

**Ajuntament de Figueres**

www.figueres.cat

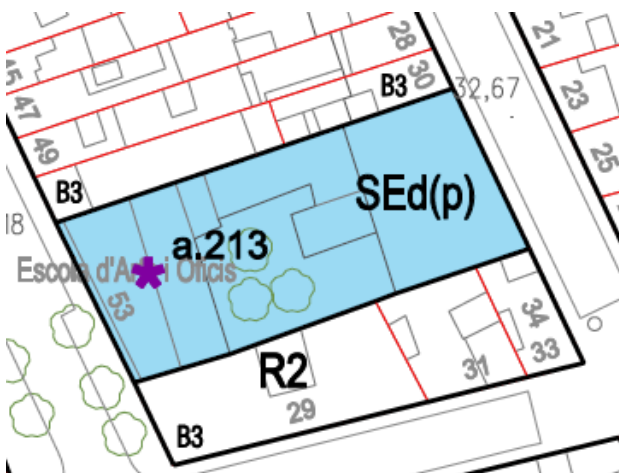
Expedient PAMO2025000132

**INFORME SOBRE LA FINCA MUNICIPAL ANTIGA SEU DE LA FUNDACIÓ CLERC I NICOLAU
SITUADA EN EL NÚM 53 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 PAMO2025000132.

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 Sistema d'equipaments, clau Sed(p), DEFINIT EN L'ARTICLE 53:

La present finca es troba zonificada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Figueres aprovat definitivament en data 31/07/2023 com a SEd (p), definit en l'article 53 de les NNUU vigents.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151



Ajuntament de Figueres

www.figueres.cat

Article 53. Assignació d'usos

1. Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:

SEa - Administratiu – Institucional - Seguretat

SEd - Docent – educatiu

SEe - Esportiu

SEc - Cultural - social - religiós

SEf - Funerari - cementiri

SEs - Sanitari – assistencial – residencial col·lectiu

SEad - Allotjament dotacional

SE - sense ús determinat

2. Són usos compatibles als principals aquells directament vinculats a l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament, així com els serveis tècnics i ambientals al servei del propi edifici i de altres equipaments propers.

3. En el cas que el Pla no assigni expressament un tipus d'ús dels esmentats a l'anterior punt, o s'hagi de modificar o precisar l'ús, l'assignació d'usos es realitzarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic.

4. Per a la modificació del tipus d'ús, el Pla Especial Urbanístic a redactar haurà de justificar que aquest canvi no comporta la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.

5. Es distingeixen els equipaments privats en els plànols d'ordenació afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent. Es tracta d'usos i edificacions inequívocament destinades al seu servei com a equipament (escoles, centres sanitaris,...) que són de titularitat privada.

6. En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, com a ús urbanístic compatible, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. Mentre no entri en funcionament l'equipament es permetrà igualment l'activitat d'aparcament. D'acord amb les condicions establertes en aquestes Normes el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible de concessió administrativa o dret de superfície per als usos permesos. La utilització del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

7. El Castell de Sant Ferran es troba subjecte a les limitacions que disposa el decret 220/1959, declarat com a Bé d'Interès Cultural, compta amb una zona de seguretat assenyalada, sota la denominació de "zona polèmica exterior"

8. Condicions d'edificació

a. L'edificació dels sòls d'aquest sistema s'ajustarà, pel que fa referència als equipaments de titularitat pública i privada, a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i les condicions ambientals i a la integració de l'àrea en què s'ubiqui.

b. La tipologia de les parcel·les qualificades com a equipament serà la de volumetria específica i, a manca de detall en el plànols d'ordenació del sòl urbà, el coeficient d'edificabilitat neta serà 1,50 m²st/m²sòl, i l'alçada màxima corresponent a PB+3. El projecte constructiu justificarà la integració paisatgística amb l'entorn.

c. En sòl urbà consolidat, regirà el tipus d'ordenació de la zona que envolta l'emplaçament de l'equipament, entenent com tal, o be la que forma part de la illa on s'ubica o be la que afronta directament amb l'equipament, i s'aplicaran les mateixes intensitats i condicions d'edificació, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà de formular un pla especial urbanístic.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 3 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03

**Ajuntament de Figueres**www.figueres.cat

En els equipaments existents, es podrà mantenir la volumetria en cas de substitució pel mateix o per un altre ús dotacional.

d. En sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat regiran les condicions d'edificació que s'estableixin en els corresponents instruments de planejament.

En el cas d'un equipament existent situat dins l'àmbit d'un Pla Especial o de un Pla de Millora Urbana encara no redactat o d'un equipament existent no inclòs en l'àmbit d'un Pla derivat, es permet la seva ampliació fins el 20% del seu volum actual si aquesta és justificada per motius funcionals de l'equipament.

e. En sòl no urbanitzable, els sòls qualificats d'equipaments podran ser objecte d'edificació i/o ampliació de l'existent, prèvia ordenació per mitjà d'un Pla Especial urbanístic, que determini destinació, usos i ordenació física, emplaçament dels volums, ocupació, alçàries i separació de les edificacions veïnes, sistematització dels espais lliures i accés.

f. L'equipament municipal corresponent a l'antiga guarderia Ramon Reig, qualificat com a tal en les sèries de plànols 03 i 06, admet les activitats col·lectives de caràcter cultural, assistencial, d'educació en el lleure i esbarjo, així com les d'allotjament directament vinculades a l'ús principal, que justificadament s'hagin d'implantar fora de la trama urbana. En aquest cas s'admeten les obres de rehabilitació de l'edificació existent i les d'ampliació, sense que les edificacions superin una alçada màxima de 4 m corresponent a planta baixa, una ocupació màxima del 25%, i estiguin degudament integrades en l'entorn rural on s'ubiquen.

g. D'acord amb el que disposa el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria, al voltant dels cementiris s'estableix una franja de protecció de 25 metres lliure de qualsevol tipus de nova construcció. A partir d'aquesta primera zona s'estableix una segona franja de 225 metres en la qual s'hi podran autoritzar les instal·lacions de caràcter industrial, els serveis tècnics, els equipaments comunitaris, els habitatges unifamiliars i les explotacions agropecuàries, d'acord amb l'article 39.2 d'aquest Reglament. Les edificacions destinades a habitatges plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres del cementiri d'acord amb l'article 41.1 del mateix Reglament.

Així, es pot indicar que els usos admesos són els recollits en l'apartat anterior com a usos admesos: *SEd - Docent – educatiu*.

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.213 la qual estableix la seva condició de BCIL amb un nivell de protecció 2.

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 4 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03



Ajuntament de Figueres

www.figueres.cat

POUM DE FIGUERES

Catàleg de béns a protegir

Antiga Església Evangèlica / Fundació Clerch i Nicolau

a.213

Situació: c. Nou, 53 – c. Sant Antoni, 32

Referència cadastral: 7194922DG9779S

Titularitat: Pública

Règim del sol: Sol urbà

Qualificació urbanística: SEd

Categoria de protecció proposada: BCIL

Nivell de protecció: 2



DESCRIPCIÓ

Notícies històriques:

Edifici construït com a església evangelista de Figueres promoguda pel pastor evangelista, publicista i regidor republicà lerrouxista els anys 1903-05 i 1911-12, Alejandro López Rodríguez (Madrid, 1854-Figueres, 1912). L'any 1911 amb projecte del mestre d'obres Sebastià Pi i Pi s'amplià afegint-li un campanar d'estil modernista. Aquesta església va ser dirigida pel mateix Alejandro López Rodríguez i posteriorment pel seu nebot Luis López-Rodríguez Murray (Figueres, 1884-1937), radiòleg, dirigent del lerrouxisme figuerenc i regidor de l'Ajuntament els anys 1915-20 i 1922-23.

L'any 1932 l'edifici fou adquirit per la Fundació Clerch i Nicolau com a seu de l'escola d'Arts i Oficis per a joves obrers que aquest industrial del tèxtil d'origen figuerenc va llegar a la ciutat en el seu testament. Durant la guerra civil esdevingué la seu de l'Escola del Treball de la Generalitat i actualment és l'Escola d'Arts i Oficis de la mateixa fundació.

Època de construcció i tipologia:

1889 – 1911 / Eclecticisme. Autor: Francesc Puig Saguer, m.o. / Sebastià Pi i Pi, m.o.

Edifici d'arquitectura de pauta no domèstica situat a prop de la Plaça Ernest Vila, molt a prop del centre històric. És un edifici que es troba entre mitgeres, ordenat horitzontalment per motllura, fris i cornisa, en planta baixa i el pis, amb socol. Verticalment presenta un cos central més avançat, ordenat per dos ordres, eclectics, l'inferior de pilastres adossades imitant l'encoixinat rústic i en el primer pis imitant l'encoixinat geomètric. Totes les obertures, portes a la planta i finestres en el primer pis estan emmarcades per arcs de mig punt, de radi més gran en el cos central, amb emmarcament de dovelles i motlures laterals. Culmina l'immoble un fris amb triglifs i mètopes que suporta la cornisa, que s'avança en el cos central. A sobre i a nivell de la terrassa, hi ha un frontó trilobulat amb obertura central i decoracions escultòriques i esgrafiats, que es va afegir a inicis del segle XX per tal de fer més patent el caràcter de l'edifici de centre de culte.

Font d'informació: Inventari del Patrimoni Arquitectònic; Revisió i ampliació del PEPCH 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: Fundació Clerch i Nicolau. Escola d'Arts i Oficis, Escola Oficial d'Idiomes.

Estat de conservació: Bo.



294

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 5 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

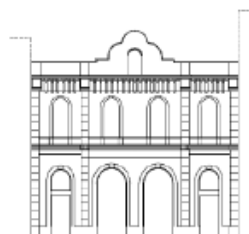
POUM DE FIGUERES

Catàleg de béns a protegir

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Condicions d'intervenció:

Manteniment i conservació. És objecte de protecció la volumetria de l'edifici. En cas de remunta, aquesta s'haurà de regular per mantenir la visual de la façana actual. 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 amb la configuració de les obertures, el remat de coberta i els diversos elements ornamentals que la caracteritzen (motllures, guardapols, carreus...).



B) ADMISSIÓ USOS HPO SEGONS DISTRIBUCIÓ ACTUAL

La planta baixa del cos que té accés pel carrer Nou es distribueix en zona de recepció i atenció al públic, despatxos-oficines i zona de lavabos. Té escala interior que comunica amb la planta primera i la planta segona. La planta baixa disposa d'un ampli porxo que dona al pati interior. El pati interior té dos cossos laterals que es destinen a aules i a despatxos. La planta primera té dues aules d'àmplia superfície i una sala de professors. La planta segona té una biblioteca, una aula i un despatx.

La superfície construïda en la seva configuració actual és 1.084,18m²

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.

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 6 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

PLANTA BAIXA



Croquis planta baixa

PLANTA PIS



Croquis planta primera

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 7 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

PLANTA SEGONA



Croquis planta segona

FAÇANA AL CARRER NOU



Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151

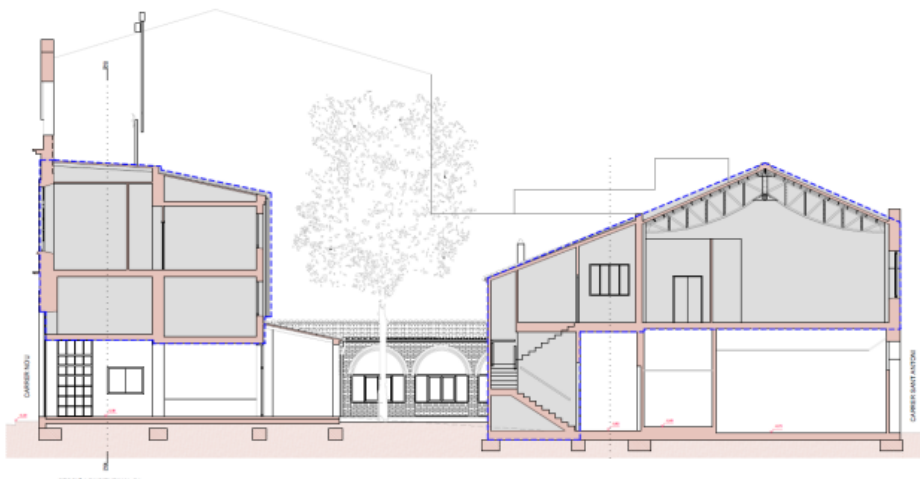


Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876
Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38
Pàgina 8 de 11

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat



SECCIÓ TRANSVERSAL

Actualment no hi ha necessitat d'equipaments docents en la ciutat de Figueres que pugui ser adaptat a la finca en estudi.

C) FINCA PATRIMONIAL

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. Qualificada com a equipament privat, no constitueix una finca demanial.

Es manté la qualificació de finca patrimonial de la finca Fundació Clerch i Nicolau, situada en el carrer Nou, 53.

D) VALORACIÓ PERICIAL

El present informe analitza el valor de la finca:

1.- Anàlisi per la valoració

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Figueres aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 31/07/2023 (DOGC 8982 de data 18/08/2023)
L'edifici té les següents superfícies:

Dades generals

Ubicació: Carrer Nou, 53 i Carrer Sant Antoni, 32 – Figueres

Superfície del solar: 602 m²

Superfície construïda (segons plànols): 1.084,18 m²

Any de construcció: 1911 (com a església evangelista)

Reformes: rehabilitació de façana (2006) i coberta (2018)

Estil arquitectònic: eclèctic amb elements modernistes

Categoria de protecció: BCIL – Nivell 2 (Catàleg del POUM de Figueres)

Distribució per plantes i superfícies

Planta	Descripció funcional	Superfície (m ²)
--------	----------------------	------------------------------

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151

Codi Segur de Verificació: 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151

Origen: Administració

Identificador document original: ES_L01170669_2025_4988876

Data d'impressió: 23/01/2026 09:30:38

Pàgina 9 de 11

SIGNATURES

1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 12/11/2025 11:03





Baixa	Recepció i atenció al públic, despatxos, oficines, lavabos i porxo obert al pati. Cossos laterals amb aules i despatxos.	489,52
Porxo planta baixa	Espai cobert obert al pati.	57,12
Primera	Dues aules grans i una sala de professors. En el cos posterior: tres aules polivalents.	374,39
Segona	Biblioteca, una aula i un despatx.	163,15
Total construït	—	1.084,18

Estructura i materials

Tipologia: edifici entre mitgeres amb façana a dos carrers (Nou i Sant Antoni), separats per un pati porticat central.

Estructura: murs de càrrega i sostres metàl·lics unidireccionals.

Coberta: a dues aigües amb teula àrab sobre encavallades metàl·liques ignifugades.

Fusteria exterior: fusta vernissada amb un sol vidre.

Paviments: terratzo general; parquet sintètic a oficines; ceràmica a banys.

Altres elements: envans prefabricats, falsos sostres en algunes zones, calefacció.

Ascensor: no en disposa.

Estat de conservació

Cos carrer Nou: estat mitjà, amb qualitats dels anys 80.

Cos carrer Sant Antoni: estat baix, especialment a la planta primera (actualment en desús).

Valoració global: estat regular, amb antiguitat efectiva estimada entre 40 i 44 anys.

Resum de superfícies cadastrals

Planta baixa: 503 m²

Planta primera: 287 m²

Total segons cadastre: 790 m² (però segons plànols i valoració: 1.084,18 m² totals)

2.- Informe

Analitzades la finca, es redacta el present informe de valoració del preu de mercat de venda. La present valoració es realitza analitzant la documentació actualment disponible i havent realitzat visita a l'interior de l'edifici en data 15 d'octubre de 2024.

Per obtenir aquest valor, atès que es tracta d'un equipament educatiu, i no és possible valorar-lo pel mètode de comparació, per no existir un estudi de mercat representatiu d'immobles similars a la zona.

Per tant, es calcularà a partir del mètode de reposició, segons s'estableix a l'art. 18 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, "sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres", on es defineix com la suma dels costos de l'edificació i despeses necessàries per fer el reemplaçament, més el valor del terreny on es situa l'edificació.

Per tal de valorar la finca per valor de reposició, s'analitzarà:

Cc-per una banda el valor de construcció a nou de la finca segons les superfícies edificades i aplicant la depreciació segons la seva antiguitat.

Vs-s'hi calcularà el valor del sòl lliure de càrregues i edificacions.

Vv-La suma dels anteriors conceptes restarà com el valor de Venda.



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

Vv= Cc+Vs

Cost de Construcció: Cc

Tal i com s'ha exposat anteriorment, l'edifici té una superfície total de 1.084,18m²st
Per tal d'establir el cost de construcció, s'utilitza el mòdul de construcció del de Valors Bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya

No s'opta per la utilització dels estudis de costos de construcció de publicacions degut a que aquestes analitzen les edificacions de tipologia residencial o industrial.

-Cost de construcció Modul =1.000€/m² st

-Coeficient de tipologia edificatòria:

Edificis d'ús docent 1,00

-Coeficient de les diverses qualitats de les construccions:

Edificis d'ús docent de qualitat bona 0,80

-Coeficient per tipologia:

Edifici ús docent bona 1

-Factor de reducció per antiguitat (entre 30-49 anys segons les actuacions de reforma realitzada) 0,55

Valoració finca Escola d'Hosteleria a Figueres	
Superfície construïda	1.084,18 m ² st
Mòdul cost construcció	1.000,00 €/m ² st
coeficient de localització	1
Coeficient de tipologia edificatòria:	0,80
	847.600,00 €
Factor de reducció per antiguitat (6-14 anys)	0,55
Valor de construcció	477.039,20 €

Per tant, el valor de construcció és de 477.039,20€

Valor del Sòl : Vs

Aquesta edificació es situa en la finca cadastral 6984109DG9768S, que segons dades cadastrals té una superfície total de 602,00 m²sòl.

La finca té una edificabilitat com a equipament del seu entorn residencial, ponderada en 4 m²st/m²sòl

Segons els valors bàsics dels immobles urbans, els valors de repercussió del sòl destinat a equipaments la finca amb ús educatiu

Figueres es situa en la zona A11, segons el mateix manual, i la localització de l'equipament es considera un punt intermig entre la categoria 1a i 2a, donant un valor de repercussió de (213+160)/2=186,50 €/m²sòl

SIGNATURES
1.- ROSA RICART OUERO (TCAT). 12/11/2025 11:03



www.figueraes.cat

Categoria d'ubicació

[illegible]

Valoració finca a Figueres	
Superfície del sòl urbà consolidat Sed	620 m²sòl
Edificabilitat	4
Valor repercussió segons quadre 3.6	186,50 €/m²sòl
	462.520 €

Així es constata que el valor del sòl:

$V_s = 462.520\text{€}$

Valor de venda: V_v

Per tant, el valor total de la finca és de :

Valor de l'edificació: 477.039,20€

Valor del sòl: 462.520€

Valor total de venda: 939.559,20€ (Nou-cents trenta-nou mil cinc-cents cinquanta-nou euros amb vint cèntims).

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

Signat electrònicament

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

Codi segur de verificació (CSV): 9a99e902-3747-4ae9-800c-73a097d6a151