



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.

La valoració, règim i qualificació urbanística d'aplicació per aquest immoble consten en els informes emesos al respecte per l'arquitecta municipal en dates 10/11/2025 i 11/12/2025, i que s'adjunten com **ANNEX I.1** els quals formen part del present Plec, on també consta que **es troba inclòs en el "catàleg de bens a protegir"** segons la fitxa a.208 la qual estableix la seva condició de BCIL (Béns Culturals d'Interès Local) amb un nivell de protecció 2.





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

i així mateix es pot consultar a la web del Registre de planejament urbanístic de Catalunya a l'adreça següent:
<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/268838>

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 **1.190.254 €** d'acord amb l'informe emès per l'arquitecta municipal, 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 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 tributs i impostos correspondrà a cadascuna de les parts compradora i venedora d'acord amb l'establert en la normativa vigent.

Seràn a càrrec del comprador totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública, les seves còpies i/o altres similars, i les despeses de la inscripció en el Registre de la Propietat i la seva gestió seràn a càrrec de l'Ajuntament.

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).

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 3 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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 qual 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 qual 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).

-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.

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

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 5 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



electrònic ijohher@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'aviso 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.

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>

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 6 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



La presentació de proposicions es podrà realitzar fins a les 14: 00': 00" hores de l'últim dia del termini de presentació d'ofertes, de forma que les presentades a les 14:00:01 hores en endavant es consideraran extemporànies.

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 **el SOBRE ÚNIC** contenint la documentació assenyalada en els Plecs **s'haurà de presentar en el Registre General de l'Ajuntament**, fins a les 14h:00':00" de l'últim dia del termini de presentació d'ofertes indicat en l'anunci de licitació del concurs publicat en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Figueres. També podran ser enviats per correu postal 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 i/o referencia 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 presentarà **SOBRE ÚNIC** (declaració responsable i OFERTA), identificat 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. En cas d'incompliment quedarà exclòs de la licitació.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 7 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



6.2-Contingut SOBRE ÚNIC (declaració responsable i oferta econòmica).

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.

Els licitadors hauran de presentar la Declaració responsable segons el model de l'ANNEX II, i com a plantilla al sobre d'aquesta licitació inclòs en l'eina de Sobre Digital degudament firmada.

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 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 OFERTA (proposició econòmica)

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 8 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



L'OFERTA i/o proposició econòmica es presentarà conforme al model **Annex III** d'aquest Plec i com a plantilla al sobre d'aquesta licitació inclòs en l'eina de Sobre Digital degudament firmada.

No seran admissibles ofertes a la baixa 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.

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

Degut a la naturalesa del contracte i que aquest es formalitzarà en escriptura publica davant notari no s'exigirà al venedor la constitució de cap garantia.

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 aportar NIF de la persona jurídica espanyola en el cas que no constes en la documentació abans relacionada.

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).

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'Estat membres de la Unió Europea o dels Estats signataris de l'Acord sobre 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 Espanya 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.

CLÀUSULA 9- OBERTURA DE PROPOSICIONS-

En el termini de quinze (15) dies hàbils comptats des de la data de finalització del termini de presentació de les proposicions, es procedirà a l'**obertura del SOBRE ÚNIC**.

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.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les ofertes que siguin inferiors al tipus de licitació, o bé no s'hagi aportat el document, o que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per a valorar-les.

Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011
Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20
Pàgina 11 de 39

SIGNATURES

1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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 millor candidat, 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 se n'aixecarà Acta, sense que la proposta d'adjudicació vinculi l'Òrgan competent ni generi cap dret per al millor candidat.

En cas de renúncia o de falta de compliment de les seves obligacions, per part de l'adjudicatari podrà procedir-se a l'adjudicació a la segona millor oferta. 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 del concurs 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 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 de contractant.

En no haver criteris subjectes a judici de valor l'acte d'obertura del SOBRE ÚNIC no serà públic, 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 la millor oferta 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 la clàusula 8 i concretament:

a)- 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.



b) 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.

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, abans de la formalització del contracte mitjançant escriptura pública, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació a les persones licitadores i/o a l'adjudicatari. També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte mitjançant escriptura pública, notificant-ho als licitadors i/o a l'adjudicatari, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació. En tots els supòsits es compensarà a cadascun dels licitadors i/o a l'adjudicatari per les despeses en què hagin incorregut, fins a un màxim de 300 €. La decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el perfil de contractant.

CLÀUSULA 13 SUCCESSIÓ EN EL PROCEDIMENT EN EL CAS D'EMPRESSES 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 acreditar 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.

L'acord municipal d'adjudicació o declaració de deserta de la subhasta 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 deserta. 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 aconsegueixen 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 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.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 14 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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.

Seràn a càrrec del comprador totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública, les seves còpies i/o altres similars, i les despeses de la inscripció en el Registre de la Propietat i la seva gestió seran a càrrec de l'Ajuntament. El pagament dels tributs i impostos correspondrà a cadascuna de les parts compradora i venedora d'acord amb l'establert en la normativa vigent.

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 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.

La participació en la subhasta suposa l'acceptació de totes les clàusules d'aquest Plec de condicions, així com de l'estat de l'immoble. 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 a càrrec del comprador 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.

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.

Quan per causes imputables al comprador i no justificades no s'hagués formalitzat l'escriptura dins del termini amunt indicat, dos (2) mesos, l'Ajuntament podrà decidir deixar sense efecte l'adjudicació al seu favor sense dret a rebre cap indemnització, i acordar-la a favor del licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

L'Ajuntament podrà acordar no formalitzar l'escriptura tal com consta en la clàusula 12 referent al desistiment. En aquest supòsit i en el cas que sigui possible podrà acordar així mateix deixar sense efecte l'adjudicació, i acordar-la a favor del licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

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.

CLÀUSULA 17- PROTECCIÓ DE DADES:

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 15 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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

CLÀUSULA 19 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'1 d'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 20. JURISDICCIO 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 els informes de l'arquitecta municipal, documentació la qual forma part d'aquest Plec.

ANNEX I.2 es correspon amb la nota simple

ANNEX I.3 es correspon amb la certificació cadastral.

ANNEX II

A)- DECLARACIÓ RESPONSABLE

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, anunciat en el perfil de contractant EXPEDIENT PAMO2025000134 i **DECLARO RESPONSABLEMENT:**

- 1- Que reuneixo totes i cadascuna de les condicions establertes legalment per concórrer a la present subhasta.
 - 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.

- 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 l'adquisició de l'immoble objecte de la subhasta.

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:

- ☐ SI CONCORRE en unió i/o conjuntament amb altres
☐ NO CONCORRE en unió i/o conjuntament amb altres

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 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 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.

Signatura del declarant

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 EXPEDIENT PAMO2025000134, 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.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 19 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



I em comprometo a assumir totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública, les seves còpies i/o altres similars, essent les despeses de la inscripció en el Registre de la Propietat i la seva gestió a càrrec de l'Ajuntament. El pagament dels tributs i impostos correspondrà a cadascuna de les parts compradora i venedora d'acord amb l' establert en la normativa vigent

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>

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.

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 20 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



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 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, prenent 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

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 21 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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 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 licitador 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).

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 22 de 39		SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



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.

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 subscriïdes.

DOCUMENT
Informe tècnic o jurídic

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2025000134

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24
Pàgina 1 de 12

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Expedient PAMO2025000134

INFORME SOBRE LA FINCA MUNICIPAL DENOMINADA CASA NOUVILAS SITUADA EN EL NÚM 78 DEL CARRER NOU DE FIGUERES .

El present informe es redacta a petició de l'àrea de Patrimoni de l'Ajuntament de Figueres, en el marc de l'expedient PAMO2025000134.

Concretament es requereix informar respecte a:

a) Qualificació urbanística i ús assignat a la finca objecte d'alienació . Que l'esmentada finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació urbanística.

b) Que els béns Municipals per llur emplaçament, naturalesa i característiques, són inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge. que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

c) Que el nou Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament en data 31 de juliol del 2023 i publicat en el DOGC en data 18 d'agost de 2023 incorpora aquesta la qualificació de patrimonial.

d) Valoració pericial de la finca objecte de l'operació projectada efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable.

A) SITUACIÓ URBANÍSTICA



El Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament en data 31 de juliol del 2023 i publicat en el DOGC en data 18 d'agost de 2023 qualifica com a zona residencial en illa tancada, clau R3a, DEFINIT EN L'ARTICLE 107:

Article 107. Zona residencial en illa tancada (clau R3)

1. Definició i subzones

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

DOCUMENT
Informe tècnic o jurídic

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2025000134

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24
Pàgina 2 de 12

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41





Ajuntament de Figueres

www.figueres.cat

Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurihabitatge, que s'organitza formant illes, donant façana a carrer totes les cares de l'illa, formant trames tipus eixample. Es preveuen dues subclaus:

R3a - Pati interior: correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior

R3b - Illes compactes: correspon a illes totalment edificables, amb les limitacions que en caràcter general estableixen les ordenances pel que fa il·luminació i ventilació.

R3c – Illes obertes: correspon a illes que tenen algun dels seus fronts sense edificar.

2. Tipus d'ordenació
Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial formant illes.

3. Condicions de parcel·lació

a. Façana mínima: 7 m

b. Parcel·la mínima: 150 m²s.

c. Les parcel·les de façana i superfície inferior a la mínima, existents abans de l'aprovació inicial del pla, tindran el mateix règim que la parcel·la de superfície mínima.

d. Forma: la parcel·la haurà de mantenir la dimensió de façana mínima al llarg de la profunditat edificable, excepte preexistències entre edificacions consolidades o cantonades. L'angle entre línia divisòria de parcel·la i alineació a vial no serà inferior a 60º.

4. Condicions d'edificació

a. La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM

b. La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació, de forma detallada per cada parcel·la. En termes generals es fixa com a profunditat edificable màxima la de 14 m, sempre i quan als plànols no se n'indiqui una de diferent.

c. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.

d. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica a continuació amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):

codi	Núm. plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,60
B3	PB+3PP	13,65
B4	PB+4PP	16,70
B5	PB+5PP	19,75
B6	PB+6PP	22,80

e. Coberta: podrà ser plana o inclinada segons les condicions generals

f. Cossos i elements sortints del pla de la façana:

Els cossos sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NNUU)

Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NNUU)

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 25 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



DOCUMENT Informe tècnic o jurídic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225 Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24 Pàgina 3 de 12	SIGNATURES 1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

g. Planta soterrani. El soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la. En tot cas, la planta soterrani garantirà un 50% de l'espai lliure privat o no edificable com a jardí en terreny natural o com a coberta enjardinada amb el drenatge corresponent.

h. Espai interior de parcel·la. S'admeten les construccions auxiliars d'una sola planta (3 m), amb una ocupació màxima del 25% de l'espai interior de la parcel·la, sempre que no s'indiqui expressament en els plànols com a no edificable (NE).

5. Criteris compositius.

a. En el cas de que el solar estigui en els eixamples menors, corresponents a les illes de cases delimitades pels carrers Col·legi, Sant Pau, Rambla, Lasauca i Olot, les illes delimitades pels carrers Sant Rafael, plaça Palmera, Eres d'en Vila i Sol d'Isern i les illes delimitades entre els carrers Sant Francesc de Paula, els Fossos, Colom, Mar i plaça del Gra, es tindran en compte els següents aspectes:

☑ Composició i modulació de la façana: El percentatge de buits del pla de façana del conjunt de les plantes pis no ultrapassarà el 60%

☑ Cossos i elements sortints: S'admeten només cossos sortints oberts independents per a cada obertura individual, amb un vol de 1/10 de l'amplada del carrer.

b. En el cas de que el solar es situï en els fronts de façana (sèrie O.9 dels plànols d'ordenació) es supeditarà a la seva regulació.

6. Condicions d'ús

*a. **Ús principal:** Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5).*

*b. **Usos compatibles:** Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotel·ler, apartaments turístics, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial.*

*c. **Usos condicionats:** Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2, Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b, 2, 12 i 13; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2 i 3; Religió (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2 i 3; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.*

7. Aparcament

Cal preveure una reserva d'una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st. En casos d'edificis destinats a altres usos caldrà reservar les places corresponents a cada ús segons legislació sectorial vigent.

Així, es pot indicar que els usos admesos són els recollits en l'apartat anterior com a usos admesos: Plurifamiliar, Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotel·ler, apartaments turístics, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial.

La finca no es troba inclosa en cap figura urbanística de planejament derivat per la qual cosa no es troba afectada urbanísticament i té la classificació de sòl urbà consolidat.

I alhora es troba inclosa en el "catàleg de bens a protegir" segons la fitxa a.208 la qual estableix la seva condició de BCIL amb un nivell de protecció 2.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM. 30/12/2025 15:23



SIGNATURES
1.- ROSA RICART OUERO (TCAT). 10/11/2025 17:41



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Catàleg de béns a protegir

a-208

Al seu interior presenta una majestuosa escala noble amb lluernà i profusió d'elements ornamentals.

Font d'informació: Inventari del Patrimoni Arquitectònic; Revisió i ampliació del PEPCH i PEPC de Figueres (sense aprovació administrativa) DCONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura, Jaume Santaló, setembre de 2006; Figueres, architectures i història; Joan Falgueras i Jaume Santaló: Ed. AI, Figueres, 2007.

Ús actual: En desús.

Estat de conservació: Mitjà.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77



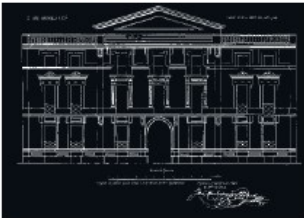
DOCUMENT Informe tècnic o jurídic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225 Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24 Pàgina 5 de 12	SIGNATURES 1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Condicions d'intervenció:
Manteniment i conservació. És objecte de protecció la volumetria de l'edifici. També caldrà conservar els elements que configuren l'estructura principal de l'edificació (murs de carrega, voltes, escales...) així com les principals zones interiors i els elements d'interès que s'hi conservin. Cal mantenir la façana amb la configuració de les obertures, el remat de coberta i els diversos elements ornamentals que la caracteritzen (motllures, guardapols, carreus...). També caldrà conservar el sòcol de planta baixa així com els altres revestiments de façana.



289

B) ADMISSIÓ USOS HPO SEGONS 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 primera es distribueix un únic habitatge organitzat per unes enfilades de sales i alcoves obertes a les façanes al carrer i al jardí i amb

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

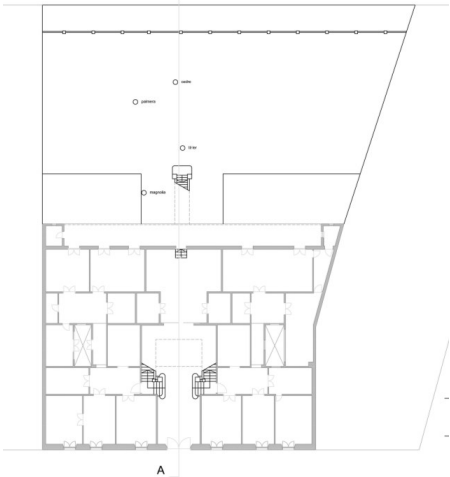


Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

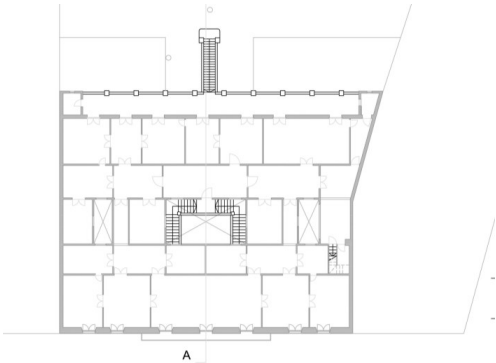
espais de serveis i distribuïdors en la part central que rep llum i ventil.lació de dos patis interiors. La seva superfície construïda és de 647 m2. La planta segona està conformada com unes golfes auxiliars amb una superfície construïda total de 257 m2.

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.

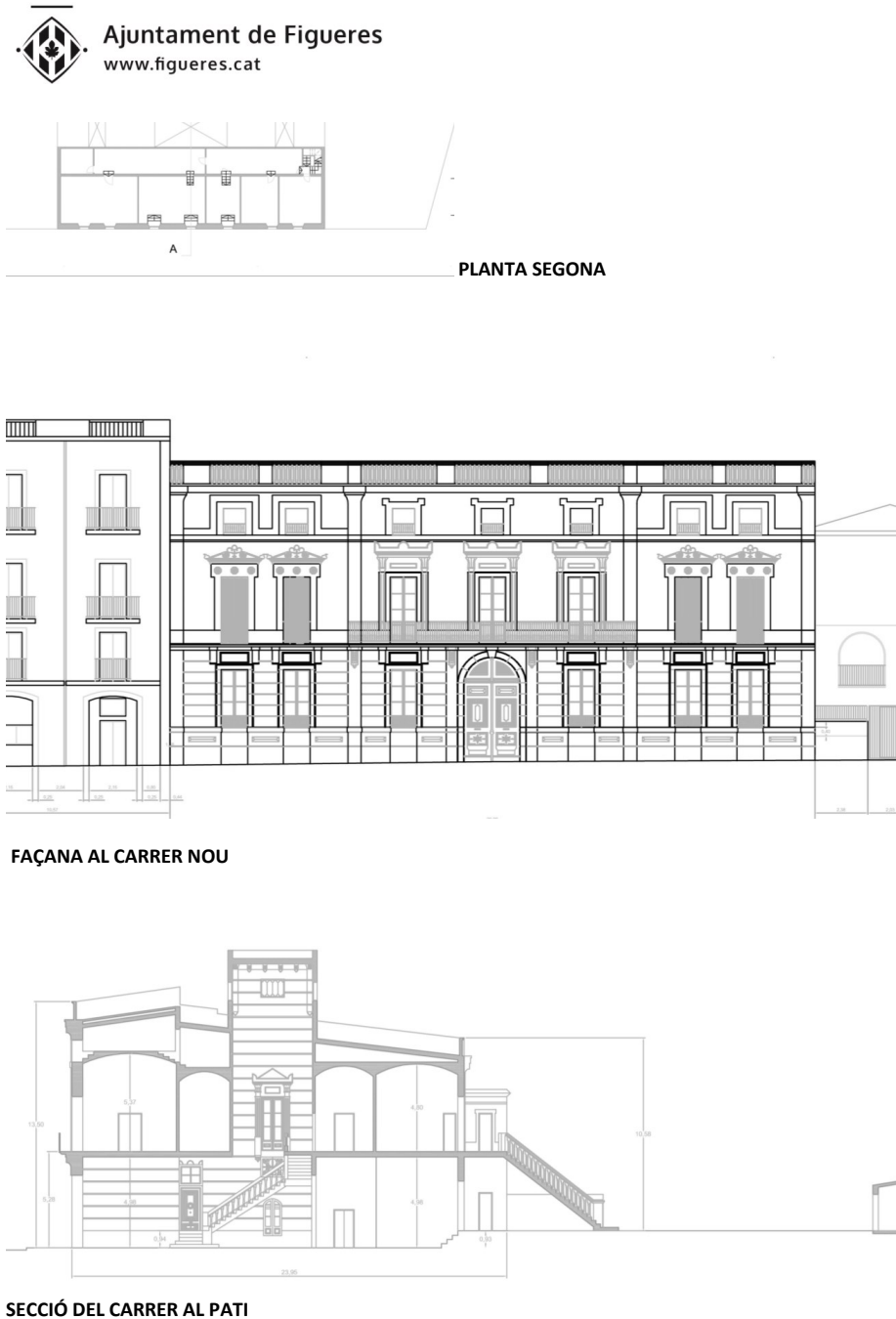


PLANTA BAIXA



PLANTA PIS

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77



VISTES DE LA FAÇANA EN EL CARRER NOU

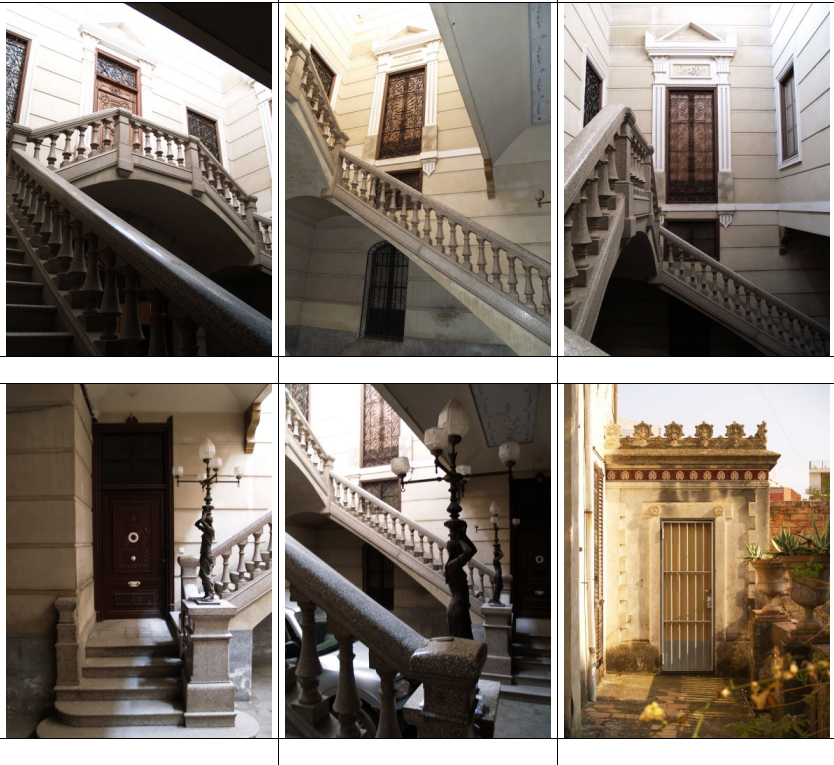


VISTA GENERAL DEL PATI INTERIOR DE L'ENTRADA I EL SEU SOSTRE





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



S'ha analitzat la viabilitat tècnica de l'adaptació de l'edifici actual per al nou ús d'oficines administratives que va ser adquirit amb la conclusió de què no resultava viable. Així, aquest projecte conjunt, degut a la complexitat administrativa i l'elevat cost de rehabilitació de la Casa Nouvilas per a l'adaptació a oficines administratives amb un ús tant específic propicia que es descarti aquest opció.

S'ha analitzat altres possibles alternatives d'utilització de l'edifici existent per a usos públics. Tècnicament s'ha desaconsellat aquesta opció per la complexitat de transformació de l'edifici per a usos públics al servei del Consell Comarcal o Ajuntament de Figueres, actuals propietaris **per la complexitat de desenvolupar una activitat de pública concurrència**, com a instal·lacions comarcals o municipals.

C) FINCA PATRIMONIAL

La finca va ser qualificada com a patrimonial segons el planejament vigent resultant de la MPGOU número 53, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 d'abril de 2022, va acordar aprovar definitivament la Modificació número 53 del Pla general en l'àmbit de la Casa Nouvilas, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, publicat

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

DOCUMENT
Informe tècnic o jurídic

ÒRGAN
Serveis Econòmics i Generals

REFERÈNCIA
PAMO2025000134

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24
Pàgina 11 de 12

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41





Ajuntament de Figueres

www.figueres.cat

l'esmentat acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8680 de data 1.6.2022.

Actualment amb l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de data 31 de juliol de 2023, promogut i trames per l'Ajuntament, publicat l'esmentat acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de data 18 d'agost de 2023.

Es manté la qualificació de finca patrimonial de la finca anomenada Casa Nouvilas, situada en el carrer Nou, 78.

D) VALORACIÓ PERICIAL

En data 5 de novembre de 2024, l'arquitecte pèrit Jordi Duatis i Puigdollers realitza valoració de la finca per un valor total de **1.190.254€**.

Aquesta valoració es va realitzar segons el càlcul del valor de repercussió de sòl 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

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 valor s'assoleix en funció de:

Superfície sostre segons POUM (Edificació a rehabilitar): 2.604,80 m²

Superfície sostre segons POUM (Obra nova ampliació en pb estimada): 510 m²

Edificabilitat neta total considerada: 3.114,8 m² sostre

Es van analitzar mostres de mercat existents i van ser ponderades segons antiguitat, ubicació i tipologia obtenint els següents valors, analitzant el sostre ja existent i la rehabilitació a realitzar així com el sostre pendent de construir:

Valor de repercussió plurifamiliar Edifici en rehabilitació: 417,04 €/m²

Valor de repercussió plurifamiliar obra nova (planta baixa): 203,82 €/m²

Amb aquestes dades, vàlides a dia d'avui, s'obté un valor total de l'Edifici:

Càlcul del Valor Total de la finca:

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

Valor residual edificació a rehabilitar = 2.604,8 m² x 417,04 €/ m²= 1.086.305,79 €

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

Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova = 510m² x 203,82€/m² = 103.948,20 €

Valor Total immoble 1.086.305,79 € + 103.948,20€ = **1.190.253,99 €**

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador

Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 34 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



DOCUMENT Informe tècnic o jurídic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225 Data d'impressió: 30/12/2025 13:14:24 Pàgina 12 de 12	SIGNATURES 1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 10/11/2025 17:41	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

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

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Verificable a www.figueres.cat/validador

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 35 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



DOCUMENT Informe Tècnic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: ba723c43-de72-4020-8667-56ad0cf1591e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_5038388 Data d'impressió: 30/12/2025 13:15:04 Pàgina 1 de 3	SIGNATURES 1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 11/12/2025 16:33	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Expedient **PAMO2025000134**

Informe

Rosa Ricart Quero, arquitecta municipal de l'Ajuntament de Figueres informa que:

En data 10 de novembre de 2025, la sotassinat va redactar informe sobre la valoració pericial de la finca situada en el carrer Nou, número 78 de Figueres :

En data 5 de novembre de 2024, l'arquitecte pèrit Jordi Duatis i Puigdollers realitza valoració de la finca per un valor total de **1.190.254€**.
Aquesta valoració es va realitzar segons el càlcul del valor de repercussió de sòl 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
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 valor s'assoleix en funció de:
Superfície sostre segons POUM (Edificació a rehabilitar): 2.604,80 m²
Superfície sostre segons POUM (Obra nova ampliació en pb estimada): 510 m²
Edificabilitat neta total considerada: 3.114,8 m² sostre

Es van analitzar mostres de mercat existents i van ser ponderades segons antiguitat, ubicació i tipologia obtenint els següents valors, analitzant el sostre ja existent i la rehabilitació a realitzar així com el sostre pendent de construir:

Valor de repercussió plurifamiliar Edifici en rehabilitació: 417,04 €/m²
Valor de repercussió plurifamiliar obra nova (planta baixa): 203,82 €/m²

Amb aquestes dades, vàlides a dia d'avui, s'obté un valor total de l'Edifici:

Càlcul del Valor Total de la finca:
Valor Edificació a rehabilitar = m² de sostre destinat a habitatge a rehabilitar x Valor Unitari de Repercussió d'habitatge plurifamiliar a rehabilitar
Valor residual edificació a rehabilitar = 2.604,8 m² x 417,04 €/ m²= 1.086.305,79 €

Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova= m² de sostre destinat a habitatge obra nova x Valor Unitari de Repercussió plurifamiliar obra nova.
Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova = 510m² x 203,82€/m² = 103.948,20 €

Valor Total immoble 1.086.305,79 € + 103.948,20€ = **1.190.253,99 €**
El sistema de valoració adoptat per a establir el valor de la finca es considera adequat i correcte.

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

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011 Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20 Pàgina 36 de 39	SIGNATURES 1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23	



DOCUMENT Informe Tècnic	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: ba723c43-de72-4020-8667-56ad0cf1591e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_5038388 Data d'impressió: 30/12/2025 13:15:04 Pàgina 2 de 3	SIGNATURES 1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 11/12/2025 16:33	



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Així, qui subscriu aquest informe ratifica que el valor de la finca registral 2760 situada en el carrer Nou número 78 és un valor total de 1.190.254€.

Això és tot el que el sotassinant 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):

Codi Segur de Verificació: f2ac8f88-d7f7-4e7b-9943-b3dc31fbccf4
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170669_2025_5065011
Data d'impressió: 23/01/2026 09:48:20
Pàgina 37 de 39

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Figueres - gestor d'expedients BPM, 30/12/2025 15:23



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
figueres@registrodela propiedad.org
TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres, 24 de octubre de 2025
Solicitante: AJUNTAMENT DE FIGUERES

Código registral único de finca: 17008000061939
FINCA DE FIGUERES N°: 2760

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Casa situada en FIGUERES, avenida José Antonio número setenta y ocho hoy calle NOU, número setenta y seis-setenta y ocho. Ocupa unos quinientos noventa metros cuadrados, dotada de una pluma de agua compuesta de bajos, primer piso y buhardilla, con jardín al fondo, donde hay un pozo con su correspondiente bomba y, a un extremo, una pequeña casita o cobertizo, de seis metros cuadrados que sirve para coladas y otra pequeña casita también a un extremo, que sirve como palomar o gallinero, de doce metros cuadrados; todo junto, casa pequeñas construcciones y jardín, ocupan mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados. Linda: frente, Este, con dicha avenida, hoy calle Nou; izquierda, entrando, Sur, con Cuartel de la Guardia Civil antes finca de sucesores de Ildefonso Palau; derecha, Norte, con la casa número setenta y seis propia de un tal J. Balló, antes sucesores de los padre e hijo Pedro y Arturo Plaja, hoy José María Balló Andreu y parte con Lourdes Brotons Pazos y por su fondo, Oeste, con el Instituto Nacional de Enseñanza Media, hoy finca del Ajuntament. Referenciacastral 7192102DG9779S0001JK. Referencia catastral: 7192102DG9779S0001JK
Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AJUNTAMENT DE FIGUERES	P1707200J	3271	538	83	16
PARTICIPACION: 68,420000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Publica, autorizada por la notario DOÑA MARÍA HEREDERO CABALLERÍA en FIGUERES, el día 25/09/08, bajo el número 1747 de su protocolo.					
CONSELL COMARCAL DE L'ALT EMPORDA	P6700008C	3271	538	83	16
PARTICIPACION: 31,580000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por la notario DOÑA MARÍA HEREDERO CABALLERÍA en FIGUERES, el día 25/09/08, bajo el número 1747 de su protocolo.					

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Figueres 17008000061939

Pág: 1 de 3



C.S.V. : 21700810470D48E3



NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres, 24 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día veinticuatro de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21700810470D48E3

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Figueres 17008000061939



C.S.V. : 21700810470D48E3

Pág: 2 de 3



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

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: 1920

Valor catastral: [2025] 523.026,09 €
Valor catastral suelo: 247.543,03 €
Valor catastral construcción: 275.483,06 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE FIGUERES	P1707200J	68,42% de propiedad	PZ DE L'AJUNTAMENT 12 17600 FIGUERES [GIRONA]
CONSELL COMARCAL DE L'ALT EMPORDA	P6700008C	31,58% de propiedad	CL NOU 48 17600 FIGUERES [GIRONA]

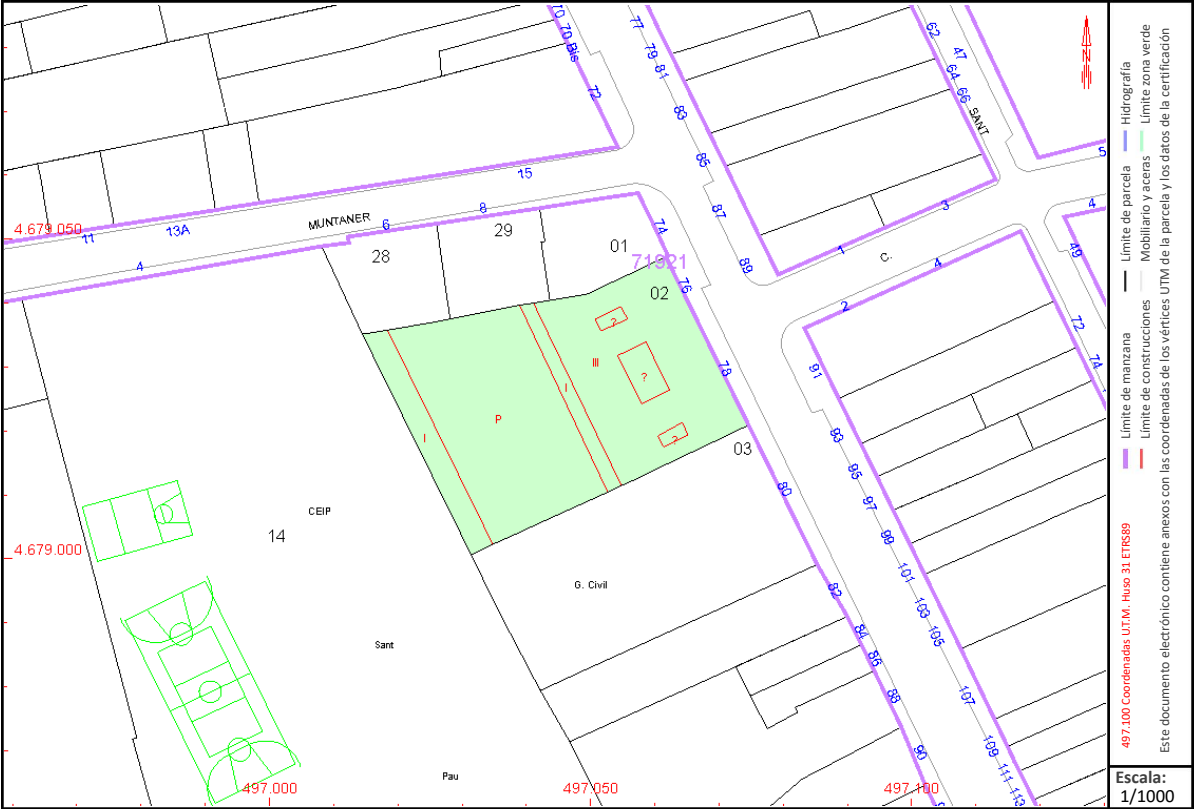
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/OA	VIVIENDA	230	1/00/OA	VIVIENDA	1.225
1/00/OA	VIVIENDA	600			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.550 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE FIGUERES

Finalidad: Consulta

Fecha de emisión: 03/10/2025

