

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



www.duatis-arquitectes.com



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

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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat, arquitecta tècnica

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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

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 D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM. 78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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 m ²
Superfície cadastral de parcel·la:	1.550 m ²

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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.

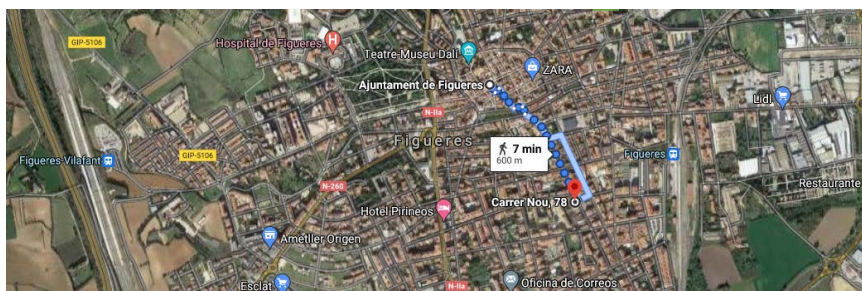
Figueres té un bon atractiu comercial i turístic. Actualment el principal sector econòmic de Figueres és el terciari, la restauració, alimentació i comerços.

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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

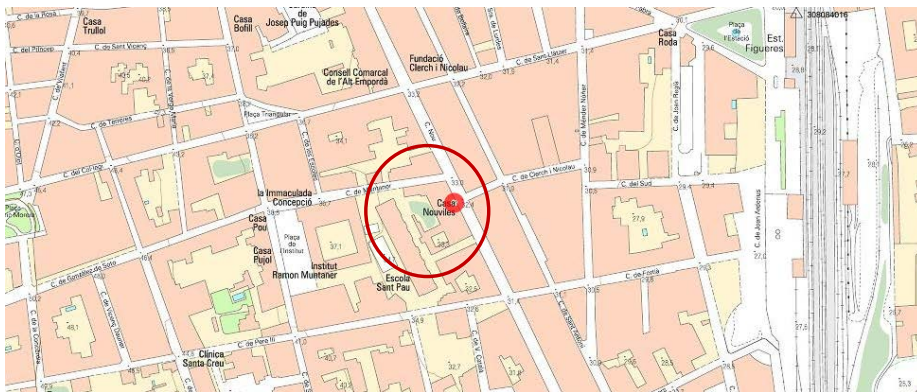
Característiques de l'entorn :

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.



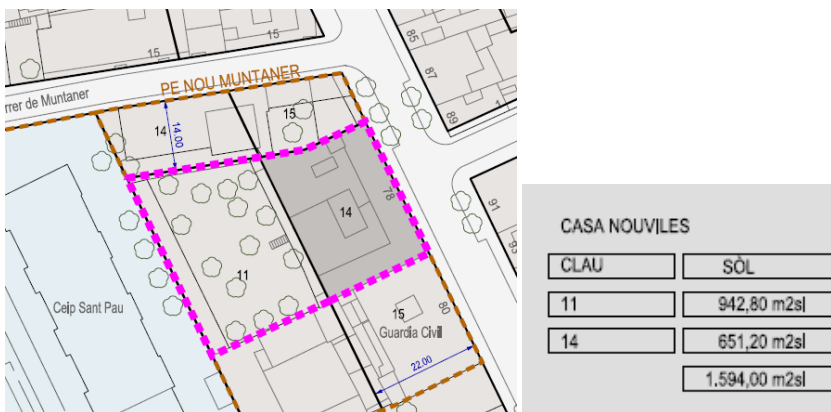
3.3. Descripció dels terrenys

Quadre resum de superfícies aportades:

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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



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 llandes 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 finestrans 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 Cordoní i Bosch.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

Identificació	Descripció	Intervencions	Proteccions	Fons i documentació
Nom: CASA NOUVILES Adreça: Carrer Nou, 78 Localització: Figueres (Alt Empordà)				
Protecció: BCIL Núm. Registre / Catàleg: 9255-1 Disposició: Aprobació definitiva comissió urbanisme Data Disposició: 10/05/1999 Publicació: DOGC Data publicació: 10/09/2007				



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 lluern 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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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:





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Plànols estat actual:

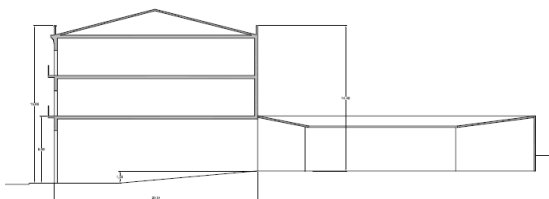
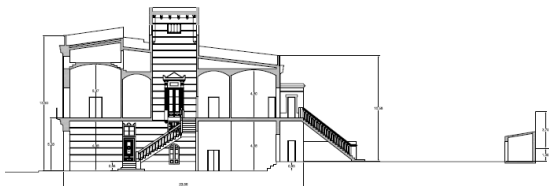


Façana actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

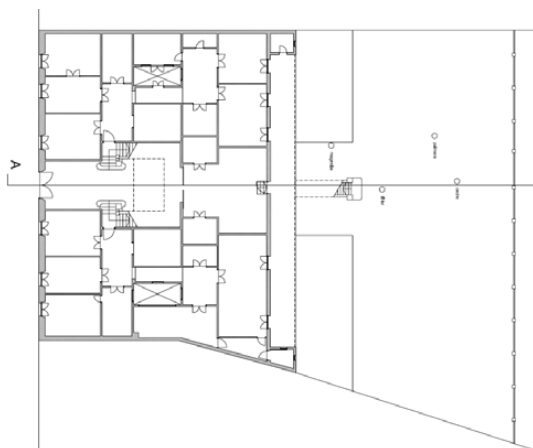
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710
Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34
Pàgina 15 de 51

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

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

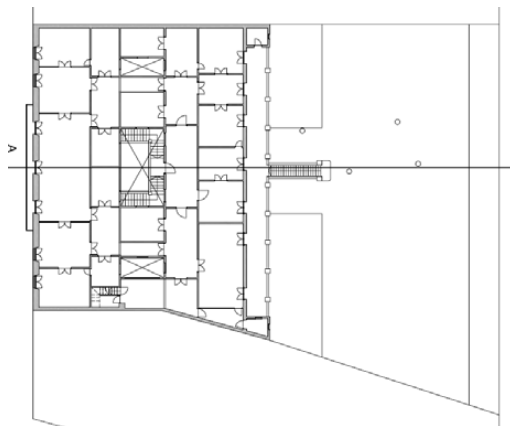


Planta baixa actual

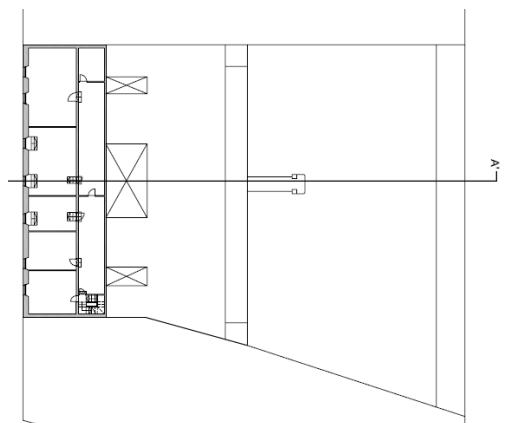
DOCUMENT Registre entrada - document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REGISTRE D'ENTRADA E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710 Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34 Pàgina 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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Planta primera actual



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

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Detalls de la casa Nouviles:



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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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.

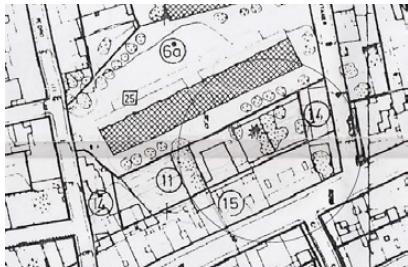
Aportem normativa a annexes a la valoració.

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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



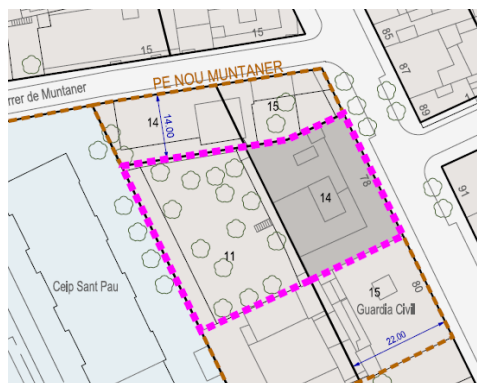
4.2. Proposta de Modificació Puntual del PGOU

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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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.

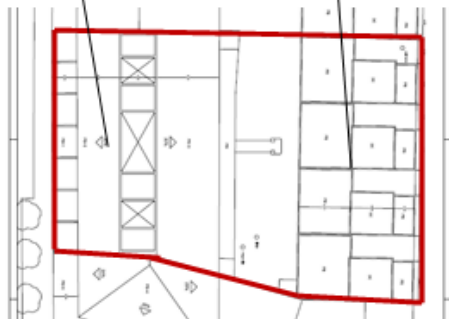
Pel que fa al pati posterior, la MPPGOU permet una edificabilitat de 942,80 m² en clau 11, i a efectes de valoració es considera destinar la superfície edificable a habitatge unifamiliar de nova promoció.

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)

Habitatges plurifamiliars obra nova (Clau 11)



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

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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

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

V_c = 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

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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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 COMPANYY	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.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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. qualit at	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:

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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



- 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) : $V_v = 2.371,73 \text{ €/m}^2$

Habitatges fruit de rehabilitació casa Nouviles:
 $V_v = 2.371,73 \text{ €/m}^2 * 1,10 = 2.608,90 \text{ €/m}^2$

Resum de valors de venda considerats:

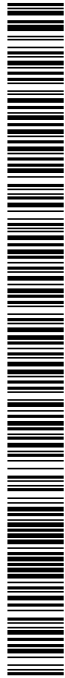
Valor de venda per habitatges de nova promoció : **2.371,73 €/m²**

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.

$V_v = 2.608,90 \text{ €/m}^2$ segons estudi de mercat



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS		PLURIF. REHABILITACIO	
		Valor de venda (€/m² c)	2.608,90
Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales		Cost de Construcció Contracta	1.221,23
Movimiento de tierras 6,30		Seguretat i Salut + control q.	24,42
Cimentación 11,63		Honoraris professionals	97,70
Estructura 169,19		Permisos i taxes	24,42
Saneamiento (horizontal y vertical) 37,00		Assegurança desenal	24,42
Albanileria gruesa 199,61		altres despeses	12,21
+ aceros e impermeabil. 32,61			
+ acabados de fachada 35,74			
+ esidos 84,02			
+ acabados interiores 49,42			
+ arcadas e industriales 35,10			
Yerente y cielorrasos 52,39			
Carpinteria 31,21			
Carpinteria exterior 48,06			
+ exterior 54,66			
Persianas 7,37			
Fontaneria 42,70			
Renovación aire 13,40			
Energia solar (A.C.S.) 48,98			
Material sanitario y griferia 32,38			
Electricidad 65,38			
Calificación 52,07			
Instalaciones especiales 17,35			
Furnitures y muebles de cocina 56,51			
Ascensores 10,99			
Vidrieria 11,53			
Pintura y estuco 47,08			
Total 1.250,62			
Seguridad y salud 2 % 25,01			
Honorarios técnicos y permisos de obra 11,25 % 143,09			
Total €/m² 1.416,32			
*Agua caliente sanitaria			

Cost de Rehabilitació + DG = 1.404,41 €

K= 1,4



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



$$VR = VV/1,4 - \sum (CC + DP)$$

$$VR = 2.608,90\text{€/m}^2/1,4 - (1.404,41\text{€/m}^2) = 459,08\text{€/m}^2$$

$$VR \text{ residencial rehabilitació} = 459,08 \text{ €/m}^2$$

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.

$$VV = 2.371,73 \text{ €/m}^2 \text{ segons estudi de mercat}$$

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

$$CC = 1.250,62 \text{ €/m}^2 \text{ segons BEC 2n T. 2022 (habitatge plurifamiliar)}$$

	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

$$\text{Cost de Rehabilitació + DG} = 1.431,96 \text{ €}$$

$$K = 1,4$$

$$VR = VV/1,4 - \sum (CC + DP)$$

$$VR = 2.371,73\text{€/m}^2 / 1,4 - (1.431,96\text{€/m}^2) = 262,13 \text{ €/m}^2$$

$$VR \text{ residencial obra nova} = 262,134 \text{ €/m}^2$$



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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 €

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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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'

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte

DUATIS ARQUITECTES, SLP

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'

Elisabet Prat Alsina,

Arquitecta tècnica

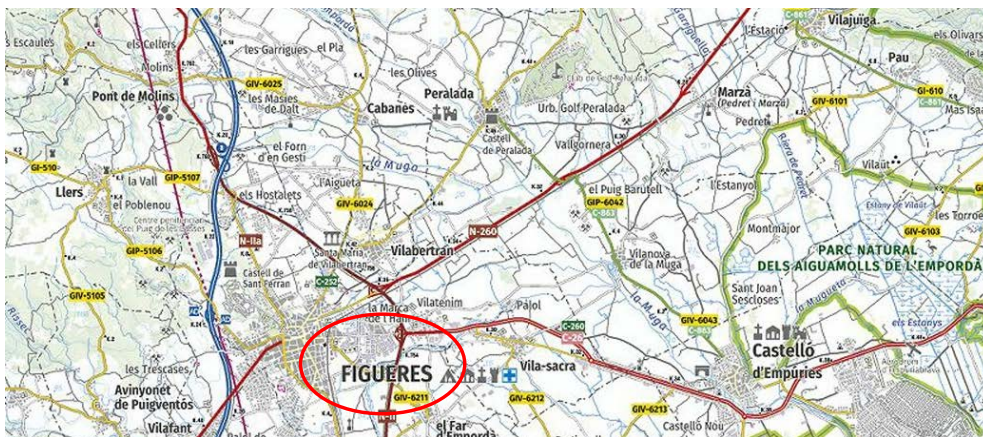


INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



ANNEXES

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



2. FOTOGRAFIES AÈRIES CARRER NOU 78:



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



3. DADES CADASTRALS FINCA CARRER NOU NÚM 78



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 71921020G977980001JK

Localización:

CL NOU 78
17600 FIGUERES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 2.055 m2

Año construcción: 1900

Destino	Escalera / Planta / Puntos	Superficie m²
VIVIENDA	1.005GA	230
VIVIENDA	1.005GA	1.220
VIVIENDA	1.005GA	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"

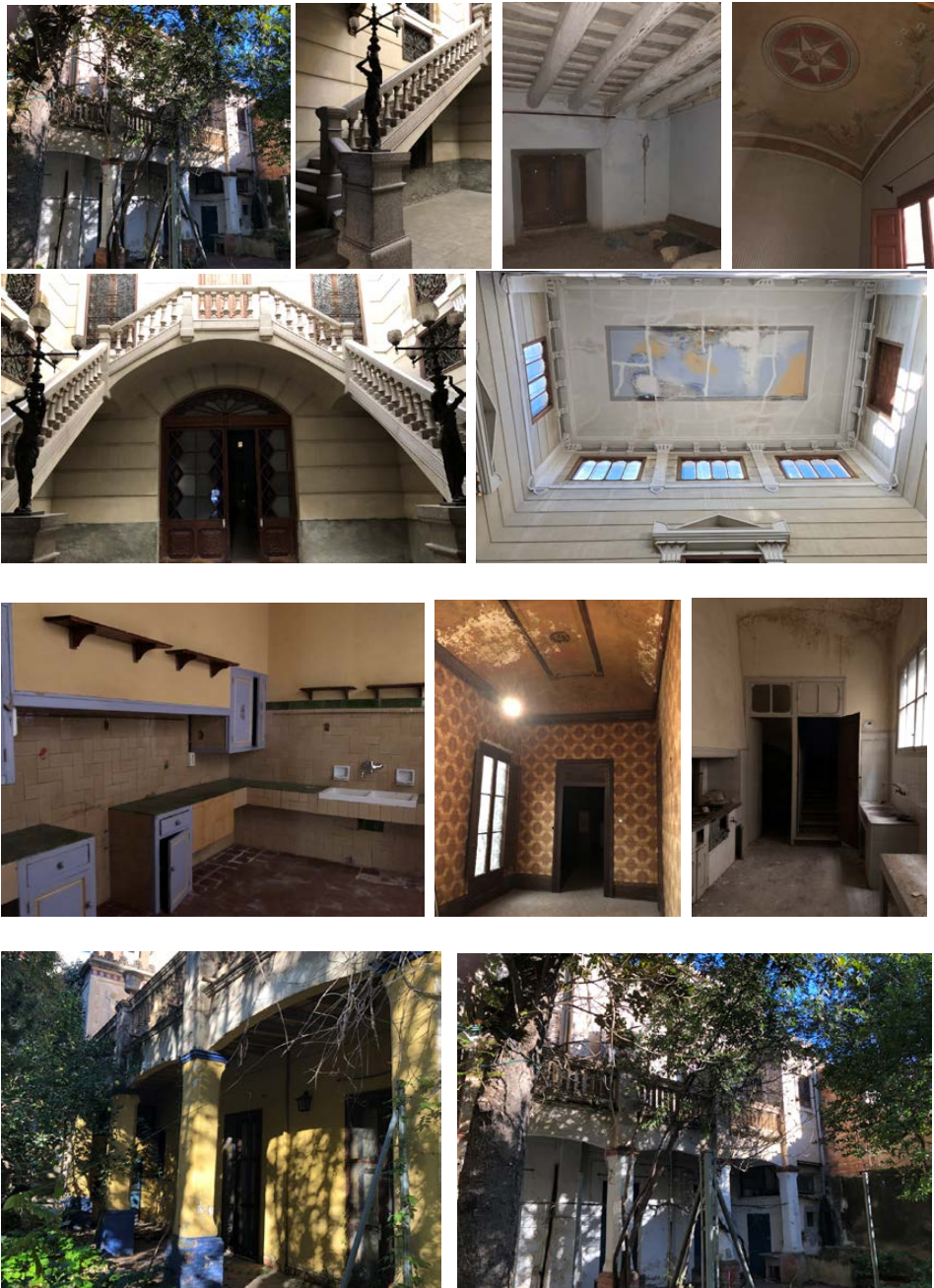
Jueves, 3 de Junio de 2021

4. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (any 2021)





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



5. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (juliol 2022)





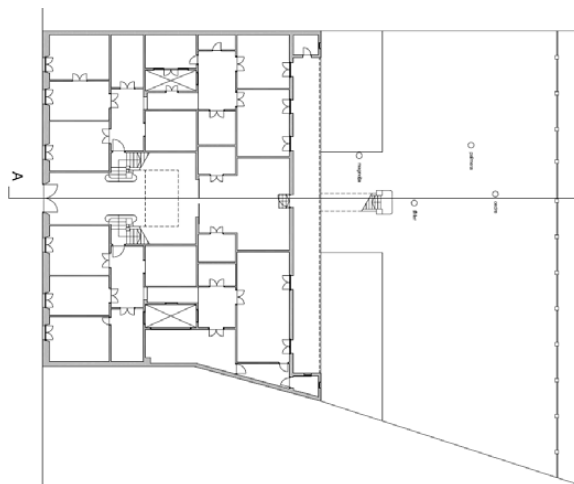
INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



6. PLÀNOLS ESTAT ACTUAL

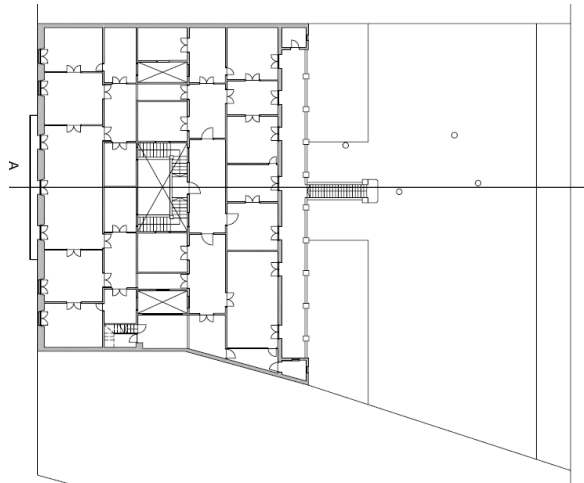


Planta baixa actual

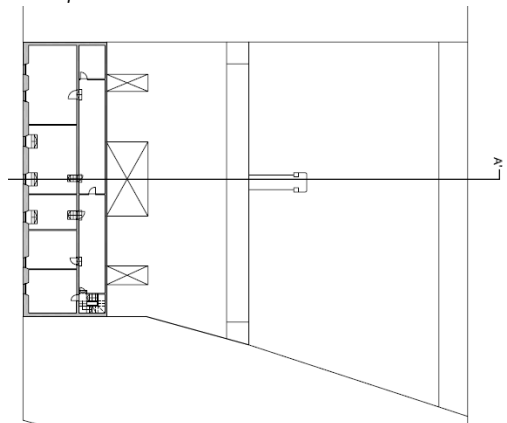
DOCUMENT Registre entrada - document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REGISTRE D'ENTRADA E2022017894
Codi Segur de Verificació: 06f24747-bad1-4c39-9c59-2e1a03362c3e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2022_2814710 Data d'impressió: 18/04/2023 14:08:34 Pàgina 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		



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Planta primera actual

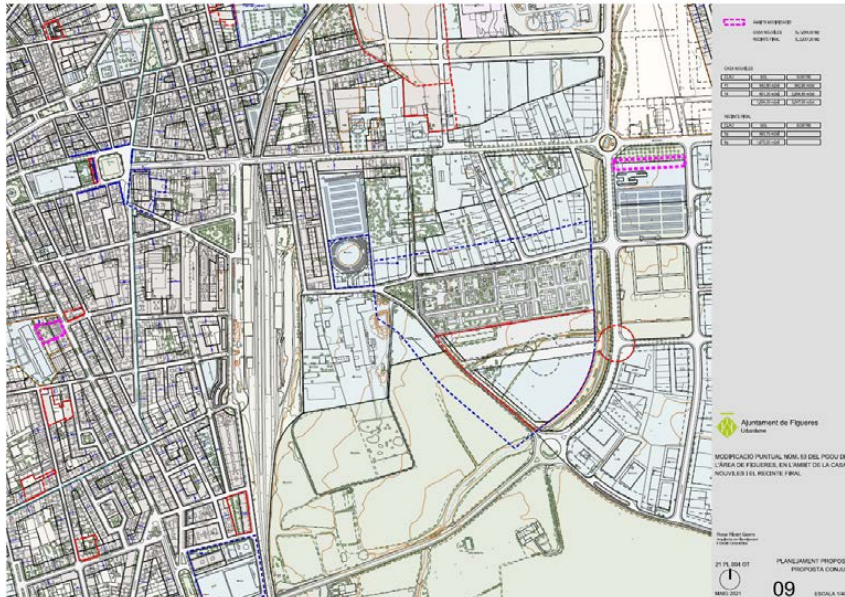


Planta segona actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

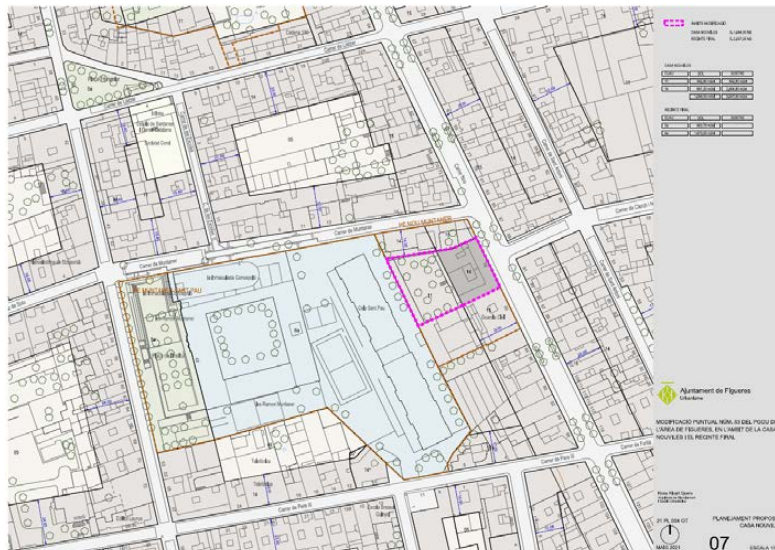
INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



7. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU



8. PLÀNOL MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PROPOSTA DE PLANEJAMENT



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM. 78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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 graffan 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 cualquier de los usos que se admiten para esta calificación.

Quando 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 construido en más del 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.

Quando 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.

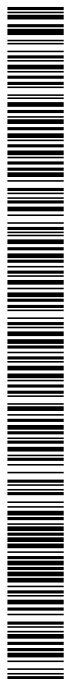
5.- Se admiten todos los usos colectivos, y los Terciarios de carácter público, según la definición que de este carácter se hace en el Anexo 1 de estas Normas.

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.

Quando se trate de suelo de equipamientos no incluido en sectores de desarrollo, o que aún estando incluido 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:

1º. Edificabilidad: $1 \text{ m}^2 \text{ techo} / 1 \text{ m}^2 \text{ de suelo de parcela}$.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



2º. Ocupación máxima: 60%.

3º. Altura máxima: cuando se encuentren incluidos 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 contiguas. Cuando el suelo de equipamiento sea contiguo 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 contiguas al área de equipamiento.

Quando 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, proporcione la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

Quando 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 incluidos en sectores de desarrollo ordenados mediante el correspondiente Plan Parcial.

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.

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	

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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. Aprobada 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.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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



Desde 109.000 €

Calcula tu hipoteca

Desde 51m² | 2 habitaciones

Promoción de obra nueva en L'Eixample en Figueres

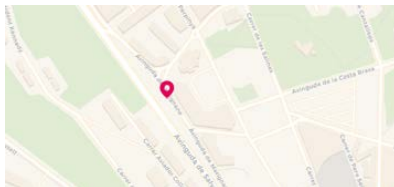
Adaptado a las necesidades de Figueres

Contacta con el anunciante

Servihabitat
93 293 14 93

Ref. anuncio: 178539

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.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: Gàlib.com

TESTIMONI 2

Adreça: Carrer Mendez Nuñez- 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 habitaciones - 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 parking incluida en el precio.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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



19 fotos



Pis Pujada del castell. Piso con 4 habitaciones am...

285.000 €

Figueres - Parc Bosc-Castell

Avisa'm si baixa

149m² - 4 habitacions - 2 banys - 1.913€/m²

Piso de alto standing en la zona del Museo Dalí de Figueres. Dispone de 4 hab., 2 baños, cocina independiente, salón sal...

Anunci Premium



285.000 € Avisa'm si baixa

Pis a Parc Bosc-Castell Figueres

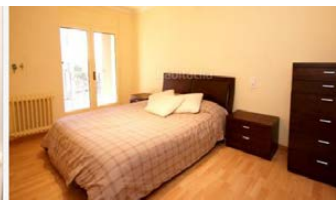
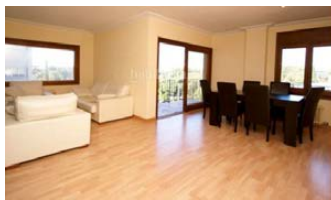
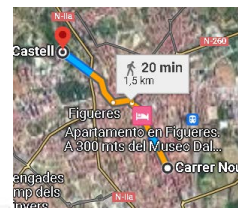
Parc Bosc-Castell - Pujada del Castell

149 m² 4 hab. 2 banys 1.913 €/m²

Descartar calcular hipoteca Compartir



FINQUES LÍMIT
FIGUERES
Veure tots els anuncis





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: HABITACLIA.COM – Finques Garriga

Adreça: Poble Nou Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 110 m²

Preu venda: 199.000 €

Preu metre quadrat: 1.809 €/m²

TESTIMONI 4

30 Fotos

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

199.000 €

Figuères - Poble Nou-Oliver 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 armariis encastats i

Anunci Premium

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



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...

235.000 €

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 € Avisa'm si baixa

Dúplex amb calefacció a Creu de la Mà Figueres

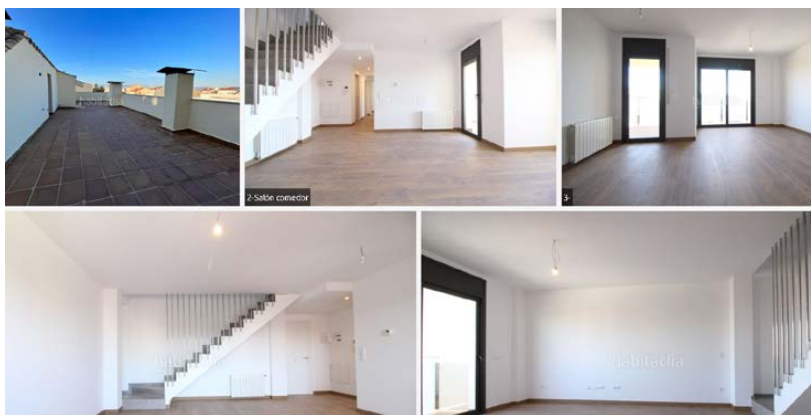
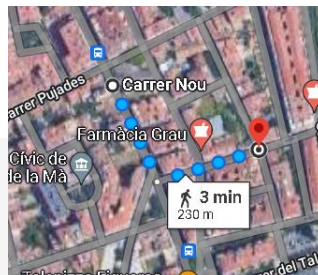
Creu de la Mà

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.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: Escapade

Adreça: Poblenu de Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 131 m²

Preu venda: 284.500 €

Preu metre quadrat: 2.172 €/m²

TESTIMONI 6

Àtic a Poble Nou-Oliver Gran. Àtico con vistas esp...

Figueres - Poble Nou-Oliver Gran

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

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

284.500 €

Avisa'm si baixa

Àtico 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 ducha espectacular tipus tropical, l'altre amb plat de ducha. Té aire condicionat i calefacció per conductes a tot el pis, i una cuina

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

TESTIMONI 7

Preu metre quadrat: 2.233 €/m²



Piso de tres dormitorios con dos parkings y trastero en venta
Piso de 103m² con tres dormitorios, uno de ellos suite, dos...





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: Vogt&marin immobiliaria

Adreça: Carrer Sant Pau Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 110 m²

Preu venda: 295.000 €

Preu metre quadrat: 2.682 €/m²

TESTIMONI 8



Dúplex Carrer sant pau. Con gran terraza de 110 m2

Figueres - Poble Nou-Oliver Gran

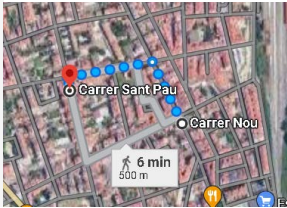
110m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.682€/m²

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

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.











INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: Limit inmobiliaria

Adreça: Atic al centre de Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 142 m²

Preu venda: 390.000 €

Preu metre quadrat: 2.746 €/m²

TESTIMONI 9




Àtic a Centre. Ático con 5 habitaciones
 Figueres - Centre
 142m² - 5 habitaciones - 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**



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 exclusivo, 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 traster 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. Exclusivo Penthouse, quality finishes and exceptional views.



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



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

