Figueres. L'acreditació s'efectuarà mitjançant el lliurament del corresponent resguard d'ingrés (document que es lliuri per part dels serveis de la Tresoreria municipal, acreditatiu de la constitució de la garantia).

c)-En valors de deute públic amb subjecció, en cada cas, a les condicions establertes reglamentàriament. Els certificats d'immobilització dels valors anotats es dipositaran a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

d)-Mitjançant aval prestat en la forma i condicions que estableixin reglamentàriament, per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 11 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per a operar a Espanya, i que es dipositarà a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

e)-Mitjançant contracte d'assegurança de caució amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en la forma i establertes reglamentàriament. El certificat de l'assegurança s'ha de lliurar també, a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria municipal.

Les garanties hauran de dipositar-se necessàriament a la Caixa General de Dipòsits d'aquest Ajuntament, en concret a la Tresoreria Municipal, i s'acreditaran mitjançant la presentació del justificant corresponent de la Tresoreria municipal.

En el cas d'unions dels licitadors, les garanties es poden constituir per un o varis dels participants, sempre que en conjunt s'arribi a la quantia requerida i cobreixi solidàriament a tots els licitadors integrants de la unió o conjuntament amb altres.

La garantia constituïda per l'adjudicatari quedarà en poder de l'Ajuntament, afecta al compliment de les obligacions que li corresponguin fins a l'atorgament d'escriptura pública, justificació del pagament dels tributs, impostos i despeses que li pertoquin, així com s'acrediti la inscripció en el Registre de la Propietat.

Les garanties en efectiu seran retornats mitjançant transferència bancària al número de compte del qual l'adjudicatari ha d'acreditar la titularitat, adjuntant certificat de l'entitat bancaria justificatiu de la seva titularitat.

Les quantitats ingressades en concepte de garantia no meritaran en cap cas cap interès.

CLÀUSULA 8- CAPACITAT PER A CONCÓRRER A LA SUBHASTA

Podran presentar proposicions les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar, i que tinguin capacitat per a contractar d'acord amb les normes contingudes en el Codi Civil (Cc) sobre capacitat general per a tota classe de contractes, i en particular per al contracte de compravenda art. 1459 Cc i article 621-4 de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes.

La capacitat d'obrar de les persones físiques espanyoles s'acredita amb la presentació del DNI i la de les persones jurídiques espanyoles s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acreditarà mitjançant còpia de l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 12 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

aportar NIF de la persona jurídica espanyola i, si s'escau, certificat de l'acord adoptat per tal de concórrer a la present subhasta.

No poden ser adquirents les persones que hagin sol·licitat o estiguin declarades en concurs, hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estiguin subjectes a intervenció judicial o hagin estat inhabilitades conforme a la legislació vigent en matèria concursal, així com les que incorren en els supòsits que preveu la normativa sobre incompatibilitats de càrrecs públics. De manera particular tampoc poden ser adquirents les persones que preveu l'article 621.4 de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Els licitadors estrangers presentaran la documentació traduïda de forma oficial (traducció jurada) en qualsevol de les llengües cooficials de la Comunitat Autònoma de Catalunya.

No podran prendre part en la licitació les persones físiques o jurídiques que hagin intervingut en el procediment d'alienació (taxació dels béns o altres supòsits).

Tampoc podran prendre part en la subhasta les persones físiques i/o jurídiques incurses en els supòsits de prohibició recollits en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Els licitadors podran concórrer sols o conjuntament. En aquest últim supòsit quedaran obligats solidàriament davant l'Ajuntament de Figueres. Aquesta participació s'instrumentalitzarà, a la fase de licitació, mitjançant l'aportació d'un document privat adjuntat a la declaració responsable (Annex II) en el què es manifesti la voluntat de concurrència conjunta, indicant els noms i circumstàncies dels que la constitueixen, la participació de cadascun d'ells i designant un representant per exercitar els drets i complir les obligacions que de l'adjudicació i del contracte de compravenda se'n derivin. No obstant, no es podrà licitar individualment i conjuntament a la vegada i en el cas de concórrer d'ambdues formes alhora totes les proposicions (individual i conjunta) quedaran excloses.
A aquests efectes s'entendrà que hi ha identitat de licitador, tractant-se de persones jurídiques, quan formin part d'un grup de societats en els termes previstos a l'article 42 del Codi de Comerç i a les Cooperatives quan siguin gestionades per la mateixa persona física o jurídica. També, s'entendrà que existeix identitat quan les ofertes siguin presentades per persona interposada o vinculada, entenent-se que n'hi ha respecte a les entitats jurídiques en els termes previstos a l'article 18.2 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre Societats, incorrent també en aquest supòsit qui concorri en una Unió o conjuntament amb altres i ho hagi fet individualment, o qui figuri a més d'una Unió o conjuntament amb altres (articles 139.3 LCSP).

La capacitat d'obrar de les persones físiques o jurídiques no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o dels Estats signataris de l'Acord sobre

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 13 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

l'Espai Econòmic Europeu, es justificarà d'acord amb el que preveu la normativa reguladora de contractes del sector públic i hauran d'acreditar-la, per concórrer a la subhasta, d'acord amb el que preveu l'esmentada normativa. De manera particular, si es tracta de persones jurídiques, s'acreditarà mitjançant l'escriptura de constitució, els estatuts o a l'acta fundacional, degudament inscrits, en el seu cas, en el registre públic que correspongui.

Les altres persones jurídiques estrangeres hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent de España en l'Estat corresponent o de la Oficina Consular en quin àmbit territorial radiqui el seu domicili.

A l'empara del que s'estableix en l'art. 87.2 de la LCSP, la solvència econòmica i financera del licitador s'acreditarà mitjançant la presentació d'informe d'institució financera en el qual s'acrediti que el licitador posseeix la solvència suficient per a l'adquisició de l'immoble objecte de la subhasta, i si el licitador és persona jurídica es presentarà a més certificació acreditativa d'haver-se adoptat per l'òrgan competent de l'entitat ofertant acord pel qual, i pel cas que resultés ser adjudicatari, s'obliga i compromet a afectar fons propis suficients per garantir la realització de la inversió.

CLÀUSULA 9- OBERTURA DE PROPOSICIONS-

En el termini de vint (20) dies hàbils comptats des de la data de finalització del termini de presentació de les proposicions, es procedirà a l'obertura dels sobres.
Quant a la declaració responsable es verificarà que està redactada conforme **l'Annex II** i signada vàlidament i que conté una declaració comprensiva del compliment de tots els requisits previs exigits per participar en el procediment.
Quan aquesta documentació tingui errors o defectes que siguin esmenables, es podrà concedir als interessats un termini de tres dies hàbils perquè el licitador corregeixi els defectes materials o les omissions esmenables i no substancials observades en la documentació presentada.
Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es podran dur a terme a través del propi expedient electrònic i/o de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades pels licitadors en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent. En aquest supòsit aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran al licitador mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

A continuació es procedirà a l'obertura del sobre 2 i a la lectura de les proposicions econòmiques presentades pels licitadors.

Seran excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les ofertes que siguin inferiors al tipus de licitació, o comportin un error manifest en l'import de l'oferta, o bé no s'hagi aportat el document .

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 14 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

Seguidament es procedirà prèvia exclusió, en el seu cas, de les ofertes que no compleixin els requeriments del Plec, a avaluar i classificar les ofertes, i a realitzar la proposta d'adjudicació a favor del candidat que hagi ofert un preu més alt, o bé es proposarà de manera motivada que es declari deserta la licitació en el cas que cap de les propostes reunís les condicions exigides en aquest Plec.

Del resultat de la subhasta celebrada se n'aixecarà Acta, sense que la proposta d'adjudicació vinculi l'Òrgan competent ni generi cap dret per al millor postor.

En cas de renúncia o de falta de compliment de les seves obligacions, per part de l'adjudicatari provisional podrà procedir-se a l'adjudicació a la segona oferta més avantatjosa. L'Òrgan competent podria acordar la improcedència de l'alienació si considerés perjudicial per a l'interès públic l'adjudicació en les condicions proposades o si, per raons sobrevingudes o per altres circumstàncies, considerés necessari el bé per al compliment de fins públics o més convenient posposar la seva alienació, sense que la celebració de la subhasta generi cap dret per als que van optar a la compra.

Criteris aplicables en el cas d'empat entre les millors ofertes:
En casos d'empat entre les millors ofertes presentades pels licitadors, l'adjudicació recaurà sobre el primer que hagués presentat la seva l'oferta atenent a la seva data i hora de presentació, i en cas de continuar l'empat es decidirà per sorteig que es dura a terme en acte públic prèvia convocatòria que s'anunciarà al perfil del contractant.

Els actes d'obertura dels sobres no seran públics, i per tant, quan s'hagin efectuat les puntuacions es publicaran en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació.

CLÀUSULA 10 CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.

Per a l'adjudicació del contracte s'estableix un únic criteri que és el del millor preu. El tipus de licitació establert a la clàusula 3 haurà de ser igualat o millorat a l'alça pels licitadors. En tot cas, es rebutjaran les proposicions en que la proposició econòmica sigui per sota del tipus de licitació.

CLÀUSULA 11 REQUERIMENT DE DOCUMENTACIÓ PREVI A L'ADJUDICACIÓ-

Es requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta amb el millor preu, per tal que dins del termini de deu (10) dies hàbils, a comptar des del dia següent a la data en que hagués rebut el requeriment, presenti la documentació que s'esmenta en les clàusules 7 i 8 i concretament:

a)-Haurà de constituir una fiança per import d'un 5 per 100 del preu base de la licitació per import de 72.173,44 €, corresponents al 5% del valor de taxació del

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 15 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

bé que és d' 1.443.468,69€ (article 107 de la LCSP), i d'acord amb l'establert a la clàusula 7.

b)-Si es tracta de persona física DNI o passaport. Si compareix en nom d'una altra persona física, haurà d'acreditar-se la representació per qualsevol mitjà vàlid en dret que en deixi constància fidedigna.

c) Si es tracta de persones jurídiques:
–NIF/CIF.
–Escriptura pública de constitució, o modificació si escau, inscrita en el Registre Mercantil, si és exigible aquest requisit conforme a la legislació mercantil; o el document de constitució, estatuts, o acta fundacional, degudament inscrits, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.
–DNI o passaport del firmant de l'oferta econòmica.
–Escriptura d'apoderament del signatari, per a acreditar la representació de la societat per a presentar-se a la licitació i atorgar escriptura pública de compravenda en cas de resultar adjudicatari. El poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, llevat que es tracti d'un poder per a aquest acte en concret.

-Informe d'institució financera en el qual s'acrediti que el licitador posseeix la solvència suficient per a l'adquisició de l'immoble objecte de la subhasta. Si el licitador és persona jurídica es presentarà a més certificació acreditativa d'haver-se adoptat per l'òrgan competent de l'entitat ofertant acord pel qual, per al cas que resultés ser adjudicatari, s'obliga i compromet a afectar fons propis suficients per garantir la realització de la inversió.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta.

En el supòsit assenyalat en el paràgraf anterior, es procedirà a requerir aquesta documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

CLÀUSULA 12 DESISTIMENT.

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació a les persones licitadores, abans de la formalització del contracte. També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho als licitadors, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació. En ambdós supòsits es compensarà als licitadors per les despeses en què hagin incorregut. La decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el perfil de contractant.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 16 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

CLÀUSULA 13 SUCCESSIÓ EN EL PROCEDIMENT EN EL CAS D'EMPRESES LICITADORES

Si durant la tramitació d'un procediment i abans de la formalització del contracte es produís una operació de fusió, escissió, transmissió del patrimoni empresarial o d'una branca de l'activitat, succeirà a l'empresa licitadora o candidata en la seva posició en el procediment la societat absorbent, la resultant de la fusió, la beneficiària de l'escissió o l'adquirent del patrimoni empresarial o de la corresponent branca d'activitat, sempre que reuneixi les condicions de capacitat i absència de prohibició de contractar i n'acrediti les condicions exigides al Plec per poder participar en el procediment d'adjudicació, d'acord amb el que estableix l'article 144 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP.

CLÀUSULA 14 ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.

Un cop presentada la documentació a què fa referència la clàusula 11, l'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació o la declaració de deserta de la subhasta pública.
L'acord municipal d'adjudicació o declaració de deserta de la subhasta pública es notificarà a tots els licitadors/es i contindrà, en tot cas, la informació necessària per permetre als licitadors interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació o declaració de desert. La notificació es realitzarà per mitjans electrònics a l'adreça de correu electrònic que els licitadors haguessin designat al presentar les seves proposicions, en els termes establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques en allò que sigui aplicable.
L'Ajuntament podrà declarar deserta la subhasta de manera motivada si els licitadors que es presentin no acompleixen els requeriments exigits en aquest Plec. En cap cas podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que consten en el Plec.
En el supòsit degudament motivat que es declarés deserta la licitació, no procedirà dret a indemnització, en cap cas, a favor dels licitadors.

CLÀUSULA 15- PAGAMENT DEL PREU-

L'adjudicatari haurà d'abonar el preu d'adjudicació en la seva totalitat i en el moment de signatura de l'escriptura pública de compravenda davant del notari que correspongui, prèvia sol·licitud de torn notarial per part de l'Ajuntament de Figueres.

CLÀUSULA 16-FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE-

El contracte de compravenda es formalitzarà mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública d'acord amb el que estableix l'article 113.1 de

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 17 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), l'article 1280 del Codi Civil espanyol, la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè, el que disposa el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, i d'acord amb l'establert a la Llei Hipotecaria i el seu Reglament. L'atorgament de l'escriptura pública equival al lliurament de la propietat i possessió de l'immoble objecte de la subhasta.

L'atorgament de l'escriptura pública es portarà a terme dins el termini dos (2) mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció per part de l'adjudicatari de la notificació de l'acord d'adjudicació del contracte. L'adjudicatari queda obligat a comparèixer per a la referida formalització, un cop designat el notari per torn notarial prèvia sol·licitud de l'Ajuntament.

Seran a càrrec de l'adjudicatari totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública, les seues còpies, i la inscripció en el Registre de la Propietat. Igualment l'adjudicatari contrau l'obligació de presentar l'escriptura pública en les oficines liquidadores dels impostos que graven la transmissió, i és a càrrec seu l'abonament d'aquests impostos i altres despeses que puguin originar-se.

En aquesta escriptura es farà constar que l'immoble s'aliena com a cos cert, per la qual cosa una vegada formalitzada, no s'admetran reclamacions sobre l'estat o errors en la descripció del bé o béns alienats. La participació a la subhasta suposa l'acceptació de totes les clàusules d'aquest Plec de condicions, així com de l'estat de l'immoble, i el comprador renuncia expressament al dret de sanejament per evicció i vicis ocults corresponents conforme al Codi civil. Les circumstàncies que afecten les finques es pressuposen conegudes pels licitadors. Es considera la seva superfície com a merament orientativa, i sense que hi hagi lloc a rescissió ni a cap rebaixa en el preu per raó que resultés ser inferior la seva cabuda respecte a la que consta al títol, al registre o al cadastre, corrent al seu càrrec les despeses que es puguin derivar de la rectificació de les dades registrals que dugui a terme a l'empara del que disposa la Legislació Hipotecària.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari i no justificades no s'hagués formalitzat l'escriptura dins del termini amunt indica, dos (2) mesos, se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia constituïda pel licitador. Així mateix la diferència restant de la garantia constituïda no li serà retornada a l'adjudicatari sinó que serà igualment incautada per l'Ajuntament, en concepte de penalitat pels danys i perjudicis soferts per la inefectivitat de l'adjudicació i el temps que ha estat l'Ajuntament en expectativa de formalitzar el contracte, i sense poder procedir a una nova adjudicació.

Si les causes de la no formalització fossin imputables a l'Ajuntament, s'indemnitzarà a l'adjudicatari dels danys i perjudicis que la demora li pugui ocasionar, amb independència de què pugui sol·licitar la resolució del contracte.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

La devolució i cancel·lació de la garantia constituïda s'efectuarà un cop s'hagi formalitzat l'escriptura, i l'adjudicatari acrediti la inscripció en el Registre de la Propietat.

CLÀUSULA 17 ALIENACIÓ DIRECTA i SEGONA, TERCERA I QUARTA SUBHASTA-

Si queda deserta la primera subhasta, es poden celebrar fins a tres subhastes successives més sobre el mateix bé, i el tipus de licitació és el de la subhasta immediata anterior, que es pot reduir fins a un quinze per cent en cada nova subhasta per resolució motivada de l'òrgan competent. Transcorreguts dos anys des de la data de celebració de la primera subhasta sense que s'hagin adjudicat els béns o drets, si se celebrés nova subhasta, aquesta tindrà el caràcter de primera, a l'efecte de la qual es realitzarà una nova taxació.

De conformitat amb el que preveu la Llei de patrimoni de les administracions publiques (LPAP) i el seu Reglament es pot sol·licitar l'adjudicació directa dels immobles la subhasta dels quals hagi resultat deserta. El termini per sol·licitar l'adquisició s'estendrà des de la finalització de l'acte de la subhasta deserta fins al dia anterior en què s'anunciï al perfil del contractant la convocatòria de nova subhasta. Si no es convoquen noves subhastes, aquest termini es prolongarà fins a un any després de la celebració de l'última subhasta deserta, de forma que les eventuals persones interessades podran sol·licitar l'alienació directa quan la subhasta s'hagi declarat deserta i pel tipus de licitació de l'última subhasta realitzada sempre que no hagi transcorregut més d'un any des de la celebració de dita subhasta. Les condicions de la venda directa no podran ser inferiors a les de l'última subhasta deserta, i l'adjudicació es farà a favor de la primera oferta rebuda a través del Registre d'entrada, sempre que vagi acompanyada del justificant de la constitució de la garantia. A la corresponent oferta, l'ofertant haurà de fer constar expressament el preu ofert, així com que accepta les condicions del present Plec amb estricta subjecció a les seves clàusules. La presentació suposa l'acceptació de les condicions del present Plec.

CLÀUSULA 18- PROTECCIÓ DE DADES:

L'Ajuntament de Figueres, els licitadors i l'adjudicatari hauran de donar compliment al que estableix el Reglament Europeu 679/2016 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (en endavant, RGPD), així com la Llei Orgànica 3/2018, del 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia de Drets Digitals (LOPDGDD).

Les parts compliran adequadament i en tot moment les disposicions contingudes al RGPD i la LOPDGDD, i a qualsevol altra norma vigent o que en

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 19 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

el futur es pugui promulgar sobre la matèria, respecte les informacions i dades utilitzades en el transcurs del compliment d'aquest contracte.

En compliment de la normativa de protecció de dades de caràcter personal els licitadors queden informats que les dades de caràcter personal que, en el seu cas, siguin recollides a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte. Cal recordar, en cas que amb ocasió de la participació en aquesta licitació les entitats o licitadors hagin de comunicar dades personals, tant per incorporar-les en les seves ofertes, com per acreditar el compliment dels requisits previs a l'adjudicació, el que preveuen els articles 6 i 11 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, respecte del consentiment informat previ de les persones afectades.
Tant els licitadors com l'adjudicatari i el seu personal en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat han de tractar les dades personals als quals tinguin accés de manera que garanteixin una seguretat adequada inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de mesures tècniques o organitzatives apropiades de conformitat amb allò que s'ha fixat en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades). Aquesta obligació és complementària dels deures de secret professional i subsistirà una vegada formalitzat el contracte amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

CLÀUSULA 19 ADVERTIMENT DE LA POSSIBILITAT EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG.

D'acord amb l'establert a l'article 40.1 apartat e) del DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, quan es tracti d'un bé declarat d'interès cultural o inclòs a l'inventari general de l'Estat o al catàleg municipal de béns d'interès singular o valor històric-artístic, cal comunicar prèviament l'alienació al Departament de Cultura de la Generalitat i a l'òrgan competent de l'Administració de l'Estat, i s'han d'indicar el preu i les condicions en què es proposa realitzar l'alienació, perquè puguin fer ús del dret de tanteig dins dels 2 mesos següents o, en tot cas, emeti aquell l'informe corresponent, d'acord amb la legislació del patrimoni històric.
Transcorreguts 2 mesos, des de la notificació de l'acord corresponent, sense que s'hagi exercitat aquest dret de tanteig ni emes cap informe, es continuarà amb el procediment de subhasta.
Si estiguessin interessats a l'hora ambdues Administracions es formalitzarà la compravenda amb la que hagués exercit abans el dret de tanteig, i en cas de desistir es formalitzarà amb l'altre Administració interessada.
Transcorregut 2 mesos des de la data de l'exercici del dret de tanteig sense que s'hagi formalitzat l'escriptura per causes no imputables a l'Ajuntament, es

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 20 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

podrà decidir continuar amb el procediment de subhasta sense tenir dret a cap indemnització, i si s'escau es tornarà a insertar de nou el corresponent anunci al perfil del contractant.

CLÀUSULA 20 REGIM DE RECURSOS

Els actes de preparació i d'adjudicació, són susceptibles del recurs administratiu ordinari que correspongui, d'acord amb el que estableix la Llei 39/2015, d'1d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En el cas dels actes adoptats per l'òrgan de contractació es podrà interposar recurs potestatiu de reposició.

CLÀUSULA 21. JURISDICCIÓ COMPETENT

L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent en el coneixement, de les qüestions litigioses que es suscitin, en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.
L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes i extinció del contracte.

ANNEX I.1

Es correspon amb la valoració realitzada per Duatis Arquitectes SLP, documentació la qual forma part d'aquest Plec.

ANNEX 1.2

Es correspon amb l'informe emès per l'arquitecta municipal en data 6/02/2023 relatiu a les característiques arquitectòniques i urbanístiques de la denominada Casa Nouvilas junt amb reportatge fotogràfic, documentació la qual forma part d'aquest Plec.

ANNEX 1.3

Es correspon amb l'informe emès per l'arquitecta municipal en data 08/03/2023, documentació la qual forma part d'aquest Plec.

ANNEX II

A)- DECLARACIÓ RESPONSABLE

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 21 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

El Sr./La Sra..... amb NIF núm....., en nom propi / en representació de ....., en qualitat de ..... (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), , i segons escriptura pública autoritzada davant notari ....., en data ..... i amb número de protocol....., CIF núm. ....., domiciliada a..... carrer ....., núm....., (persona de contacte....., adreça de correu electrònic ....., telèfon núm. .....), opto a la licitació de l'alineació mitjançant subhasta del bé immoble conegut com a CASA NOUVILAS

i DECLARO RESPONSABLEMENT:

1- Que reuneixo totes i cadascuna de les condicions establertes legalment i no incorro en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració previstes als articles 65 a 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

2-Que no em trobo incurs en cap procediment del qual pugui esdevenir la pèrdua o limitació de la capacitat jurídica d'obrar.

3- Que l'adreça/es de correu electrònic on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques són:

- Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es*	DNI*	Correu electrònic professional*	Mòbil professional

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar aquesta circumstància, per escrit, a l'Ajuntament de Figueres per tal de fer la modificació corresponent.

El licitador declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament de Figueres pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

4- Que com a signant d'aquesta declaració tinc capacitat suficient, en la representació amb la qual actuo, per comparèixer i signar aquesta declaració i la resta de documentació requerida per contractar, inclosa l'oferta econòmica.

5- Que em comprometo en cas de resultar adjudicatari a presentar informe d'institució financera en el qual s'acrediti que el licitador posseeix la solvència suficient per a escometre l'adquisició de l'immoble objecte de la subhasta, i si el licitador és persona jurídica es presentarà a més certificació acreditativa d'haver-se adoptat per l'òrgan competent de l'entitat ofertant acord pel qual, per al cas que resultés ser adjudicatari, s'obliga i compromet a afectar fons propis suficients per garantir la realització de la inversió.

6-En el cas de persones estrangeres:

Que em sotmeto a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitador.
Que em comprometo a presentar tota la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

7- Els licitadors que concorrin en unió i/o conjuntament amb altres:

☐ SÍ ☐ NO

En cas afirmatiu han d'aportar una declaració responsable per a cadascun dels participants en la unió i adjuntar un document privat en el que es manifesta la voluntat de concurrència conjunta, indicant els noms i circumstancies dels que la constitueixen, la participació de cadascun d'ells i designant un representant per exercitar els drets i complir les obligacions que de l'adjudicació i del contracte se'n derivin, facilitant l'adreça electrònica a efectes d'avís de notificació, comunicacions i número/os de telèfon/os mòbil/s.

8- En tots els supòsits:
Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència, i absència de prohibicions per contractar hauran de concórrer en la data final de presentació de les ofertes i subsistir en el moment de formalització de l'escriptura pública .

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.

A _____, a ___ de _____ de 20__.

Signatura del declarant

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

ANNEX III OFERTA ECONÒMICA

El Sr./La Sra..... amb NIF núm....., en nom propi / en representació de ....., en qualitat de ..... (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), , i segons escriptura pública autoritzada davant notari ....., en data ..... i amb número de protocol....., CIF núm. ....., domiciliada a..... carrer ....., núm....., (persona de contacte....., adreça de correu electrònic ....., telèfon núm. .....), assabentat de l'expedient per a l'alienació del bé patrimonial conegut com a CASA NOUVILAS mitjançant subhasta anunciat en el perfil de contractant, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i oferint pel bé la quantitat de :

_____ euros.

I em comprometo, a fer front en el moment de formalitzar la compravenda, a tots els impostos que gravin la transmissió i les despeses d'honoraris del notari, del Registre de la Propietat i qualsevol altra despesa que es derivi de la transmissió d'aquest immoble.

A _____, a ___ de _____ de 20__.

Signatura del licitador

Annex IV:

Instruccions presentació electrònica

Els licitadors han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en el termini màxim que s'assenyala a la clàusula 6, mitjançant l'eina de Sobre Digital, accessible a l'adreça següent:
https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/9328325?categoria=0

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 24 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

Un cop s'hagi accedit a l'eina web de Sobre Digital, els licitadors hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que els licitadors indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la declaració responsable (Annex II) per rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Els licitadors han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes els licitadors hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Els licitadors poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà als licitadors que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. El desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar els licitadors. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només els licitadors la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

L'eina de Sobre Digital demana automàticament als licitadors que han presentat oferta, la introducció en l'eina de Sobre Digital de les paraules clau, 24 hores després de la finalització del termini de presentació d'ofertes, i la continua demanat automàticament a les empreses licitadores que no l'hagin incorporat, una vegada al dia, cada dia fins que la incorporin o fins a la data d'obertura dels sobres; i que, addicionalment l'òrgan gestor de l'Ajuntament també te la potestat de demanar la introducció de les paraules clau quan ho consideri. En el moment que els licitadors introdueixin les paraules clau, s'iniciarà el procés de desxifratge de la documentació, que estarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de l'obertura dels sobres. Els licitadors han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de la finalització de l'acte d'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que algun licitador no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part dels licitadors de la paraula o les

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 25 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

paraules clau, que només ells custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Una vegada es disposi de tota la documentació de l'oferta i s'hagin adjuntat els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina.
A partir del moment en què s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa. Cal tenir en compte que l'eina de Sobre Digital no permet suprimir o modificar les ofertes un cop presentades; sí és possible en qualsevol moment anterior a l'enviament de l'oferta.
En cas que un licitador presenti dues o més ofertes a un mateix contracte dins del termini de presentació d'ofertes, pretenent que l'última substitueixi a una o unes ofertes anteriors, ha d'informar-ho així fefaentment a l'òrgan gestor de l'Ajuntament i aquest valorarà el que procedeixi respecte d'aquestes ofertes

En cas de fallada tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, publicant en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres l'esmena corresponent, i addicionalment, comunicant el canvi de data a tots els licitadors que haguessin activat oferta.

D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h) de la Disposició Addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins el termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després enviant la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas que no es faci aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la qual s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'Administració. Així, és obligació dels licitadors passar els documents per un antivirus i, en cas

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 26 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

que arribin documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'ells que l'Administració no pugui accedir al seu contingut.

En cas que algun document presentat pels licitadors estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, es valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquest licitadora en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas que es tracti de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, es podrà acordar l'exclusió del licitador.

D'acord amb l'apartat 1.i) de la Disposició Addicional setzena de la LCSP els licitadors podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que els serà sol·licitada en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta a través de l'eina de Sobre Digital. S'ha de tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder comparar les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes estan disponibles a l'apartat de "Material d'ajuda per a persones usuàries" dins del desplegable de "suport" de la Plataforma de serveis de contractació pública:
https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari

És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient que tenen el coneixement requerit de l'eina i que coneixen els requeriments necessaris per presentar oferta.

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles són en format PDF.

D'acord amb l'article 23 del RGLCAP, els licitadors han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 27 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

Cada licitador no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en unió o conjuntament amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió o conjuntament amb altres. La infracció d'aquestes normes dóna lloc a la inadmissió de totes les propostes per ell subscrites.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 28 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 1 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07

www.duatis-arquitectes.com

Duatis ARQUITECTES SLP



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT AL CARRER NOU, NÚM. 78 DE FIGUERES, CASA NOUVILES.

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

ELISABET PRAT ALSINA, ARQUITECTA TÈCNICA

JULIOL 2022

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 29 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 2 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Duatis ARQUITECTES SLP

www.duatis-arquitectes.com

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat, arquitecta tècnica

Col·laboradores:
Mar Cabarrocas, arquitecta
Laura Farran, coordinació

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 30 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 3 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

INFORME DE VALORACIÓ 5

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ 5

1.1. Antecedents 5
1.2. Finalitat 5
1.3. Data de la valoració 5
1.4. Sol·licitant 5
2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES 5
2.1. Emplaçament 5
2.2. Identificació registral 6
2.3. Identificació cadastral 6
2.4. Estat d'ocupació 7

3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES 7

3.1. Localitat 7
3.2. Descripció de l'entorn 8
3.3. Descripció dels terrenys 9
3.4. Descripció de les edificacions existents 10
3.4.1 Descripció de l'estat actual de la Casa Nouviles 11

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA 17

4.1. Característiques urbanístiques segons Planejament Vigent 17
4.2. Proposta de Modificació Puntual del PGOU 19
4.3. Proposta de rehabilitació i promoció de la casa Nouviles segons MPPGOU 19

5. CRITERIS DE VALORACIÓ 20

5.1. Metodologia aplicable 20
5.1.1 Mètode residual estàtic 21

6. ESTUDI DE MERCAT 22

6.1. Característiques del mercat d' habitatge plurifamiliar de nova promoció 22
6.2. Operacions de mercat estudiades 22

7. VALORACIÓ 23

7.1. Valor estimat de l'habitatge d'obra nova residencial 23
7.2. Edifici Rehabilitat. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial 25
7.3. Edifici Obra nova. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial 27
7.4. Càlcul del valor de l'immoble Casa Nouviles 28
7.5. Despeses d'urbanització 29
7.6. Valor de la cessió del 15% d'increment de sostre 29

8. VALOR DE LA FINCA 29

ANNEXES 30

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT 30
2. FOTOGRAFIES AÈRIES CARRER NOU 78: 31
3. DADES CADASTRALS FINCA CARRER NOU NÚM 78 32

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 31 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 4 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

4. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (any 2021) 32
5. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (juliol 2022) 34
6. PLÀNOLS ESTAT ACTUAL 36
7. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU 38
8. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PROPOSTA DE PLANEJAMENT 38
9. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT 39
10. NORMATIVA URBANÍSTICA SEGONS MODIFICACIÓ PGOU 41
11. ESTUDI DE MERCAT D 'HABITATGE EN EDIFICI PLURIFAMILIAR A FIGUERES JULIOL 2022 42

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 32 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 5 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

INFORME DE VALORACIÓ

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Antecedents

En data juny 2021 s'emet informe de valoració d'un immoble en sòl urbà consolidat al carrer Nou núm. 78 de Figueres. Casa Nouviles.

El present informe és l'actualització del valor de mercat a data juliol 2022 de l'immoble situat al carrer Nou núm.78 de Figueres.

1.2. Finalitat

Determinar el valor de mercat d'un immoble en sòl urbà consolidat al Carrer Nou núm. 78 a Figueres, anomenada Casa Nouviles, en l'escenari de que s'aprovi la Modificació del Pla General que està redactant l'Ajuntament de Figueres.

1.3. Data de la valoració

Juliol 2022

1.4. Sol·licitant

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Plaça de l'Ajuntament, 12
17600 Figueres

2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

2.1. Emplaçament

La finca que es valora en el present informe és la finca situada al carrer Nou núm. 78 de Figueres.

En l'actualitat la finca es troba ocupada per una edificació susceptible a rehabilitació.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 33 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 6 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28



2.2. Identificació registral

A efectes de valoració no se'ns aporta documentació registral de la finca valorada.

2.3. Identificació cadastral

A l'annex hem adjuntat els plànols i dades cadastrals

CARRER NOU, 78:

Referència cadastral:	7192102DG9779S0001JK
Superfície cadastral construïda:	2.055 m²
Superfície cadastral de parcel·la:	1.550 m²

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 34 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 7 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28



2.4. Estat d'ocupació

L'immoble es troba desocupat.

3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES

3.1. Localitat

Figueres és la capital de la comarca de l'Alt Empordà, a la província de Girona. Es tracta d'una ciutat situada a uns 40 km de Girona i a uns 10 km de la costa (Roses, Sant Pere Pescador, Port de la Selva). Es troba situada a uns 140 km de Barcelona capital.

Està situada en el centre de la plana empordanesa, a l'extrem nord-oriental de Catalunya.

Les comunicacions són bones tant per transport públic (estació de FFCC i autobusos) com per transport privat (N-II i proximitat a l'autopista A-2).

En l'actualitat, Figueres té una població de 47.437 habitants, segons dades Idescat 2022 i en els darrers anys s'ha incrementat el nombre d'habitants.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 35 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 8 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

El municipi gaudeix d'una situació privilegiada, a la cruïlla de la principal via de comunicació que va de Barcelona a França, i de la ruta que condueix de la costa empordanesa a l'interior.

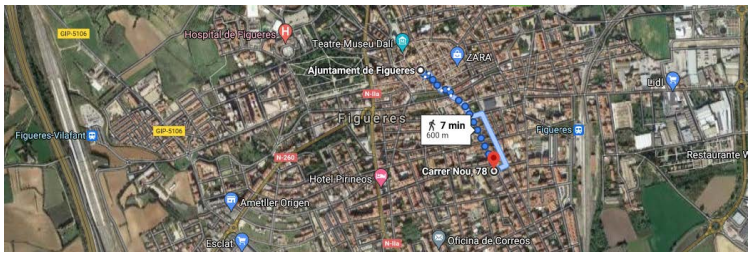
Figueres té un bon atractiu comercial i turístic. Actualment el principal sector econòmic de Figueres és el terciari, la restauració, alimentació i comerços.

3.2. Descripció de l'entorn

La finca a valorar es troba situada al centre històric de la població, en sòl urbanitzat.

La casa Nouviles està al carrer Nou número 78. El carrer Nou és la principal via de comunicació entre la perifèria i el centre de la ciutat. Va des de la Rambla de Figueres a la Ronda Sud, fins arribar a la N-II. El carrer és un conjunt protegit com a bé cultural d'interès local i diversos dels seus edificis formen part de l'Inventari del patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

El conjunt del carrer Nou de Figueres està format per fronts edificats de planta baixa i dos o tres pisos, amb façanes compostes majoritàriament segons eixos verticals d'obertures allargades amb balcons amb ordenacions jeràrquiques en alçada de diversos tipus. Reedificat en la seva major part durant la segona meitat del segle XIX i primer quart del segle XX.



Recorregut del carrer Nou, 78 al centre, 7 minuts a peu.

El nivell socioeconòmic és de tipus mig.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

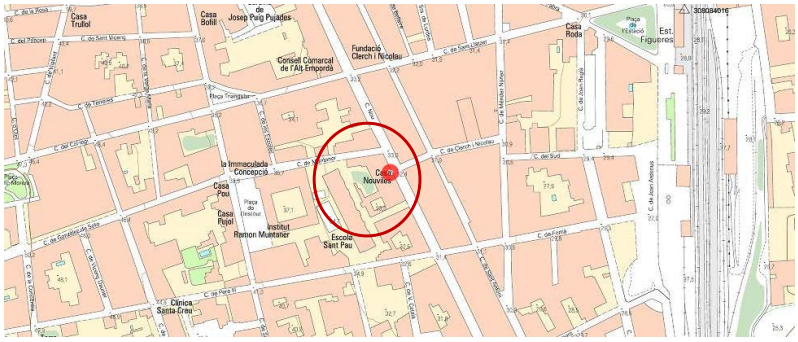
DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 36 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 9 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

L'entorn disposa dels equipaments necessaris. Les infraestructures urbanes són les pròpies del sòl urbà, i és troben en bon estat de conservació.

Característiques de l'entorn :

Tipologia:	Residencial
Ordenació:	Zona residencial casc urbà.
Infraestructura:	L'entorn proper disposa de tots els serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia) així com complementaris (telèfon, gas).
Comunicacions:	Les comunicacions són bones.



3.3. Descripció dels terrenys

Quadre resum de superfícies aportades:

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 37 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 10 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

FINCA	SUPERFÍCIE CADASTRAL (m²)	SUPERFÍCIE MPPGOU (m²)
Carrer Nou, 78	1.550	1.594



CASA NOUVILES

CLAU	SÒL
11	942,80 m2sl
14	651,20 m2sl
	1.594,00 m2sl

Segons la Modificació puntual del PGOU de l'àrea de Figueres, en l'àmbit de la casa Nouviles aportat, la superfície total de sòl és de 1.594,00 m² dels quals 651,20 m² es troben ocupats per la casa Nouviles i 942,80 m² formen part del pati posterior.

3.4. Descripció de les edificacions existents

La casa Nouviles, és un edifici històric de la ciutat. Es tracta d'un edifici entre mitgeres de planta baixa, pis i golfes, ordenada en tres cossos separats per pilastres adossades. A la planta baixa el cos central presenta portal en arc de mig punt amb una finestra a cada costat, una distribució igual es repeteix als dos cossos laterals. Al pis principal el cos central està definit per una balconada correguda amb tres sortides emmarcades per pilastres adossades d'ordre no definit amb fulles d'acant, que suporten unes llindes ornamentals. En els cossos laterals hi ha dos finestrals a cada costat emmarcats per motllures verticals, arquitrau i frontó amb volutes i un element floral central. Les golfes presenten finestrons a tota la façana. Corona la façana cornisa balustrada i terrassa de cobriment.

Es considera d'estil eclèctic bastit sobre pauta neoclàssica, es tracta d'una construcció del darrer terç de segle XIX. Es obra del mestre d'obres figuerenc Josep Cordomí i Bosch.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Inclosa en l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya. Grau de protecció BCIL .



3.4.1 Descripció de l'estat actual de la Casa Nouviles

L'estat actual de l'edificació és mig-baix i requereix una rehabilitació per tal de ser habitable.

Segons documentació cadastral l'edifici té 2.055,00 m² construïts.

Planta baixa:
Actualment la planta baixa es troba distribuïda en dos habitatges independents i és on es troba l'entrada principal a l'edifici.

A través d'àmplies zones comuns s'accedeix amb una majestuosa escala noble amb lluerna a la planta primera que es destina a l'habitatge principal.

La zona comú de la planta baixa dona accés al pati posterior de la finca. Es tracta d'un pati de 942,8m² enjardinat i amb arbrat de grans dimensions.

Planta principal:

L'habitatge principal ocupa la totalitat de la planta primera i es pot accedir a la planta sotacoberta amb escala interior.

Planta Sotacoberta:
L'espai sotacoberta es troba acabat en brut i té funció de golfes.

Planta coberta:
La coberta de l'edifici és de cairats de fusta i llates cobert amb teula ceràmica.
Part de la coberta és plana i transitable.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 39 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 12 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Acabats interiors:

Els acabats interiors com revestiments, paviments i fusteries es troben en mal estat de conservació.

Les cuines són molt antigues i estan revestides amb rajola ceràmica i part enguixades i pintades, els seus paviments son ceràmics. Els mobles de cuina són d'obra i es troben en mal estat de conservació.

Els banys, han estat reformats i tenen enrajolat ceràmics en els seus paraments verticals.

Els seus paviments són d'origen i els sanitaris son de baixa qualitat.

Les fusteries exteriors són de fusta pintada amb un sol vidre amb porticons de fusta.

Fotografies de l'estat actual de la casa Nouviles:









AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 40 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 13 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28













AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 41 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 14 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28





Plànols estat actual:



Façana actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

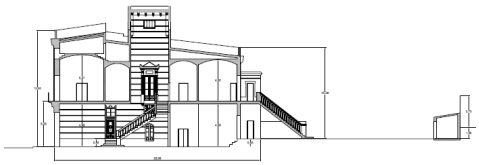
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 42 de 92

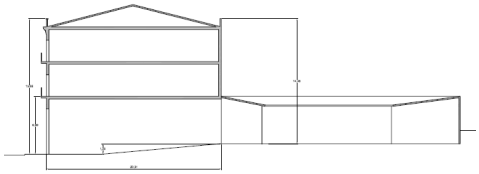
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

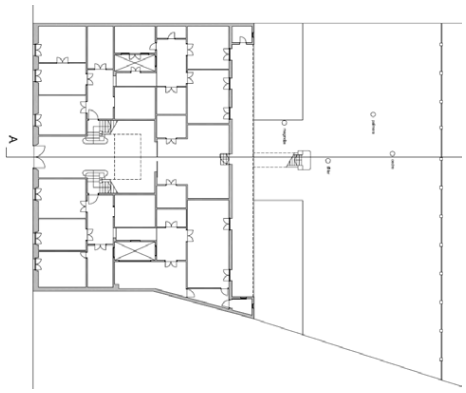
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 15 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28





Secció actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006



Planta baixa actual

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

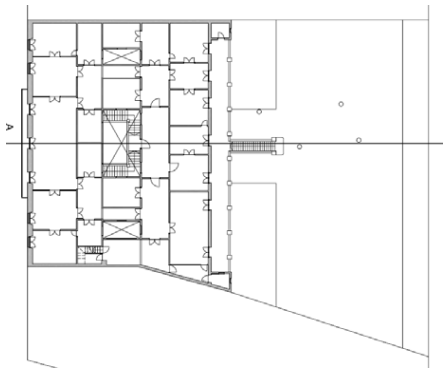
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

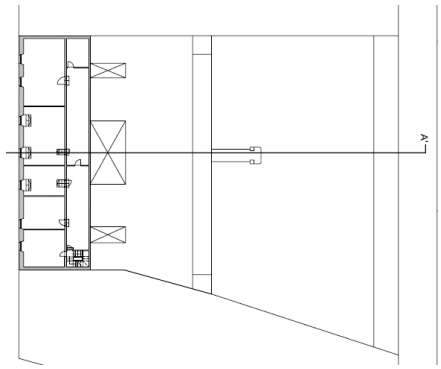
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 43 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 16 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28



Planta primera actual



Planta segona actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 44 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 17 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Detalls de la casa Nouviles:



DETALL 7

4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

La finca està inclosa en la MPPGOU de l'àrea de Figueres, en l'àmbit de la casa Nouviles i el Recinte Firal, actualment en redacció. La valoració es realitza en el supòsit de que s'aprovi aquesta modificació.

4.1. Característiques urbanístiques segons Planejament Vigent

Classificació del sòl: Sòl urbà

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 45 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 18 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Planejament vigent: Pla d'Ordenació Urbanística de Figueres

Qualificació del sòl: Clau 6a

Segons Planejament vigent, Pla General d'ordenació de Figueres aprovat definitivament el 12/04/1983, la finca es troba situada en Clau 6 Sistema d'equipaments i dotacions.

Comprèn els sols destinats a usos assistencials, educatiu, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercials en mercats públics i d'oficines en dependències de l'administració, que constitueixin serveis necessaris als ciutadans.

Aportem normativa a annexes a la valoració.

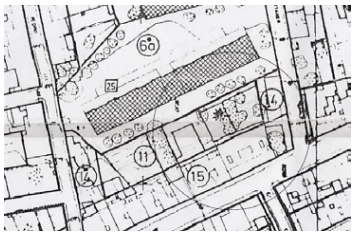
L'edificabilitat neta és 1 m² sostre/m² sòl de parcel.la.

La ocupació màxima del 60%



CASA NOUVILES

CLAU	SÒL	SOSTRE
6a	1,594,00 m2/sl	4,198,80 m2st





Qualificació urbanística Pla General

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 46 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 19 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

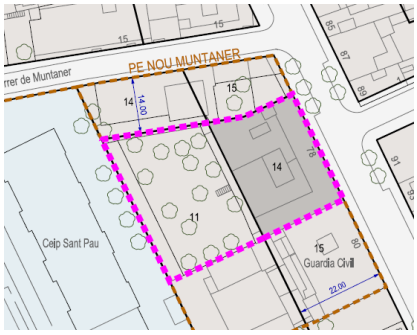
4.2. Proposta de Modificació Puntual del PGOU

La finca està inclosa en la Modificació número 19 del PGOU en l'àmbit de la Plaça Catalunya, Recinte Firal, Casa Nouviles i plaça de la Música, actualment en redacció.

Classificació del sòl: Sòl urbà

Planejament: Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística de Figueres

Qualificació del sòl proposada: Clau 14 i Clau 11



CASA NOUVILES

CLAU	SÒL	SOSTRE
11	942,80 m2sl	942,80 m2st
14	651,20 m2sl	2.604,80 m2st
	1.594,00 m2sl	3.547,60 m2st

4.3. Proposta de rehabilitació i promoció de la casa Nouviles segons MPPGOU

Segons MPPGOU la superfície de sostre edificable de la finca a valorar és de 3.547,6 m².

Dels quals 2.604,80 m² es troben en clau 14 i 942,80 m² es troben en clau 11.

La clau 11 es correspon on es troba el pati posterior de la finca, mentre que la clau 14 és pròpiament l'edificació existent.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 47 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 20 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

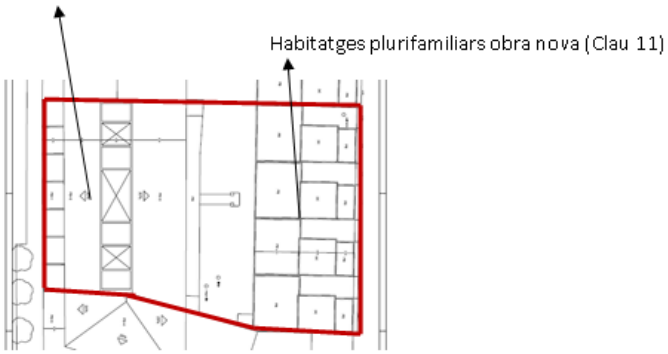
A efectes de valoració i considerant el millor i major ús, es proposa la rehabilitació de l'edificació existent ampliant la superfície construïda actual a la que permet la MPPGOU i adequant l'edificació a promoció d' habitatge plurifamiliar.

Pel que fa al pati posterior, la MPPGOU permet una edificabilitat de 942,80 m² en clau 11, i a efectes de valoració es considera destinar la superfície edificable a habitatge unifamiliar de nova promoció.

Així doncs considerem dues tipologies a la venda:

- Habitatges plurifamiliars de nova promoció fruit de la rehabilitació de l'edificació existent en clau 14
- Habitatges de obra nova a la part posterior del pati en clau 11

Habitatges plurifamiliars fruit de la rehabilitació (clau 14)



Plànol Ocupacions. Proposta Pla Especial juny 2006 no aprovada

5. CRITERIS DE VALORACIÓ

5.1. Metodologia aplicable

Es tracta d'un immoble en mal estat de conservació. Atès la configuració de l'edifici existent, per portar a terme la promoció més adequada, és necessari la rehabilitació de l'edificació existent

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 48 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 21 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

per adequar-lo a la nova promoció. D'acord a la normativa actual s'han de mantenir les façanes actuals.

Atès les característiques de la parcel·la el valor de l'immoble s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic. Aquest mètode consisteix en determinar el valor màxim que pot pagar un promotor per un solar, deduint del valor en venda del producte edificat totes les inversions necessàries (costos de rehabilitació/construcció i despeses de promoció) i els beneficis esperats de promoció.

5.1.1 Mètode residual estàtic

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc= Valor de la rehabilitació/construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

- Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 49 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 22 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.

- Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

6. ESTUDI DE MERCAT

6.1. Característiques del mercat d' habitatge plurifamiliar de nova promoció

El mercat està caracteritzat per una oferta escassa, pràcticament nul.la d'habitatges en edificis plurifamiliars d'obra nova al centre de Figueres.

Existeix però, una oferta considerable d'habitatges en edificis plurifamiliars de segona mà i en molt bon estat.

Hem trobat dues mostres de nova promoció en l'entorn així com mostres plurifamiliars de segona mà molt pròximes a l'immoble valorat.

La tipologia de promoció ofertada de nova promoció es considera de qualitat mitjana.

Les mostres de mercat estudiades en edificis plurifamiliars de nova promoció son la mostra 1 i la mostra 5. La resta de les mostres son ofertes de segona ma però amb excel.lent estat de conservació i properes a l'immoble valorat.

Les mostres estudiades presenten una tipologia similar a l'immoble valorat.

En els darrers anys el mercat immobiliari ha sofert una forta recessió, si bé actualment s'aprecia una certa recuperació del mercat.

Actualment, els habitatges plurifamiliars, de nova promoció, amb una superfície de 100m² a 180m², tenen uns preus d'oferta que oscil·len majoritàriament entre 1.800€/m² - 2.700 €/m², en funció de la seva situació.

6.2. Operacions de mercat estudiades

Habitatges en edifici plurifamiliar de nova promoció i de segona ma en molt bon estat.

El següent quadre resumeix les operacions que hem tingut en compte per portar a terme el càlcul del valor del solar pel mètode residual. En tots els casos es tracta d'habitatges

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 50 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 23 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

plurifamiliars, alguns d'ells molt propers a l'immoble valorat. De l'estudi de mercat hem seleccionat les nou mostres més representatives i properes a l'immoble valorat.

A l'estudi de mercat d'obra nova realitzat, hem analitzat 9 mostres. S'han detectat diferents tipus de promocions. De les mostres estudiades considerem que per la seva situació la mostra 2 al carrer Méndez Nuñez , la mostra 5 a Creu de la Ma, la mostra 8 al carrer Sant Pau i la mostra 9 al centre són les més significatives i de millor situació. La franja de valors d'aquestes mostres més significatives va de 2.000-2700€/m².

Els valors de venda de les mostres de més allunyades del centre, com son la mostra 6 i 7 estan a l'entorn de 2.200€/m² de venda.

En el quadre hem inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font.

OP.	SITUACIÓ	FONT	Superf. m²	PREU (€)	PREU €/m²
1	Avinguda MariGnane	SERVIHABITAT	51	109.000	2.137
2	Carrer Mendez Nuñez	GALIB.COM	176	385.000	2.188
3	Pujada del Castell	IMMOBILIARIA LIMIT	149	285.000	1.913
4	Poble Nou Figueres	FINQUES GARRIGA	110	199.000	1.809
5	Creu de la Ma	FINQUES COMPANY	116	235.000	2.026
6	Poblenou Figueres	ESCAPADE	131	284.500	2.172
7	Poblenou de Figueres	IMMO365	103	230.000	2.233
8	Carrer Sant Pau	VOGT&MARIN IMMOBILIARIA	110	295.000	2.682
9	Centre de Figueres	LIMIT IMMOBILIARIA	142	390.000	2.746

7. VALORACIÓ

7.1. Valor estimat de l'habitatge d'obra nova residencial

Per calcular el valor de repercussió mitjançant el mètode residual hem d'obtenir prèviament el valor de venda d'obra nova a la zona corresponent a l'ús majoritari (residencial), mitjançant un estudi de mercat.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 51 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 24 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

En el següent quadre resumim el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta. En la mostra 2, 3, 4, 6, 7, 8 i 9 s'ha deduït un 5 % per tractar-se d'un element de segona ma i ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions.

OP.	SITUACIÓ	Superf. m²	PREU (€)	PREU €/m²	coef. of./dem	PREU €/m²	Coef. Localitz.	Coef. Antig	Coef. Superf.	Coef. qualitat	coef. Pond.	Valor Homog.
1	Avinguda MariGnane	51	109.000	2.137	1,00	2.137,3	1,05	1,00	0,95	1,05	0,05	2.238,51
2	Carrer Mendez Nuñez	176	385.000	2.188	0,95	2.078,1	1,00	1,05	1,10	1,00	0,15	2.400,23
3	Pujada del Castell	149	285.000	1.913	0,95	1.817,1	0,95	1,10	1,00	1,15	0,05	2.183,72
4	Poble Nou Figueres	110	199.000	1.809	0,95	1.718,6	1,05	1,10	1,00	1,10	0,05	2.183,53
5	Creu de la Ma	116	235.000	2.026	1,00	2.025,9	1,00	1,00	1,00	1,00	0,10	2.025,86
6	Poblenou Figueres	131	284.500	2.172	0,95	2.063,2	1,05	1,05	1,00	1,00	0,15	2.274,64
7	Poblenou de Figueres	103	230.000	2.233	0,95	2.121,4	1,05	1,05	1,00	1,05	0,15	2.455,74
8	Carrer Sant Pau	110	295.000	2.682	0,95	2.547,7	1,00	1,05	1,00	1,00	0,20	2.675,11
9	Centre de Figueres	142	390.000	2.746	0,95	2.609,2	0,90	1,05	1,00	0,95	0,10	2.342,37
											1,00	**2.371,73**

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat quatre coeficients d'homogeneïtzació per ponderar a cada mostra la localització, la qualitat i les característiques, la superfície i l'antiguitat en relació a una promoció tipus.

Coef. Localització: Pondera la localització de cada una de les mostres

Coef. Superfície: Pondera la incidència de la superfície en el valor/m² de les mostres.

Coef. Qualitat o tipologia: nivell d'acabats de les mostres, considerant les que no son de nova promoció, en relació als habitatges d'obra nova.

Coef. Antiguitat o conservació: nivell de conservació de les mostres, considerant que alguna no és de nova promoció, en relació als habitatges d'obra nova.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat el coeficient de ponderació considerant el pes de cada una de les mostres en relació a l'element valorat.

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït un valor de venda per a una nova promoció : **2.371,73 €/m²**

A efectes de valoració no considerem el mateix valor de venda per a les dues tipologies que formen la promoció:

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 52 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 25 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

- habitatge plurifamiliar fruit de la rehabilitació
- habitatge plurifamiliar d'obra nova.

Considerem que els valors de venda de l'habitatge plurifamiliar rehabilitat dins la casa Nouviles serà un 10% superior a l'obtingut anteriorment atenent a la seva singularitat arquitectònica i al seu interès històric artístic.

Pel que fa al valor de venda d'obra nova s'ha de tenir en compte que es tracta d'uns habitatges ubicats al pati d'illa.

Càlcul de valors de venda:

Habitatges de nova promoció (en el pati de la casa Nouviles) : Vv= 2.371,73 €/m²

Habitatges fruit de rehabilitació casa Nouviles:
Vv=2.371,73 €/m² * 1,10 = 2.608,90€/m²

Resum de valors de venda considerats:

Valor de venda per habitatges de nova promoció : **2.371,73 €/m²**

Valor de venda per habitatges rehabilitació casa Nouviles: **2.608,90 €/m²**

7.2. Edifici Rehabilitat. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial

(habitatge plurifamiliar fruit de la rehabilitació)

A partir del valor de venda d'habitatge en edifici plurifamiliar de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, aplicable a la finca objecte de valoració.

VV= 2.608,90 €/m² segons estudi de mercat

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 53 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 26 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Al tractar-se d'una rehabilitació i considerant que l'edifici té un grau de protecció BCIL, considerem que el cost de construcció serà superior a l'estàndard adoptat segons BEC 2n T 2022 per a habitatge entre mitgeres.

A efectes de valoració incrementem el cost de construcció un 5%.

CC= 1.250,62€/m² segons BEC 2n T. 2022 (habitatge plurifamiliar)

Cost Rehabilitació adoptat: 1.250,62 €/m² x 1.05 = 1.313,15€/m²

A efectes de valoració i considerant que en el procés de rehabilitació es mantindrà part dels tancaments i l'estructura, s'estableix que les partides d'obra executades a descomptar del cost de construcció és de l'ordre 7% de la totalitat de l'obra, que deduïm del cost unitari obtingut anteriorment.

Cost Rehabilitació adoptat: 1.250,62 €/m² x 1.05 = 1.313,15€/m²

Partides d'obra executades: 7%

Cost de construcció adoptat considerant les partides executades: 1.313,15€/m² - 7% d'obra executada= **1.221,23 €/m²**



	PLURIF. REHABILITACIO
Valor de venda (€/m² c)	**2.608,90**
Cost de Construcció Contracta	**1.221,23**
Seguretat i Salut + control q.	24,42
Honoraris professionals	97,70
Permisos i taxes	24,42
Assegurança desenal	24,42
altres despeses	12,21
Cost de Constr. + Despeses	**1.404,41**

Cost de Rehabilitació + DG = 1.404,41 €

K= 1,4

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 54 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 27 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

VR = VV/1,4 - ∑ (CC + DP)

VR = 2.608,90€/m²/1,4 –(1.404,41€/m²) = 459,08€/m²

VR residencial rehabilitació = 459,08 €/m²

7.3. Edifici Obra nova. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial

(habitatge plurifamiliar obra nova)

A partir del valor de venda d'habitatge en edifici plurifamiliar de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, obra nova aplicable a la finca objecte de valoració.

VV= 2.371,73 €/m² segons estudi de mercat

Adoptem com a cost de construcció el publicat segons BEC 2n T 2022 per a habitatge entre mitgeres.

CC= 1.250,62 €/m² segons BEC 2n T. 2022 (habitatge plurifamiliar)

	PLURIF. OBRA NOVA
Valor de venda (€/m² c)	**2.371,73**
Cost de Construcció Contracta	**1.250,62**
Seguretat i Salut + control q.	25,01
Honoraris professionals	100,05
Permisos i taxes	18,76
Assegurança desenal	25,01
altres despeses	12,51
Cost de Constr. + Despeses	**1.431,96**

Cost de Rehabilitació + DG = 1.431,96 €

K= 1,4

VR = VV/1,4 - ∑ (CC + DP)

VR = 2.371,73€/m² /1,4 –(1.431,96€/m²) = 262,13 €/m²

VR residencial obra nova = 262,134 €/m²

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 55 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 28 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

7.4. Càlcul del valor de l'immoble Casa Nouviles

Resum de superfícies:

Superfície sostre segons MPPGOU clau 14 (Edificació a rehabilitar): 2.604,80 m²

Superfície sostre segons MPPGOU clau 11 (Obra nova): 942,80 m²

A efectes de valoració no es considera la superfície d'aparcaments degut a que es considera que la repercussió sota rasant seria pràcticament nul.la, a més de que implicaria una servitud de pas per part de la finca veïna.

Edificabilitat neta total considerada: 3.547,60 m² sostre

Resum de valors de repercussió obtinguts:

Valor de repercussió plurifamiliar Edifici en rehabilitació: 459,28 €/m²

Valor de repercussió plurifamiliar obra nova: 262,13 €/m²

Càlcul del Valor Total de la finca:

Valor residual Edificació a rehabilitar Clau 14 = m² de sostre destinat a habitatge a rehabilitar clau 14 x Valor Unitari de Repercussió d'habitatge plurifamiliar a rehabilitar

Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova Clau 11= m² de sostre destinat a habitatge obra nova clau 11 x Valor Unitari de Repercussió plurifamiliar obra nova.

Valor residual edificació a rehabilitar = 2.604,8 m² x 459,28 €/ m²= 1.196.332,54 €

Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova Clau 11= 942,80m² x 262,13€/m² = 247.136,16 €

Valor Total immoble situat al carrer nou 78 " Casa Nouviles": 1.196.332,54 € + 247.136,16€ = **1.443.468,70 €**

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 56 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 29 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

7.5. Despeses d'urbanització

Es tracta d'un sòl urbanitzat i, per tant, no hi ha despeses d' urbanització.

7.6. Valor de la cessió del 15% d'increment de sostre

Segons informació de l'ajuntament la finca no està sotmesa a cessió per increment de sostre.

8. VALOR DE LA FINCA

El valor total de la finca ubicada al Carrer Nou núm., 78 anomenada Casa Nouviles, calculat mitjançant el Mètode Residual Estàtic, és de:

Valor de la finca: 1.443.468,70€

VALOR TOTAL DE LA FINCA 1.443.469 € (arrodonit)

Els tècnics que subscriuen, entenen que el valor total de taxació de la finca, ubicada a Figueres, objecte del present informe és de **1.443.469 € (UN MILIÓ QUATRE-CENTS QUARANTA-TRES MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS arrodonits).**

Girona, 15 de juliol de 2022

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS, givenName=JORDI, serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2022.07.15 13:27:24 +02'00'

ELISABET PRAT ALSINA - DNI 40309197H

Firmado digitalmente por ELISABET PRAT ALSINA - DNI 40309197H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, sn=PRAT ALSINA, givenName=ELISABET, serialNumber=IDCES-40309197H, cn=ELISABET PRAT ALSINA - DNI 40309197H
Fecha: 2022.07.15 13:28:16 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte

DUATIS ARQUITECTES, SLP

Elisabet Prat Alsina,

Arquitecta tècnica

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT	ÒRGAN	REFERÈNCIA
Document annexat	Serveis Econòmics i Generals	PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 57 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

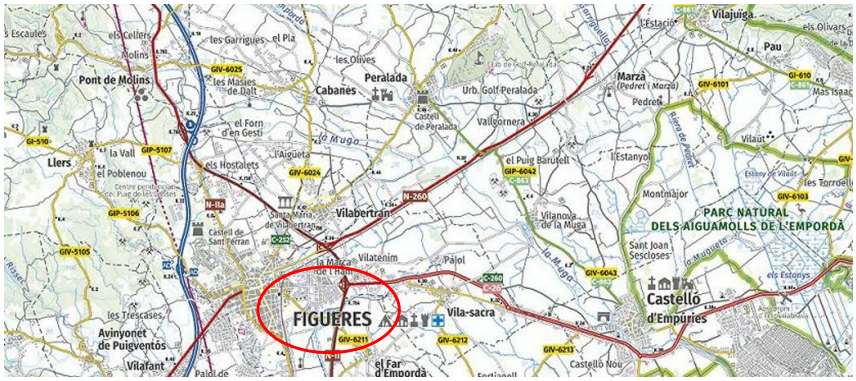
DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
Registre entrada - document annexat	Serveis Econòmics i Generals	E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 30 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

ANNEXES

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT







AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT	ÒRGAN	REFERÈNCIA
Document annexat	Serveis Econòmics i Generals	PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 58 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
Registre entrada - document annexat	Serveis Econòmics i Generals	E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 31 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

2. FOTOGRAFIES AÈRIES CARRER NOU 78:





AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 59 de 92

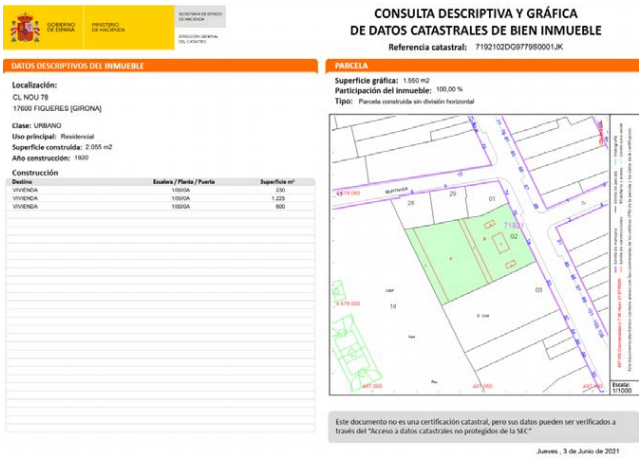
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 32 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

3. DADES CADASTRALS FINCA CARRER NOU NÚM 78



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 7192102DG9779S0001JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NOU 78
17600 FIGUERES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 2.055 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/0A	230
VIVIENDA	1/00/0A	1.225
VIVIENDA	1/00/0A	600

PARCELA

Superficie gráfica: 1.550 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 3 de Junio de 2021

4. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (any 2021)



AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT	ÒRGAN	REFERÈNCIA
Document annexat	Serveis Econòmics i Generals	PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 60 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

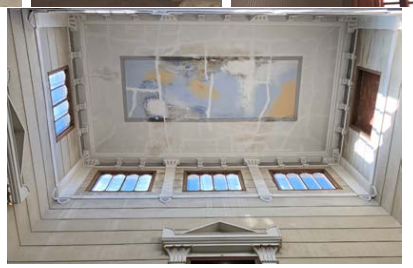
DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
Registre entrada - document annexat	Serveis Econòmics i Generals	E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 33 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28










AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 61 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 34 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28





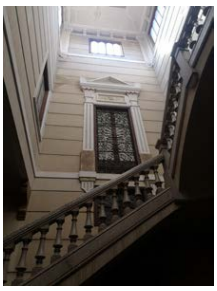
5. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (juliol 2022)











AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 62 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 35 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28





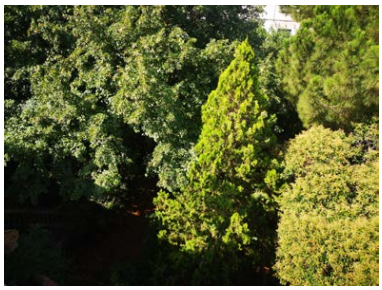





AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

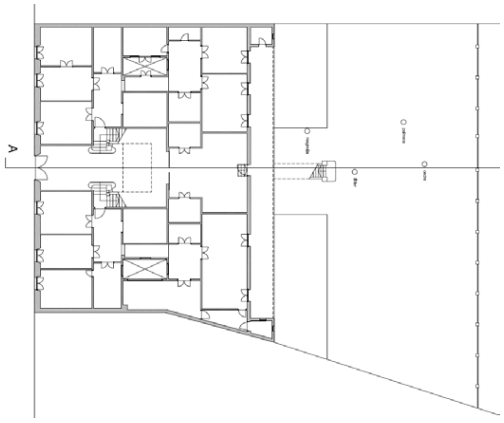
DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 63 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 36 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28



6. PLÀNOLS ESTAT ACTUAL



Planta baixa actual

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

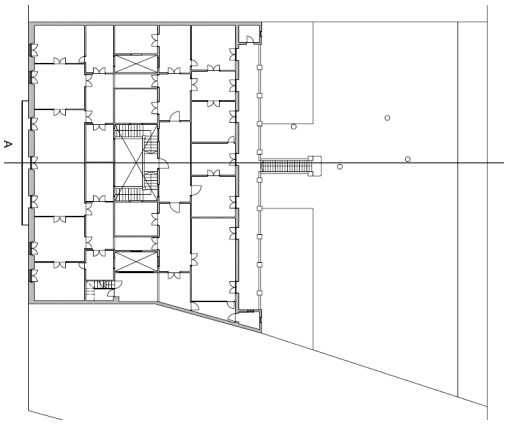
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 64 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

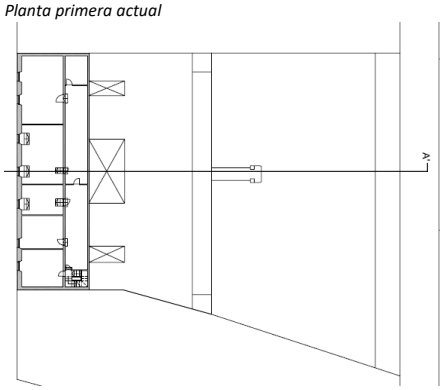
DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 37 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28



Planta primera actual



Planta segona actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

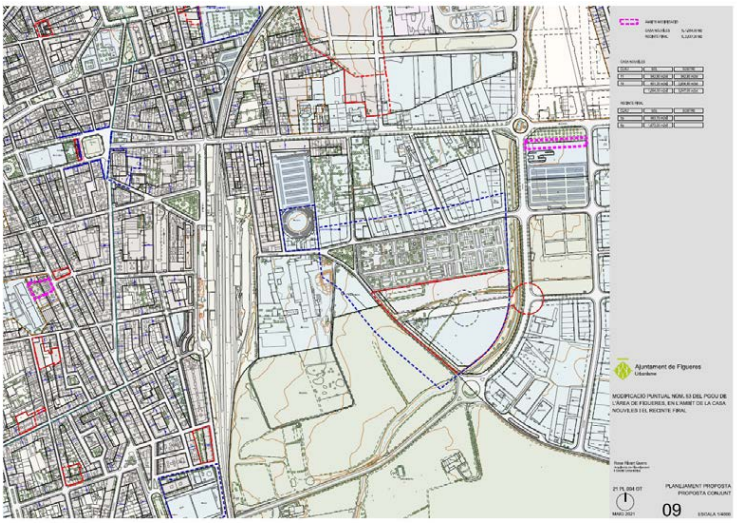
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

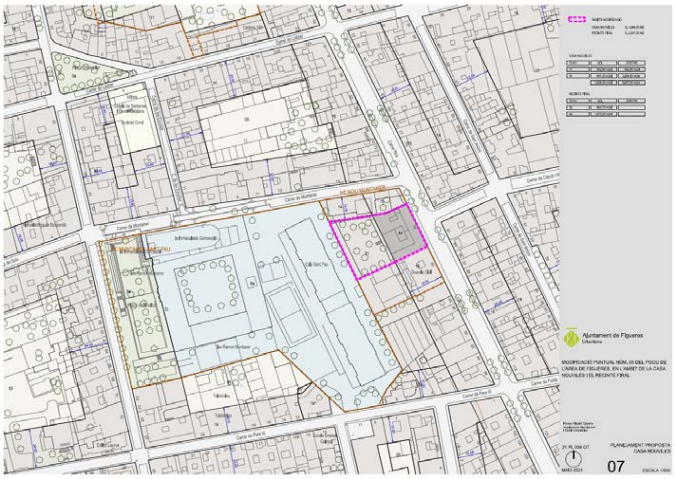
DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 65 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 38 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

7. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU



8. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PROPOSTA DE PLANEJAMENT



AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 66 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 39 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

9. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

Clau 6a:

Art. 34. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. (6)

1.- Comprende el suelo que se destina a usos asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comercial en mercados públicos,y de oficinas en dependencias de la Administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar.

2.- Se incluyen en el Sistema de Equipamientos y Dotaciones las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General, los que con este destino se - preveían en Planes Parciales anteriores no modificados expresamente por el Plan y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de este Plan General.

3.- El suelo que contiene equipamientos existentes y ha sido calificado de Equipamientos (6) por el Plan General, podrá destinarse a cualquiera de los usos que se admiten para esta calificación.

Cuando la sustitución de un uso existente en una zona, por otro, comporte la necesidad de sustitución de la edificación existente, o el aumento del techo construído en más de un 20%, se requerirá la aprobación previa de un Plan Especial que determine las condiciones y características del nuevo uso.

4.- El suelo clasificado de equipamientos, para equipamientos de nueva creación deberá ser de titularidad pública y, en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título, a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio ni de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un Plan Especial que concrete el - uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

5.- Se admiten todos los usos colectivos, y los Terciarios de carácter público, según la definición que de este carácter se hace en el Anexo 1 de estas Normas.

Admite también los usos residenciales cuando los residentes sean personas directamente relacionadas con la gestión del equipamiento y siempre que el techo destinado a residencia no exceda del 10% del total del techo edificable en la parcela donde se localiza el equipamiento.

Las áreas calificadas de equipamientos de nueva creación, podrán destinarse a aparcamiento en régimen de explotación privada, en tanto no esté prevista su adquisición por la Administración actuante. Así mismo podrán autorizarse en estas áreas construcciones sobre o bajo rasante con destino a aparcamiento, con las condiciones que fije en cada caso el Ayuntamiento en función de las necesidades y previsiones de subsanación de los déficits de equipamiento en los distintos sectores urbanos.

Cuando se trate de suelo de equipamientos no incluído en sectores de desarrollo, o que aún estando incluído la ejecución de los equipamientos se realice con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, la ordenación de la edificación se determinará mediante un Plan Especial, que deberá cumplir las siguientes condiciones:

1ª. Edificabilidad neta: 1 m2.techo/m2. de suelo de parcela.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 67 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 40 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

2º. Ocupación máxima: 60%.

3º. Altura máxima: cuando se encuentren incluídos en un sector para el que estas Normas han fijado altura máxima, las áreas de equipamiento cumplirán esta condición. En los demás casos, la altura máxima será de 12 m.

6.- La edificación en estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del sector en que se ubican.

Cumplirá además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano: se regirán por las condiciones de edificación y tipos de ordenación fijadas por estas Normas para las zonas contíguas. Cuando el suelo de equipamiento sea contíguo a distintas zonas de ordenación y pueda haber dudas en lo que se refiere a su pertenencia bajo criterios de morfología urbana a una u otra zona, la edificación no rebasará los valores máximos, ni incumplirá las condiciones mínimas que estas Normas fijan para cada una de las zonas contíguas al área de equipamiento.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un "Estudio de Detalle", que respetando los criterios expuestos al principio de este apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

Cuando el suelo urbano haya sido objeto de ordenación mediante Planes Parciales, que precisen la edificación a desarrollar en las áreas de equipamiento, ésta se llevará a cabo según las determinaciones contenidas en los citados parciales.

b) En suelo urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial, cuando se trate de equipamientos incluídos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

12 Abril 1983

7.- Cuando por causa de su desarrollo, un equipamiento privado, existente con anterioridad a la aprobación del Plan General, tuviera necesidad de mayor superficie de suelo,

o edificación que las que resultan de su situación y calificación y existiese la iniciativa de trasladarlo a otro lugar, y renovar sus instalaciones para un mejor servicio ciudadano, será congruente con los fines de este Plan General, la tramitación de una modificación del mismo, de la que resulte la asignación al suelo calificado de equipamiento, de unas condiciones de edificación y uso similares a las de sus zonas colindantes, siempre que esto sea condición necesaria y suficiente para la materialización del equipamiento trasladado a su nueva localización.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068
Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 68 de 92
SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 41 de 51
SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

10. NORMATIVA URBANÍSTICA SEGONS MODIFICACIÓ PGOU

49.BIS.19. Modificació número 19 del PGOU en l'àmbit de la plaça Catalunya, Recinte Firal, Casa Nouviles i plaça de la Música. (*)

(*) Afegit a partir de la Modificació número 19 del PGOU en l'àmbit de la plaça Catalunya, Recinte Firal, Casa Nouviles i plaça de la Música. Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 2 de maig de 2013, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6399, de 18 de juny de 2013. Exp. 2009/023.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 69 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 42 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

11. ESTUDI DE MERCAT D 'HABITATGE EN EDIFICI PLURIFAMILIAR A FIGUERES JULIOL 2022

Font: Servihabitat

Adreça: Nova Promoció Avinguda Marignane, Figueres **TESTIMONI 1**

Superfície habitatge plurifamiliar : 51 m²

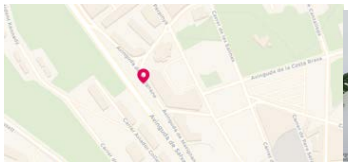
Preu venda: 109.00 €

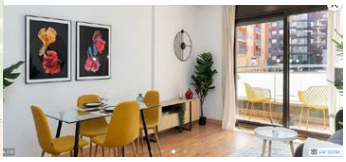
Preu metre quadrat: 2.137 €/m²



A un paso del centro y con todos los servicios alrededor, te espera este conjunto residencial con 36 viviendas a tu disposición, todas ellas con aparcamiento incluido, trasteros y un local comercial en planta baja.







AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 70 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 43 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Font:Gàlib.com **TESTIMONI 2**

Adreça: Carrer Mendez Nuñex- centre de Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar: 176m²

Preu venda: 385.000€

Preu metre quadrat: 2.188€/m²



Dúplex Mendez nuñez. Dúplex con 4 habitaciones...

385.000 €

Figueres - Centre

176m² - 4 habitacions - 3 banys - 2.188€/m²

Plaça del Gra. Àtico-dúplex con dos terrazas, cerca de la estación de tren y del centro comercial. Consta de 176 m2 co...

Anunci Premium

Dúplex con 4 habitaciones con ascensor, parking, calefacción y aire acondicionado

Plaça del Gra. Àtico-dúplex con dos terrazas, cerca de la estación de tren y del centro comercial. Consta de 176 m2 construidos y se distribuye en dos plantas. Planta baja con gran salón-comedor de 40m2 con salida a terraza de 36m2 muy soleada, cocina de 13m2, 1 suite con baño y 2 dormitorios.dobles, 1 baño con bañera de hidromasaje. Planta dúplex con una sala diáfana con baño y salida a terraza de 46 m2 con jacuzzi exterior. La vivienda dispone sistema de domótica , persianas motorizadas, aire acondicionado por conductos, calefacción . Acabados de gran calidad. Plaza de párking incluida en el precio.











AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Font: HABITACLIA – Límit **TESTIMONI 3**

Adreça: Pujada del Castell - Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 149 m²

Preu venda: 285.000€

Preu metre quadrat: 1.913 €/m²



Pis Pujada del castell. Piso con 4 habitaciones am...
Figueres - Parc Bosc-Castell
149m² - 4 habitacions - 2 banys - 1.913€/m²
Piso de alto standing en la zona del Museo Dali de Figueres. Dispone de 4 hab., 2 baños, cocina independiente, salón sal...
Anunci Premium

285.000 € Avisa´m si baixa

285.000 € Avisa´m si baixa

Pis a Parc Bosc-Castell Figueres
Parc Bosc-Castell - Pujada del Castell

149 m² 4 hab. 2 banys 1.913 €/m²

Descartar calcular hipoteca Compartir

FINQUES LÍMIT FIGUERES
Veure tots els anuncis










AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 72 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 45 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Font: HABITACLIA.COM – Finques Garriga

Adreça: Poble Nou Figueres

TESTIMONI 4

Superfície habitatge plurifamiliar : 110 m²

Preu venda: 199.000 €

Preu metre quadrat: 1.809 €/m²



Pis a Poble Nou-Olivar Gran. Piso con 3 habitacio...

199.000 €

Figueres - Poble Nou-Olivar Gran

110m² - 3 habitacions - 2 banys - 1.809€/m²

Ampli i lluminós pis a Vila Jardí, una urbanització familiar i confortable que disposa de piscina comunitària i zona de jardí. El pis consta de rebedor amb armaris encastats i

Anunci Premium

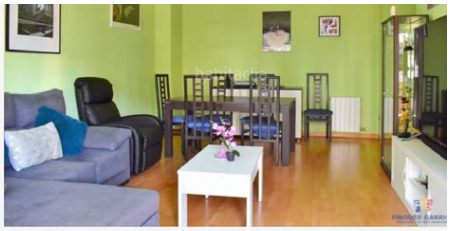
Finques Garriga















AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Font: HABITACLIA – Finques Company

Adreça: Creu de la Ma Figueres **TESTIMONI 5**

Superfície habitatge plurifamiliar :116 m²

Preu venda: 235.000 €

Preu metre quadrat: 2.026€/m²



Dúplex a Creu de la Mà. Duplex con 3 habitacione...
Figueres - Creu de la Mà
116m² - 3 habitacions - 3 banys - 2.026€/m²
CEIGRUP-F.COMPANY.- Duplex de obra nueva en venta, a pocos metros del centro. Consta de una superficie construida de 116...
Anunci Premium actualizado hace 11 horas

235.000 €

235.000 € Avisa'm si baixa

Dúplex amb calefacció a Creu de la Mà Figueres
Creu de la Mà
116 m² 3 hab. 3 banys 2.026 €/m²
Descartar calcular hipoteca Compartir

Duplex con 3 habitaciones, ascensor, calefacción y terraza

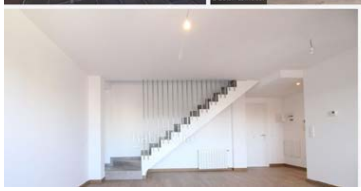
CEIGRUP-F.COMPANY.- Duplex de obra nueva en venta, a pocos metros del centro. Consta de una superficie construida de 116,50m². La planta baja se distribuye en recibidor, salón comedor, cocina-office, lavadero, 2 habitaciones (1 doble y 1 individual), aseo, baño con ducha y balcón de 14,50m²; la planta bajo cubierta consta de 1 habitación doble,, aseo con baño y gran terraza de 56,60m². Parking y trastero opcional.













AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Font: Escapade

Adreça: Poblenou de Figueres **TESTIMONI 6**

Superfície habitatge plurifamiliar : 131 m²

Preu venda: 284.500 €

Preu metre quadrat: 2.172 €/m²



Àtic a Poble Nou-Olivar Gran. Ático con vistas esp…

Figueres - Poble Nou-Olivar Gran

131m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.172€/m²

Ático de 3 habitaciones, dos terrazas y acabados de alto standing. Es un piso totalmente exterior con orientación oeste...

284.500 €

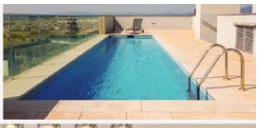
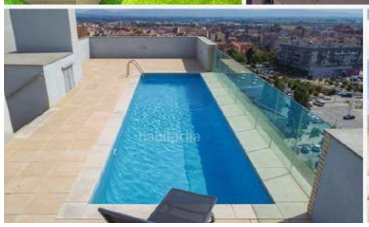
Avisa'm si baixa

escapade the other way

Ático de 3 habitaciones, dos terrazas y acabados de alto standing. Es un piso totalmente exterior con orientación oeste lo que le supone que sea muy luminoso durante todo el día. Acceso directo a la piscina comunitaria del edificio, a pocos metros del piso, a través de una puerta en una de las dos terrazas. Está situado en un edificio de reciente construcción, edificado en 2010, con un estado de conservación excelente - la última reforma se hizo en el año 2018- acabados de mucha calidad y buen gusto. Dispone de 3 habitaciones, una de ellas una suite. Tiene dos baños con ducha. El baño de la suite tiene una espectacular ducha tipo tropical con cromoterapia. Dispone de aire acondicionado y calefacción por conductos y cocina totalmente equipada. Dispone de una preinstalación para energía solar. Se vende con dos plazas de parking muy grandes y un trastero enorme (cabría una moto de gran cilindrada si no fuese por la apertura de la puerta). Àtic de 3 habitacions, dues terrasses i acabats d'alt standing. Accés directe a la piscina comunitària de l'edifici, a pocs metres del pis, a través d'una porta situada en una de les dues terrasses. Pis situat en un edifici de recent construcció, construït al 2010, amb un estat de conservació excel. lent - la darrera reforma es va fer el 2018- i uns acabats de molta qualitat i bon gust. Disposa de 3 habitacions, esent una d'elles una suite. Té dos banys, el de la suite amb una dutxa espectacular tipus tropical, l'altre amb plat de dutxa. Té aire acondicionat i calefacció per conductes a tot el pis, i una cuina






AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 75 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 48 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Font: Immo365

Adreça: Poblenou de Figueres **TESTIMONI 7**

Superfície habitatge plurifamiliar : 103 m²

Preu venda: 230.000 €

Preu metre quadrat: 2.233 €/m²



Apartament a Poble Nou-Olivar Gran. Apartamen... 230.000 €
Figueres - Poble Nou-Olivar Gran
103m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.233€/m²
Piso de tres dormitorios con dos parkings y trastero en ventaPiso de 103m² con tres dormitorios, uno de ellos suite, dos...
IMMO365

Piso de tres dormitorios con dos parkings y trastero en ventaPiso de 103m² con tres dormitorios, uno de ellos suite, dos baños, amplio salón-comedor, cocina-office, lavadero y terraza. Dispone también de dos plazas de parking y un trastero en la planta subterránea. Además cuenta con calefacción de gas ciudad, pre-instalación de aire acondicionado por conductos, suelos de parqué, ventanas de aluminio con doble acristalamiento y armarios empotrados. El piso es todo exterior ventilando a tres fachadas y es muy soleado pues está orientado al sur y al oeste. Está situado en un conjunto residencial con jardines y piscina comunitaria.











AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 76 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 49 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

Font: Vogt&marin immobiliaria

Adreça: Carrer Sant Pau Figueres

TESTIMONI 8

Superfície habitatge plurifamiliar : 110 m²

Preu venda: 295.000 €

Preu metre quadrat: 2.682 €/m²



Dúplex Carrer sant pau. Con gran terraza de 110 m2

Figueres - Poble Nou-Olivar Gran

110m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.682€/m²

Fantástico ático-dúplex con gran terraza de 110 m2 en Figueres Precioso piso de 110 metros cuadrados en la zona creu...

295.000 €

Avisa'm si baixa

VOGT & MARIN

Precioso piso de 110 metros cuadrados en la zona creu de la mà en Figueres, cerca de todos los comercios y servicios de la zona. La planta inferior con 83 m2 útiles, se distribuye en un gran y luminoso salón comedor con chimenea, con acceso a una terraza de 63.32 m2, una cocina independiente totalmente equipada, 2 dormitorios con armarios empotrados, un baño completo con bañera. Mediante una escalera interior, accedemos a la planta superior de 24 m2 útiles, que consta de una suite con vestidor, baño privado y salida a una amplia terraza de 45,29m².

Está equipado con todas las comodidades, ascensor, calefacción central y aire acondicionado. También incluye plaza de parking y trastero.











AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Font: Limit immobiliaria

Adreça: Atic al centre de Figueres **TESTIMONI 9**

Superfície habitatge plurifamiliar : 142 m²

Preu venda: 390.000 €

Preu metre quadrat: 2.746 €/m²



Àtic a Centre. Ático con 5 habitaciones
Figueres - Centre
142m² - 5 habitacions - 2 banys - 2.746€/m²
Ático único al centro de Figueres. Consta de 3 hab., 2 baños, 1 aseo, terraza de 12 m2, sala de estar, comedor, cocina y...

390.000 €
Avisa'm si baixa

LIMIT

Ático con 5 habitaciones

Ático único al centro de Figueres. Consta de 3 hab., 2 baños, 1 aseo, terraza de 12 m2, sala de estar, comedor, cocina y lavadero. Parking y trastero incluidos en el precio. A 1 min. del Museu Dalí. Ático exlusivo, acabados de primera calidad y vistas privilegiadas. Àtic únic al centre de Figueres. Consta de 5 hab., 2 banys, 1 bany auxiliar, terrassa de 12 m2, sala d'estar, menjador, cuina i safareig. Parking i trastero inclosos en el preu. A 1 min. del Museu Dalí. Àtic exclusiu, acabats de primera qualitat i vistes privilegiades. Unique penthouse in the center of Figueres. It has 5 bedrooms., 2 bathrooms, 1 toilet, terrace of 12 m2, living room, dining room, kitchen and laundry. Parking and storage included in the price. A 1 min. Museu Dalí. Exlusivo Penthouse, quality Finishes and exceptional views.



AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT
Document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REFERÈNCIA
PAMO2022000068

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 78 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

DOCUMENT
Registre entrada - document annexat
ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals
REGISTRE D'ENTRADA
E2022017894

Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 51 de 51

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 15/07/2022 13:27
2.- ELISABET PRAT ALSINA, 15/07/2022 13:28

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Expedient PAMO2022000068

INFORME SOBRE LES CARACTERÍSTIQUES ARQUITECTÒNIQUES I URBANÍSTIQUES DE LA DENOMINADA CASA NOUVILAS SITUADA EN EL NÚM 78 DEL CARRER NOU DE FIGUERES .

ANTECEDENTS HISTÒRICS

La casa del carrer Nou núm. 78 fou promoguda l'any 1885,a partir de l'agregació de diverses finques preexistents, pel joier Josep Gironella Rodó que l'edificà segons un projecte del mestre d'obres Josep Cordomí.

En Josep Cordomí Bosch, nascut al voltant de 1850, amb títol de 1871 i mort el 1915 és -juntament amb Francesc Puig Saguer i Joan Papell i Llenas un dels tres principals mestres d'obres de la ciutat del darrer quart del segle XIX. Deutor del mestratge neoclàssic de l'arquitecte Roca i Bros, expressat en obres com aquesta casa, evolucionà en el final del segle cap a un llenguatge amb un major pes de l'ornamentació orientalitzant manifestat en projectes com la casa Casals del rellotge de la Rambla el 1898 o la reforma de la casa Terrades també a la Rambla el 1898.

La família Nouvilas que adquirí tot seguit l'immoble i que li ha donat nom. Així l'any 1906 era la residència de Ramon de Nouvilas.

ANTECEDENTS URBANÍSTICS

La casa Nouviles correspon a la fitxa núm. 10 del Pla Especial de Protecció del Catàleg, aprovat definitivament l'any 1989. Es un edifici amb categoria d'intervenció de Rehabilitació + ampliació segons model propi.
La fitxa de catalogació valora: L'ordre compositiu de les façanes, els revcestiments i elements ornamentals especilament el sòcol i les plantes baixa i primera. L'espi interior del pati vestíbul a triple alçada, les escales, els revestiments, les fusteries i vidres i els elements ornamentals. Els espais interiors de la planta noble i els seus paviments revestiments i elements ornamentals.
Les actuacions previstes en les determinacions normatives particulars de l'esmnentada fitxa són: Conservació i manteniment dels elements valorats. Possibilitat d'addició d'una planta reculada del pla de façana major o igual a 3 metres. La possible escala i ascensor per l'addició es situaran més enllà de la parte posterior del vestíbul-pati sense incidir en cap cas sobre aquest. Possibilitat de remodelació de la planta 2ª (golfes) i substitució de la coberta, per a facilitar l'addició sense modificar en cap cas la façana existent. 2. El Pla Especial 6.b "Cantonda Carrer Nou i Carrer Muntaner" té com objectius: A) La rehabilitació i millora dels edificis catalogats, B) L'ordenació volumètrica de les edificacions veïnes a l'edifici catalogat per tal de garantir les visuals sobre aquest i la seva presència urbana, C) La definició de línies de remat, composició, imatge, materials, textures i colors per a la integració de les noves edificacions.

DISTRIBUCIÓ ACTUAL

En la planta baixa el jardí, una cotxera i els accessos comunitaris constituïts per un pati cobert amb una llanterna on s'ubiquen escales monumentals simètriques es distribueixen dues entitats formades per diverses estances on antigament hi havia hagut dos habitatges. La seva superfície construïda total es de 711 m2. En la planta

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

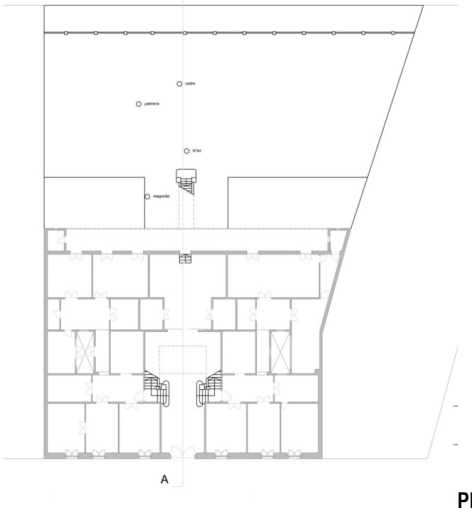
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

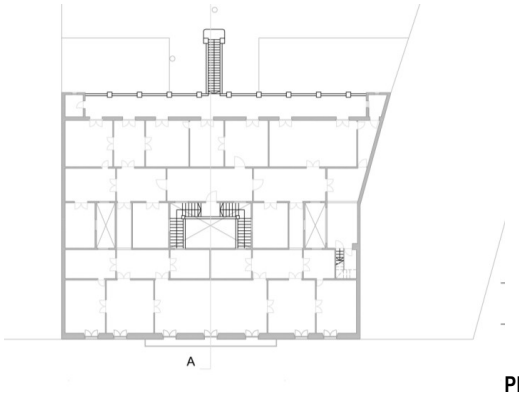
primera es distribueix un únic habitatge organitzat per unes enfilades de sales i alcoves obertes a les façanes al carre i al jardí i amb espais de serveis i distribuidors en la part central que rep llum i ventil.lació de dos patis interiors. La seva superfície construïda és de 647 m2. La planta segona està conformada com unes golfes auxiliars amb una superfície construïda total de 257 m2.

La superfície construïda en la seva configuració actual és 1.615 m2.
La distribució de la finca, amb una alçada de la planta baixa de 4,98 ml i una alçada de la planta pis de 4,80ml. La profunditat edificable de 22ml.

Aquesta distribució dificulta el reaprofitament de l'edificació en habitatge per a polítiques socials. No és pot proposar una distribució d'habitatges segons la normativa d'habitatges HPO sense representar una pèrdua de m²sostre. L'adaptació de l'edificació habitatge representa un cost superior a l'edificació de nova planta.



PLANTA BAIXA



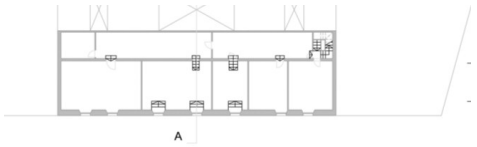
PLANTA PIS

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat



PLANTA SEGONA



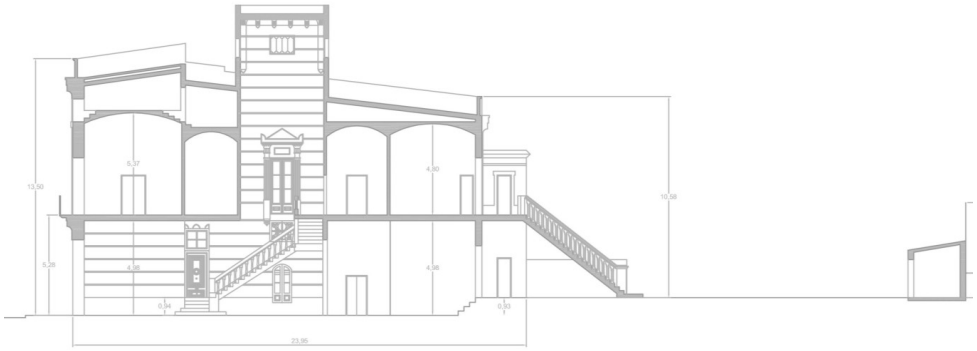
FAÇANA AL CARRER NOU

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat



SECCIÓ DEL CARRER AL PATI

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

VISTES DE LA FAÇÁNA EN EL CARRER NOU





Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

VISTA GENERAL DEL PATI INTERIOR DE L'ENTRADA I EL SEU SOSTRE





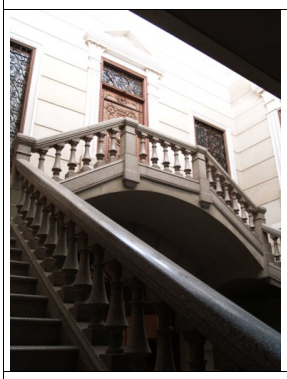
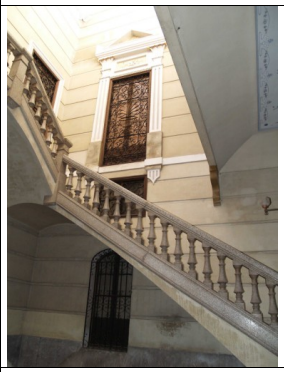
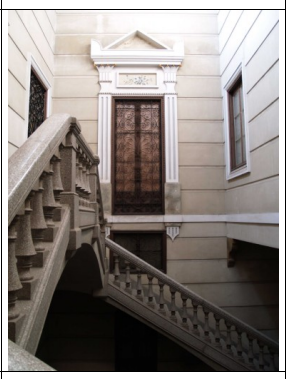
Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

VISTES DE LES PLATAFORMES DE L'ESCALA D'ACCÉS I DE L'EIXIDA POSTERIOR



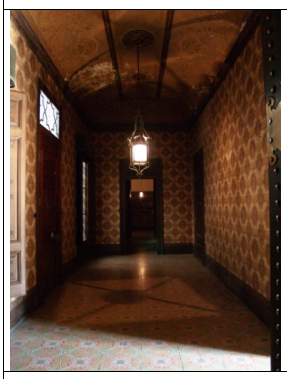
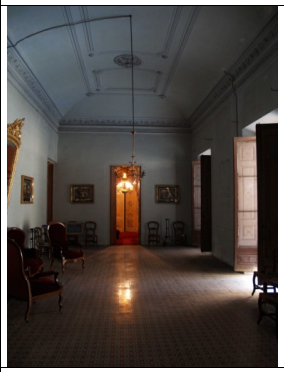
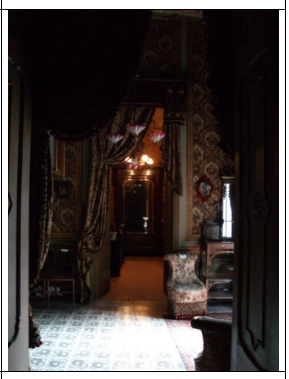
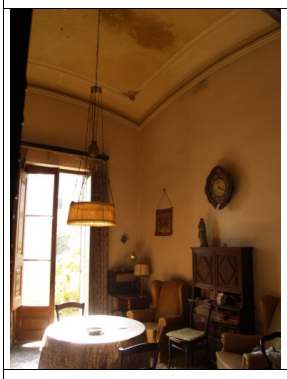
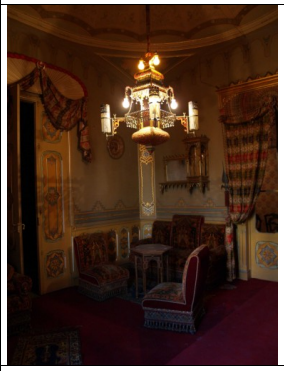

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

VISTES DELS ESPAIS INTERIORS DE LA PLANTA PIS





Això és tot el que la persona sotasignada pot informar segons el seus coneixements, que sotmet a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes dels serveis jurídics i al millor criteri de la Corporació.

Signat electrònicament

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 08fcb38d-fdff-47b5-8b9f-c8ee96e85f77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Expedient **PAMO2022000068**

Informe

Aclariment informe ratificació valoració Casa Nouviles

Antecedents

-En data 1 de juny de 2022 es va publicar la MPPGOU Casa Nouviles i Recinte Firal, que afectava a la finca situada al carrer Nou número 78.
Concretament la modificació Puntual del PGOU tenia per objectiu modificar la qualificació urbanística de la finca anomenada Casa Nouviles situada al carrer Nou número 78.
-La valoració redactada per l'Arquitecte Jordi Duatis i Elisabeth Prat, i signada en data 15 de juliol de 2022 pren en consideració la qualificació urbanística aprovada en la MPPGOU.
-En l'informe emès per la sotasignant en data 20 de setembre de 2022, i que ratifica la valoració esmentada, exposa la qualificació urbanística vigent que refòn les modificacions publicades i concretament la modificació abans esmentada.
- En data 17 de febrer de 2023, es rep Requeriment de documentació per part del Departament de Presidència, per tal que s'emeti Informe de l'arquitecta municipal de ratificació de la valoració de la finca municipal aclarint si aquesta s'ha fet tenint en compte l'aprovació definitiva de la modificació del PUOM ja que en l'informe de 20/9/2022 quan fa esment de la normativa urbanística, fa referència al "POUM aprovat inicialment en data 26/07/2021".

Informe
La valoració redactada pels arquitectes Duatis i Prat valora la finca segons el planejament proposat en la MPGOU Casa Nouviles i Recinte Firal, que afectava a la finca situada al carrer Nou número 78.
El planejament vigent incorpora la MPPGOU esmentada que qualifica la finca com a Edificació alineació a vial de planta baixa i tres plantes pis (clau a.14) amb una profunditat edificable de 22m i el pati d'illa amb ocupació de planta baixa, amb una edificabilitat total de 3.547,60 m²st.
El POUM aprovat inicialment i pendent d'aprovació provisional, estableix una edificabilitat equivalent al planejament vigent amb una edificabilitat total de planta baixa i tres plantes pis amb una profunditat de 22m. i ocupació en planta baixa de la totalitat del pati d'illa, amb una edificabilitat igual que la vigent.

Conclusions
Es pot informar que la valoració presentada en l'expedient d'alienació de la Casa Nouviles estableix el valor de la finca en funció del planejament vigent que és exactament el mateix que proposa el POUM aprovat inicialment.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV):

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.
AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Això és tot el que el sotasignant pot informar segons el seus coneixements, que sotmet a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes dels serveis jurídics i al millor criteri de la Corporació.

Figueres, el dia que es signa aquest document

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV):

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV):

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV):

Codi Segur de Verificació: f07a04f8-61e8-4a09-8419-c6cca6d702d2
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2023_3397378
Data d'impressió: 16/05/2023 13:50:36
Pàgina 92 de 92

SIGNATURES
1.- LAIA OLIVER PASTORET (TCAT), 12/05/2023 13:37

Diligència: per fer constar que aquest document segellat amb el segell de l'Ajuntament i signat per mi, és el plec de clàusules administratives particulars del contracte <Alienació del bé patrimonial conegut com a Casa Nouvilas>, que ha estat aprovat per la Junta de Govern Local de data 04 de maig de 2023.

En dono fe.

La secretària

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.