



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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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**
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 60°.

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)

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
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, hotelier, 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; Religiós (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, hotelier, 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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 4 de 12

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

**Ajuntament de Figueres**www.figueres.cat**POUM DE FIGUERES****Catàleg de béns a protegir****Casa Nouvilles****a.208****Situació:** c. Nou, 78**Referència cadastral:** 7192102DG9779\$**Titularitat:** Pública**Regim del sol:** Sol urba**Qualificació urbanística:** SEc**Categoria de protecció:** BCIL (Num. 9255-I; DOGC 10/09/2007)**Nivell de protecció:** 2**DESCRIPCIÓ****Notícies històriques:**

Malgrat que va ser promogut pel joier Josep Gironella Rodó, aquest gran casal d'estil eclèctic va esdevenir de seguit propietat de la família Nouvilles, grans hisendats de Castelló d'Empúries i Rabós, i descendents de Ramon de Nouvilles i de Rafols, capità general i ministre de la Guerra durant la I República (1873). Així, l'any 1906 era la residència de Ramon de Nouvilles, hisendat nascut a Castelló d'Empúries el 1844 i l'any 1920 la de Florenci Nouvilles Cabanel, natural de la mateixa població (1887), advocat i propietari.

Època de construcció i tipologia:

1885 / Eclècticisme. Autor: Josep Cordani i Bosch, m.o.

Casal de llenguatge eclèctic sobre composició neoclàssica amb un cos central de tres eixos acompanyat a banda i banda per dos cossos simètrics amb dues obertures cadascun separats per pilastres adossades. A la planta baixa hi ha un sòcol de pedra que ocupa tota la planta i presenta un portal en arc de mig punt amb una finestra cada costat, una distribució que es repeteix als dos cossos laterals. Sobre aquest pis s'aixeca un ordre gegant de pilastres on trobem una balconada correguda amb tres sortides emmarcades per pilastres adossades d'ordre no definit amb fulles d'acant que suporten unes llindes ornamentals. En els cossos laterals hi ha dos finestrals a cada costat emmarcats per motllures verticals, arquitrav i frontó amb volutes i un element floral central. La planta àtic, amb finestres de proporció gairebé quadrada, és rematada amb una balustrada.

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

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

Ús actual: En desús.**Estat de conservació:** Mitjà.

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 5 de 12

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

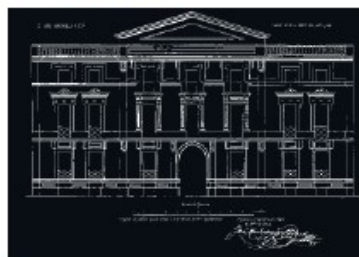


Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

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 càrrega, 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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 6 de 12

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

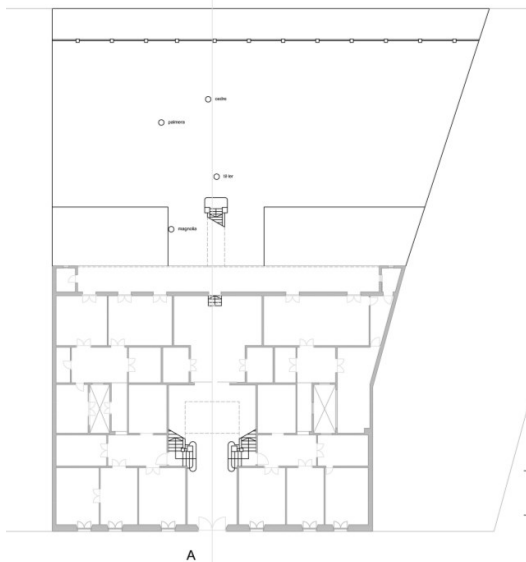


Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

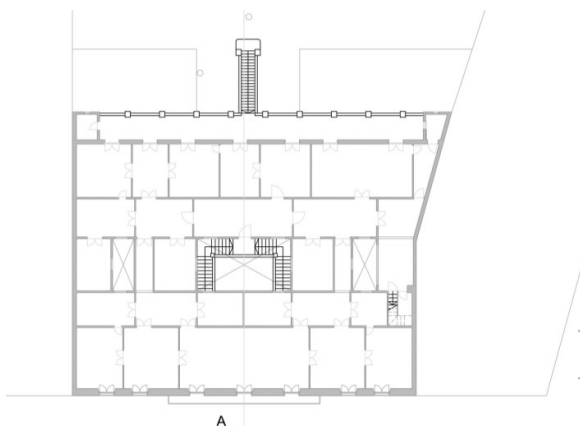
espais de serveis i distribuïdors en la part central que rep llum i ventil.lació de dos patis interiors. La seva superfície construïda és de 647 m2. La planta segona està conformada com unes golfes auxiliars amb una superfície construïda total de 257 m2.

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

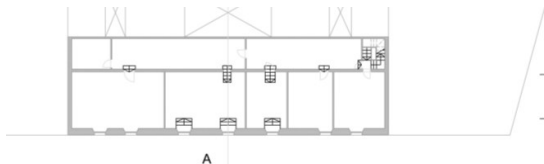
Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 7 de 12

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



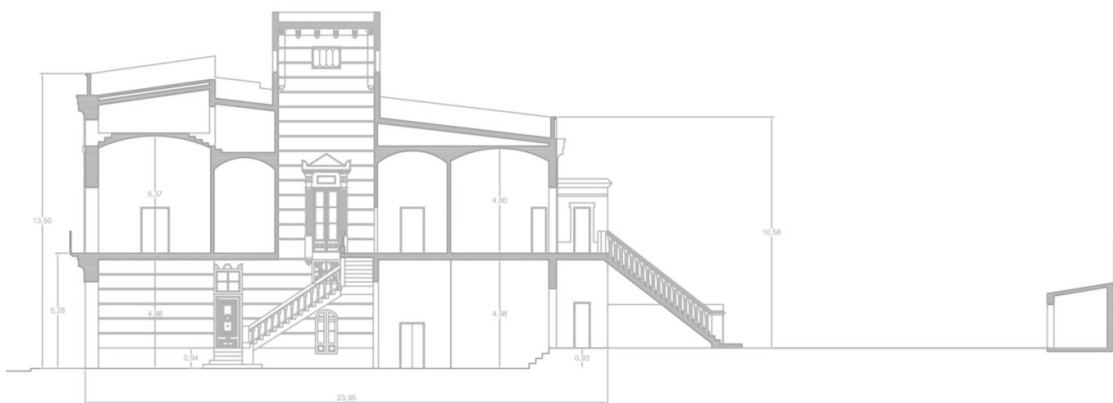
Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat



PLANTA SEGONA



FAÇANA AL CARRER NOU



SECCIÓ DEL CARRER AL PATÍ

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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 8 de 12

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



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

VISTES DE LA FAÇANA EN EL CARRER NOU



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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
Pàgina 9 de 12

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



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

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



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



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
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

Codi Segur de Verificació: b855417a-e4a3-42e9-8b0b-ca718d621d77
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985225
Data d'impressió: 23/01/2026 08:44:01
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