



Anna Ortega Ferrer - DNI  
40995113M (TCAT)  
Diligència per a fer constar  
que aquest document ha  
estat aprovat inicialment  
pel Ple de la Corporació en  
la seva sessió ordinària de  
data 7 de maig de 2026. La  
vicesecretària.  
2026.05.08 08:43:04  
+02'00'



Ajuntament de  
Figueres

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5 DEL POUM DE FIGUERES

PLGU2026000003

Abril 2026

ARNAU TUBERT  
CAMPÀ - DNI  
40455755C (TCAT)

Firmado digitalmente por  
ARNAU TUBERT CAMPÀ - DNI  
40455755C (TCAT)  
Fecha: 2026.05.04 09:40:47  
+02'00'

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                  |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| DOCUMENT<br>Document annexat                                                                                                                                                                           | ÒRGAN<br>Urbanisme i Medi Ambient                                                                                | REFERÈNCIA<br>PLGU2026000003 |
| Codi Segur de Verificació:<br>6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document: ES_L01170669_2026_5297532<br>Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58<br>Pàgina 2 de 134 | SIGNATURES<br>1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40<br>2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43 |                              |







Ajuntament de  
**Figueres**

|                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....</b>                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>1. ANTECEDENTS .....</b>                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>2. OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....</b>                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>3. INICIATIVA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....</b>                                                                                                                   | <b>6</b>  |
| <b>4. ABAST JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ .....</b>                                                                                                                            | <b>9</b>  |
| <b>5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA .....</b>                                                                                                                   | <b>10</b> |
| 5-1 Modificacions derivades d'errors materials i, contradiccions i incoherències detectades des de l'aprovació del POUM:.....                                              | 10        |
| 5-1.a Rectificació de l'article 111- Zona residencial cases aïllades (Subzones R6a i R6d) .....                                                                            | 10        |
| 5.1.b Rectificació fitxa PAU V2 Vilatenim 2.....                                                                                                                           | 23        |
| 5.1.c Rectificació de les alineacions de les illes davant del Passeig del Cementiri .....                                                                                  | 26        |
| 5.1.d Correcció Protecció de sistemes (SS) rec Canal de Regants zona Olivar Gran.....                                                                                      | 29        |
| 5.1.e Correcció de la qualificació urbanística de la finca en cantonada Pere III- Santa Llogaia.....                                                                       | 32        |
| 5.2 Modificacions destinades a millorar l'aplicació del planejament i a resoldre disfuncions en la seva interpretació o gestió.....                                        | 35        |
| 5.2.a Modificació de l'ordenació de l'illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada .....                                     | 35        |
| 5.2.b Modificació fitxa PAU AE2 Calçada Romana per a la concreció de l'edificabilitat i ocupació.....                                                                      | 37        |
| 5.2.c Modificació en relació als porxos i passatges [p] paràmetres edificatoris. ....                                                                                      | 39        |
| 5.2.d Modificació de l'apartat 3 de l'article 35- Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXC).....                                                                   | 43        |
| 5.2.e Modificació de l'apartat g de l'article 43- condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (clau SV1) .....                                              | 46        |
| 5.2.f Modificació de l'apartat 2 de l'article 102 NNUU i Modificació disposició derogatòria .....                                                                          | 48        |
| 5.2.g Modificació articles 79.1, 79.2, 82.1 i 83.4 lletra a. en relació a la possibilitat que es facin certes regulacions usos a través d'un Pla Especial Urbanístic ..... | 52        |
| 5.2.h Modificació en relació amb l'aparcament en habitatges unifamiliars i plurifamiliars Article 89.2.a NNUU .....                                                        | 54        |
| 5.2.i Modificació apartat 7-Exempcions de l'article 89.7.f previsió de places d'aparcament de les NNUU per tal d'afegir les lletra f .....                                 | 56        |
| 5.2.j Modificació del títol de l'article 19 i l'apartat 1 de les NNUU .....                                                                                                | 57        |



|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6. JUSTIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....                                              | 59 |
| 6.1. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....                                                        | 59 |
| 6.2. JUSTIFICACIÓ DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....                                            | 60 |
| 6.3 JUSTIFICACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL .....                                                             | 60 |
| 6.5 JUSTIFICACIÓ DE MESURES ADOPTADES PER COMPLIR ELS PARÀMETRES DE GÈNERE I COL·LECTIUS ESPECIALS..... | 61 |
| 7. GESTIÓ I PROGRAMACIÓ DEL PLA .....                                                                   | 61 |
| II- RESUM COMPRENSIBLE .....                                                                            | 61 |
| III PLÀNOLS.....                                                                                        | 65 |
| IV- NORMES URBANÍSTIQUES .....                                                                          | 67 |



## I- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

### 1. ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), de Figueres va ser aprovat definitivament en data 31 de juliol de 2023 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC de 18 d'agost de 2023.

Des de la seva entrada en vigor, s'han identificat diversos aspectes de la normativa que requereixen aclariments i ajustos, tant per facilitar-ne la correcta interpretació i aplicació, com per millorar-ne la regulació i adequar determinades determinacions a la realitat existent.

Per tant, així mateix, el Ple de l'Ajuntament de Figueres, en sessió de 10 d'octubre de 2024, va aprovar inicialment la *Modificació puntual núm. 1 del POUM*, aprovada provisionalment el 9 de maig de 2025. Aprovada definitivament per acord de la CTU de 30 de juliol i publicat el 15 d'octubre de 2025 al DOGC que incloïa diverses adaptacions normatives.

Ahora el Ple de l'Ajuntament de Figueres, en sessió de 08 de maig de 2025, va aprovar inicialment la *Modificació puntual núm. 2 del POUM*, aprovada provisionalment en data 03 de juliol de 2025. Aprovada definitivament per acord de la CTU de 01 d'octubre de 2025 i publicat el 27 de novembre de 2025 al DOGC, que inclou diverses adaptacions com la regulació adequadament de les construccions i usos preexistents a l'entrada en vigor del POUM i ajustar determinacions normatives de les NNUU del POUM de Figueres i la correcció d'errors materials detectats en la normativa i documentació gràfica vigents.

El Ple de l'Ajuntament de Figueres, en sessió 05 de juny de 2025, va aprovar inicialment la *Modificació puntual núm. 3 del POUM*, de l'àmbit del PMU R7 Galligans, actualment en tramitació.

El Ple de l'Ajuntament de Figueres, en sessió 30 de març de 2026, va aprovar inicialment la *Modificació puntual núm. 4 del POUM*, en relació a l'ús recreatiu del joc, actualment en tramitació.

### 2. OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Figueres (POUM), publicat al DOGC de 18 d'agost de 2023, té com a objecte introduir determinats ajustos en la normativa i en la documentació gràfica del planejament vigent, així com corregir diversos errors materials detectats des de la seva aprovació.

L'abast de la modificació és limitat i es concreta en un conjunt d'actuacions que s'estructuren en dos tipus de modificacions: d'una banda, les derivades de la correcció d'errors materials, contradiccions i incoherències detectades amb posterioritat a l'aprovació del POUM i, de l'altra, les orientades a millorar l'aplicació del planejament vigent i a resoldre determinades disfuncions en la seva interpretació o gestió.

a) Modificacions per tal de corregir errors materials i, contradiccions i incoherències detectades des de l'aprovació del POUM:

- Rectificació article 111- Zona residencial cases aïllades (subzones R6a i R6d).
- Rectificació fitxa PAU V2 Vilatenim 2.
- Rectificació de les alineacions de les illes davant del Passeig del Cementiri.
- Correcció Protecció de Sistemes (SS) Rec Canal de regants zona "Oliver Gran".
- Correcció de la qualificació urbanística de la finca en cantonada Pere III- Santa Llogaia





Ajuntament de  
**Figueres**

b) Modificacions destinades a millorar l'aplicació del planejament i a resoldre disfuncions en la seva interpretació o gestió:

- Modificació de l'ordenació de la illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada
- Modificació de la fitxa PAU AE2 Calçada Romana per a la concreció de l'edificabilitat i ocupació
- Modificació en relació als porxos i passatges [p] paràmetres edificatoris
- Modificació de l'apartat 3 de l'article 35- Condicions d'ordenació i ús del viari cívic (SXc)
- Modificació de l'apartat g de l'article 43- Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (SV1)
- Modificació de l'apartat 2 de l'article 102 de les NNUU i Modificació disposició derogatòria
- Modificació articles 79.1, 79.2, 82.1 i 83.4 lletra a en relació a la possibilitat que es facin certes regulacions dels usos a través d'un Pla Especial Urbanístic
- Modificació en relació amb l'aparcament en habitatges unifamiliars i plurifamiliars. Article 89.2 NNUU
- Modificació de l'apartat 7- Exempcions, lletra f de l'article 89 en relació a la previsió de places d'aparcament
- Modificació del títol i l'apartat 1 de l'article 19.1 de les NNUU

Algunes d'aquestes modificacions comporten alhora que la modificació de l'articulat de les NNUU, algunes modificacions gràfiques dels plànols d'ordenació del POUM i per tant, aquestes es plasmaran en aquest document tant a nivell explicatiu com en relació als plànols (part gràfica). III-PLÀNOLS.

El contingut i l'abast de les modificacions proposades no alteren l'estructura general i orgànica del planejament urbanístic vigent, motiu pel qual no es considera que concorri cap dels supòsits que obligarien a una revisió del POUM.

### **3. INICIATIVA I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

#### **3.1 INICIATIVA**

D'acord amb el que estableix l'article 76.2 del TRLUC, l'Ajuntament de Figueres formula la present modificació puntual del POUM essent, doncs, d'iniciativa municipal i redactada pels serveis tècnics municipals.

#### **3.2 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ**

Segons els articles 96 del TRLUC i 117.3 del RLUC, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació, amb les excepcions establertes per l'article 117.3 del RLUC i les particularitats que estableix l'article 96 del TRLUC.

Pel que fa a les excepcions establertes en l'article 117.3 del RLUC, en el cas de modificacions del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries d'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç de



## Ajuntament de Figueres

l'instrument de planejament, que es troben assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 del RLUC, respectivament, i en quant al tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 del TRLUC (avui article 85.7 del TRLUC) només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

La present modificació no confina amb cap altre terme municipal, en conseqüència, no caldrà donar aquest tràmit d'audiència a cap ajuntament.

L'article 96 del TRLUC subjecte a particularitats, en la seva tramitació, a determinades modificacions de planejament urbanístic, concretament en les seves lletres b) i c) estableix:

*"b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*

*c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100".*

Fer constar que a la present Modificació puntual núm. 5 del POUM no li són d'aplicació aquestes particularitats, atès que no modifica sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius. I tampoc comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts.

Fer constar que si bé el POUM de Figueres té una vigència inferior a 5 anys, a la present modificació puntual no li són d'aplicació les particularitats ni efectes de l'article 99.2 del TRLUC atès que, com s'acaba d'exposar la mateixa, no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, ni la transformació dels usos.

Segons l'art. 85 del TRLUC de tramitació de plans d'ordenació urbanística municipals i dels plans urbanístics derivats:

**"1. L'aprovació inicial i aprovació provisional** dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, **a l'ajuntament corresponent**. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot aprovar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

(...)

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats un cop se n'ha acordat **l'aprovació inicial**, s'han de **posar a informació pública, per un termini d'un mes**. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, **s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials**, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg"



## Ajuntament de Figueres

Un cop aprovada inicialment la present Modificació puntual s'haurà d'exposar al públic durant el termini d'un mes en el BOP de Girona, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació, al taulell d'anuncis electrònic (e-tauler) i a la web municipal de conformitat amb el que estableix l'article 8.5 del TRLUC i 23 del RLUC.

I Simultàniament al tràmit d'informació pública caldrà sol·licitar els següents informes sectorials:

- ACA Agència Catalana de l'Aigua.
- Consell Municipal de Vilatenim.

En relació a l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, es fa constar que en virtut de la Resolució del Director General d'Aviació Civil de data 29 de gener de 2025 per la qual s'eximeix a determinats municipis afectats pel Pla Director de l'Aeroport de Girona-Costa Brava de l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil previst en la disposició addicional segona del Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, s'eximeix al municipi de Figueres d'haver de sol·licitar dit informe a la Direcció General d'Aviació Civil en relació a la present modificació puntual del POUM. Atès que només es manté l'obligació de sol·licitar-ho en els següents supòsits, que no són objecte del present document:

- Redacció o revisió d'una figura de planejament general:
  - o L'objecte del present document és la modificació puntual del POUM no la redacció o revisió d'un nou POUM.
- Que es contempli la instal·lació d'aerogeneradors o construccions i instal·lacions d'alçada igual o superior a 45 metres sobre el terreny, o aigua circumdant, inclosos tots els seus elements o qualsevol afegit als mateixos.
  - o La present modificació puntual del POUM no habilita la construcció de cap nova edificació i/o instal·lació d'aquesta alçada.

Un cop transcorregut el termini d'exposició pública i obtinguts els informes sectorials s'haurà de procedir a resoldre les al·legacions, si s'haguessin presentat, a aprovar provisionalment la present Modificació puntual i a transmetre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per la seva aprovació definitiva.

Segons l'art. 80 del TRLUC correspon a les **Comissions territorials d'urbanisme** l'aprovació definitiva de:

- a) **Els Plans d'ordenació urbanística municipal** i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui a la Comissió de Territori de Catalunya.

Segons l'art. 96 del TRLUC apartat e, en el cas **de modificacions de plans** i programes a què fa referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la **Comissió Territorial d'Urbanisme** corresponent la competència per a **aprovar-les definitivament.**

### **3.3 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

D'acord amb el que disposa l'article 73 del TRLUC, referent a l'adopció de mesures de suspensió de la tramitació de plans derivats, projectes d'urbanització i d'atorgament de llicències i altres autoritzacions urbanístiques, cal destacar que la present modificació puntual no altera el règim urbanístic del sòl. El seu abast es limita a la modificació d'articles concrets de la normativa urbanística, relacionats amb



paràmetres reguladors de l'edificació, i per tant, no es fa preceptiva l'adopció d'acords de suspensió en aquest sentit.

#### 4. ABAST JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ

La present Modificació puntual núm. 5 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Figueres es tramita d'acord amb el següent marc legal:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i les modificacions posteriors vigents.
- Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2024, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que regula les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Resolució del Director General d'Aviació Civil de data 29 de gener de 2025 per la qual s'eximeix a determinats municipis afectats pel Pla Director de l'Aeroport de Girona-Costa Brava de l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil previst en la disposició addicional segona del Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Figueres, aprovat definitivament, el 31 de juliol de 2023 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC de 18 d'agost de 2023.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic.
- Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües.
- Altres normatives sectorials vigents en matèria d'ordenació del territori, habitatge, medi ambient, mobilitat i gènere.

De conformitat amb els articles 94 a 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2023 (en endavant, TRLUC), el planejament urbanístic, com a disposició administrativa de caràcter general, és susceptible de modificació.

Així mateix, l'article 9 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Figueres regula expressament la possibilitat de modificar el planejament.

Segons l'article 95 del TRLUC la modificació del planejament no pot comportar, en cap cas, l'adopció de nous criteris que alterin l'estructura general i orgànica del model territorial establert, ni tampoc suposar una modificació de la classificació del sòl urbanitzable que, per si mateixa o acumuladament amb les modificacions aprovades en els darrers tres anys, impliqui un increment superior al 20 % de la superfície de sòl urbà i urbanitzable amb les obres d'urbanització executades.







D'altra banda, en relació amb el que disposa l'article 73 del TRLUC, referent a l'adopció de mesures de suspensió de la tramitació de plans derivats, projectes d'urbanització i d'atorgament de llicències i altres autoritzacions urbanístiques, cal destacar que la present modificació puntual no altera el règim urbanístic del sòl. El seu abast es limita a la modificació d'articles concrets de la normativa urbanística, relacionats amb paràmetres reguladors de l'edificació, i per tant, no es fa preceptiva l'adopció d'acords de suspensió en aquest sentit.

### 5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La present modificació puntual del POUM de Figueres, està formada per una sèrie de diferents modificacions cadascuna d'un àmbit diferent

Com s'ha esmentat en l'apartat 2- *OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ* d'aquest document, l'abast d'aquesta modificació es concreta en un conjunt d'actuacions que s'estructuren en dos tipus de modificacions: les derivades de la correcció d'aclariments, contradiccions i incoherències detectades amb posterioritat a l'aprovació del POUM i les orientades a millorar l'aplicació del planejament vigent i a resoldre determinades disfuncions en la seva interpretació o gestió.

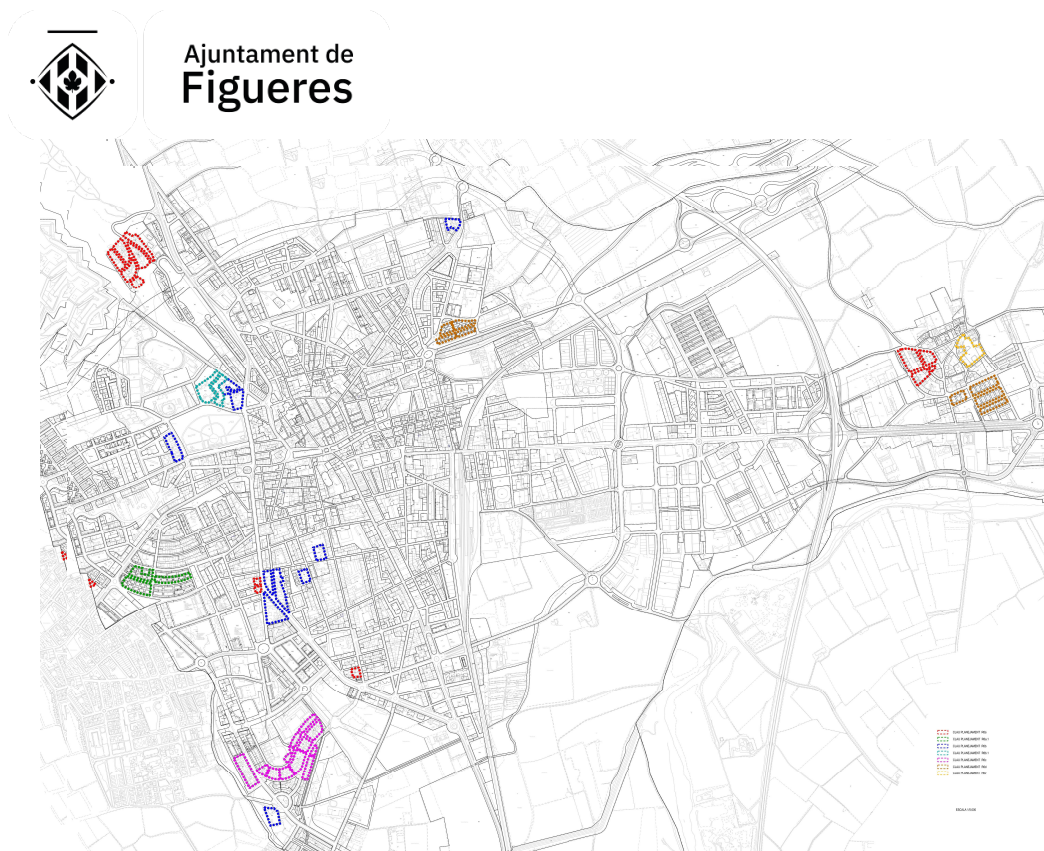
#### 5-1 Modificacions derivades d'errors materials i, contradiccions i incoherències detectades des de l'aprovació del POUM:

##### **5-1.a Rectificació de l'article 111- Zona residencial cases aïllades (Subzones R6a i R6d)**

Segons les NNUU els paràmetres bàsics de les subzones de la clau R6 queden regulades a l'article 111- zona residencial cases aïllades. Aquesta modificació puntual de POUM pretén analitzar de manera sistemàtica el conjunt de claus de la família R6 (R6a, R6a.1, R6b, R6b.1, R6c, R6d, R6v) per tal d'identificar incoherències, desajustos o errades materials entre:

- La normativa escrita de cada clau
- Els paràmetres numèrics (ocupació, edificabilitat, alçada, profunditat, gàlils,...)
- I els plànols d'ordenació





Plànol de les diferents subzones R6 municipi de Figueres

Amb aquesta finalitat, en primer lloc s'ha dut a terme un anàlisi dels diferents àmbits del terme municipal on es localitzen subzones qualificades amb la clau R6, amb l'objectiu de detectar possibles divergències entre la regulació normativa, la realitat parcel·laria i l'ordenació gràfica establerta en el POUM.

Creació Subzona R6a.2 "Els Xiprers" en la clau R6a de l'article 111 de les NNUU

De l'anàlisi de la normativa vigent es constata que, en determinats àmbits qualificats amb la subclau R6a, els paràmetres bàsics d'aquesta subzona no s'ajusten adequadament a l'ordenació gràfica d'aquest àmbit. Aquest fet dificulta la correcta interpretació i aplicació de les NNUU del POUM en determinats casos concrets.

Aquesta disfunció es manifesta de manera específica en l'àmbit derivat de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) de la unitat d'actuació dels Xiprers (Vilatenim), actualment qualificat amb la subzona R6a. En aquest sector, els paràmetres definits en el quadre normatiu-especialment els relatius a l'ocupació màxima (50%) i a l'edificabilitat (0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s)- no resulten coherents amb les determinacions d'ordenació establertes en la documentació gràfica, la qual fixa aquests paràmetres a partir de gàlils edificatoris i d'un nombre màxim de plantes, com ja feia la modificació de PGOU de la qual provenia.

En aquest sentit, per tant, la present modificació té per objecte reproduir fidelment les determinacions de la figura urbanística precedent, corresponent a la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbanística de la unitat d'actuació dels Xiprers (Vilatenim), amb aprovació definitiva 07 d'abril de 2004 i



## Ajuntament de Figueres

publicat al DOGC el 01 de juny de 2004, que constitueix el marc originari d'ordenació d'aquest àmbit. Així mateix, es posa de manifest que aquest era també l'esperit del POUM, en el moment de la seva redacció, si bé la seva transposició normativa no es va efectuar de manera adequada.

Per tant, per tal de restituir la coherència amb el planejament preexistent, sense introduir cap innovació en l'ordenació urbanística vigent, es proposa la creació d'una nova **subclau R6a.2 "Els Xiprers"**, amb l'objecte de dotar aquest àmbit d'uns paràmetres bàsics específics per aquesta zona.

A tal efecte, es determina que, en aquesta subzona, els paràmetres bàsics d'ordenació- en particular l'ocupació, l'edificabilitat, la separació a vial o espai públic es regiran preferentment per les determinacions contingudes en els plànols d'ordenació, els quals tindran caràcter normatiu i prevaldran sobre els valors genèrics establerts per a la subzona R6a.

Així mateix, s'ha detectat una disfunció gràfica en la representació dels gàlibs edificatoris en els plànols d'ordenació. En concret, en les parcel·les ja edificades, els gàlibs representats s'ajusten correctament a la realitat consolidada i a les determinacions del planejament originari. En canvi, en les parcel·les actualment sense edificar, si bé la superfície en planta dels gàlibs és correcta, la seva posició dins la parcel·la presenta un desplaçament aproximat d'un metre respecte de la seva ubicació real.

En conseqüència, la present modificació incorpora la correcció d'aquesta errada material mitjançant la recol·locació dels gàlibs en la seva posició adequada dins de cada parcel·la d'acord amb la geometria resultant de la reparcel·lació del sector, la qual es considera correcta i conforme al planejament derivat del PGOU vigent en el moment de la seva aprovació.

La present modificació no comporta cap increment del sostre edificable, ni implica alteracions en la volumetria, les alçades reguladores ni els usos admesos.

La seva finalitat és garantir la deguda coherència entre les determinacions de la normativa escrita i l'ordenació gràfica del planejament, atès que s'ha constatat una manca de concordança derivada d'una transposició incorrecta de les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbanística en el moment de la redacció del POUM.

En aquest sentit, la modificació té caràcter estrictament tècnic i es limita a corregir aquesta disfunció, sense introduir noves determinacions materials ni alterar el contingut substantiu de l'ordenació urbanística prèviament establerta.

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7) i també en l'apartat IV- NORMES URBANÍSTIQUES en el quadre de paràmetres bàsics de l'apartat 3 de l'article 111 de les NNUU del POUM, afegint una nova subzona R6a.2.



Paràmetres bàsics de cada subzona

|                                 | Planejament vigent  | Planejament proposat |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| Paràmetres s/ subzona           | R6a                 | R6a.2 "Els Xiprers"  |
| Parcel·la mínima                | 400 m²              | 400 m²               |
| Façana mínima                   | 15 m                | 16 m                 |
| Separació a vial o espai públic | 3 m                 | s/plànols            |
| Separació a termenals           | 3 m                 | 2 m                  |
| A.R.M (m)                       | 7,55 ,m             | 7,55 m               |
| Nombre de plantes               | PB + 1PP            | PB + 1PP             |
| Ocupació màx.                   | 50%                 | s/plànols            |
| Edificabilitat m²st/m²s         | 0,50                | s/plànols            |
| Densitat d'habitatges           | 1 hab/ c. 160 m² st | 1 hab/ c. 160 m² st  |

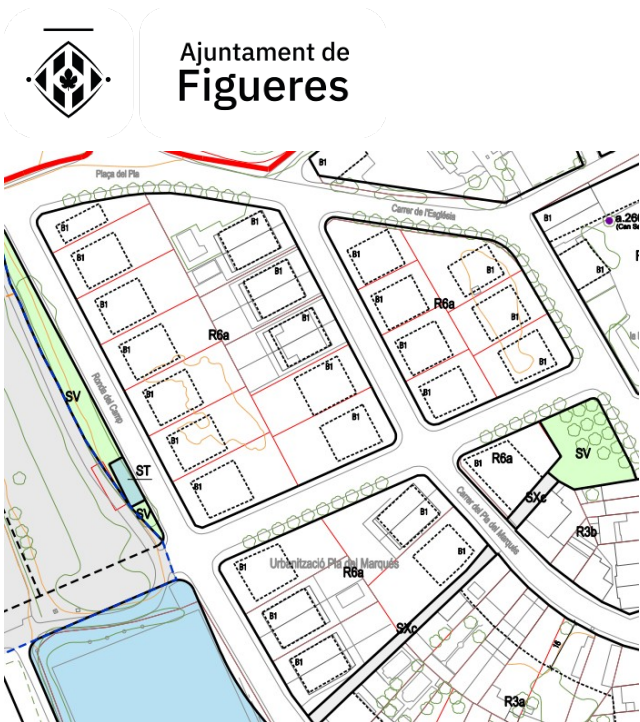


Àmbit Modificació del PGOU de la unitat d'actuació dels Xiprers (Vilatenim)



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 14 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Planejament vigent POUM



Ortofoto imatge general àmbit



### Modificació paràmetres bàsics de la subzona R6d de l'article 111 de les NNUU

De l'anàlisi de la normativa vigent es constata que, en tots els àmbits qualificats amb la subclau R6d, els paràmetres bàsics d'aquesta subzona no s'ajusten adequadament a l'ordenació gràfica d'aquest. Aquest fet dificulta la correcta interpretació i aplicació de les NNUU del POUM en determinats casos concrets.

Cal assenyalar que aquesta subzona R6d es localitza exclusivament en dos àmbits concrets del sòl urbà del municipi, corresponents als següents àmbits de planejament derivat anterior:

- L'àmbit del Pla especial de millora urbana del front de l'Ajuntament de Vilatenim Vell (PGOU), aprovat definitivament el 11 d'abril de 1990 i publicat al DOGC de 27 de juliol de 1990.
- L'àmbit de la Modificació del Pla Especial d'ordenació de les Hortes (PGOU), aprovat definitivament el 23 de març de 1994 i publicat al DOGC de 14 de desembre de 1994.

Ambdós àmbits provenen de planejament derivat previ que establia una ordenació específica basada en gàlils edificatoris, definint amb precisió la implantació volumètrica de l'edificació dins de cada parcel·la.

En aquest sentit, l'anàlisi dels plànols d'ordenació (sèrie O5, O6 i O7) del POUM posa de manifest que el grafisme associat a aquesta subzona respon inequívocament a aquesta mateixa lògica d'ordenació, atès que els gàlils determinen de manera directa:

- La posició de l'edificació dins de la parcel·la.
- La profunditat edificable
- L'ocupació real possible
- i la volumetria màxima admissible.

No obstant això, s'ha detectat una incongruència entre aquestes determinacions gràfiques i els paràmetres establerts en el quadre de l'apartat 3 (paràmetres bàsics de cada subzona) del mateix article 111, en el qual es fixa una ocupació màxima del 50% i una edificabilitat de 0,50 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s.

Aquests valors no resulten coherents amb el que disposa l'article 111.4 ni amb la pròpia lògica de l'ordenació definida mitjançant gàlils, atès que és el mateix gàlib el que ja determina la geometria edificable, l'ocupació real i la volumetria resultant. En conseqüència, la fixació d'un percentatge genèric d'ocupació i d'un índex d'edificabilitat resulta potencialment contradictòria amb les determinacions gràfiques.



## Ajuntament de Figueres

A més, s'ha constatat que els dos àmbits en què es localitza la clau R6d presenten diferències substancials pel que fa a determinats paràmetres, concretament en relació amb l'alçada reguladora màxima (ARM) i la intensitat edificatòria resultant.

Per aquest motiu, la present modificació puntual no és limita únicament a la correcció dels paràmetres, sinó que proposa la diferenciació de la subzona R6d en dues subzones específiques, amb la finalitat d'ajustar la regulació a la realitat pròpia de cadascun dels àmbits:

- R6d.1 "Les Hortes"
- R6d.2 "Front Ajuntament Vilatenim Vell"

En aquest sentit, la diferenciació en dues subzones permet recollir de manera precisa les determinacions pròpies de cadascun dels àmbits, d'acord amb el planejament derivat precedent.

Alxí, pel que fa a la subzona R6d.1 "Les Hortes", es fixa una alçada reguladora màxima (ARM) de 10,00 m, una ocupació definida segons plànols i una edificabilitat de 2,5 referida a l'ocupació de la parcel·la, en coherència amb la lògica d'ordenació establerta en el planejament anterior, que admet una major intensitat edificatòria dins els gàlibs definits.

Per contra, en la subzona R6d.2 "Front Ajuntament de Vilatenim Vell", es determina una alçada reguladora màxima (ARM) de 7,55 m, mantenint-se tant l'ocupació com l'edificabilitat definides segons plànols, atès que en aquest àmbit venen determinats pels gàlibs sense fixar paràmetres numèrics.

Cal assenyalar que, a efectes de garantir la coherència normativa i la correcta interpretació del planejament s'han revisat els instruments de planejament precedent corresponents a ambdós àmbits, procedint-se a la trasposició dels seus paràmetres al POUM vigent.

Aquesta operació permet assegurar la continuïtat de les condicions d'ordenació originàries evitant interpretacions divergents i reforçant la correspondència entre la normativa escrita, els plànols d'ordenació i la realitat edificada existent.

Per tant, la present correcció no comporta cap increment del sostre edificable, ni implica alteracions en la volumetria, les alçades reguladores ni els usos admesos, sinó únicament l'adequació formal dels seus paràmetres per tal de garantir la coherència entre la normativa escrita i l'ordenació gràfica.

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en el quadre de paràmetres bàsics de cada subzona, apartat 3 de l'article 111 de les NNUU del POUM, modificant els paràmetres de la clau R6d i alhora en els plànols d'ordenació de les sèries O5, O6 i O7 de l'apartat III-PLÀNOLS.



Quadre paràmetres bàsics subzona R6d

|                                 | Planejament vigent | Planejament proposat         |                                         |
|---------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| Paràmetres s/ subzona           | R6d                | R6d.1 “Les Hortes”           | R6d.2 “Front Ajuntament Vilatenim Vell” |
| Parcel·la mínima                | 180 m²             | 180 m²                       | 180 m²                                  |
| Façana mínima                   | 10 m               | 10 m                         | 10 m                                    |
| Separació a vial o espai públic | s/plànols O6       | s/plànols                    | s/plànols                               |
| Separació a termenals           | s/plànols O6       | s/plànols                    | s/plànols                               |
| A.R.M (m)                       | 7,55 m/10,00 m     | 10,00 m                      | 7,55 m                                  |
| Nombre de plantes               | s/plànols O6       | s/plànols                    | s/plànols                               |
| Ocupació màx.                   | 50%                | s/plànols                    | s/plànols                               |
| Edificabilitat m²st/m²s         | 0,50               | 2,5 sobre l'ocupació plànols | s/plànols                               |
| Densitat d'habitatges           | 1 hab/ parcel·la*  | 1hab/parcel·la               | 1hab/parcel·la                          |

S'adjunten a continuació, a efectes d'anàlisi comparativa i de justificació de la present modificació, els documents de planejament corresponents al planejament anterior (PGOU), al planejament vigent (POUM), així com imatges aèries actualitzades de cadascun dels dos àmbits en què s'identifica les subzones R6d.1 i R6d.2.

Aquesta documentació permet posar de manifest l'evolució de l'ordenació urbanística en aquests sectors, així com constatar la coherència existent entre la realitat física consolidada, la configuració parcel·laria i volumètrica derivada del planejament anterior, i la representació gràfica recollida en el planejament vigent.

En particular, l'anàlisi conjunta d'aquests documents evidencia que l'ordenació d'aquests àmbits respon a una lògica basada en gàlils i en una definició precisa de la implantació de l'edificació dins de la parcel·la, la qual ja es trobava implícita en planejament anterior i que ha estat recollida, si bé de manera no sempre prou correcta en la normativa, en els plànols del POUM.

Així mateix, la incorporació de la imatge aèria permet verificar l'estat actual de consolidació de l'edificació i reforçar la interpretació segons la qual la regulació aplicable ha de derivar principalment de la lectura dels plànols d'ordenació, en coherència amb la realitat construïda.



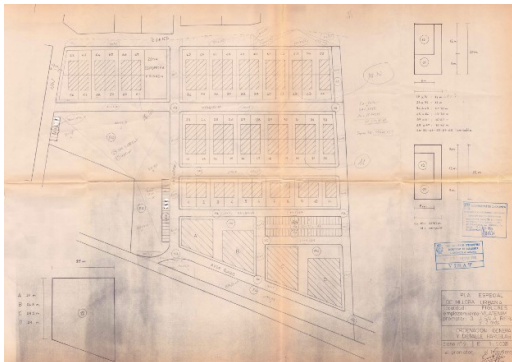
Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 18 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de  
**Figueres**

Àmbit Pla Especial de millorar urbana front de l'Ajuntament Vilatenim Vell (PGOU)



*(planol ordenació del Pla especial de millora urbana front de l'Ajuntament Vilatenim vell)*



*Planol actual POUM*



Ortofoto àmbit

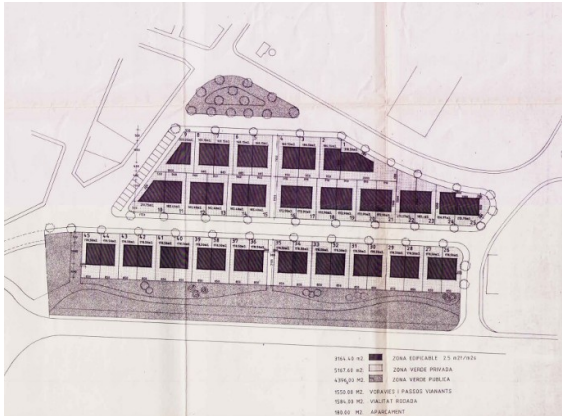


Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 19 de 134

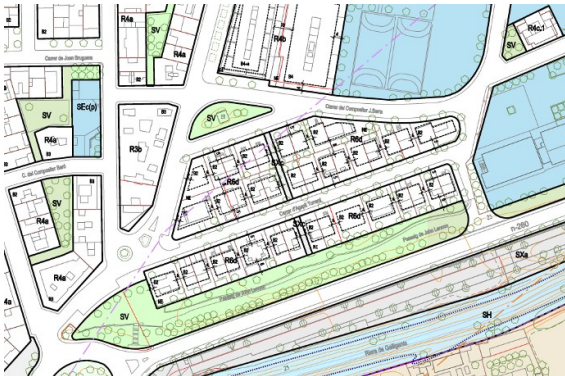
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Àmbit Modificació Pla Especial ordenació de les Hortes ( PGOU)



(plànol ordenació del Pla especial ordenació de les Hortes)



Plànol actual POUM



Ortofoto àmbit



Així, un cop analitzades totes les subzones de la clau R6 i identificades aquelles que requereixen ajustos, es proposa traslladar aquelles modificacions, juntament amb la correcció de determinats errors materials a l'articulat de l'article 111- Zona residencial de cases aïllades (R6)-, exclusivament en els seus apartats 1 i 3.

En primer lloc, es constata un error material en la redacció vigent de l'apartat 1, que estableix l'existència de tres subzones diferenciades dins la clau R6, quan en realitat el planejament vigent en preveu un nombre superior. Així mateix, amb la incorporació d'una nova subzona R6a.2 i la subdivisió de la subzona R6d en dos, el nombre total de subzones s'incrementa.

Per tal de garantir la coherència i actualització del text normatiu, es proposa substituir la referència actual per una formulació genèrica que estableixi que dins la clau R6 s'integren diverses subzones, les quals regulen els paràmetres bàsics d'ordenació i edificació, i relacionar-les expressament a continuació.

En segon lloc, es proposa especificar, per a cadascuna de les subzones provinents del planejament anterior, el planejament d'origen i la seva data d'aprovació, amb la finalitat de reforçar la traçabilitat i comprensió del règim aplicable.

En tercer lloc, es proposa incorporar al quadre de l'apartat 3 (Paràmetres bàsics de cada subzona) les modificacions abans descrites, amb la finalitat d'adequar-ne el contingut a les determinacions reals del planejament i a les correccions introduïdes en la present modificació puntual.

En concret, aquesta incorporació comporta:

- L'actualització dels paràmetres urbanístics de cada subzona, d'acord amb l'anàlisi prèviament efectuada.
- La incorporació de la nova subzona R6a.2 al quadre, amb la definició dels seus paràmetres corresponents i la seva coherència amb la documentació gràfica.
- La incorporació de les noves subzones R6d.1 i R6d.2 al quadre amb la definició dels seus paràmetres corresponents i la seva coherència amb la documentació gràfica.
- L'esmena de l'error material relatiu a la referència als plànols d'ordenació, substituint l'actual menció exclusiva als plànols O6 per la referència genèrica "segons plànols", atès que la determinació dels paràmetres es deriva tant de la sèrie O6 com de les sèries O5 i O7 dels plànols d'ordenació del POUM.

#### Planejament vigent

#### Article 111. Zona residencial cases aïllades (clau R6)

##### 1. Definició i subzones

Abasta els sòls destinats a residencial d'habitatge en edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes. Es preveuen tres subzones diferenciades:

##### R6a Cases aïllades - parcel·la petita

R6a.1 – unifamiliar adossat i/o aïllat - Provenient planejament anterior (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A2, AD 23/07/2008)

##### R6b Cases aïllades - parcel·la gran.

R6b.1 – Provenient de l'estudi de detall de la Fresca (AD 8/10/1986)



R6c Cases aïllades – Olivar gran  
R6d Cases unifamiliars parellades  
R6v Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim

(...)

3. Paràmetres bàsics de cada subzona

| Paràmetres s/<br>subzona            | R6a                | R6a.1              | R6b                | R6b.1              | R6c                | R6d                 | R6v                |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Parcel·la mínima                    | 400 m²             | 200 m²             | 600 m²             | 600 m²             | 200 m²             | 180 m²              | 500 m²             |
| Façana mínima                       | 15 m               | 8 m                | 20 m               | 15 m               | 10 m               | 10 m                |                    |
| Separació a vial o<br>espai públic. | 3 m                | 5 m                | 3 m                | 3 m                | 5 m                | s/ plànols<br>0.6   | s/ plànols<br>0.6  |
| Separació a<br>termenals            | 3 m                | 3 m                | 3 m                | 3 m                | 2 m                | s/ plànols<br>0.6   | s/ plànols<br>0.6  |
| A.R.M. (m)                          | 7,55 m             | 10,00 m            | 7,55 m             | 7,55 m             | 7,55 m             | 7,55 m /<br>10,0 m  | 7,00 m             |
| Nombre plantes                      | PB + 1 PP          | PB + 2 PP          | PB + 1 PP          | PB +1 PP           | PB +1 PP           | s/ plànols<br>0.6   | PB +1 PP           |
| Ocupació màx.                       | 50%                | s/ plànols         | 40%                | 40%                | 30%                | 50%                 | s/ plànols         |
| Edificabilitat<br>m²st/m²s          | 0,50               | 1,30               | 0,40               | 0,40               | 0,60               | 0,50                | 0,60               |
| Densitat<br>d'habitatges            | 1hab/<br>c.160m²st | 1hab/<br>parcel·la | 1hab/<br>c.160m²st | 1hab/<br>parcel·la | 1hab/<br>parcel·la | 1hab/<br>parcel·la* | 1hab/<br>parcel·la |

\* es permet formalitzar cases parellades amb la parcel·la lateral  
confrontant

Planejament proposat

Article 111. Zona residencial cases aïllades (clau R6)

1. Definició i subzones

Abasta els sòls destinats a residencial d'habitatge en edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes. Dins aquesta clau s'estableixen diverses subzones que regulen els paràmetres bàsics d'ordenació i edificació. ~~Es preveuen tres subzones diferenciades:~~

- R6a Cases aïllades - parcel·la petita  
R6a.1 – unifamiliar adossat i/o aïllat - Provenent planejament anterior (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A2, AD 23/07/2008)  
R6a.2- "Els Xiprers- Provenent planejament anterior (Modificació del Pla General a la unitat d'actuació dels Xiprers (Vilatenim) (AD 07/04/2004) .  
R6b Cases aïllades - parcel·la gran.  
R6b.1 – Provenent de l'estudi de detall de la Fresca (AD 8/10/1986)  
R6c Cases aïllades – Olivar gran



R6d1 Cases unifamiliars parellades - Provenient planejament anterior (Modificació puntual Pla especial ordenació de les Hortes (AD 23/03/1994)

R6d2 Cases unifamiliars parellades – Provenient planejament anterior (Pla Especial de millora urbana front de l'Ajuntament de Vilatenim Vell) (AD 11/04/1990)

R6v Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim

(...)

3. Paràmetres bàsics de cada subzona

| Paràmetres<br>s/ subzona                  | R6a                | R6a.1              | R6a.2<br>"xiprers"  | R6b                | R6b.1              | R6c                | R6d.1<br>"Les Hortes"                      | R6d.2 "Front<br>Ajuntament<br>Vilatenim<br>Vell" | R6v                |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| Parcel·la<br>mínima                       | 400 m²             | 200 m²             | 400 m²              | 600 m²             | 600 m²             | 200 m²             | 180 m²                                     | 180 m²                                           | 500 m²             |
| Façana<br>mínima                          | 15 m               | 8 m                | 16 m                | 20 m               | 15 m               | 10 m               | 10 m                                       | 10 m                                             |                    |
| Separació<br>a vial o<br>espai<br>públic. | 3 m                | 5 m                | s/plànols           | 3 m                | 3 m                | 5 m                | s/ plànols<br>0,6                          | s/ plànols 0,6                                   | s/ plànols 0,6     |
| Separació<br>a termenals                  | 3 m                | 3 m                | 2 m                 | 3 m                | 3 m                | 2 m                | s/ plànols<br>0,6                          | s/ plànols 0,6                                   | s/ plànols 0,6     |
| A.R.M. (m)                                | 7,55 m             | 10,00 m            | 7,55 m              | 7,55 m             | 7,55 m             | 7,55 m             | 10,0 m                                     | 7,55 m                                           | 7,00 m             |
| Nombre<br>plantes                         | PB + 1 PP          | PB + 2 PP          | PB + 1 PP           | PB + 1 PP          | PB + 1 PP          | PB + 1 PP          | s/ plànols<br>0,6                          | s/ plànols 0,6                                   | PB + 1 PP          |
| Ocupació<br>màx.                          | 50%                | s/ plànols         | s/ plànols          | 40%                | 40%                | 30%                | s/ plànols<br>50%                          | s/ plànols<br>50%                                | s/ plànols         |
| Edificabilitat<br>m²st/m²s                | 0,50               | 1,30               | s/ plànols          | 0,40               | 0,40               | 0,60               | 2,5 sobre<br>l'ocupació<br>plànols<br>0,50 | s/ plànols                                       | 0,60               |
| Densitat<br>d'habitatges                  | 1hab/<br>c.160m²st | 1hab/<br>parcel·la | 1 hab/<br>c.160m²st | 1hab/<br>c.160m²st | 1hab/<br>parcel·la | 1hab/<br>parcel·la | 1hab/<br>parcel·la                         | 1hab/<br>parcel·la                               | 1hab/<br>parcel·la |

\*es permet formalitzar cases parellades amb la parcel·la lateral confrontant



### 5.1.b Rectificació fitxa PAU V2 Vilatenim 2

En la revisió de la documentació del planejament s'ha detectat una errada material en la fitxa del PAU V2 de Vilatenim. Concretament, en aquesta fitxa s'indica la qualificació urbanística R5v, mentre que la qualificació correcta és R6v, com es representa correctament en la documentació gràfica del POUM.

Aquesta discrepància es considera una errada de transcripció en la redacció de les fitxes del planejament, atès que la qualificació que figura en els plànols d'ordenació és coherent amb l'ordenació prevista per a l'àmbit i amb la resta de determinacions del planejament.

Per aquest motiu, la present modificació puntual proposa corregir la qualificació urbanística indicada en la fitxa del PAU V2, substituint la clau R5v per la clau R6v, amb la finalitat d'ajustar la documentació escrita a la realitat de l'ordenació gràfica vigent.

Així mateix, s'aprofita aquesta correcció per esmenar també l'apartat relatiu a la distribució del sostre residencial, que igualment presenta una errada de transcripció en la fitxa, amb l'objectiu d'adequar-ne el contingut a les determinacions reals del planejament.

Aquestes modificacions tenen caràcter estrictament corrector i no impliquen cap alteració de l'aprofitament urbanístic ni de les condicions d'ordenació establertes pel POUM.

POUM DE FIGUERES[Normes Urbanístiques - Fitxes] març de 2023

PAU V2 Polígon d'Actuació Urbanística Discontinua Vilatenim 2







Fitxa planejament vigent PAU V2 Vilatenim 2

POUM DE FIGUERES|Normes Urbanístiques - Fitxes|març de 2023

PAU V2 Polígon d'Actuació Urbanística Discontinu Vilatenim 2

SUC Sòl urbà consolidat

Objectiu: \* Ordenació del creixement del nucli antic de Vilatenim.  
\* L'objectiu fonamental d'aquest polígon discontinu serà l'obtenció de la Plaça de l'Església així com la seva adequació com a zona verda de manera que permeti el gaudi adequat de l'església romànica del s. XI on s'hi celebren nombrosos actes.  
\* Creació d'un nou vial que comunica el c. de la Plaça amb el c. de l'Hospital. Inclou la urbanització de la vialitat del c. Hospital inclòs en el PAU i completar la resta d'urbanització de les vores.

|                           |                 |        |  |
|---------------------------|-----------------|--------|--|
| Paràmetres generals       |                 |        |  |
| C.E.B.                    | 0,4870 m²st/m²s |        |  |
| Nombre màxim d'habitatges | 11,95 hab/Ha    | 14 viv |  |
| Sostre màxim              | 5.705,98 m²st   |        |  |

|                         |                                                                    |               |        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| Superfícies d'ordenació |                                                                    |               |        |
| Àmbit                   |                                                                    | 11.717,09 m²s |        |
| Sistemes urbanístics    |                                                                    | 2.207,13 m²s  | 18,84% |
| SV                      | Espais lliures                                                     | 532,70 m²s    | 4,55%  |
| SX                      | Viarí                                                              | 1.674,43 m²s  | 14,29% |
| SXc                     | Viarí civí                                                         | 0,00 m²s      | 0,00%  |
| Zones                   |                                                                    | 9.509,96 m²s  | 81,16% |
| R5v                     | Cases agrupades. Nucli històric de Vilatenim. Edificacions en file | 8.100,44 m²s  | 69,13% |
| R1v                     | Nucli antic. Vilatenim                                             | 1.409,52 m²s  | 12,03% |

|                               |            |             |         |        |
|-------------------------------|------------|-------------|---------|--------|
| Distribució de sostre         |            |             |         |        |
| Sostre residencial            | HRLL       | 845,71 m²st | 100,00% | 14 viv |
|                               | HP genèric | 0,00 m²st   | 0,00%   | 0 viv  |
| Sostre activitats econòmiques |            | 0,00 m²st   |         |        |

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

\* Desenvolupament: Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació.

\* Cessió i urbanització de sistemes.

\* Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.

\* La urbanització i l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, en el cas de desenvolupar-se prèviament a les obres previstes en el Pla de Mesures de l'àmbit Hidrològic del segon cicle de Pla de Gestió del Risc d'Inundació (2022-2027) de l'ACA.





Fitxa planejament proposat PAU V2 Vilatenim 2

POUM DE FIGUERES|Normes Urbanístiques - Fitxes|març de 2023

PAU V2 Polígon d'Actuació Urbanística Discontinua Vilatenim 2

SUC Sòl urbà consolidat

Objectiu: \* Ordenació del creixement del nucli antic de Vilatenim.  
\* L'objectiu fonamental d'aquest polígon discontinu serà l'obtenció de la Plaça de l'Església així com la seva adequació com a zona verda de manera que permeti el gaudi adequat de l'església romànica del s. XI on s'hi celebren nombrosos actes.  
\* Creació d'un nou vial que comunica el c. de la Plaça amb el c. de l'Hospital. Inclou la urbanització de la vialitat del c. Hospital inclòs en el PAU i completar la resta d'urbanització de les vores.

|                           |                 |        |  |
|---------------------------|-----------------|--------|--|
| Paràmetres generals       |                 |        |  |
| C.E.B.                    | 0,4870 m²st/m²s |        |  |
| Nombre màxim d'habitatges | 11,95 hab/Ha    | 14 viv |  |
| Sostre màxim              | 5.705,98 m²st   |        |  |

|                         |                                                |               |        |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------|--------|
| Superfícies d'ordenació |                                                |               |        |
| Àmbit                   |                                                | 11.717,09 m²s |        |
| Sistemes urbanístics    |                                                | 2.207,13 m²s  | 18,84% |
| SV                      | Espais lliures                                 | 532,70 m²s    | 4,55%  |
| SX                      | Viarí                                          | 1.674,43 m²s  | 14,29% |
| SXc                     | Viarí civí                                     | 0,00 m²s      | 0,00%  |
| Zones                   |                                                | 9.509,96 m²s  | 81,16% |
| R6v                     | Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim | 8.100,44 m²s  | 69,13% |
| R1v                     | Nucli antic. Vilatenim                         | 1.409,52 m²s  | 12,03% |

|                               |            |               |         |
|-------------------------------|------------|---------------|---------|
| Distribució de sostre         |            |               |         |
| Sostre residencial            | HRLL       | 5.705,98 m²st | 100,00% |
|                               | HP genèric | 0,00 m²st     | 0,00%   |
| Sostre activitats econòmiques |            | 0,00 m²st     | 0 viv   |

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

\* Desenvolupament: Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació.

\* Cessió i urbanització de sistemes.

\* Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.

\* La urbanització i l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, en el cas de desenvolupar-se prèviament a les obres previstes en el Pla de Mesures de l'àmbit Hidrològic del segon cicle de Pla de Gestió del Risc d'Inundació (2022-2027) de l'ACA.



Ajuntament de  
**Figueres**

### 5.1.c Rectificació de les alineacions de les illes davant del Passeig del Cementiri

La present modificació respon a la necessitat de rectificar les alineacions de les illes situades davant del Passeig del Cementiri, amb la finalitat de restituir la coherència amb el planejament anterior i la realitat edificada existent.

Davant del cementiri i la zona verda adjacent se situen quatre illes d'edificació. D'acord amb el planejament anterior (PGOU), l'amplada del carrer, entesa com la distància entre les alineacions de les zones edificables i el sistema viari, era de 10 metres en les tres primeres illes i de 11 metres en la quarta.

Tanmateix, en el procés de trasllat d'aquestes alineacions al POUM vigent, únicament es va mantenir correctament l'amplada de 10 metres a la primera illa, situada davant de la zona verda, que té forma triangular. En canvi, a les dues següents es va establir una amplada de 11 metres, alterant la coherència de la traça original i afectant edificacions existents plenament consolidades.

Cal tenir en compte que, tal com es desprèn de l'anàlisi dels plànols històrics, l'alineació del vial presenta un punt de canvi clar en el tram corresponent a la transició entre el cementiri vell i la seva ampliació posterior.

És en aquest punt on la secció del carrer s'eixampla, passant dels 10 metres originals als 11 metres. Aquest canvi respon a una lògica d'ordenació vinculada a l'ampliació del recinte funerari, i no és aplicable a les tres primeres illes, que mantien una alineació homogènia de 10 metres davant del recinte originari.

En conseqüència, la modificació proposada té per objecte restablir l'amplada de 10 metres en les dues illes afectades, donant continuïtat a la traça de la primera illa i garantint una secció de carrer homogènia en aquest tram, alhora que es respecta la realitat edificada existent.



*Recinte cementiri original*



#### Ampliació recinte cementiri

Per aquest motiu, la modificació proposada té com a objectiu:

- Recuperar l'alineació original de 10 metres en aquestes dues illes intermitges.
- Donar continuïtat a la traça de la primera illa, mantenint una secció de carrer homogènia en tot aquest tram.
- Respectar la realitat edificada existent.

Aquesta modificació no comporta cap increment de sostre edificable ni altres canvis urbanístics, sinó que simplement corregeix una incoherència del planejament vigent.



#### Planejament PGOU





Ajuntament de  
**Figueres**



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT



Ortofoto entorn Passeig del Cementiri

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7).



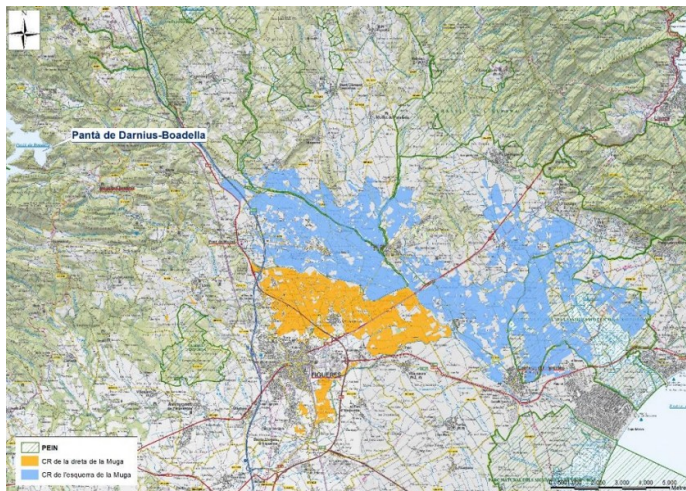
Ajuntament de  
**Figueres**

#### 5.1.d Correcció Protecció de sistemes (SS) rec Canal de Regants zona Olivar Gran

La present modificació té per objecte corregir la qualificació de sistema de protecció (SS) en l'àmbit del canal de regants de l'àmbit de l'Olivar Gran, atès que no s'ajusta al criteri general de regulació establert pel mateix POUM, en els àmbits del canal de regants del terme municipal de Figueres.

Les comunitats de Regants o comunitats d'usuaris de l'aigua són corporacions de dret públic adscrites a l'Agència Catalana de l'Aigua. El seu funcionament es regeix per la normativa aplicable i pels seus propis instruments interns (estatuts, reglaments o convenis), i tenen com a finalitat la gestió col·lectiva dels drets d'ús de l'aigua que tenen concedits o reconeguts.

En l'àmbit del sistema de la Muga existeixen dues comunitats de regants diferenciades: la Comunitat de Regants del Marge dret de la Muga i la Comunitat de Regants del Marge esquerra de la Muga, que gestionen les respectives xarxes de distribució.



#### *Comunitats de Regants marge dret i esquerra de la Muga*

D'acord amb l'article 198 del Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic els usuaris de l'aigua i altres béns del domini públic hidràulic d'una mateixa presa o concessió s'han de constituir en comunitats d'usuaris. Quan el destí de les aigües és principalment el reg, aquestes s'anomenen comunitats de regants.

Així mateix, el Reial Decret Llei 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'aigües en el seu article 2- Definició del domini públic hidràulic estableix que constitueixen el domini públic hidràulic de l'Estat, amb les salvetats expressament establertes en aquesta llei:

- Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies renovables amb independència del temps de renovació.
- Les lleres de corrents naturals, contínues o discontinues.
- Els llits dels llacs i llacunes i els dels embassaments superficials en lleres públiques.
- Els aqüífers, als efectes dels actes de disposició o d'afectació dels recursos hidràulics.



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 30 de 134

**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de  
**Figueres**

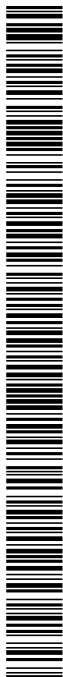
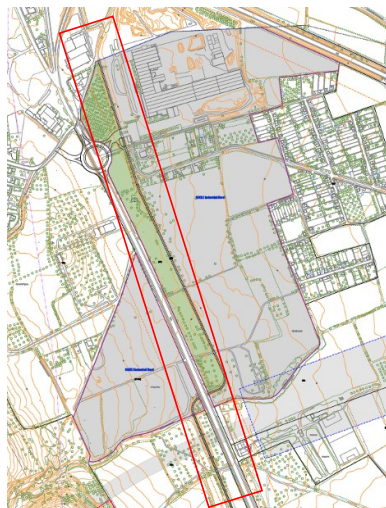
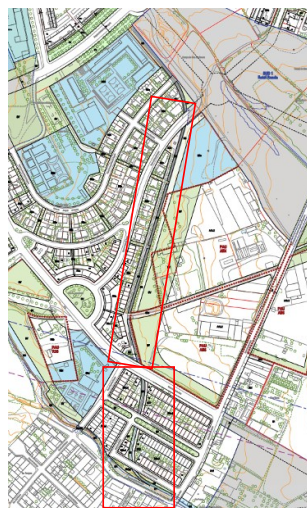
e) Les aigües procedents de la dessalació de l'aigua de mar.

D'aquesta definició se'n desprèn que els canals artificials de regadiu, propis de les comunitats de regants, no tenen consideració de domini públic, sinó que formen part de les infraestructures de distribució gestionades per aquestes entitats.

Figueres forma part de la Comunitat de Regants del marge dret de la Muga i el canal de regants discorre majoritàriament soterrat, excepte en tres trams puntuals on es manté en superfície:

- 1- Zona nord (àmbit sector SUDi 2 Industrial Nord)
- 2- Zona equipament SEe (zona "Olivar Gran")
- 3- Zona sud (tram sota zona "Olivar Gran")





1

2 i 3

Malgrat això, el POUM de Figueres, incorpora únicament en l'àmbit de l'Olivar Gran una franja de protecció de 10 metres qualificada com a sistema de protecció (SS), situada entre el sistema hidràulic (SH) i els sistemes d'equipaments (SE), i d'espais lliures (SV), associada al canal de regants.

Aquesta qualificació és incorrecta, ja que no respon ni a la naturalesa jurídica del canal de regants, que no forma part del domini públic hidràulic, ni al criteri aplicat pel propi planejament en la resta de trams del mateix canal dins del municipi, on no s'estableix cap franja de protecció equivalent.

Ens trobem, per tant, davant d'una errada material del planejament vigent.

Per aquest motiu, es proposa:

- Eliminar la qualificació de sistema de protecció (SS) en l'àmbit de l'Olivar Gran.
- Ajustar-ho per tal que els sistemes d'equipaments (SE) i d'espais lliures (SV) arribin directament fins al límit del sistema hidràulic (SH)

No es preveu cap franja de protecció addicional, en coherència amb la resta de trams del canal tant soterrats com en superfície que recorren pel terme municipal.

Aquesta modificació no comporta cap increment de sostre edificable ni alteració dels usos i paràmetres urbanístics ni tampoc redueix la superfície de zona verda (SV) ni de sistemes d'equipaments esportius (SEe).

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7).

Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 32 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



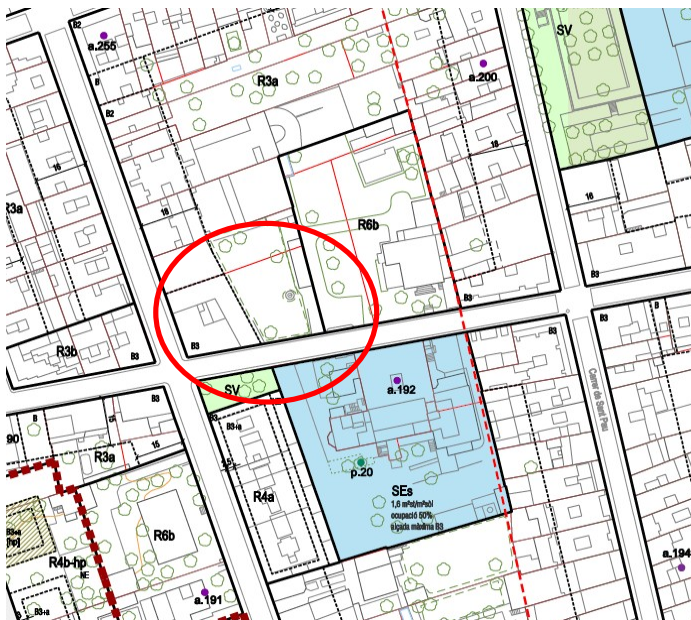
Ajuntament de  
**Figueres**

### 5.1.e Correcció de la qualificació urbanística de la finca en cantonada Pere III- Santa Llogaia

La present modificació té per objecte esmenar l'error material detectat en els plànols d'ordenació O5, O6 i O7 en relació a la finca cadastral 6991417DG9769S0001OF situada en la cantonada del carrer Pere III i Santa Llogaia.

Dita finca es troba classificada amb clau R3, subclau R3a i l'illa on es troba ubicada es troba classificada en la seva major part també amb la clau R3 en l'article 107 de les normes urbanístiques del POUM com a **Zona residencial en illa tancada (clau R3), i on la subclau R3a es denomina "Pati interior" que correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior.**

L'error detectat es troba justament en el dibuix de la línia discontinua que hauria de delimitar el pati interior de dita illa i que per error enlloc de tancar el pati interior, el deixa obert al vial del carrer Pere III en la part no edificada de la finca cadastral 6991417DG9769S0001OF.



*Planejament vigent POUM*

A continuació s'exposen els arguments que justifiquen i motiven que es tracta d'un error material:

- 1- La subclau R3a es denomina "Pati interior" que correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior.
- 2- Si s'hagués volgut deixar un front obert d'illa, llavors la subclau no hauria estat la R3a sinó la R3c- Illes obertes, que correspon a illes que tenen algun dels seus fronts sense edificar. Essent la voluntat de l'ajuntament ja en la versió inicial del POUM qualificar dita illa amb la subclau R3a- Pati interior.
3. Segons els antecedents, el PGOU, ja preveia aquesta illa amb pati interior. On es delimitava perfectament tancat dit pati.

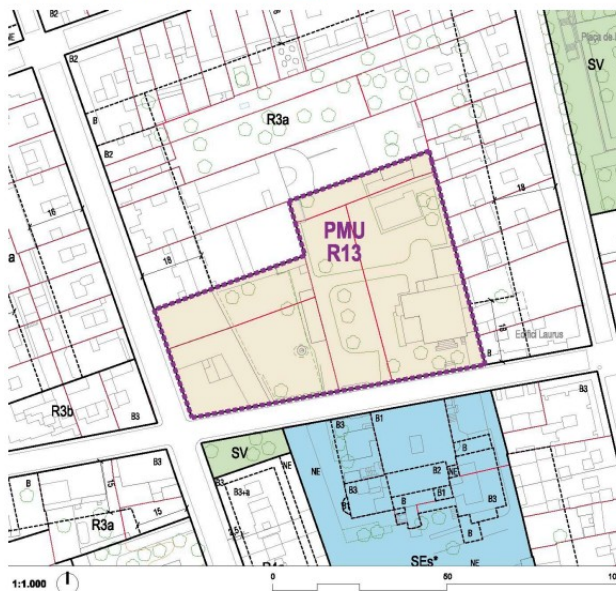




4. En la versió inicial del POUM la finca cadastral 6991417DG9769S0001OF es va incloure en un sector de Pla de Millora (PMU), concretament el PMU R13, i la resta de l'illa es va qualificar amb la subclau R3a-Pati interior.

POUM DE FIGUERES | Normes Urbanístiques - Fibres | juny de 2021

PMUR13 Pla de Millora Urbana Pere III



Si bé, durant l'exposició pública del document aprovat inicialment, la propietat va formular al·legacions (Al·legació núm. 50 que consta en l'Annex 4. RESUM I RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS DE



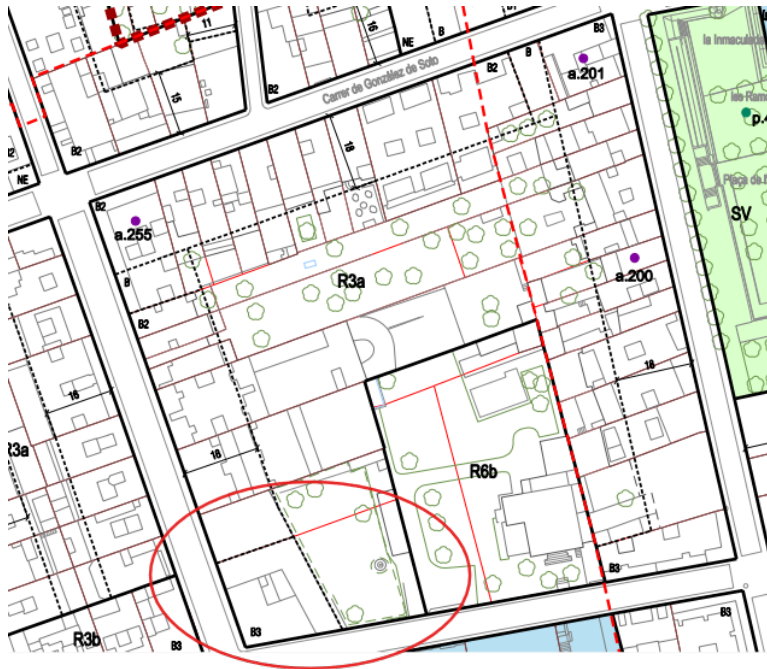
L'APROVACIÓ INICIAL DEL POUM 2021, document integrant de l'expedient administratiu del POUM de Figueres) on la propietat es mostrava contrària a la inclusió de la seva propietat al PMU i demanava mantenir la finca en el seu actual règim urbanístic (que era d'illa interior), en coherència amb l'ordenació urbanística de l'illa de la qual forma part (Clau R3a). Dites al·legacions varen ser estimades parcialment, i concretament es va concloure:

*“Es considera oportú a la vista de l'al·legació, que supeditar aquest àmbit a un procés de transformació a través d'un PMU de diversos propietaris amb interessos ben diferenciats, i possiblement contraposats, podria bloquejar qualsevol operació i fins i tot podria ser contrari als objectius proposats ja que la obtenció de l'espai públic només es podria generar molt a llarg termini. **Per tant s'elimina el PMU i s'ordena convenientment l'àmbit per tal de possibilitar el manteniment de l'edificació aïllada existent sense disminuir els potencials edificatoris globals.**”*

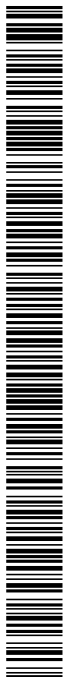
El Ple de la Corporació va resoldre dites al·legacions en aquest sentit en la seva sessió extraordinària de data 29 de març de 2023. La voluntat va ser no disminuir els potencials edificatoris globals de dita finca, si bé per error els plànols d'ordenació O5, O6 i O7 varen delimitar erròniament el pati de dita illa( deixant-lo obert) i reduint a zero l'edificabilitat de la part dita finca cadastral 6991417DG9769S0001OF actualment no edificada.

L'error material es va produir, en la versió del POUM objecte d'aprovació provisional, en el moment de suprimir el sector de PMU R13, i dibuixar la delimitació del pati interior que per error no es va tancar.

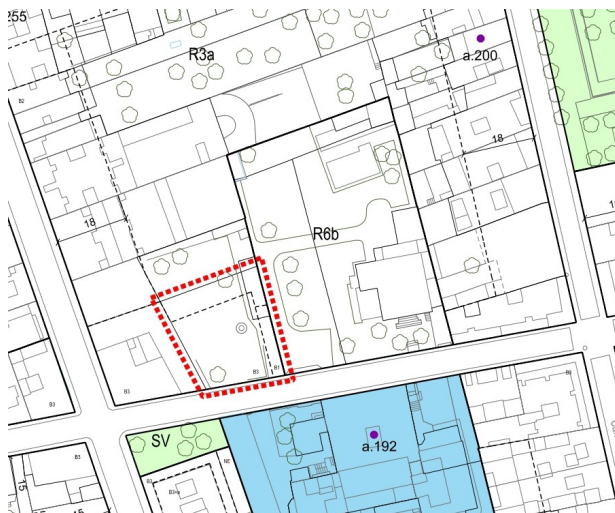
És per la qual cosa, que on s'estableix en els plànols d'ordenació O5, O6 i O7:







Hauria de dir:



I per tant no es tracta d'un increment d'edificabilitat ni de densitat perquè és una correcció d'errors perquè es va reconèixer al estimar l'al·legació.

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7).

## 5.2 Modificacions destinades a millorar l'aplicació del planejament i a resoldre disfuncions en la seva interpretació o gestió

### 5.2.a Modificació de l'ordenació de l'illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada

La present modificació té per objecte ajustar l'ordenació urbanística de la illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada, amb la finalitat d'adequar-la a la seva configuració real, al model edificatori de l'entorn i al potencial funcional de l'àmbit, sense comportar cap increment d'aprofitament urbanístic.

Actualment, la illa es troba qualificada com a R3a- ordenació segons alineació de vial amb pati interior-, tipologia que pressuposa l'existència d'un espai central d'illa.

No obstant això, la documentació gràfica posa de manifest que l'ordenació proposada a l'illa es resol mitjançant dues peces o blocs disposats a banda i banda del vial, configuració que no respon pròpiament a una estructura amb pati interior central. Així mateix, aquesta ordenació no resulta coherent amb la tipologia predominant de l'entorn immediat, on les illes adjacents presenten una ordenació més compacta de tipus volumètric, amb edificacions separades dels llindars aproximadament 3 metres i sense la presència de patis interiors com a element estructurant.

Cal tenir en compte, a més, que aquest àmbit s'inscriu en un sector que prové d'un planejament derivat del PGOU que es diu Ronda Barcelona-Dama d'Aragó, amb una capacitat de desenvolupament comercial, fet que ha contribuït a definir un teixit urbà amb una clara vocació comercial i amb un gran potencial per acollir usos més enllà de l'ús estrictament residencial.



Ajuntament de  
**Figueres**

Per aquest motiu, es proposa:

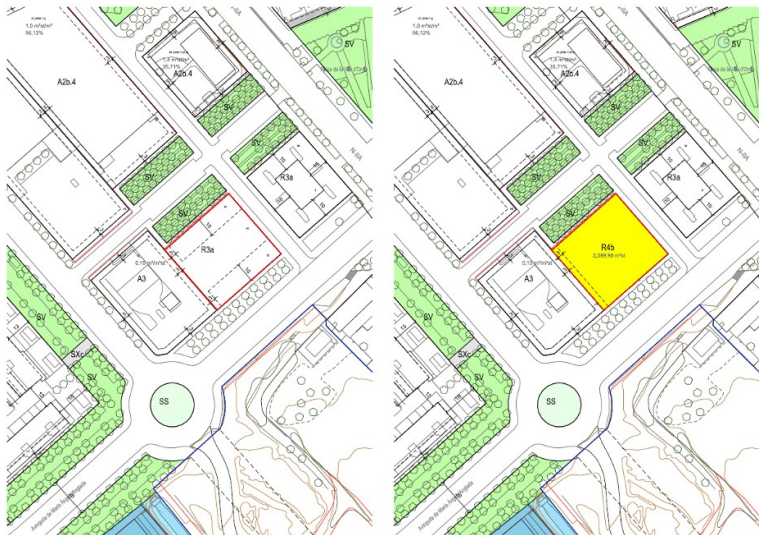
- Modificar la qualificació urbanística actual, passant d'una ordenació segons alineació de vial amb pati interior (R3a) a una ordenació volumètrica (clau R4)
- Assignar la subclau R4b- ordenació volumètrica en illa oberta, més adequada a la realitat existent i al model urbà de l'entorn.
- Mantenir l'edificabilitat prevista en el planejament vigent, sense cap increment de sostre edificable.
- Permetre una major flexibilitat en l'ordenació de l'edificació, d'acord amb la configuració real i amb criteris homogenis respecte a les illes veïnes.
- Afavorir la implantació d'usos compatibles amb el residencial, especialment els de caràcter comercial i de serveis en coherència amb el potencial de l'àmbit i la seva posició dins l'estructura urbana.

En aquest nou marc, els paràmetres urbanístics es definiran d'acord amb els gàlils i el nombre de plantes establerts als plànols d'ordenació. Igualment, l'ocupació serà del 100% dins del gàlib fixat, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 (condicions de l'edificació) de l'article 108 de les NNUU del POUM de Figueres.

Però alhora si afegirà en l'apartat 4 Condicions de l'edificació apartat a. Paràmetres urbanístics per a la subzona R4a i R4b hi afegirem una frase dient que l

Aquesta modificació no comporta cap increment de l'aprofitament urbanístic.





Planejament vigent

Planejament proposat

|                  | Planejament vigent POUM | Planejament proposat |
|------------------|-------------------------|----------------------|
| Clau urbanística | R3a                     | R4b                  |
| Edificabilitat   | 2.389,90 m2st           | 2.389,90 m2st        |
| Ocupació         | s/plànols               | s/plànols            |

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7).

5.2.b Modificació fitxa PAU AE2 Calçada Romana per a la concreció de l'edificabilitat i ocupació

La present modificació té per objecte ajustar els paràmetres corresponents a les zones de la fitxa del PAU AE2- Calçada Romana, amb la finalitat de garantir el manteniment de l'edificabilitat total prevista.

En aquest sentit es planteja que els plànols del PAU AE2 incorporin de manera explícita la distribució de l'edificabilitat i l'ocupació en cada zona del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els criteris següents:

- Es parteix de l'edificabilitat total existent del sector, que es manté inalterada.
- Aquesta edificabilitat es distribueix de manera concreta entre les diferents zones, definint amb precisió els metres quadrats assignats a cadascuna.
- Es fixa una ocupació segons plànols, establint així que els paràmetres urbanístics de les subzones grafiats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre.



Aquesta concreció gràfica permet passar d'una situació actual, en què l'edificabilitat es defineix de forma global sense assignació específica, a una ordenació detallada i individualitzada per parcel·les, facilitant-ne l'execució.

Al mateix temps, aquesta adaptació també respon a la necessitat d'adequar els paràmetres urbanístics a la realitat edificada existent dins l'àmbit. En aquest sentit, es pretén evitar situacions de disconformitat de les edificacions actuals quan es procedeixi al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística, garantint així la seva integració dins la nova ordenació i fent viable la seva execució efectiva.

D'altra banda es proposa incorporar a l'article 113.3 Condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2a el mateix criteri ja previst a l'apartat 4 d'aquest article en quan a la prevalença dels paràmetres urbanístics de les subzones grafiats i/o escrits als plànols d'ordenació sobre els del quadre.

En concret, s'afegeix el següent redactat:

- a. Els paràmetres urbanístics de les subzones grafiats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre precedent.

D'aquesta manera es reforça la prevalença de la documentació gràfica pel que fa a la definició de l'edificabilitat i l'ocupació, dotant de major seguretat jurídica la interpretació dels paràmetres aplicables.

Les condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2a es mantenen segons el quadre següent:

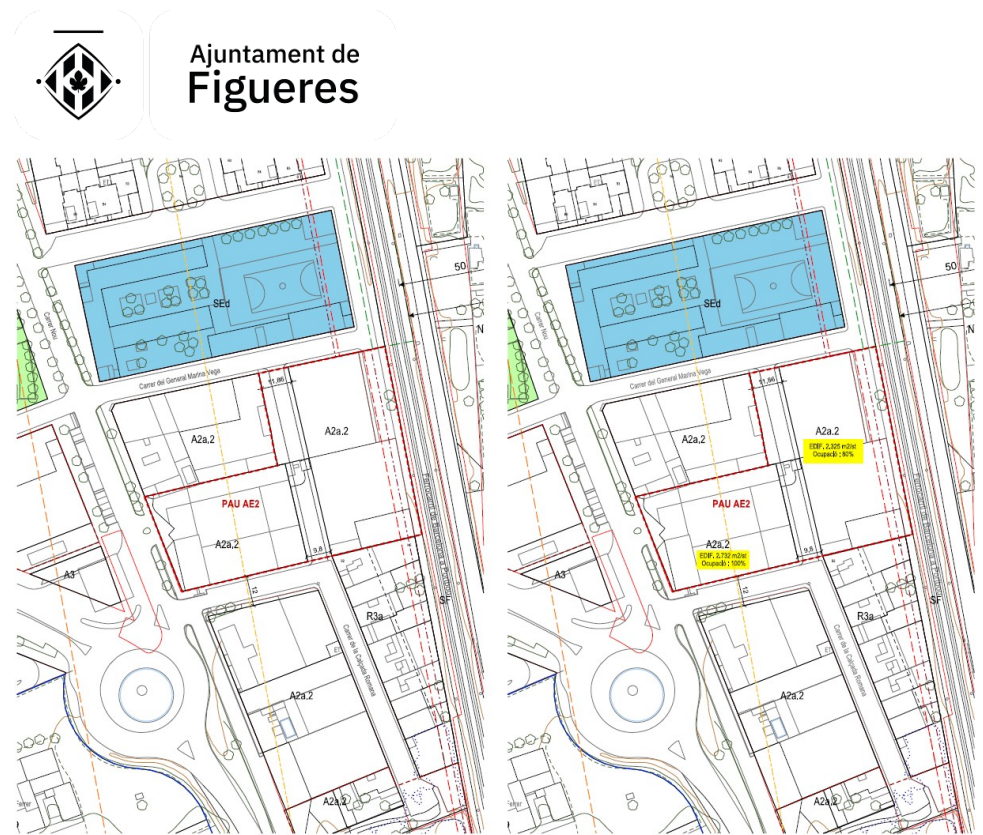
3. Condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2a

|                        | A2a                                                       |            |             |             |             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Paràmetres s/ subzona  | A2a.1                                                     | A2a.2      | A2a.3       | A2a.4       | A2a.5       |
| Parcel·la mínima       | 300 m²s                                                   | 800 m²s    | 2.000 m²    | 2.000 m²    | 2.000 m²    |
| Façana Mínima          | 10 m                                                      | 18 m       | 30 m        | 30 m        | 30 m        |
| Edificabilitat màxima  | 1,2 m²st/m²s                                              | 1 m²st/m²s | 0,8 m²st/m² | 0,5 m²st/m² | 2,1 m²st/m² |
| Ocupació màxima        | 90%                                                       | 80%        | 80%         | 50%         | 100%        |
| Alineació de la façana | S'indica als plànols si és diferent a l'alineació de vial |            |             |             |             |
| Número de plantes      | B+1                                                       | B+1        | B+1         | B+1         | B+1         |
| Alçada màxima          | 10 m                                                      | 10 m       | 10 m        | 10 m        | 14 m        |

- a. Els paràmetres urbanístics de les subzones grafiats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre precedent.

Finalment, aquesta modificació comporta l'adequació de la documentació gràfica del PAU AE2-Calçada Romana, per tal de reflectir la nova assignació detallada de l'edificabilitat i de l'ocupació i per tant la Modificació de la fitxa PAU AE2 –Calçada Romana





|                  | Planejament vigent POUM | Planejament proposat |
|------------------|-------------------------|----------------------|
| Clau urbanística | A2a.2                   | A2a.2                |
| Edificabilitat   | 5.058,06 m2st           | 5.058,06 m2st        |
| Ocupació         | segons quadre           | Segons plànol        |

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en la fitxa PAU AE 2 Calçada Romana i en l'apartat IV-NORMES URBANÍSTIQUES en relació a la part escrita de les NNUU del POUM.

5.2.c Modificació en relació als porxos i passatges [p] paràmetres edificatoris.

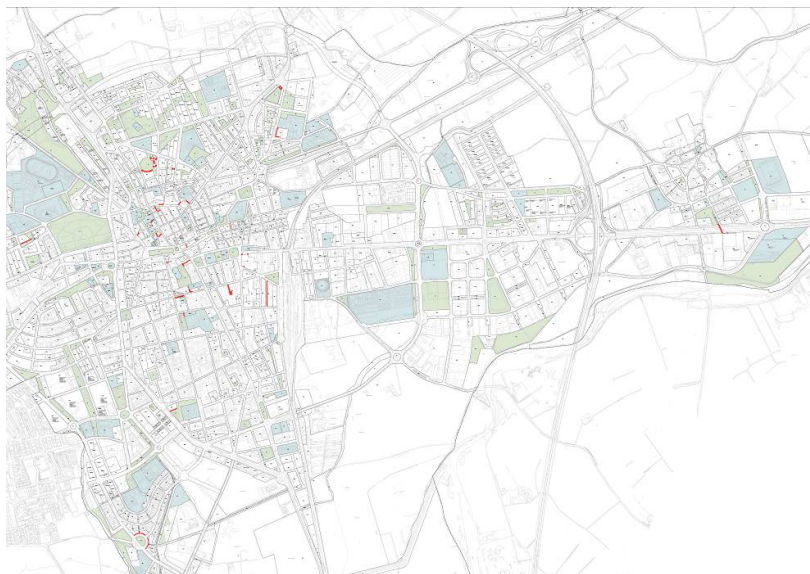
La present modificació té per objecte regular els espais identificats en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau [p], corresponents a porxos i passatges en planta baixa, amb la finalitat de precisar-ne la definició, el règim jurídic i les condicions d'ús, així com corregir determinades errades materials detectades en la seva representació gràfica.

El POUM de Figueres incorpora en els plànols d'ordenació aquesta clau [p], definida de manera genèrica com a "passatge o porxo en planta baixa". No obstant això, aquesta representació unificada engloba espais amb característiques, funcions i relacions urbanes diferenciades, com són els passatges de connexió entre carrers o interiors d'illa, les porxades vinculades a façanes i espais



Ajuntament de  
**Figueres**

públics, especialment places, els espais associats a edificis d'equipaments, així com elements amb valor històric o integrats en projectes arquitectònics unitaris.



I per tant, aquesta grafia inclou diferents tipologies d'espais molt diversos com ara:

- Porxades vinculades a places o espais públics



*Plaça de les patates*



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 41 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



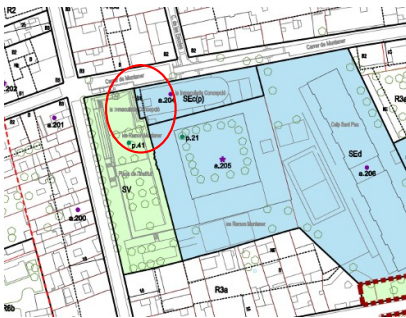
Plaça de l'Ajuntament

- Passatges vinculats a un espai interior illa



Espai Plaça Josep Pla- Teatre Jardí

- Espai d'avantsala d'esglésies



Església Parroquial de la Immaculada Concepció i Sant Pau



Es constata una manca de definició normativa d'aquests espais i per això es proposa incorporar una nova redacció a l'article 62.6 de les NNUU, amb el contingut següent:

- Definir els porxos i passatges com a espais coberts i oberts almenys per un dels seus costats, vinculats a l'edificació principal i destinats al pas o a l'ús col·lectiu.
- Establir que no computen com a sostre edificable però sí com a ocupació.
- Precisar la seva identificació en els plànols d'ordenació (sèries O6 i O7) mitjançant la clau [p].
- Regular específicament els casos en què aquests espais formen part d'un projecte arquitectònic unitari o configuren espais urbans de caràcter històric o consolidat, establint de mantenir-ne el caràcter obert i de pas i prohibint el seu tancament mitjançant elements que en limitin la permeabilitat, accessibilitat o continuïtat espacial.

D'altra banda, s'han detectat determinades errades materials en la representació d'aquesta clau en els plànols d'ordenació, que es procedeixen a corregir:

- Eliminació de la clau [p] en una finca del carrer de la Moreria entre el carrer Enginyers i carrer Germanes Massanet, per tractar-se d'una representació incorrecta.
- Eliminació de la clau [p] en l'àmbit de l'Església Parroquial de la Immaculada Concepció i Sant Pau, atès que l'espai grafiat forma part de la volumetria pròpia de l'edifici i no constitueix un espai de pas. L'accés es produeix des de l'espai lliure adjacent l'església es troba, a més, protegit per la corresponent fitxa del catàleg de béns. ( fitxa a.204).
- Eliminar l'apartat 6 l'article 62 actual, relatiu a l'accés a les plantes mitjançant rampes, atès que el seu contingut es troba ja regulat a l'article 93 de les NNUU, evitant així duplicitats i millorant la coherència del text normatiu.

Per tant, aquesta modificació quedarà palesa en l'apartat III-PLÀNOLS en els plànols d'ordenació sèries (O5, O6 i O7) i en l'apartat IV- NORMES URBANÍSTIQUES en relació a la part escrita de les NNUU del POUM.

**Apartat 6 de l'article 62 Plantes de les edificacions**

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 62. Plantes de les edificacions</b><br><br>(...)<br><br><u>6. Accés a les plantes mitjançant rampes</u><br><br>Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa per vehicles, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%. exceptuant el tram de 5 metres contigu a l'alineació a vial que tindrà un | <b>Article 62. Plantes de les edificacions</b><br><br>(...)<br><br><del>6. Accés a les plantes mitjançant rampes</del><br><br><del>Si l'accés a les plantes d'una edificació és per mitjà d'una rampa per vehicles, aquesta tindrà un pendent màxim del 20%. exceptuant el tram de 5 metres contigu a l'alineació a vial que tindrà un</del> |



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 43 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de  
**Figueres**

pendent màxim del 5%. Si la rampa és per a ús de persones s'ajustarà als pendents màxims indicats al CTE o normativa que sigui d'aplicació en matèria d'accessibilitat.

~~pendent màxim del 5%. Si la rampa és per a ús de persones s'ajustarà als pendents màxims indicats al CTE o normativa que sigui d'aplicació en matèria d'accessibilitat.~~

#### 6. Porxos i passatges

Els porxos i passatges en planta baixa, de titularitat pública o privada, es defineixen com a espais coberts però oberts almenys per un dels seus costats, i que estan adossats a l'edificació principal. No computen com a sostre edificable, però sí com a ocupació. S'assenyalen en les series de plànols 06 i 07 amb clau [p].

Els edificis porxats que formin part d'un projecte arquitectònic unitari, o que configurin un espai urbà de caràcter històric o consolidat hauran de mantenir el seu caràcter obert i de pas, i no podran ser objecte de tancament mitjançant elements fixos que en limitin la permeabilitat o accessibilitat.

#### 5.2.d Modificació de l'apartat 3 de l'article 35- Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXc)

Pel que fa a l'apartat 3 de l'article 35, relatiu al sistema de Viari Cívic (SXc), la modificació té per objecte ajustar la regulació dels usos prohibits amb la finalitat de millorar-ne la claredat, flexibilitat i adequació a la realitat funcional d'aquests espais.





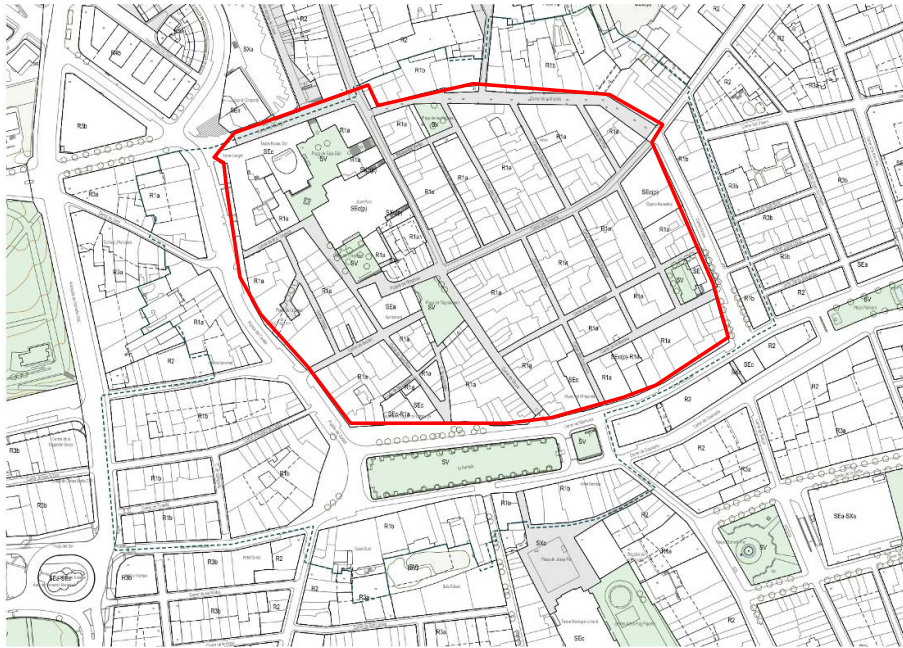
## Ajuntament de Figueres

En primer lloc, es proposa un ajust de redacció consistent en la supressió del terme “tots” en la definició dels usos prohibits. Aquest canvi respon a la voluntat d'evitar una interpretació excessivament taxativa de la norma, permetent una aplicació més flexible i ajustada a les circumstàncies concretes de cada espai, sense desvirtuar el seu caràcter preferentment destinat als vianants.

En segon lloc, es modifica el llistat d'usos prohibits eliminant-hi expressament l'ús d'aparcament. Aquesta modificació respon a la necessitat d'evitar una prohibició genèrica que, en la pràctica, podria resultar incompatible amb la realitat urbana existent, atès que en molts àmbits de viari cívic es produeixen accessos a aparcaments vinculats a edificacions existents.

En aquest sentit, la voluntat de la modificació no és fomentar l'ús de l'aparcament en aquests espais, sinó evitar que la seva regulació esdevingui un impediment per a la correcta funcionalitat de les finques i de la ciutat consolidada. Així, es passa d'una regulació estrictament prohibitiva a una regulació més flexible, que permet una valoració cas per cas, sempre garantint que aquests usos no comprometin la qualitat de l'espai públic ni el seu caràcter cívic.

En conjunt, la modificació permet adequar la normativa a la realitat existent, evitar interpretacions restrictives i millorar-ne l'aplicabilitat, tot mantenint el caràcter prioritari per als vianants dels sistema de viari cívic.



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 45 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Apartat 3 de l'article 35 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 35. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari</b></p> <p>(...)</p> <p>3. Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXc)</p> <p>a. L'ús d'aquests vials resta restringit de forma preferent al passeig i a la relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.</p> <p>Els vials cívics tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual podrà ser parcialment o totalment restringit, a consideració del servei municipal competent, en determinades àrees on així es consideri adient, o bé vindrà resolt mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.</p> <p>(...)</p> | <p><b>Article 35. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari</b></p> <p>(...)</p> <p>3. Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXc)</p> <p>a. L'ús d'aquests vials resta restringit de forma preferent al passeig i a la relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen <del>tots</del> els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: <del>aparcaments</del>, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.</p> <p><i>Igualment, es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i als sistemes sempre que no s'alteri la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic.</i></p> <p>Els vials cívics tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual podrà ser parcialment o totalment restringit, a consideració del servei municipal competent, en determinades àrees on així es consideri adient, o bé vindrà resolt mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.</p> <p>(...)</p> |



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 46 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de  
**Figueres**

### 5.2.e Modificació de l'apartat g de l'article 43- condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (clau SV1)

Pel que fa a l'article 43, relatiu al sistema d'espais lliures (clau SV1), la modificació té per objecte ajustar la regulació dels accessos a través d'aquests espais amb la finalitat de millorar-ne l'aplicabilitat i adequar-la a la realitat urbana existent.

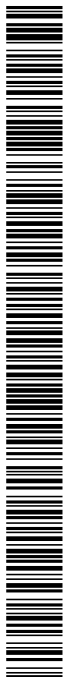
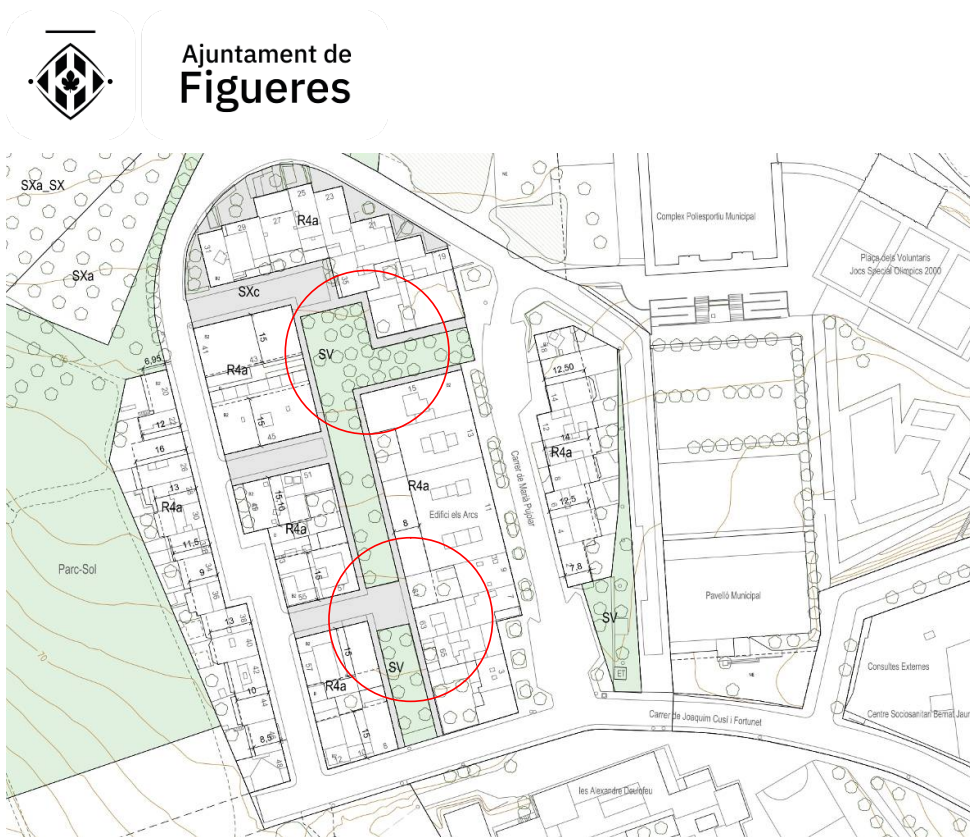


La redacció vigent de l'apartat g estableix un règim restrictiu pel que fa als accessos rodats, admetent-los únicament de manera puntual en situacions existents i amb una amplada màxima de 5 metres, sempre que no hi hagi alternativa. Aquesta regulació, tot i respondre a la voluntat de preservar la funcionalitat dels espais lliures, resulta en determinats casos excessivament limitadora i poc ajustada a la realitat del sòl urbà consolidat.

En aquest sentit, es constata que en molts àmbits urbans existeixen finques que, per la seva configuració o per les condicions d'ordenació, requereixen resoldre els accessos, incloent-hi els rodats, a través d'espais lliures, sense que això impliqui necessàriament una alteració de la seva funció pública.

Per aquest motiu, es proposa una nova redacció de l'apartat g que substitueixi el criteri restrictiu actual per una regulació més flexible, basada en la correcta ordenació dels accessos. En concret, s'estableix que es pot admetre l'accés a edificacions d'ús privat i a altres sistemes a través de sòls qualificats com a espais lliures, sempre que aquests accessos es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització i s'ordenin de manera compatible amb la funcionalitat de l'espai.





Així mateix, s'introdueix el criteri que aquests accessos han de tenir caràcter complementari respecte dels que atorguen la condició de solar, garantint que no esdevinguin l'únic o principal sistema d'accés, i preservant així la lògica pròpia del sistema d'espais lliures.

Aquesta modificació s'ha formulat a partir de l'anàlisi de documents de normativa formulats per la Generalitat de Catalunya, que no varen ser aprovats definitivament, però que si que aquests criteris varen ser utilitzats per altres planejaments urbanístics de ciutats mitjanes de Catalunya, per elaborar la normativa urbanística.

En conjunt, la modificació permet superar una regulació excessivament rígida, donar cobertura normativa a situacions reals i millorar l'aplicabilitat del planejament, tot garantint que els accessos admesos no comprometin la funcionalitat ni el caràcter públic dels espais lliures.



Apartat g de l'article 43 Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (clau SV1)

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 43. Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (SV1)</b></p> <p>Es procurarà que l'ordenació d'aquests espais sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:</p> <p>(...)</p> <p>g. Les finques i edificacions confrontants al sistema d'espais lliures poden tenir accessos de vianants i obertures al llarg del perímetre de l'espai lliure sempre que això no suposi la seva fragmentació ni faci perdre la seva utilitat pública al conjunt de l'espai lliure. En cas de no disposar d'altre alternativa en situacions existents s'admet puntualment l'accés rodat amb una amplada màxima de 5 metres.</p> | <p><b>Article 43. Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (SV1)</b></p> <p>Es procurarà que l'ordenació d'aquests espais sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:</p> <p>(...)</p> <p><del>g. Les finques i edificacions confrontants al sistema d'espais lliures poden tenir accessos de vianants i obertures al llarg del perímetre de l'espai lliure sempre que això no suposi la seva fragmentació ni faci perdre la seva utilitat pública al conjunt de l'espai lliure. En cas de no disposar d'altre alternativa en situacions existents s'admet puntualment l'accés rodat amb una amplada màxima de 5 metres.</del></p> <p>g. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i als sistemes, a través de sòls qualificats de sistema d'espais lliures, sempre que es defineixin les zones de pas i accés al corresponent projecte d'urbanització, ordenant-se convenientment per a aquestes utilitzacions, i sempre que no s'alteri la funcionalitat de l'espai lliure. Aquests accessos han de ser complementaris als que atorguen la consideració de solar.</p> |

5.2.f Modificació de l'apartat 2 de l'article 102 NNUU i Modificació disposició derogatòria

En el marc del POUM de Figueres, la disposició derogatòria estableix els instruments de planejament anterior que continuen vigents un cop aprovat el POUM. Entre aquests documents que continuen vigents hi ha el Pla Especial de Protecció del Centre Històric (PEPCH) aprovat definitivament el 10/05/1989 i, el text refós de les normes urbanístiques del referit Pla especial (DC 20/9/2007).

D'altra banda, l'article 102. Subzones del Nucli Murat i de fora muralla (claus R1a i R1b) en la seva definició determina que aquestes subzones corresponen a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Centre Històric de Figueres, i que inclou els teixits urbans del nucli antic original de Figueres.



## Ajuntament de Figueres

En la seva redacció vigent, l'apartat 2 de l'article 102 estableix que resulta d'aplicació el PEPCH en relació, entre d'altres, als usos, mentre que l'apartat 3 defineix directament el règim d'usos (principals, compatibles i condicionats) d'acord amb el POUM. Així mateix, el PEPCH conté la seva pròpia regulació dels usos.

Aquesta doble regulació genera una certa ambigüitat interpretativa, en la mesura que no queda clar quin instrument preval en la determinació dels usos admesos i les seves condicions, fet que pot donar lloc a disfuncions en l'aplicació del planejament.

Per tal de resoldre aquesta situació, es proposa modificar l'article 102 amb l'objectiu de clarificar el règim aplicable i establir una relació coherent entre el POUM i el PEPCH. En concret, es planteja eliminar la referència als usos en el primer paràgraf de l'apartat 2 (regulació), mantenint la remissió al PEPCH únicament pel que fa a les condicions d'edificació, parcel·lació, nivells, categories de protecció i criteris compositius.

Ahora, s'incorpora un nou paràgraf que estableix expressament que els usos principals, compatibles, condicionats i incompatibles són els determinats pel POUM, si bé resulten també d'aplicació les condicions específiques que el PEPCH estableix sobre els usos. D'aquesta manera, es garanteix la coherència del règim d'usos amb el planejament general vigent, sense perjudici del manteniment de les determinacions específiques del pla especial en matèria de protecció del teixit històric.

Paral·lelament, es proposa ajustar la redacció de la disposició derogatòria amb la finalitat de reforçar la seguretat jurídica del planejament. En aquest sentit, s'especifica que els instruments de planejament anterior que es mantenen vigents i les seves posteriors modificacions ho són únicament en aquells aspectes en què el POUM s'hi remeti expressament i sempre que no contradiguin les seves determinacions.

Aquesta precisió permet delimitar amb major claredat l'abast de la vigència dels instruments anteriors, evitant interpretacions extensives o contradictòries i reforçant el principi de jerarquia normativa del planejament urbanístic segons el qual les determinacions del POUM prevalen en cas de conflicte.

En conjunt, la modificació proposada té per objecte millorar la coherència interna del planejament, facilitar la seva aplicació pràctica i garantir una major seguretat jurídica tant per a l'administració actuant com per als particulars.



Apartat 2 de l'article 102 Subzones del Nucli Murat i de Fora muralla (claus R1a i R1b)

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 102. Subzones del Nucli Murat i de Fora muralla (claus R1a i R1b)</b></p> <p>1. Definició</p> <p>Inclou els teixits urbans tradicionals del nucli antic original de Figueres. Correspon a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Centre Històric de Figueres aprovat definitivament per la CTUG el 10 /5/1989 i el seu text refós aprovat per la CTUG el 20/4/2007. (en endavant PEPCH).</p> <p>2. Regulació.</p> <p>Resulta d'aplicació tot allò que disposa el PEPCH en relació a les condicions d'edificació, parcel·lació, nivells i categories de protecció, criteris compositius i usos. Les claus 1.h.1 (zona interior del Centre Històric), 1h.2 ( zona perimetral del centre històric) que estableix el PEPCH corresponen a les claus urbanístiques R1a i R1b respectivament del present document.</p> <p>S'exceptua de la regulació normativa del PEPCH l'article 31 Forjats i concordants, al qual s'afegeix el següent:</p> <p>Els forjats d'edificis veïns que es vulguin agrupar per a realitzar una actuació de rehabilitació, i que a cada edifici els forjats es situïn a diferent alçada, aquests es podran anivellar, per millorar les condicions d'accessibilitat i d'habitabilitat, sempre i quan es respecti:</p> <p>Els eixos i altres criteris de composició de façana establerts al PEPCH.</p> <p>En cas de que un dels edificis sigui inclòs al Catàleg de béns, que es compleixin les condicions de la fitxa corresponent.</p> <p>Pel que fa a la densitat el nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 75 m²st,</p> | <p><b>Article 102. Subzones del Nucli Murat i de Fora muralla (claus R1a i R1b)</b></p> <p>1. Definició</p> <p>Inclou els teixits urbans tradicionals del nucli antic original de Figueres. Correspon a l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Centre Històric de Figueres aprovat definitivament per la CTUG el 10 /5/1989 i el seu text refós aprovat per la CTUG el 20/4/2007. (en endavant PEPCH).</p> <p>2. Regulació.</p> <p>Resulta d'aplicació tot allò que disposa el PEPCH en relació a les condicions d'edificació, parcel·lació, nivells i categories de protecció, criteris compositius <del>i usos</del>. Les claus 1.h.1 (zona interior del Centre Històric), 1h.2 ( zona perimetral del centre històric) que estableix el PEPCH corresponen a les claus urbanístiques R1a i R1b respectivament del present document.</p> <p><b>Pel que fa als usos principals, compatibles, condicionats i incompatibles seran els que determina el POUM, amb les prescripcions concretes que fa el PEPCH en determinats usos .</b></p> <p>S'exceptua de la regulació normativa del PEPCH l'article 31 Forjats i concordants, al qual s'afegeix el següent:</p> <p>Els forjats d'edificis veïns que es vulguin agrupar per a realitzar una actuació de rehabilitació, i que a cada edifici els forjats es situïn a diferent alçada, aquests es podran anivellar, per millorar les condicions d'accessibilitat i d'habitabilitat, sempre i quan es respecti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Els eixos i altres criteris de composició de façana establerts al PEPCH.</li><li>- En cas de que un dels edificis sigui inclòs al Catàleg de béns, que es compleixin les condicions de la fitxa corresponent.</li></ul> |





|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.<br>(...) | Pel que fa a la densitat el nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 75 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.<br>(...) |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Disposició derogatòria

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Disposició derogatòria</b></p> <p>L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General vigent i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.</p> <p>S'exceptuen d'aquesta derogació els següents documents que continuen vigents:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Pla especial de Protecció del Centre Històric (PEPCH) aprovat definitivament el 10/05/1989 i el text refós de les normes urbanístiques del referit Pla especial (DC 20/9/2007)</li><li>Modificació del PEPCH a l'àmbit de la plaça de l'ajuntament i l'església de sant Pere, aprovada definitivament per la CTUG el 9/4/2008 i el Pla especial urbanístic de l'entorn de Sant Pere aprovat definitivament per la CTUG en data 09/04/2008</li><li>Pla especial reforma interior Plaça del Gra AD 2-2-2000</li><li>Pla Parcial Urbanístic sector cf5 Els Olivars AD 20-6-2018.</li><li>Pla Parcial Urbanístic sector Marca de l'Ham AD 5-3-2008.</li><li>Modificació numero 2 del Pla parcial del sector Avinguda Costa Brava (AD</li></ul> | <p><b>Disposició derogatòria</b></p> <p>L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General vigent i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.</p> <p>S'exceptuen d'aquesta derogació els següents documents <b>i les ulteriors modificacions que es puguin aprovar dels mateixos</b>, que continuen vigents <b>en aquells aspectes en que el POUM es remeti expressament</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Pla especial de Protecció del Centre Històric (PEPCH) aprovat definitivament el 10/05/1989 i el text refós de les normes urbanístiques del referit Pla especial (DC 20/9/2007)</li><li>Modificació del PEPCH a l'àmbit de la plaça de l'ajuntament i l'església de sant Pere, aprovada definitivament per la CTUG el 9/4/2008 i el Pla especial urbanístic de l'entorn de Sant Pere aprovat definitivament per la CTUG en data 09/04/2008</li><li>Pla especial reforma interior Plaça del Gra AD 2-2-2000</li><li>Pla Parcial Urbanístic sector cf5 Els Olivars AD 20-6-2018.</li><li>Pla Parcial Urbanístic sector Marca de</li></ul> |



|            |                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22/9/2021) | <p>l'Ham AD 5-3-2008.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Modificació numero 2 del Pla parcial del sector Avinguda Costa Brava (AD 22/9/2021)</li></ul> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**5.2.g Modificació articles 79.1, 79.2, 82.1 i 83.4 lletra a. en relació a la possibilitat que es facin certes regulacions usos a través d'un Pla Especial Urbanístic**

El POUM estableix en el seu article 83.3 de les NNUU que la regulació dels usos prevista en el POUM podrà venir completada per mitjà d'un Pla Especial o Ordenança específica.

Si bé, i per tal d'atorgar major coherència de la regulació dels articles 79, 82 i 83.4 de les NNUU amb el que estableix 83.3 de les NNUU que es considera oportú que consti expressament que a través d'un Pla Especial Urbanístic és possible:

- Classificar els usos segons la seva activitat (art. 79). Actualment només consta que es podrà fer a través d'una ordenança municipal i es proposa que també consti expressament que es pot desenvolupar mitjançant un Pla Especial dita classificació d'usos.
- En sòl urbà, l'article 82 de les NNUU estableix que el POUM regula detalladament la localització i característiques dels usos, sens perjudici de l'Ordenança que es pugui aprovar i de la legislació sectorial. Es considera oportú que consti expressament que el POUM regula detalladament la localització i característiques dels usos, sens perjudici de l'Ordenança **o un Pla Especial Urbanístic** que es pugui aprovar i de la legislació sectorial.
- En sòl urbà, si no s'alteren els usos principals que a través d'un Pla Especial urbanístic es pugui regular el que estableix la lletra a. de l'apartat 4 de l'article 83 de les NNUU del POUM.

Aquesta modificació no comporta cap alteració dels criteris substantius de regulació dels usos, sinó que té com objectiu que els diversos articles de les NNUU siguin coherents entre si, atorgant major seguretat jurídica i evitant interpretacions contradictòries. I és així mateix és respectuosa amb el que estableixen els articles 67.3 TRLUC i 92.2.a) RLUC.

Per aquest motiu, es proposa modificar els apartats 1 i 2 de l'article 79, apartat 1 de l'article 82 i la lletra a. de l'apartat 4 de l'article 83 de les NNUU en els termes següents:



Apartat 1 i 2 de l'Article 79 Classificació especials dels usos segons la seva activitat

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 79. Classificació dels usos segons la seva activitat</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi l'ordenança municipal corresponent.</li><li>En general es consideraran compatibles amb qualsevol de les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús principal.</li></ol> <p>(...)</p> | <p><b>Article 79. Classificació dels usos segons la seva activitat</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi <b>el Pla Especial Urbanístic</b> o l'ordenança municipal corresponent.</li><li>En general es consideraran compatibles amb qualsevol de les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal <b>o Pla Especial Urbanístic</b> determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús principal.</li></ol> <p>(...)</p> |

Apartat 1 de l'Article 82 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 82 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.</b></p> <p>El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança que es pugui aprovar i de la legislació sectorial. El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi l'ordenança municipal corresponent.</li></ol> <p>(...)</p> | <p><b>Article 82 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.</b></p> <p>El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança <b>o un Pla Especial Urbanístic</b> que es pugui aprovar i de la legislació sectorial. El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi l'ordenança municipal corresponent.</li></ol> <p>(...)</p> |

Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 54 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Lletra a de l'apartat 4 de l'Article 83 Desenvolupament de la regulació dels usos

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 83 Desenvolupament de la regulació dels usos</b></p> <p>(...)</p> <p>4. La determinació dels usos compatibles, condicionat i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:</p> <p>a. En sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'una modificació del POUM si s'alteren els usos principals, o d'un Pla de Millora Urbana si no s'alteren, es podrà:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.</li><li>- Prohibir usos compatibles amb el POUM.</li><li>- Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.</li></ul> <p>(...)</p> | <p><b>Article 83 Desenvolupament de la regulació dels usos</b></p> <p>(...)</p> <p>4. La determinació dels usos compatibles, condicionat i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:</p> <p>a. En sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'una modificació del POUM si s'alteren els usos principals, o d'un Pla de Millora Urbana o <b>Pla Especial Urbanístic</b> si no s'alteren, es podrà:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.</li><li>- Prohibir usos compatibles amb el POUM.</li><li>- Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.</li></ul> <p>(...)</p> |

5.2.h Modificació en relació amb l'aparcament en habitatges unifamiliars i plurifamiliars Article 89.2.a NNUU

La present modificació té per objecte adequar la regulació de l'ús d'aparcament de vehicles a les diferents tipologies edificatòries, introduint una diferenciació clara entre les condicions aplicables als habitatges unifamiliars i bifamiliars i aquelles corresponents als edificis plurifamiliars.

En relació al Capítol IV de les Normes Urbanístiques del POUM, relatiu a la regulació específica de l'ús d'aparcament de vehicles, i en particular als articles 89 i següents, s'ha detectat una manca de diferenciació clara entre les condicions aplicables als aparcaments vinculats a habitatges unifamiliars o bifamiliars i aquells corresponents a edificis amb habitatges plurifamiliars.

La redacció vigent estableix unes determinacions generals pel que fa a la previsió, característiques i condicions dels garatges i aparcaments als edificis que, en la pràctica, responen principalment a la tipologia d'habitatge plurifamiliar. No obstant això, aquestes condicions no s'ajusten adequadament a la realitat funcional, dimensional i constructiva els habitatges unifamiliars i bifamiliars, en què les necessitats i solucions d'aparcament són substancialment diferents.





Aquesta manca de diferenciació pot generar dificultats en l'aplicació de la normativa, així com interpretacions restrictives o inadequades en la tramitació de llicències, especialment en aquells casos en que les condicions exigides (relatives a accessos, rampes, alçades lliures, ventilació o característiques constructives) resulten desproporcionades o tècnicament inaplicables en l'àmbit de l'habitatge unifamiliar.

Per tal de corregir aquesta situació i adaptar la normativa a la diversitat tipològica existent, es proposa modificar l'apartat 2.a de l'article 89 incorporant, dins de l'apartat 2.a: Habitatge, un paràgraf específic per als garatges i aparcaments vinculats a habitatges unifamiliars i bifamiliars.

Aquesta modificació estableix que, en el cas de garatges o aparcaments destinats a habitatges unifamiliars i bifamiliars, amb una superfície inferior a 100 m<sup>2</sup>, no resultaran d'aplicació les condicions relatives a característiques constructives, accessos, alçades lliures, rampes i ventilació definides en els articles següents. Així mateix, es preveu que, en aquells supòsits en què la configuració física de la parcel·la o del seu entorn immediat dificulti la correcta implantació del garatge o aparcament, aquestes condicions es puguin ajustar, sempre garantint el compliment de la resta de normativa sectorial aplicable.

Amb aquesta modificació es pretén introduir un criteri de flexibilitat i proporcionalitat normativa, adequant les exigències reguladores a les característiques pròpies de cada tipologia edificatòria, i facilitant alhora la implantació de solucions d'aparcament viables en l'habitatge unifamiliar, sense comprometre el compliment de la normativa vigent.

En conjunt, la proposta contribueix a millorar l'aplicabilitat de les NNUU, reforçar la seguretat jurídica i evitar interpretacions inadequades en la seva aplicació pràctica.

**Lletra a de l'apartat 2 de l'article 89 Previsió de garatge i aparcament als edificis**

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis</b></p> <p>(...)</p> <p>2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes per a automòbils que s'hauran de preveure són les següents:</p> <p>a. <b>Habitatge:</b></p> <p>Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge inferior a 120 m<sup>2</sup>st, i dues places per cada habitatge superior a 120 m<sup>2</sup>st, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.</p> | <p><b>Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis</b></p> <p>(...)</p> <p>2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes per a automòbils que s'hauran de preveure són les següents:</p> <p>a. <b>Habitatge:</b></p> <p>Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge inferior a 120 m<sup>2</sup>st, i dues places per cada habitatge superior a 120 m<sup>2</sup>st, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.</p> <p>En els edificis destinats a habitatge protegit</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>En els edificis destinats a habitatge protegit de lloguer o allotjament dotacional es podrà justificar l'exempció de complir amb les reserves d'aparcament.</p> <p>Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.</p> <p>(...)</p> | <p>de lloguer o allotjament dotacional es podrà justificar l'exempció de complir amb les reserves d'aparcament.</p> <p>En el cas de garatges/aparcaments, de superfície construïda inferior a 100 m², destinats a habitatges unifamiliars i bifamiliars no resulten d'aplicació les condicions referents a les seves característiques, accessos, alçades, rampes i ventilació descrites en els articles següents.</p> <p>En edificis plurifamiliars en que la configuració física de la parcel·la o del seu entorn immediat, no permeti la correcta implantació dels condicionants per a garatges/aparcaments les referides condicions es podran reduir o modificar sempre respectant el compliment de la normativa sectorial aplicable</p> <p>Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.</p> <p>(...)</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**5.2.i Modificació apartat 7-Exempcions de l'article 89.7.f previsió de places d'aparcament de les NNUU per tal d'afegir las lletra f**

D'acord amb el que estableix l'article 89 de les NNUU del POUM de Figueres, en els edificis destinats a biblioteques, galeries d'art, museus i usos anàlegs s'ha de preveure una plaça d'aparcament per automòbil per cada 200 m2 construïts.

No obstant això l'anàlisi de la implantació d'equipaments en sòl urbà consolidat posa de manifest que, en determinats casos, la previsió obligatòria de places d'aparcament per automòbils pot no resultar necessària ni adequada, atenent a les característiques específiques de l'emplaçament i al model de mobilitat associat a aquest tipus d'usos.

En particular, cal tenir en compte els factors següents:

- La ubicació dels equipaments en entorns urbans consolidats, amb una elevada accessibilitat per a vianants i una bona connexió amb el conjunt del nucli urbà.
- L'existència de servei de transport públic proper, que permet l'accés a l'equipament sense necessitat d'utilitzar el vehicle privat.



- Que el Decret 34/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, no estableix una reserva mínima obligatòria de places d'aparcament per a aquest tipus d'usos.

En aquest context, i d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenibles considera adequat prioritzar els modes de mobilitat sostenible i evitar la generació de nova demanda d'aparcament associada al vehicle privat.

En conseqüència, en els sistemes d'equipaments comunitaris es podrà exonerar totalment la dotació de places d'aparcament per automobils exigida per l'article 89 de les NNUU del POUM sempre que es justifiqui adequadament aquesta necessitat en funció de:

- La localització de l'equipament
- l'accessibilitat en transport públic
- la disponibilitat d'espai públic per a vianants i bicicletes
- i les característiques funcionals de l'activitat

Aquesta mesura s'inscriu en un model de ciutat que promou la mobilitat sostenible, la reducció de la dependència del vehicle privat i la prioritització de l'espai públic per a les persones, en coherència amb els criteris actuals de planificació urbana.

**Lletra f de l'apartat 7 de l'article 89 Previsió de garatge i aparcament als edificis**

| Planejament vigent                                                                                  | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis</b><br>(...)<br>7 Exempcions:<br>(...) | <b>Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis</b><br>(...)<br>7. Exempcions:<br>(...)<br><b>f. En els sistemes d'equipaments comunitaris, s'exonerarà la reserva mínima de places d'aparcament per automobils quan es justifiqui que, per la naturalesa de l'equipament, la seva ubicació en sòl urbà consolidat i l'existència d'una adequada accessibilitat mitjançant transport públic, en resulti innecessària la seva previsió.</b> |

**5.2 j Modificació del títol de l'article 19 i l'apartat 1 de les NNUU**

L'article 160.5 del TRLUC estableix el conjunt de finalitats a les quals es pot destinar el patrimoni de sòl i habitatge dels ens públics. Aquestes finalitats inclouen no només la garantia del dret a l'habitatge sinó també altres objectius d'interès general com la intervenció en el mercat del sòl, la millora de la qualitat de vida o la protecció del sòl no urbanitzable.



Ajuntament de  
**Figueres**

En concret el citat article preveu les següents finalitats:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el drets dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

No obstant això, l'article 19 de les NNUU del POUM de Figueres, actualment limita amb caràcter general la destinació dels béns, drets i recursos econòmics integrants del patrimoni públic de sòl i d'habitatge a una única finalitat, la prevista a la lletra b), és a dir, fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, admetent la resta de finalitats únicament de manera excepcional mitjançant acord plenari exprés i motivat.

Aquesta configuració comporta que el planejament municipal estableixi un règim més restrictiu que el previst pel TRLUC, en tant que redueix de manera general el ventall de finalitats legalment admissibles i condiciona l'exercici de la resta a un mecanisme excepcional.

En conseqüència, aquesta limitació pot dificultar l'ús flexible i eficient del patrimoni públic de sòl i habitatge com a instrument de política pública, i per tant aquesta regulació del POUM no s'alinea plenament amb la concepció àmplia i integrada de les polítiques de sòl i habitatge que deriva tant del TRLUC com de la legislació sectorial en matèria d'habitatge, que entenen el patrimoni públic de sòl i d'habitatge com un instrument multifuncional al servei de diferents objectius d'interès general.

Per tot això, la modificació de l'article 19.1 de les NNUU del POUM té per objecte:

- Adequar el planejament municipal al marc normatiu vigent, eliminant la restricció actual i incorporant de manera plena totes les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLUC.
- Incrementar la capacitat d'actuació de l'Ajuntament, permetent una utilització més flexible, eficaç i estratègica del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- Reforçar el caràcter instrumental del patrimoni públic, com a eina clau tant per a les polítiques d'habitatge com per a la gestió del sòl i la millora urbana.





Modificació del títol de l'article 19 i del seu apartat 1

| Planejament vigent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Planejament proposat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 19. Patrimoni públic de sòl i d'habitatge</b></p> <p>1. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge de titularitat municipal està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per donació, cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part d'aquest patrimoni específic, afectat i diferenciat de la resta, els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent. La finalitat específica dels béns, drets i recursos econòmics que l'integren, llevat d'acord plenari exprés i motivat optant per altres finalitats puntuals permeses legalment, és la de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.</p> <p>(...)</p> | <p><b>Article 19. Patrimoni municipal públic de sòl i d'habitatge</b></p> <p>1. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge de titularitat municipal està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per donació, cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part d'aquest patrimoni específic, afectat i diferenciat de la resta, els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent. <b>Les finalitats específica dels béns, drets i recursos econòmics que l'integren podran ser qualsevols de les establertes legalment. Llevat d'acord plenari exprés i motivat optant per altres finalitats puntuals permeses legalment, és la de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.</b></p> <p>(...)</p> |

6. JUSTIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

6.1. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 71 i 118 del RLU i , estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 94.1 del TRLUC han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per les determinacions del document.

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article tercer indica que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

La modificació no comporta cap nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no hagi estat prevista anteriorment, per tant i d'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha d'incorporar l'estudi de mobilitat.



Ajuntament de  
**Figueres**

## 6.2. JUSTIFICACIÓ DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'article 59 del TRLUC, estableix que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLUC, han de contenir una avaluació que valori econòmicament les propostes del planejament, tot això, segons l'apartat 3.d d'aquest article 59 que demana la incorporació d'un informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, atès que totes les actuacions previstes són privades, no generen noves dotacions o infraestructures que passin a ser de domini públic i hagin de ser mantingudes.

Les modificacions proposades no comporten cap alteració respecte les previsions de l'avaluació econòmica i financera que incorporava el POUM en la seva aprovació definitiva.

## 6.3 JUSTIFICACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL

L'article 59 del TRLUC i el 69 del RLU, estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions, d'acord amb el previst a l'article 94.1 del TRLUC han de contenir una memòria social que valori els aspectes corresponents a la reserva de l'habitatge social en el municipi.

Les modificacions proposades no comporten cap alteració respecte les previsions d'ordenació ni altre element que suposi cap modificació de la Memòria Social que incorporava el POUM en la seva aprovació definitiva.

## 6.4 AVALUACIÓ AMBIENTAL

La Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels Governos Locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre d'avaluació ambiental (DOGC 6920, de 24.7.2015)

L'apartat 6.c punt segon d'aquesta disposició addicional estableix que no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixin sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà. I per la seva banda, l'apartat quart de la lletra a de la DA8 concreta que estan sotmesos a avaluació ambiental les modificacions dels plans urbanístics que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Atesa la naturalesa dels canvis que es proposen en aquesta modificació de planejament; que el POUM ja ha estat avaluat ambientalment; que només es refereixen a sòl urbà i que no es tracta d'una modificació que estableixi el marc per a una futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa natura 2000, no és necessari el tràmit d'avaluació ambiental estratègica ni ordinària, ni simplificada.



Ajuntament de  
**Figueres**

## 6.5 JUSTIFICACIÓ DE MESURES ADOPTADES PER COMPLIR ELS PARÀMETRES DE GÈNERE I COL·LECTIUS ESPECIALS

La present modificació puntual núm. 5 del POUM té la finalitat d'ajustar diverses determinacions normatives i corregir alguns errors materials detectats en la documentació del POUM. No altera cap dels paràmetres que recull l'apartat 9.4 "Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere i sobre els col·lectius especials" de la Memòria social ni del 5.5 "Compliment de la legislació vigent sobre igualtat efectiva i polítiques de gènere" de la Memòria justificativa de l'ordenació, del POUM, sobre densitats màximes, ubicació d'equipaments ni tipologies d'habitatges que afavoreixin la pluriactivitat i la integració. Tampoc afecta a usos ja regulats.

Per tant, havent analitzat el contingut de la present modificació es pot concloure que no té impacte sobre els paràmetres de gènere i col·lectius especials.

## 7. GESTIÓ I PROGRAMACIÓ DEL PLA

L'article 59 del TRLUC estableixen que els POUM i per tant les seves modificacions d'acord amb el previst a l'article 96 del TRLUC, han de contenir una agenda i un programa d'actuació urbanística que estableixin els terminis de desplegament de les previsions que s'hi contenen.

### Delimitació poligonal i sistema d'actuació

Les determinacions de la present modificació afecten diversos espais amb naturalesa urbanística variada. Tot i això, cap de les modificacions comporta una nova delimitació de polígons d'actuació o altra figura urbanística de gestió per al desenvolupament que alteri aquells ja inclosos en el POUM aprovat definitivament en data 31/07/2023

Per tot això no cal delimitar polígons d'actuació urbanística necessaris per a la gestió en l'obtenció de sòl, ni el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis previst al TRLUC.

## **II- RESUM COMPENSABLE**

L'article 8 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, TRLUC, correspon a la Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics indica que per garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació i proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

La present modificació puntual núm. 5 de POUM inclou un conjunt de modificacions que es poden agrupar en dos grans blocs, d'una banda, la correcció d'errors materials, contradiccions i incoherències detectades; i de l'altre ajustos orientats a millorar l'aplicació i la gestió del planejament vigent. En cap cas aquestes modificacions comporten increments d'edificabilitat ni alteracions substancials del model urbanístic.





## Ajuntament de Figueres

1. Modificacions derivades d'errors materials i, contradiccions i incoherències detectades des de l'aprovació del POUM.

Aquest conjunt d'actuacions té per objectiu corregir incoherències entre la normativa escrita, els paràmetres urbanístics i la documentació gràfica del POUM, sense alterar l'aprofitament urbanístic.

Inclou les actuacions següents:

- Rectificació de l'article 111- Zona residencial cases aïllades (subzones R6a i R6d)

Té per objecte ajustar la regulació de les subzones de la clau R6 per garantir la coherència entre la normativa, els paràmetres urbanístics i els plànols d'ordenació, ateses les incongruències detectades amb el planejament vigent.

- o En relació amb la subzona R6a, es crea una subclau R6a.2 "Els Xiprers" per adaptar els paràmetres a l'ordenació real de l'àmbit, definida mitjançant gàlils, i es corregeix alhora una errada gràfica en la seva col·locació.
- o Pel que fa a la subzona R6d, es divideix en dues (R6d.1 i R6d.2).
- o S'actualitza l'article 111 per incorporar les noves subzones, corregir errors materials i establir la prevalença dels plànols quan correspongui.
- Rectificació de la fitxa del PAU V2 Vilatenim 2 substituint la qualificació incorrecta (R5v) per la correcta (R6v).
- Rectificació d'alineacions al front del Passeig del Cementiri, recuperant l'amplada original del carrer i assegurant la coherència amb l'edificació existent.
- Correcció d'una errada material eliminant la franja de sistema de protecció (SS) del Canal de regants, a l'Olivar Gran, ajustant els sistemes a la seva delimitació real i en coherència amb la resta del municipi.
- Rectificació de la qualificació urbanística d'una parcel·la en cantonada als carrers Pere III i Santa Llogaia, per adequar-la a la realitat tipològica i corregir una errada del planejament.

2. Modificacions per millorar l'aplicació del planejament

Aquestes actuacions tenen per objectiu facilitar la gestió urbanística i adaptar l'ordenació a la realitat urbana existent, sense incrementar l'aprofitament.

Inclouen:

- Modificació de l'ordenació d'una illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada, passant d'un model amb pati interior (R3a) a una ordenació volumètrica en illa oberta (R4b-), més coherent amb l'entorn, mantenint la mateixa edificabilitat.
- Modificació del PAU AE2 Calçada Romana, per concretar la distribució de l'edificabilitat i l'ocupació per parcel·les, mantenint l'edificabilitat total i reforçant la prevalença de la documentació gràfica sobre la normativa escrita.
- Modificació en relació als porxos i passatges té per objecte regular la manca de definició dels porxos i passatges incorporant una nova redacció a l'article 62.6, definit-los com espais coberts i oberts vinculats a l'edificació, establint que computen com a ocupació però no com a sostre, i





## Ajuntament de Figueres

fixant la seva identificació als plànols amb la clau [p], així com la seva preservació com a espais oberts i de pas en determinats casos.

Alhora, es corregeixen errades materials en la seva representació gràfica eliminant la clau [p], en diversos àmbits on era incorrecta, i es suprimeix l'antic apartat 6 de l'article 62 per evitar duplicitats amb l'article 93.

- Es modifica l'article 35.3 relatiu al viari cívic (SXc) per millorar la claredat i flexibilitat en la regulació dels usos prohibits, eliminant el terme "tots" per evitar interpretacions excessivament restrictives.

Així mateix, es suprimeix l'ús d'aparcament del llistat d'usos prohibits per permetre una aplicació més ajustada a la realitat urbana, especialment en relació amb accessos existents, mantenint en tot cas el caràcter prioritari per a vianants.

- Es modifica l'apartat g de l'article 43 (espais lliures SV1) per flexibilitzar la regulació dels accessos, substituint el règim restrictiu existent per un model que permet l'accés a edificacions i altres sistemes a través d'aquests espais, sempre que es defineixi adequadament en el projecte d'urbanització i no se'n comprometi la funcionalitat.

Així mateix, s'estableix que aquests accessos han de tenir caràcter complementari i no principal, garantint la preservació del caràcter públic dels espais lliures.

- Es modifica l'apartat 2 de l'article 102 per aclarir la relació entre el POUM i el PEPC, eliminant la doble regulació existent en matèria d'usos i establint que aquests es regeixen pel POUM, sense perjudici de les condicions específiques fixades pel PEPCH.

Així mateix, s'ajusta la disposició derogatòria per precisar que els instruments de planejament anterior que es mantenen vigents i les seves posteriors modificacions ho són únicament en aquells aspectes en què el POUM s'hi remeti expressament.

- Es modifiquen els articles 79.1, 79.2, 82.1 i 83.4 per incorporar expressament la possibilitat de desenvolupar la regulació dels usos mitjançant Plans Especials Urbanístics, en coherència amb el que estableix l'article 83.3.

En concret, es preveu que la classificació d'usos, la seva localització i determinades regulacions en sòl urbà puguin ser desenvolupades també a través d'un Pla Especial, sense alterar els usos principals.

- Es modifica l'apartat 2 lletra a de l'article 89 per diferenciar la regulació dels aparcaments segons la tipologia edificatòria, incorporant un règim específic per a habitatges unifamiliars i bifamiliars. En aquests casos, i per a garatges de menys de 100 m<sup>2</sup>, no resultaran d'aplicació les condicions exigides (relatives a accessos, rampes, alçades lliures, ventilació o característiques constructives).

Es preveu que, en edificis plurifamiliars, quan la configuració física de la parcel·la o del seu entorn impedeixi complir estrictament les condicions dels aparcaments, aquestes es puguin ajustar o reduir, sempre garantint el compliment de la normativa sectorial aplicable.

- Es modifica la lletra f de l'apartat 7 de l'article 89 per incorporar una nova exempció que permeti reduir o eliminar la dotació obligatòria de places d'aparcament en equipaments comunitaris,



## Ajuntament de Figueres

quan es justifiqui per la seva localització en entorn urbans accessibles, amb bona connexió a transport públic i adequades condicions per a la mobilitat sostenible.

- Es modifica el títol i l'apartat 1 de l'article 19 per ampliar les finalitats del patrimoni públic de sòl i habitatge, adaptant-lo al que estableix el TRLUC i eliminant la limitació actual que el restringeix a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Per tant, les modificacions proposades són per garantir la coherència interna del planejament, adaptar-lo a la realitat física i urbana existent i per millorar la seva aplicació i gestió.

En cap cas aquestes modificacions comporten increments d'edificabilitat ni alteracions substancials del model urbanístic vigent.



### III PLÀNOLS

ÀMBITS MODIFICACIONS-ORTOFOTO E. 1/10.000

#### PLÀNOLS ÀMBITS MODIFICACIONS

- A- Modificació de l'ordenació de la illa delimitada pels carrers Àurea de Sarrà, Antoni Ribas de Conill i Maria Àngels Anglada
- B- Modificació del PAU AE2 Calçada Romana per a la concreció de l'edificabilitat i ocupació
- C- Creació Subzona R6a.2 "Els Xiprers" en la clau R6a
- D- Rectificació de la qualificació urbanística de la finca en cantonada Pere II- Santa Llogaia
- E- Rectificació alineacions illes Passeig del Cementiri
- F- Correcció Protecció de sistemes (SS) rec canal de regants zona Olivar Gran
- G- Rectificació clau R6d àmbit "Les Hortes" per clau subzona R6d.1
- H- Rectificació clau R6d àmbit "Front Ajuntament Vell Vilatenim" per clau subzona R6d.2

05.1 SECTOR I ÀMBITS D'ACTUACIÓ CENTRE E. 1/5.000

05.1 MOD. SECTOR I ÀMBITS D'ACTUACIÓ CENTRE E. 1/5.000

05.2 SECTORS I ÀMBIT D'ACTUACIÓ EST E. 1/5.000

05.2 MOD. SECTORS I ÀMBIT D'ACTUACIÓ EST E. 1/5.000

05.3 SECTOR I ÀMBIT D'ACTUACIÓ OEST E. 1/5.000

05.3 MOD. SECTOR I ÀMBIT D'ACTUACIÓ OEST E. 1/5.000

05.4 SECTOR I ÀMBIT D'ACTUACIÓ OEST E. 1/5.000

05.4 MOD. SECTOR I ÀMBIT D'ACTUACIÓ OEST E. 1/5.000

06.2 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.2 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.4 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.4 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.6 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.6 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.bis SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.bis MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.7 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.7 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000

06.8 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000



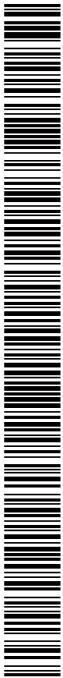
Ajuntament de  
**Figueres**

- 06.8 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/2.000
- 07.13 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.13 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.16 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.16 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.21 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.21 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.22 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.22 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.25 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.25 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.26 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.26 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.29 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.29 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.30 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.30 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.31 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.31 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.36 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.36 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.40 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.40 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.41 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.41 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.43 SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000
- 07.43 MOD. SÒL URBÀ I URBANITZABLE E. 1/1.000



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 67 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecta Planiadora Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM  
ORTOFOTOMAPA

ESCALA 1/10.000

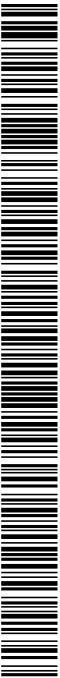
0  
ABRIL 2026

25PL0050T

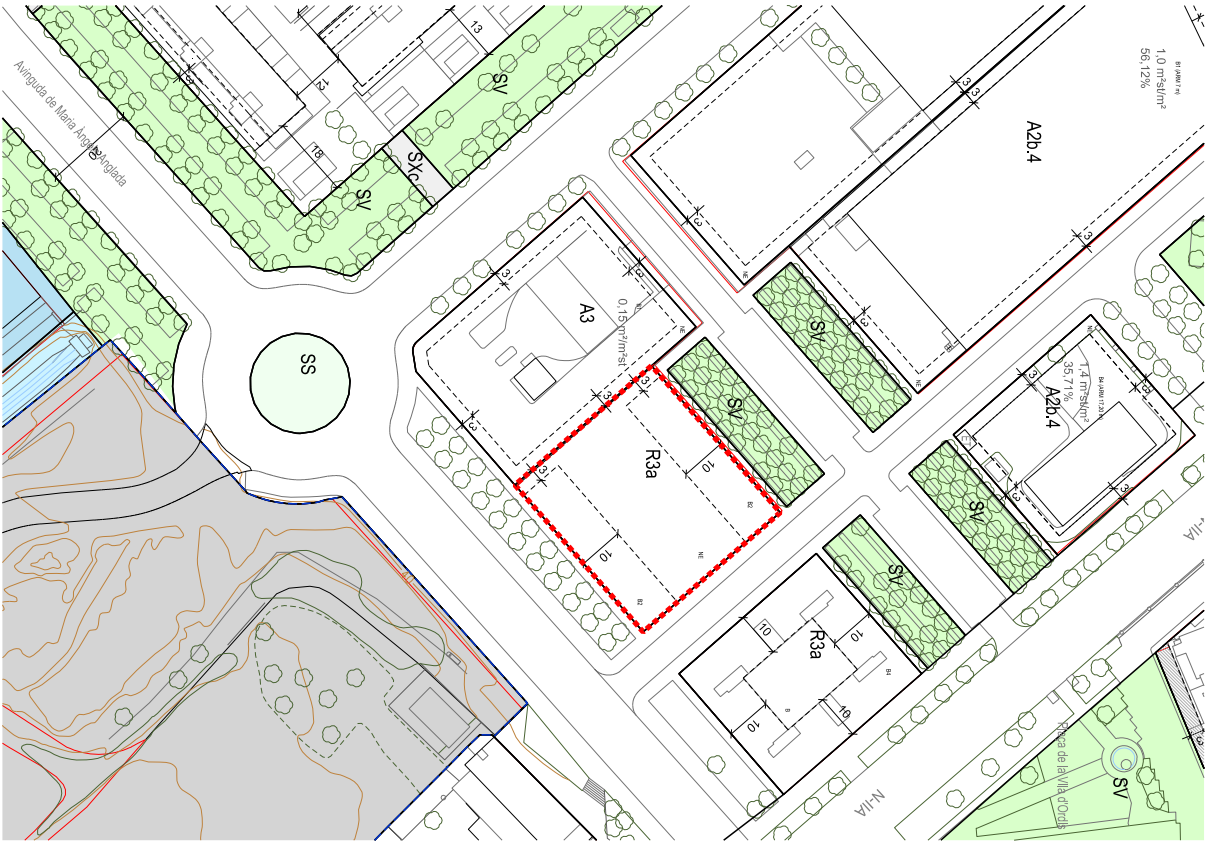


Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 68 de 134

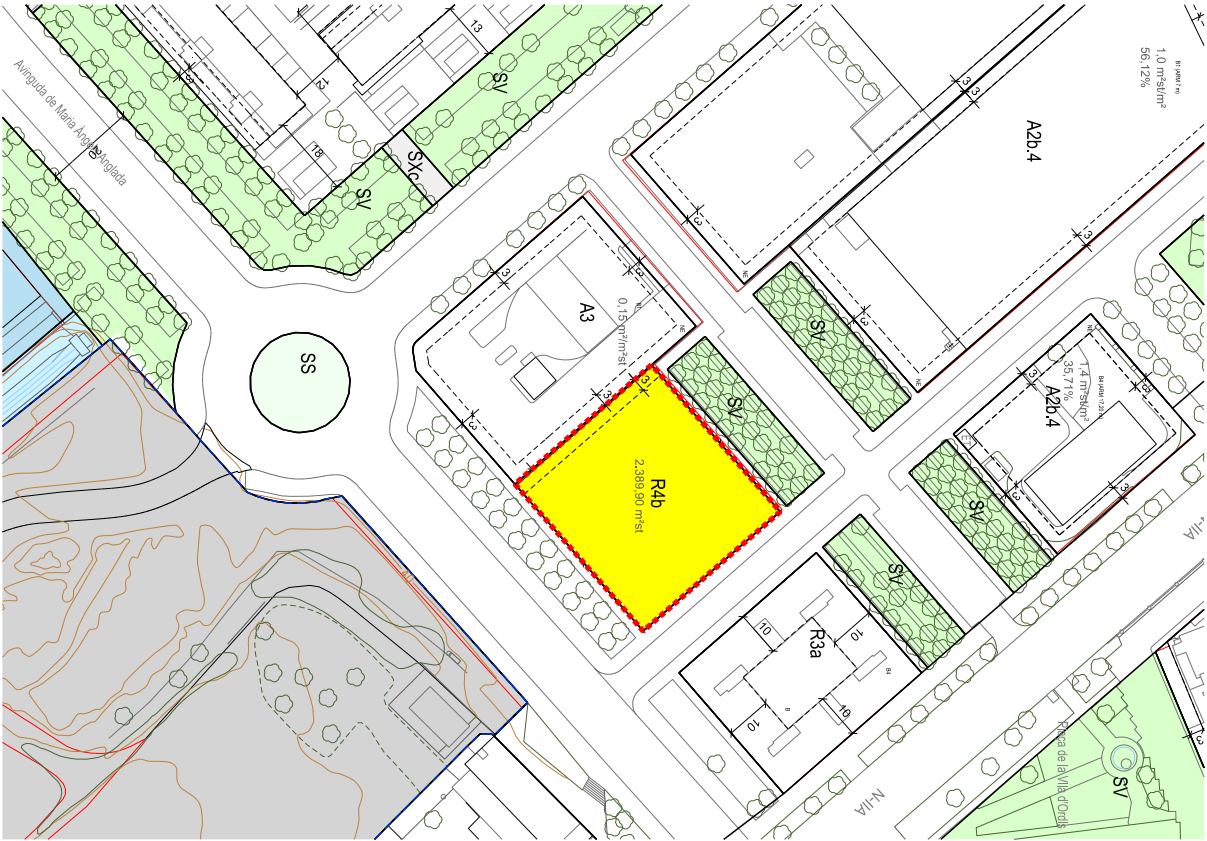
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Plantejador Urbanística

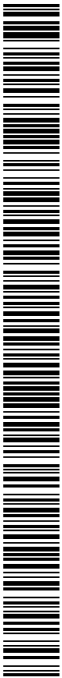
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM**  
MODIFICACIÓ ORDENACIÓ ILLA DELIMITADA PELS CARRERS  
ÀREA DE SARRÀ - ANTONI RIBAS DE CONILL - MARIA ÀNGELS ANGLADA

ESCALA 1/1.000

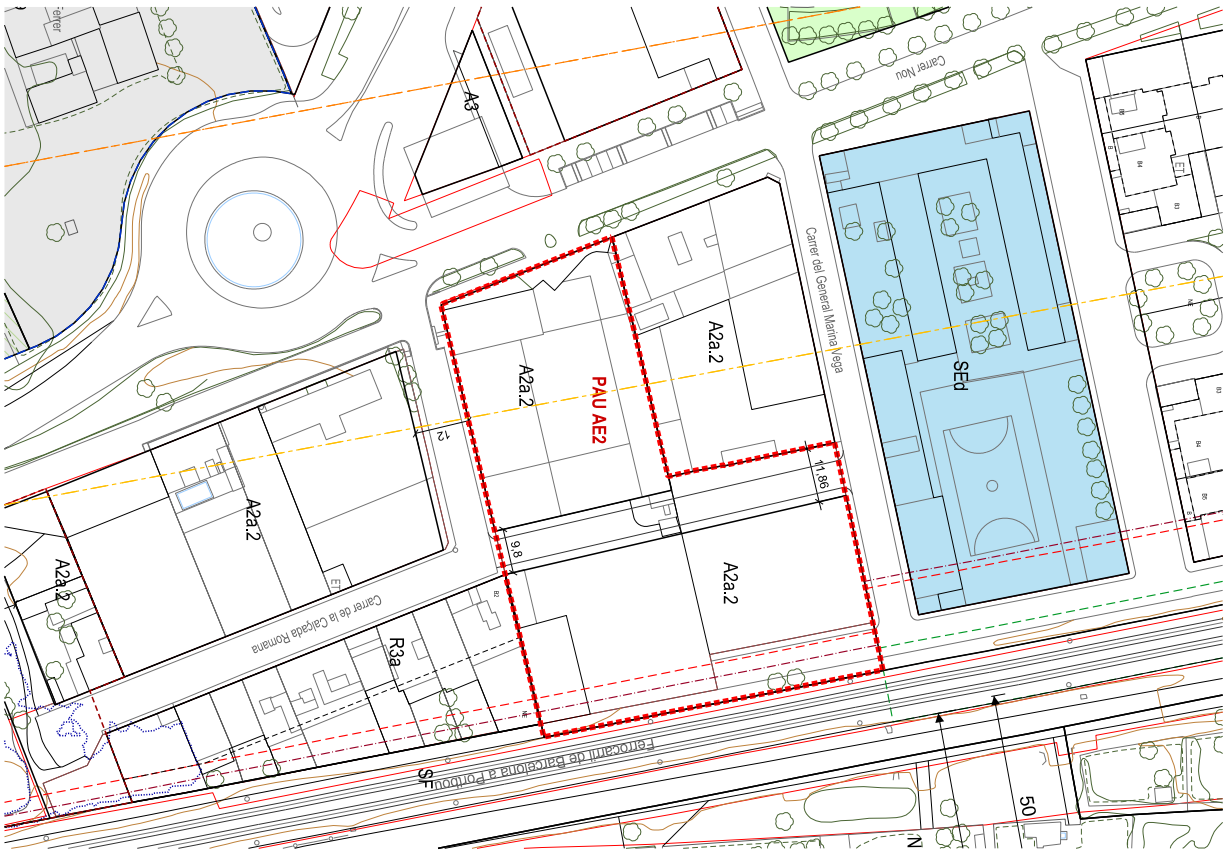
**A**  
ABRIL 2026  
25PL0050T

Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 69 de 134

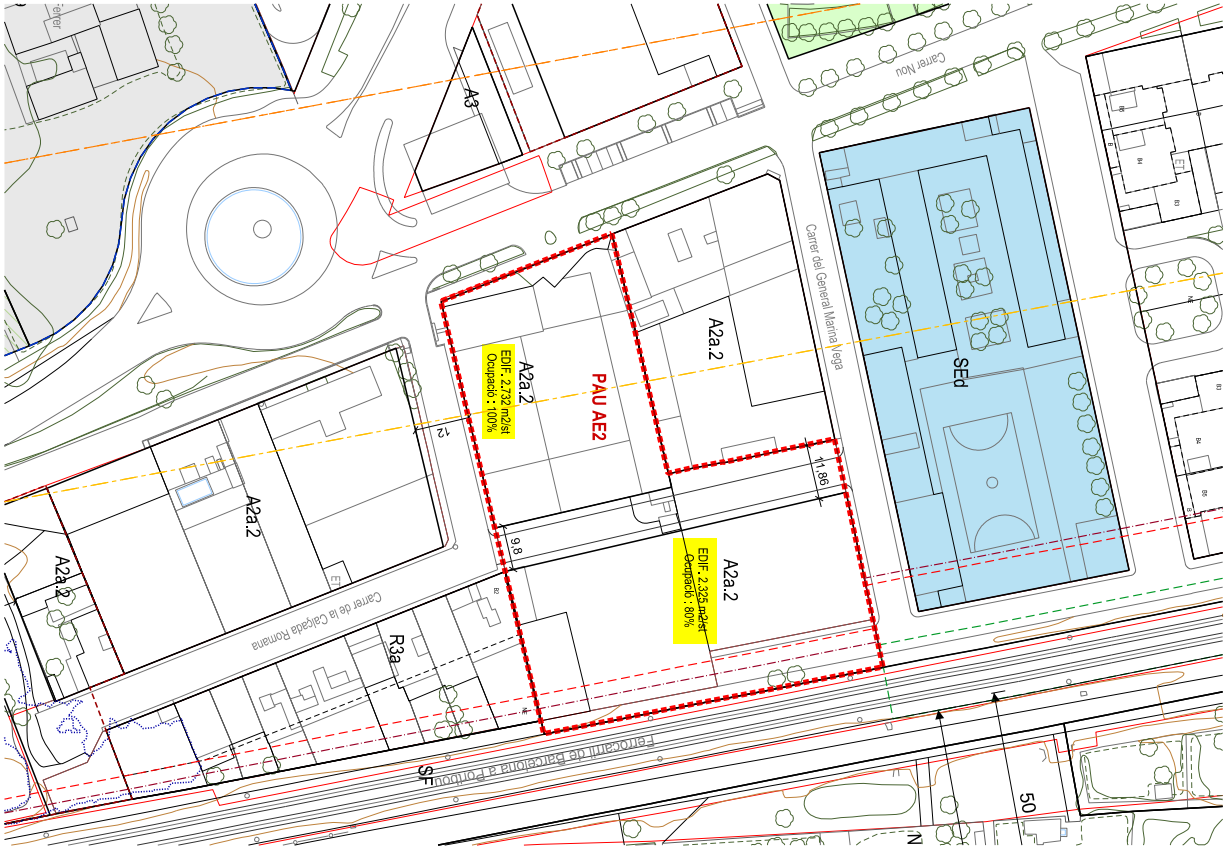
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT

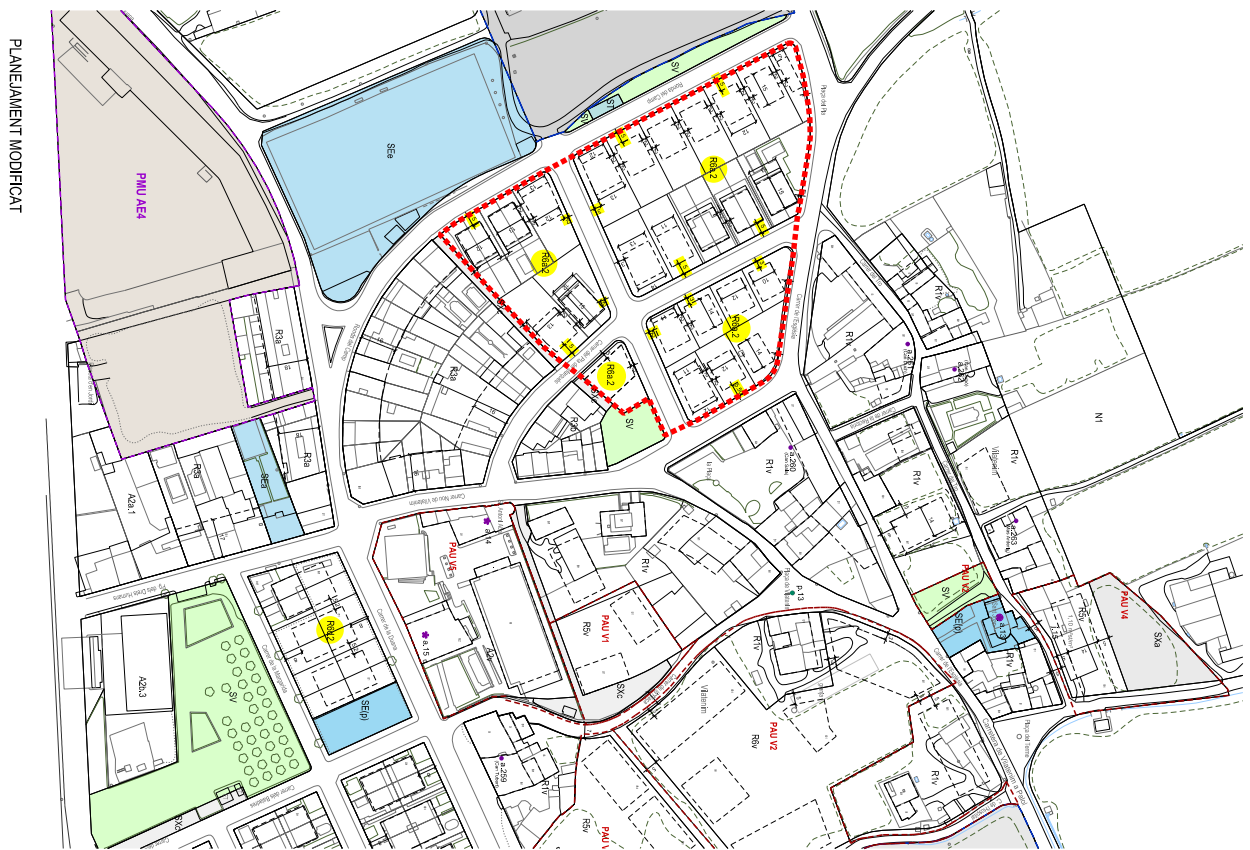


Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Planiificador Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM  
MODIFICACIÓ PAU AE2 CALÇADA ROMANA ESCALA 1/1.000

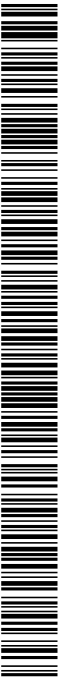
**B**  
ABRIL 2026 25PL0050T





Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 71 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme

Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Planiificador Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM

ACLARIMENT QUALIFICACIÓ CANTONADA C. PERE III / C. SANTA LLOGAIA ESCALA 1/1.000

D

ABRIL 2026

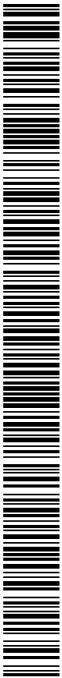
G

25PL0050T

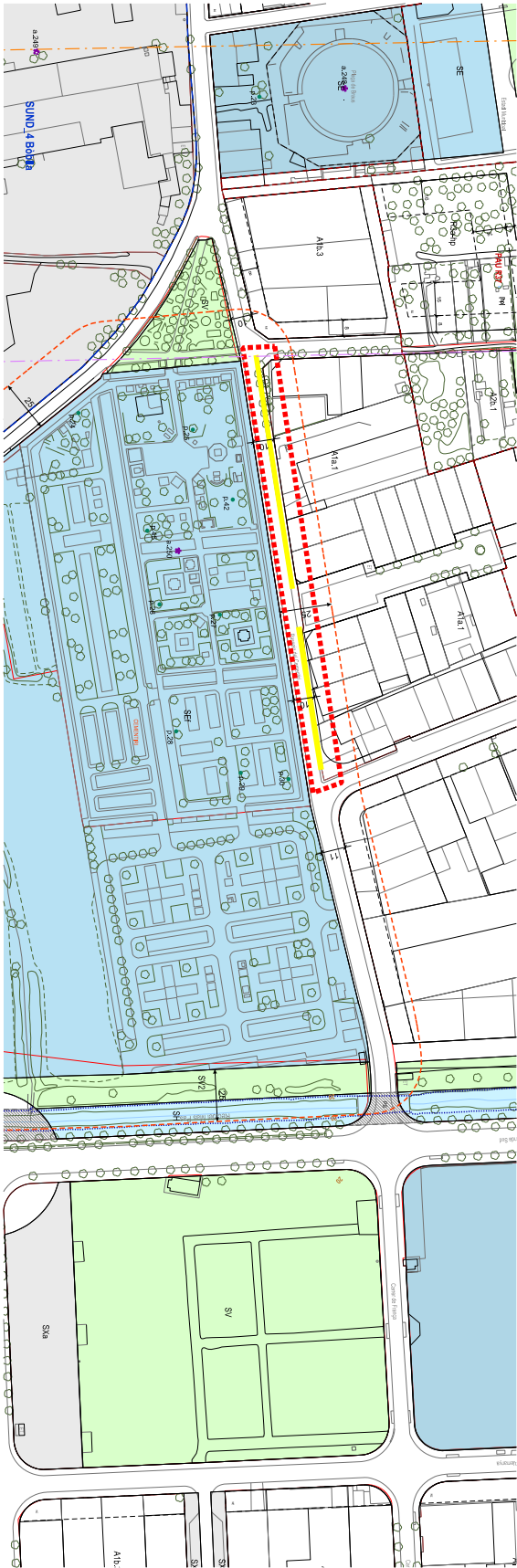


Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 72 de 134

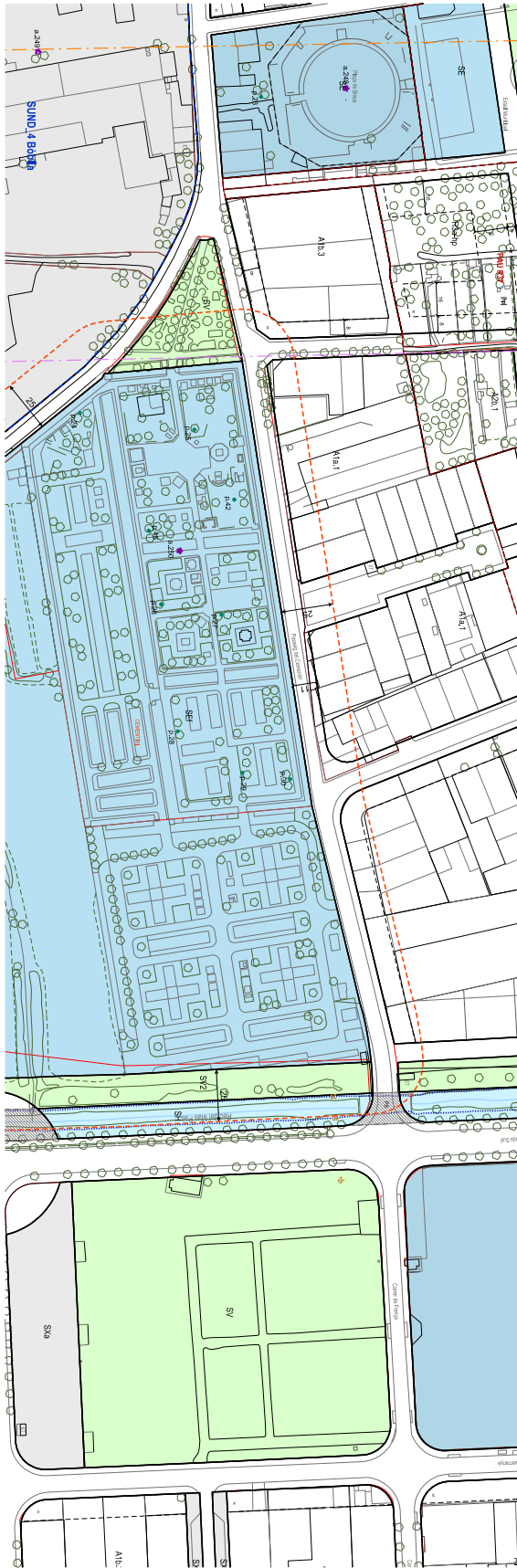
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT MODIFICAT

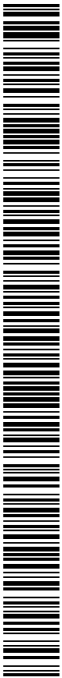


PLANEJAMENT VIGENT

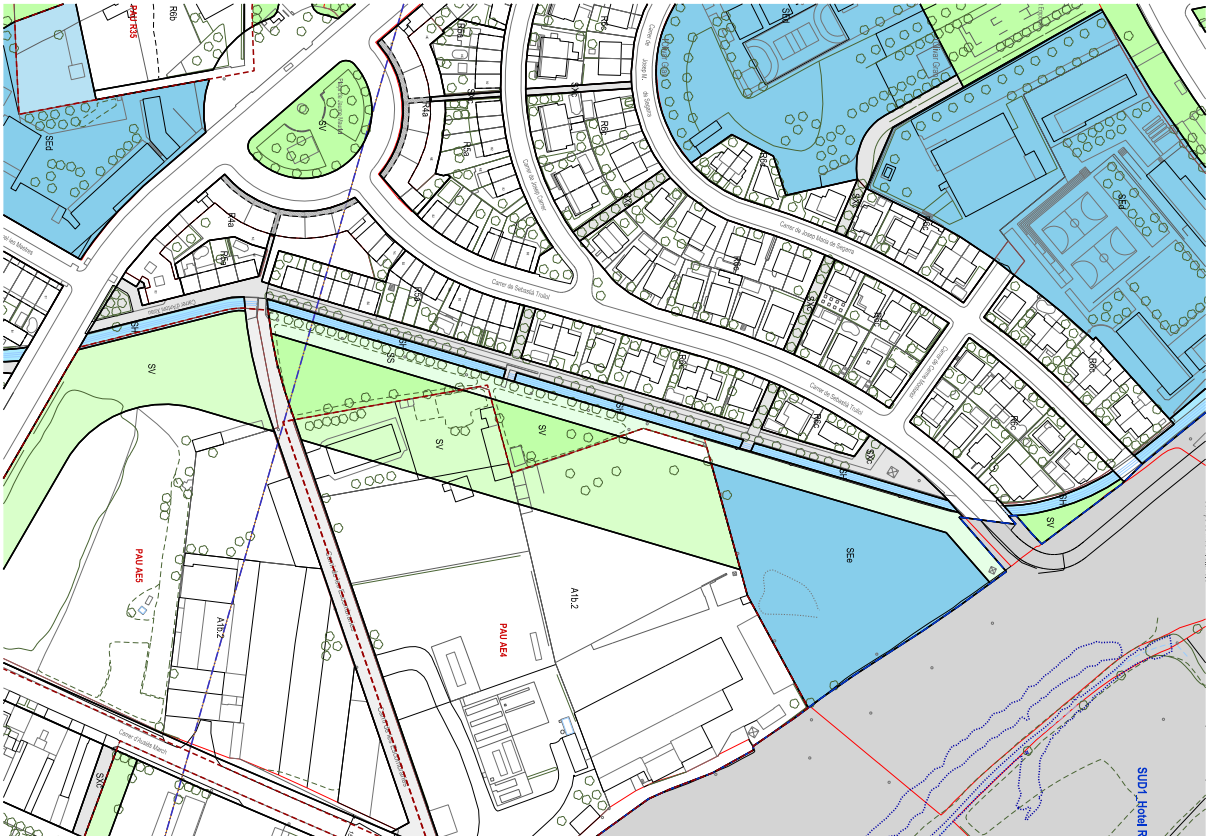


Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 73 de 134

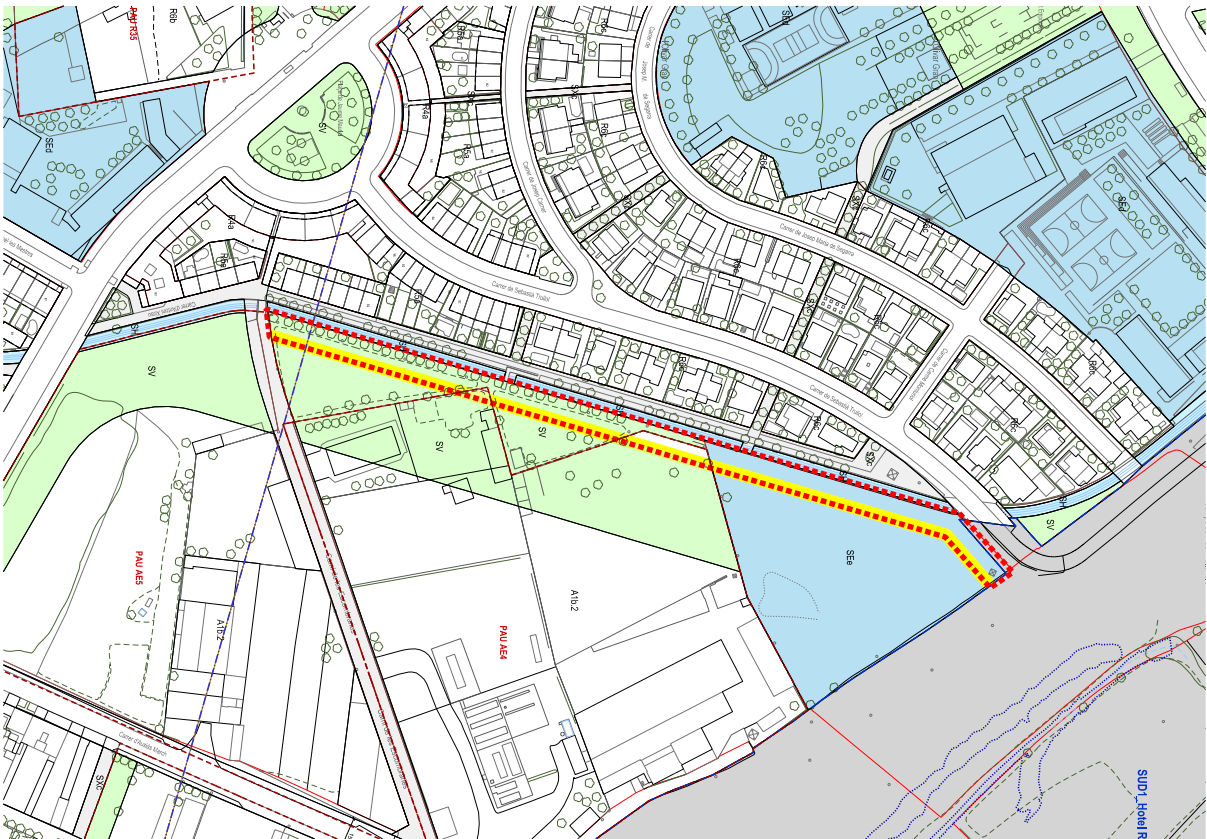
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Planiificador Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM

CORRECCIÓ PROTECCIÓ SISTEMES (SS) REC CANAL REGANTS ESCALA 1/2.000

F

ABRIL 2026

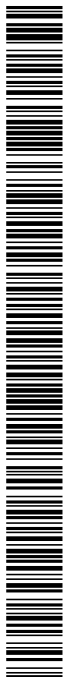
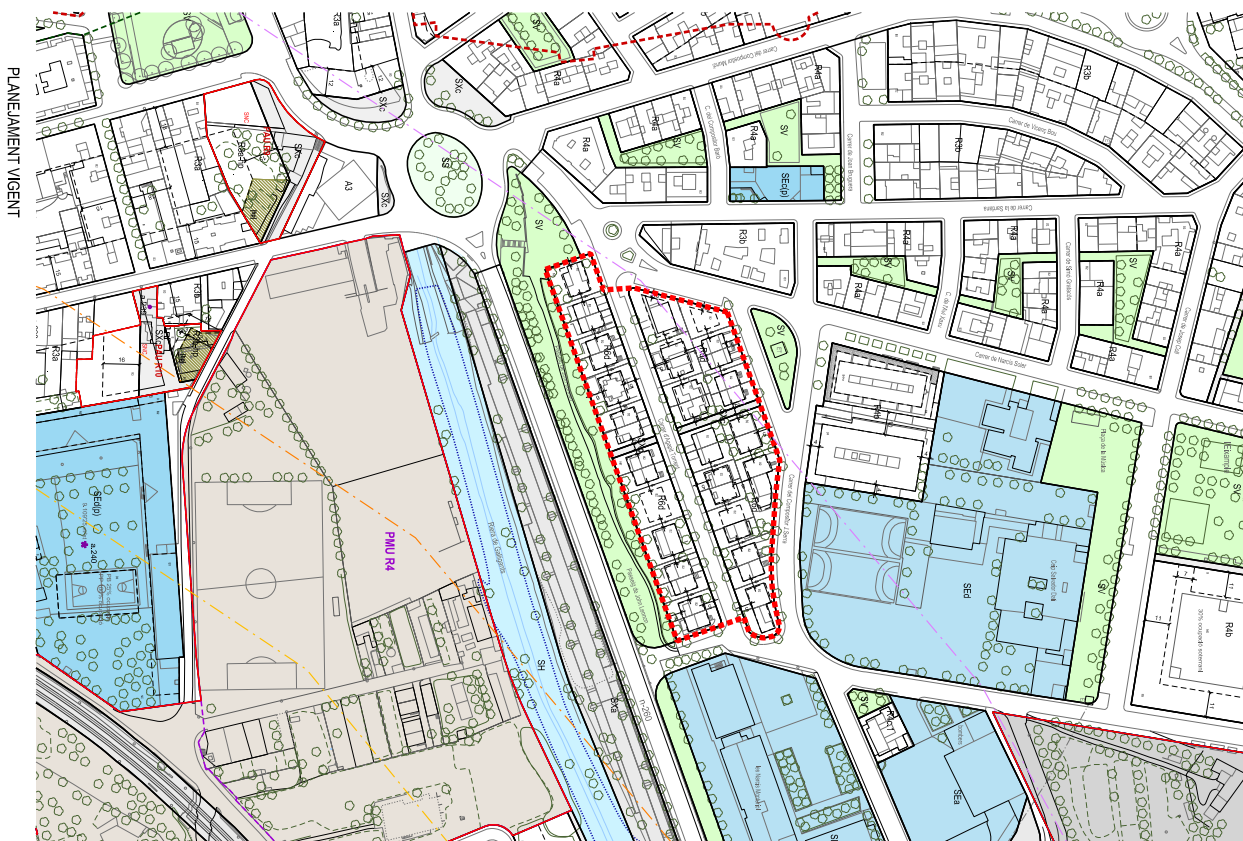
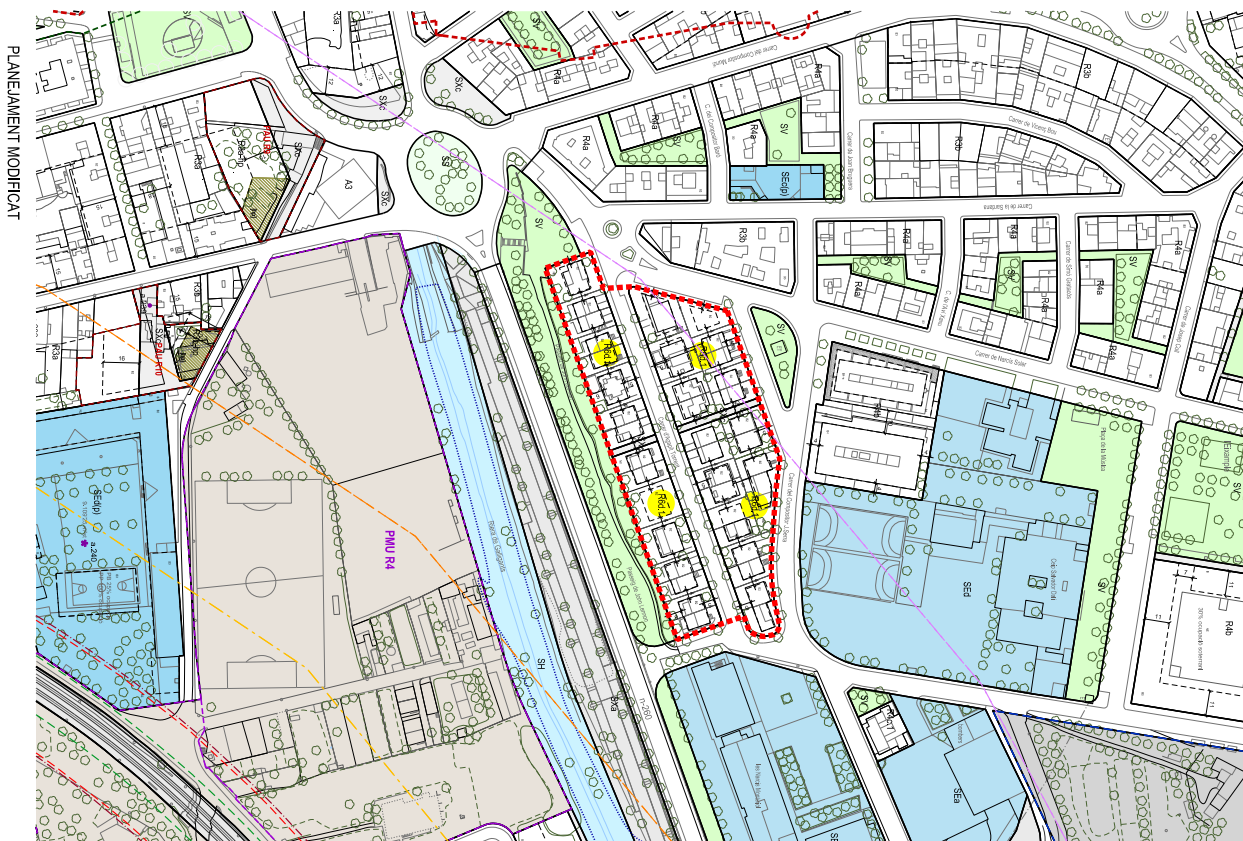


25PL0050T



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 74 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Planificador Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM  
CLAU R6d.1 ÀMBIT "LES HORTES" ESCALA 1/2.000

G

ABRIL 2026

G

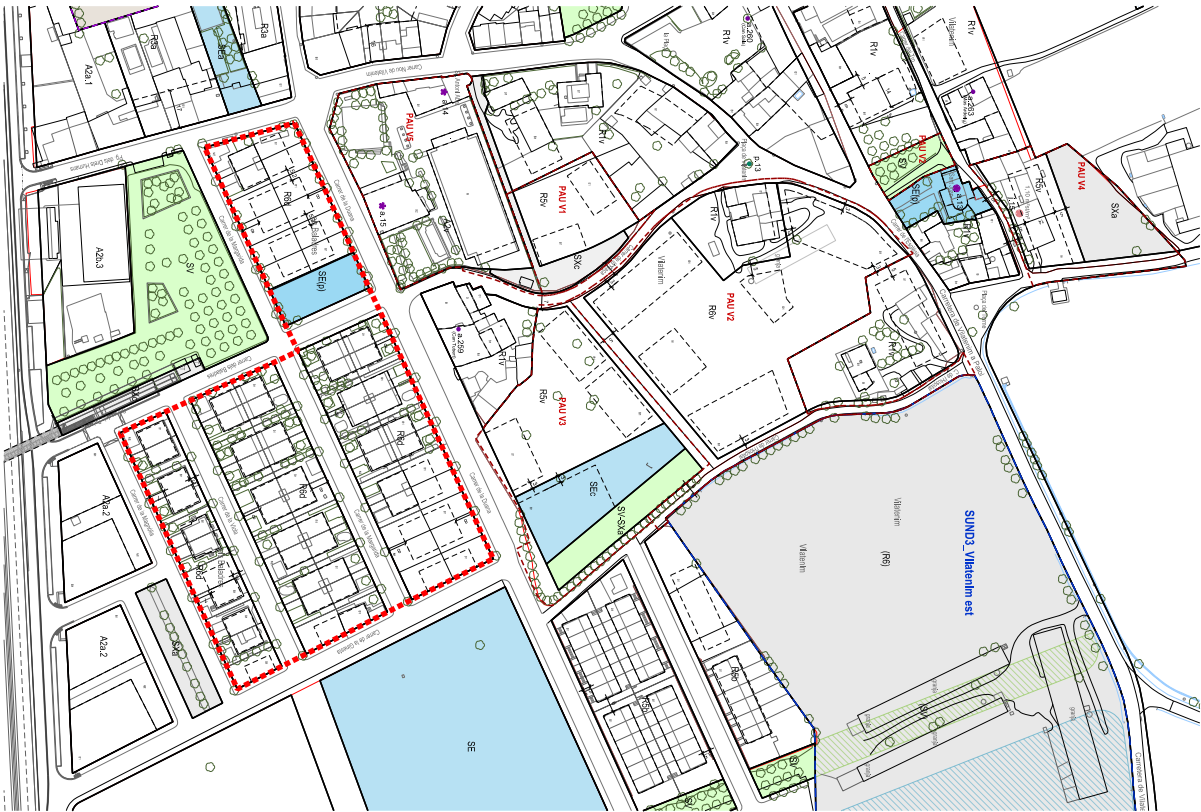
25PL0050T

Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 75 de 134

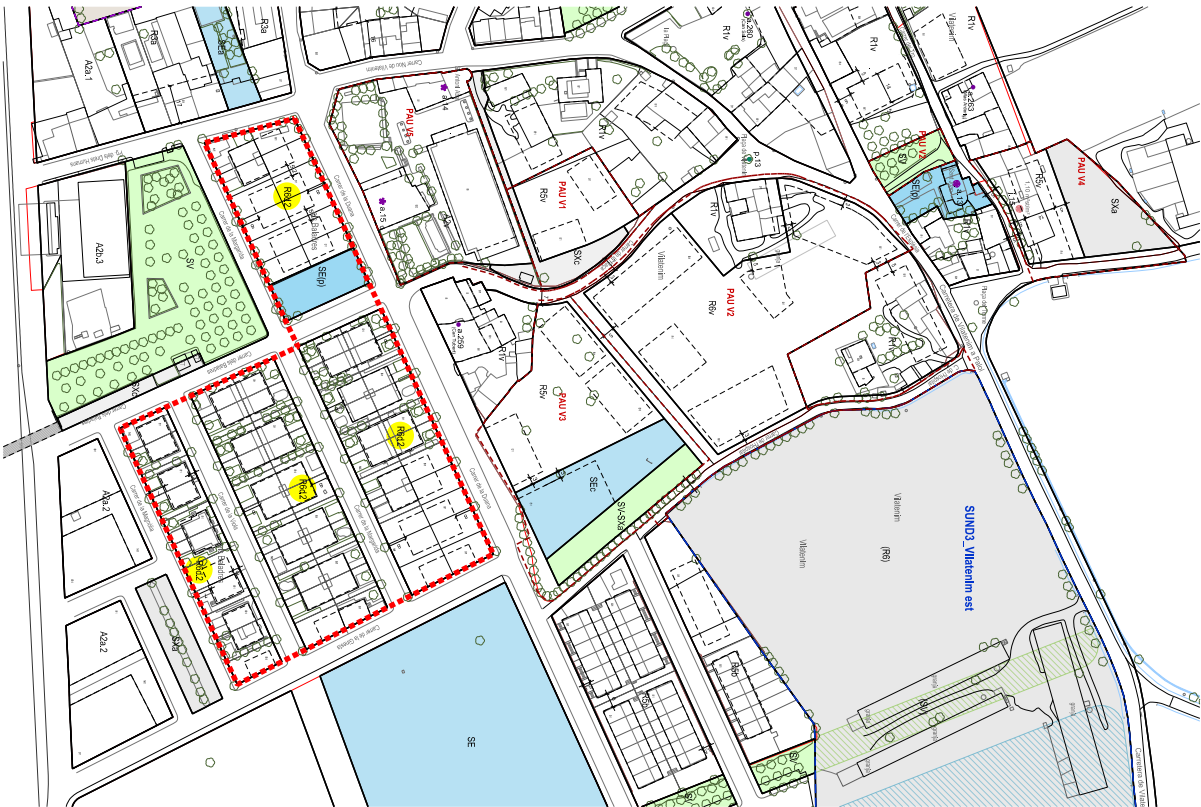
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Plantejador Urbanista

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM

CLAU R6d.2 ÀMBIT " FRONT AJUNTAMENT VILATENIM VELL" ESCALA 1/2.000



ABRIL 2026

25PL0050T



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 76 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



PLANEJAMENT VIGENT



PLANEJAMENT MODIFICAT



Ajuntament de Figueres  
Urbanisme  
Arnau Tubert Campà  
Arquitecte Plantejador Urbanista

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM

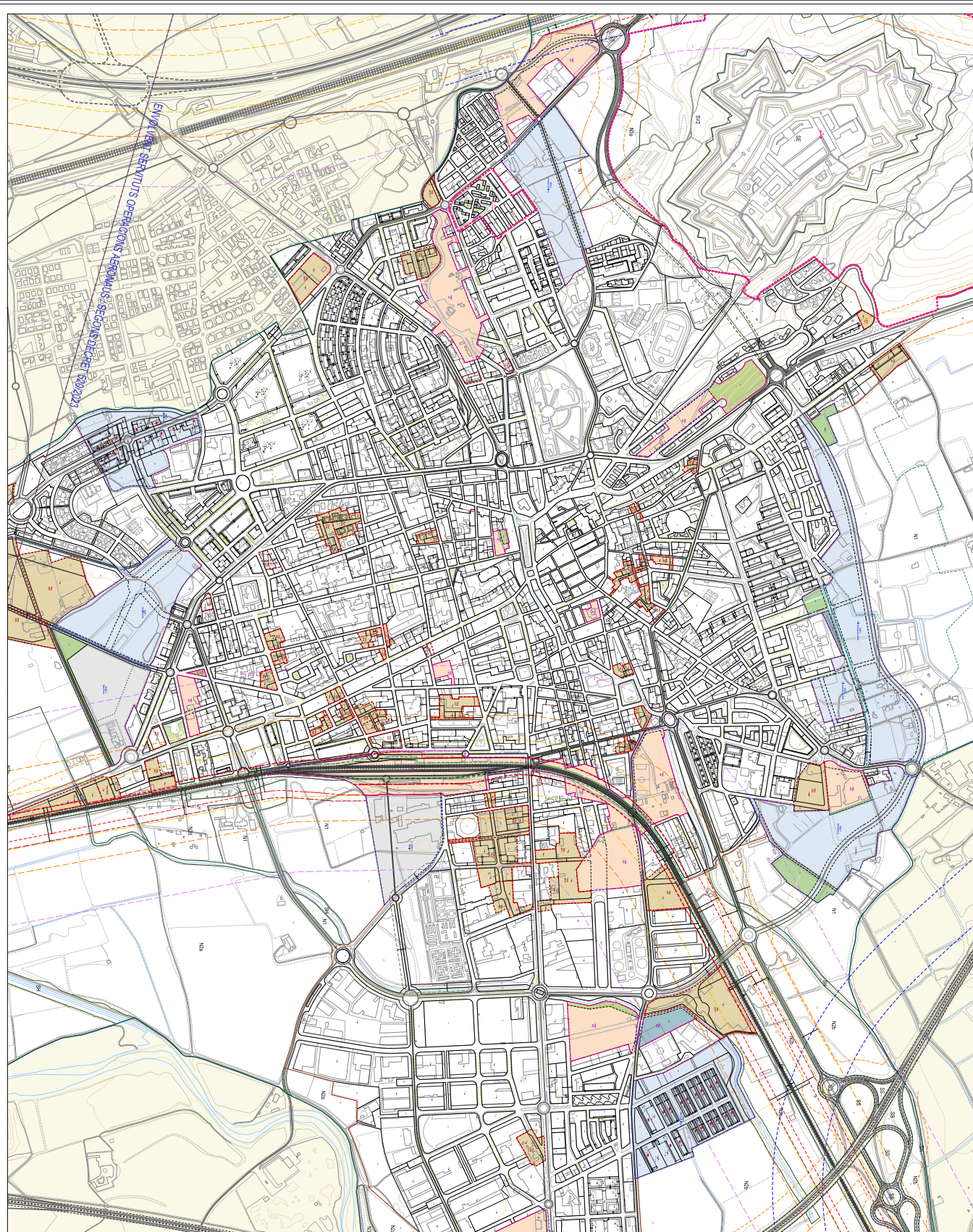
MODIFICACIÓ EN RELACIÓ ALS PORXOS I PASSATGES [p]

ESCALA 1/2.000

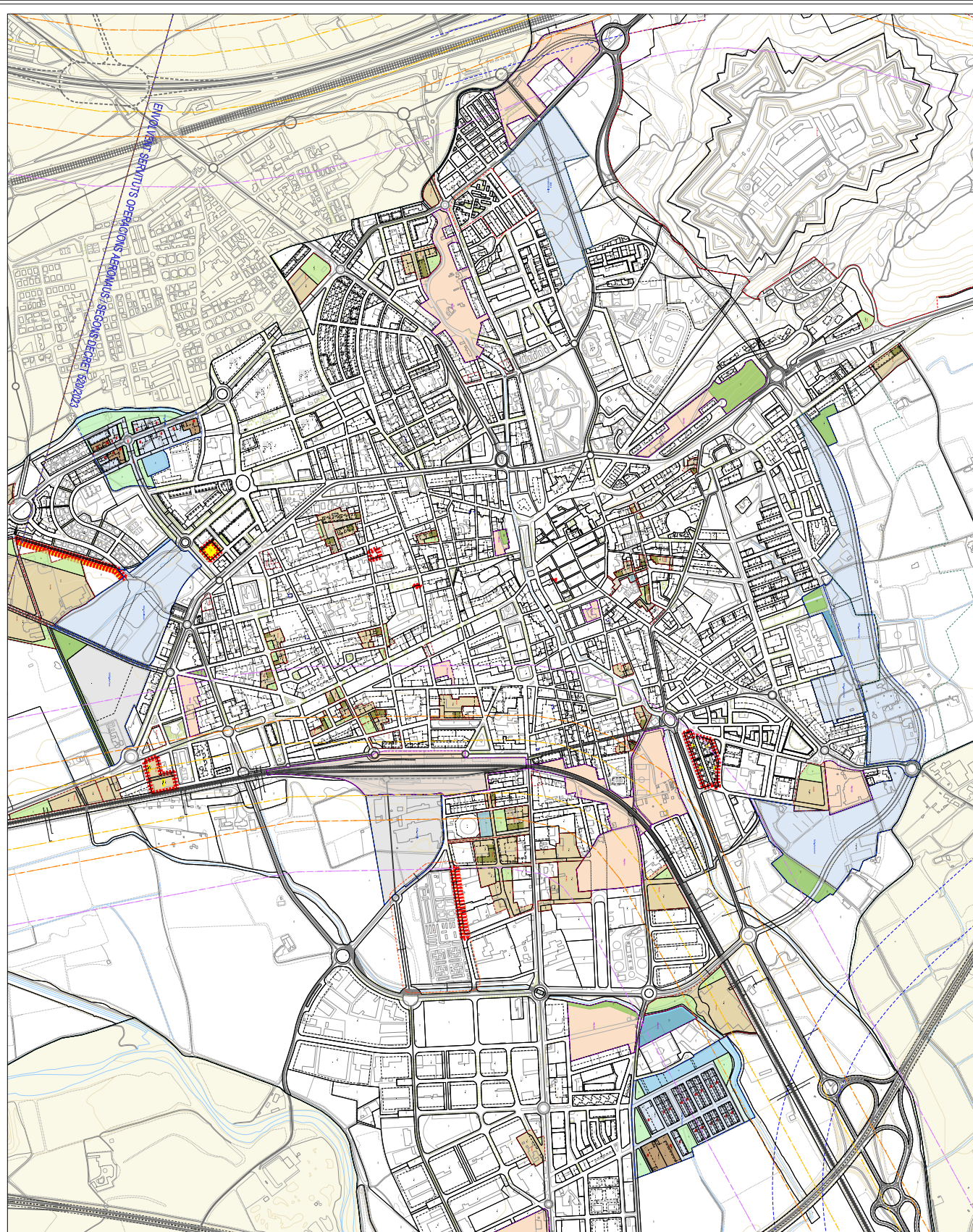
J  
ABRIL 2026

25PL0050T



[illegible]

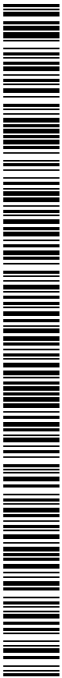
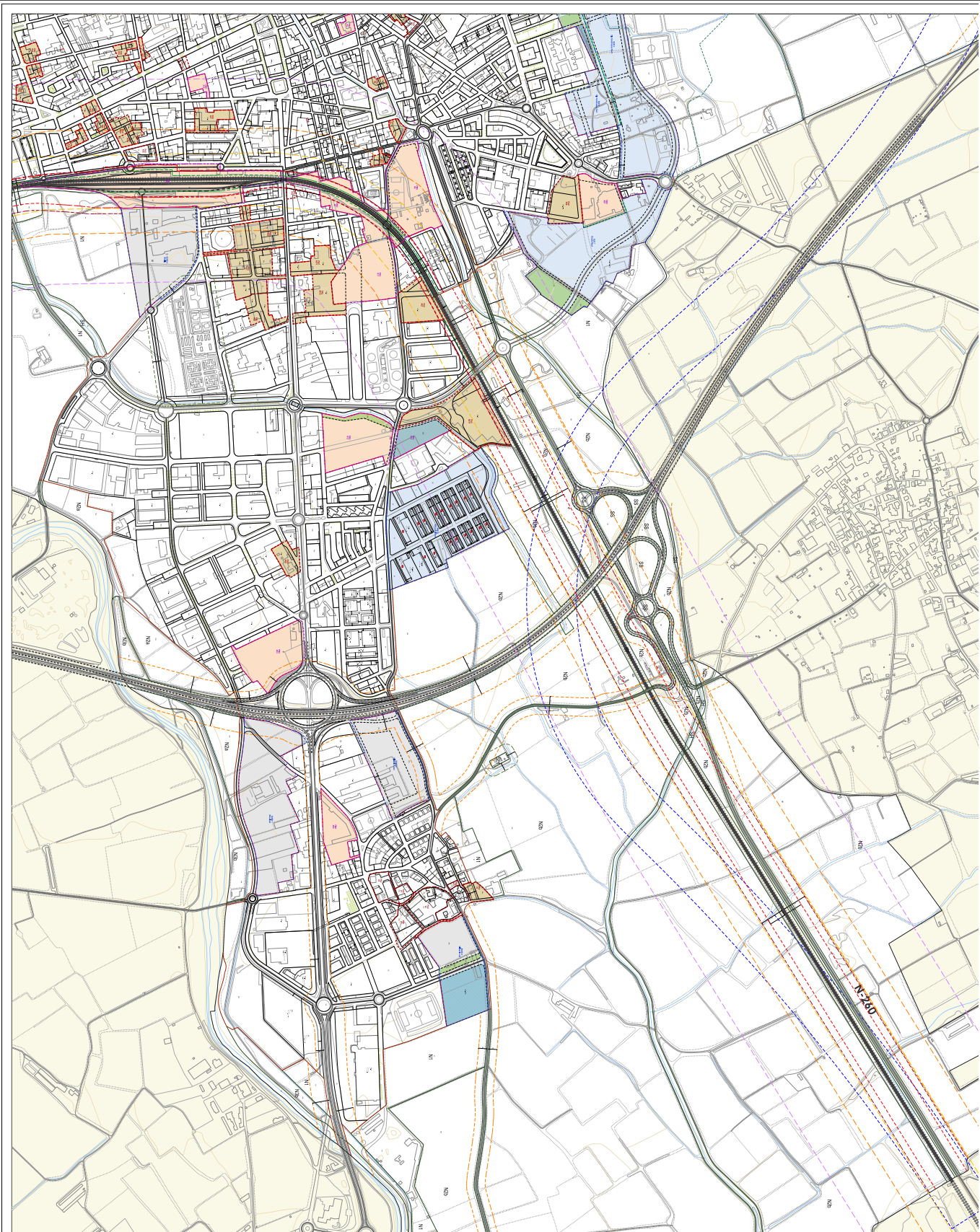


[illegible]



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 79 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**POUM**  
Pla d'ordenació urbanística municipal de Figueres

**05.2**  
SECTORS I ÀMBITS D'ACTUACIÓ

**VISENT**  
EST

DATA: 2024  
ESCALA: 1:5000  
AUTORIA: TFSU

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL POUM**

**1** Àmbit de actuació urbanística

**2** Àmbit de actuació urbanística

**3** Àmbit de actuació urbanística

**4** Àmbit de actuació urbanística

**LEGENDA**

**1** Àmbit de actuació urbanística

**2** Àmbit de actuació urbanística

**3** Àmbit de actuació urbanística

**4** Àmbit de actuació urbanística

**EXPLICACIÓ**

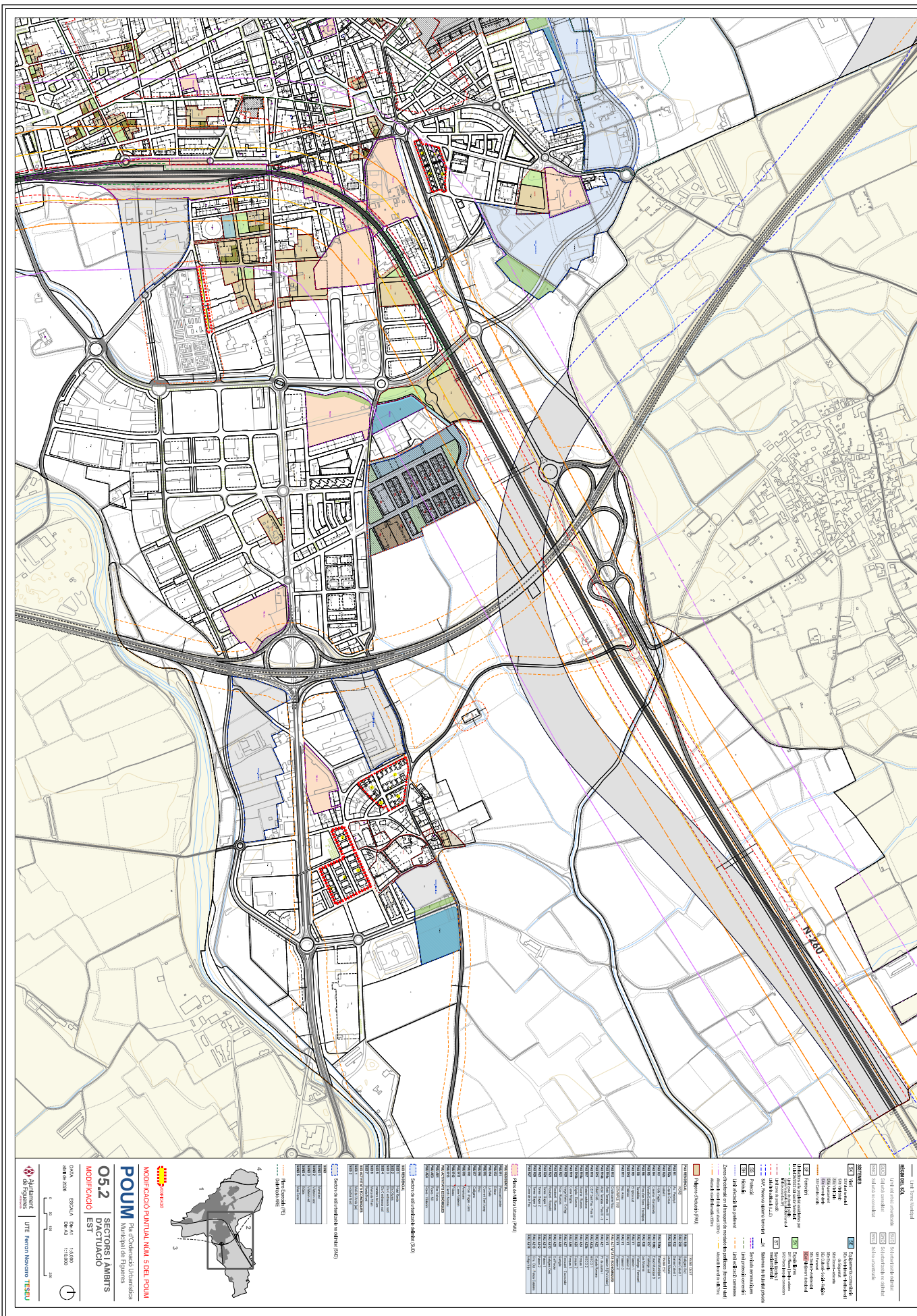
**1** Àmbit de actuació urbanística

**2** Àmbit de actuació urbanística

**3** Àmbit de actuació urbanística

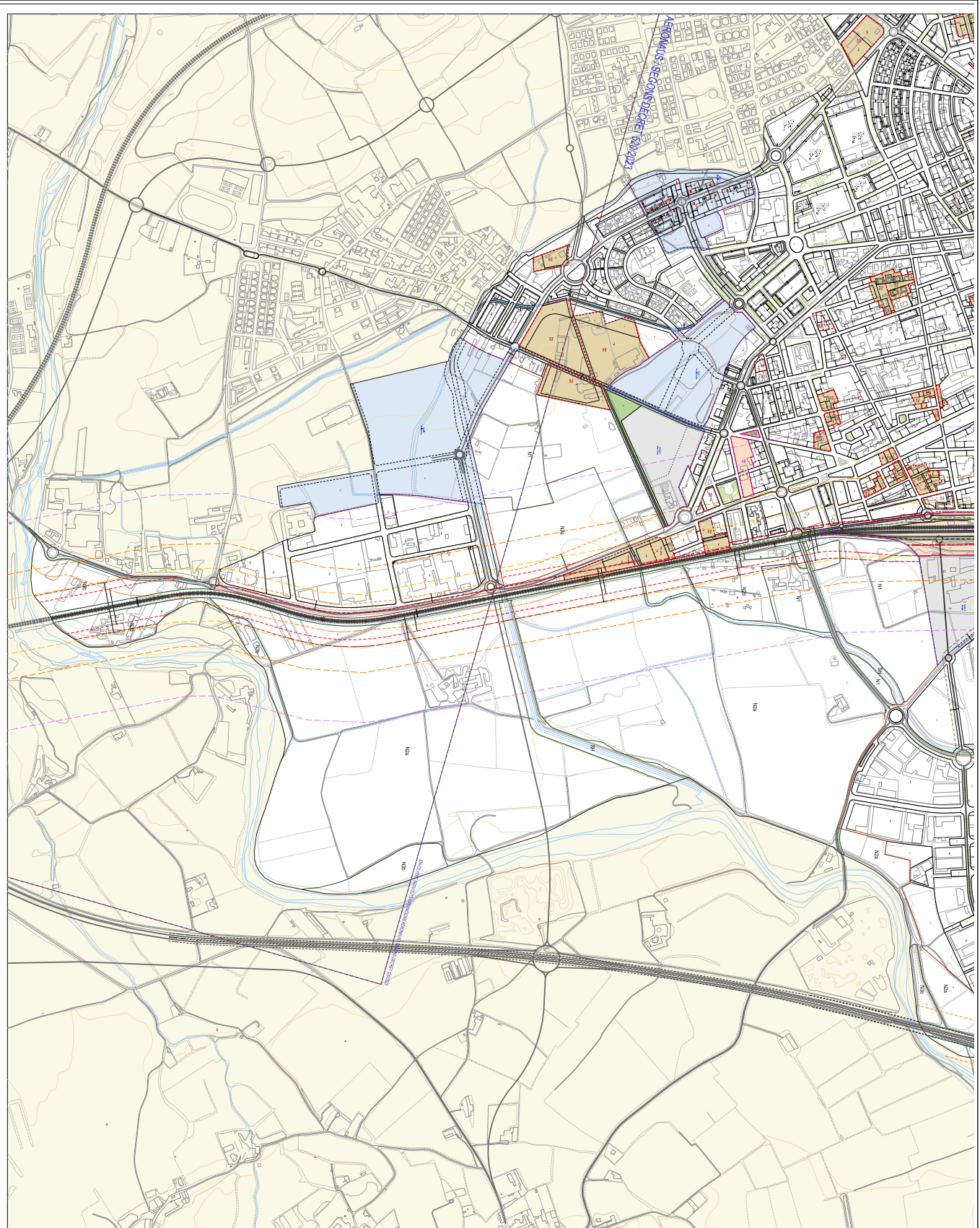
**4** Àmbit de actuació urbanística







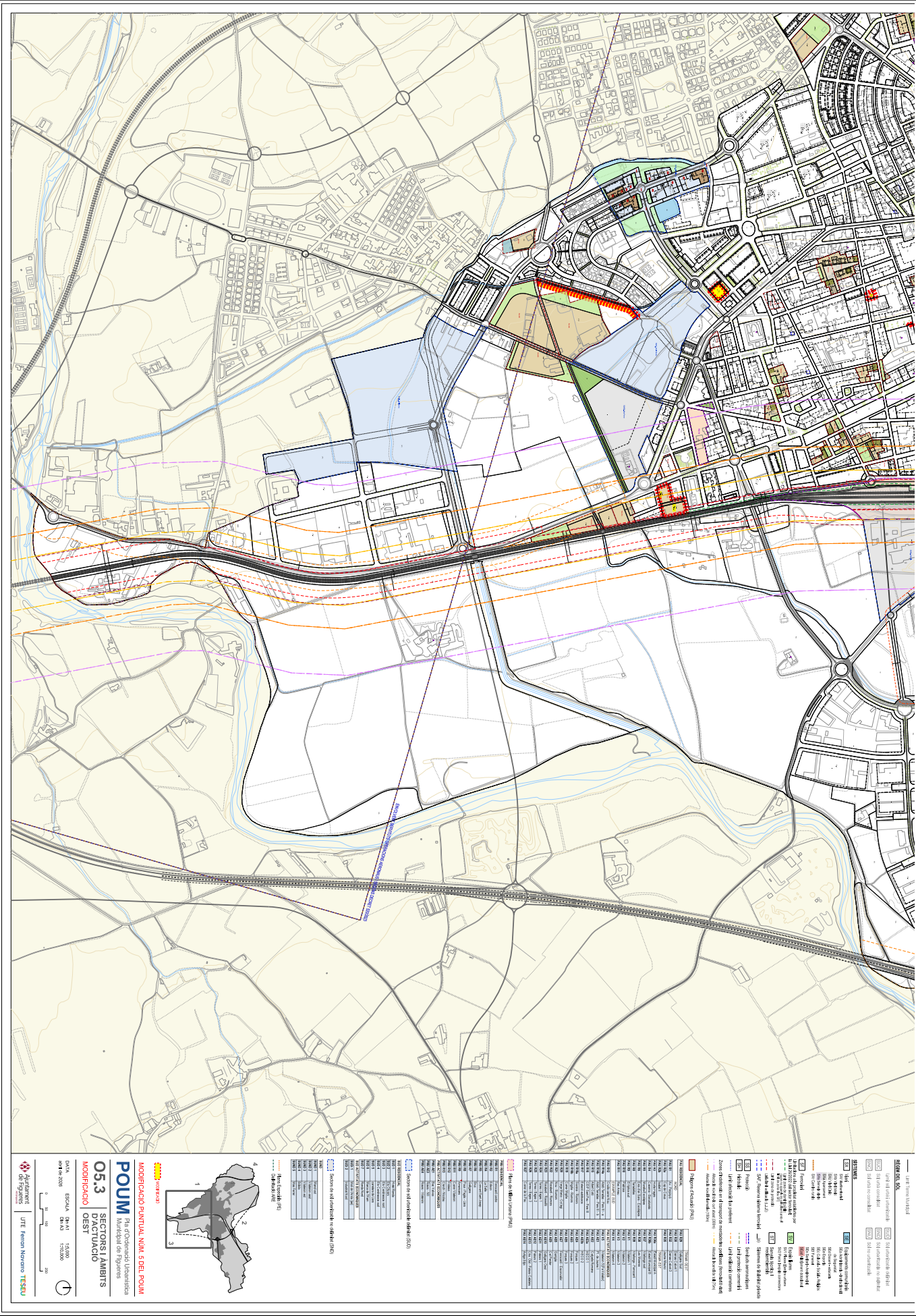
**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43

[illegible]



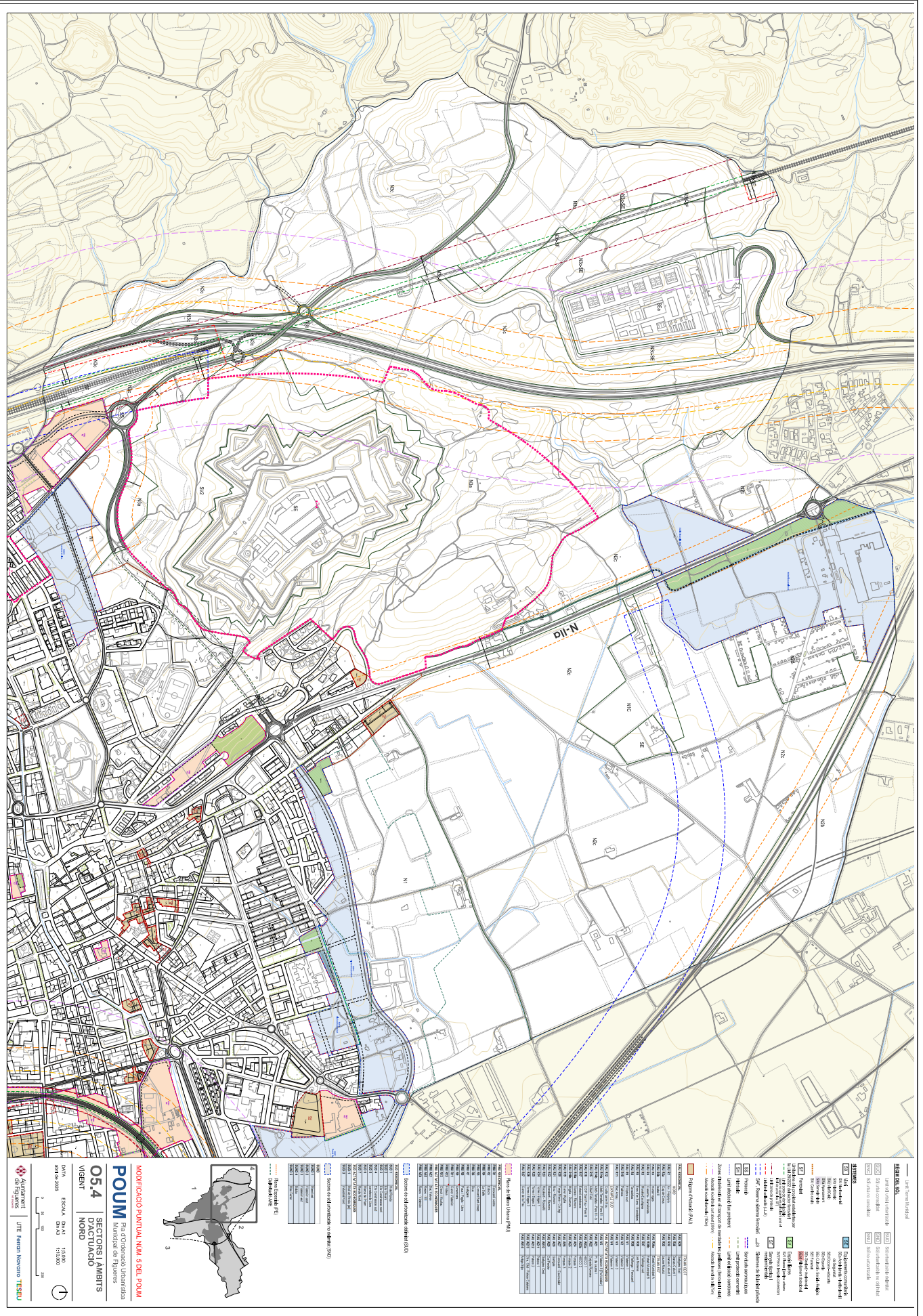
Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 82 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43

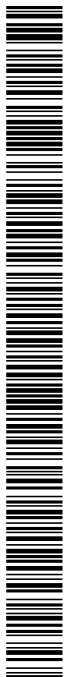
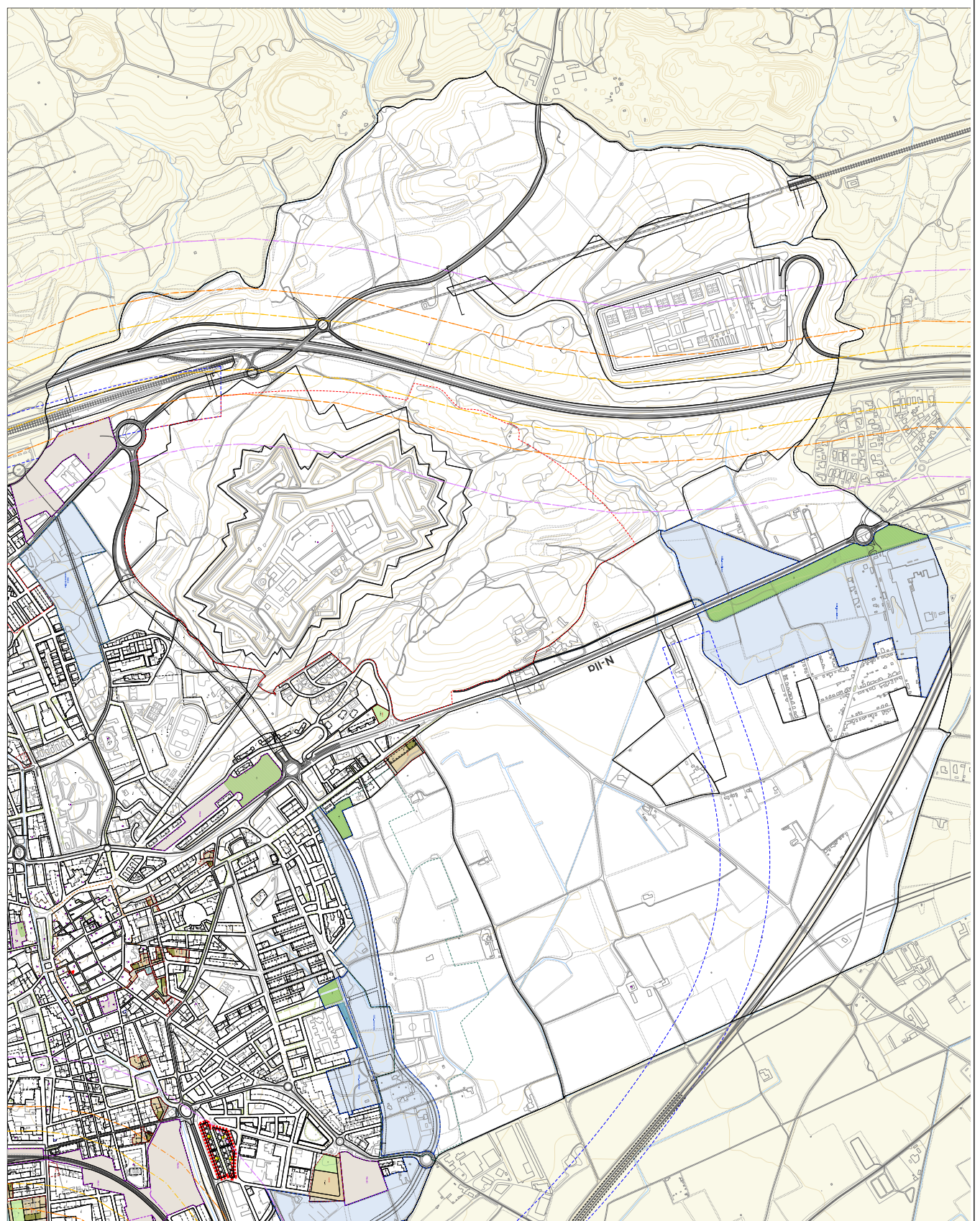




**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43







**Map of the Municipality of Figueras**

**Legend:**

- Zona d'Urbanització
- Zona de Expansió Urbana

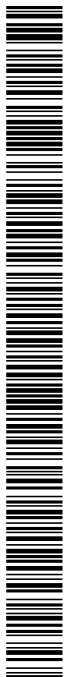
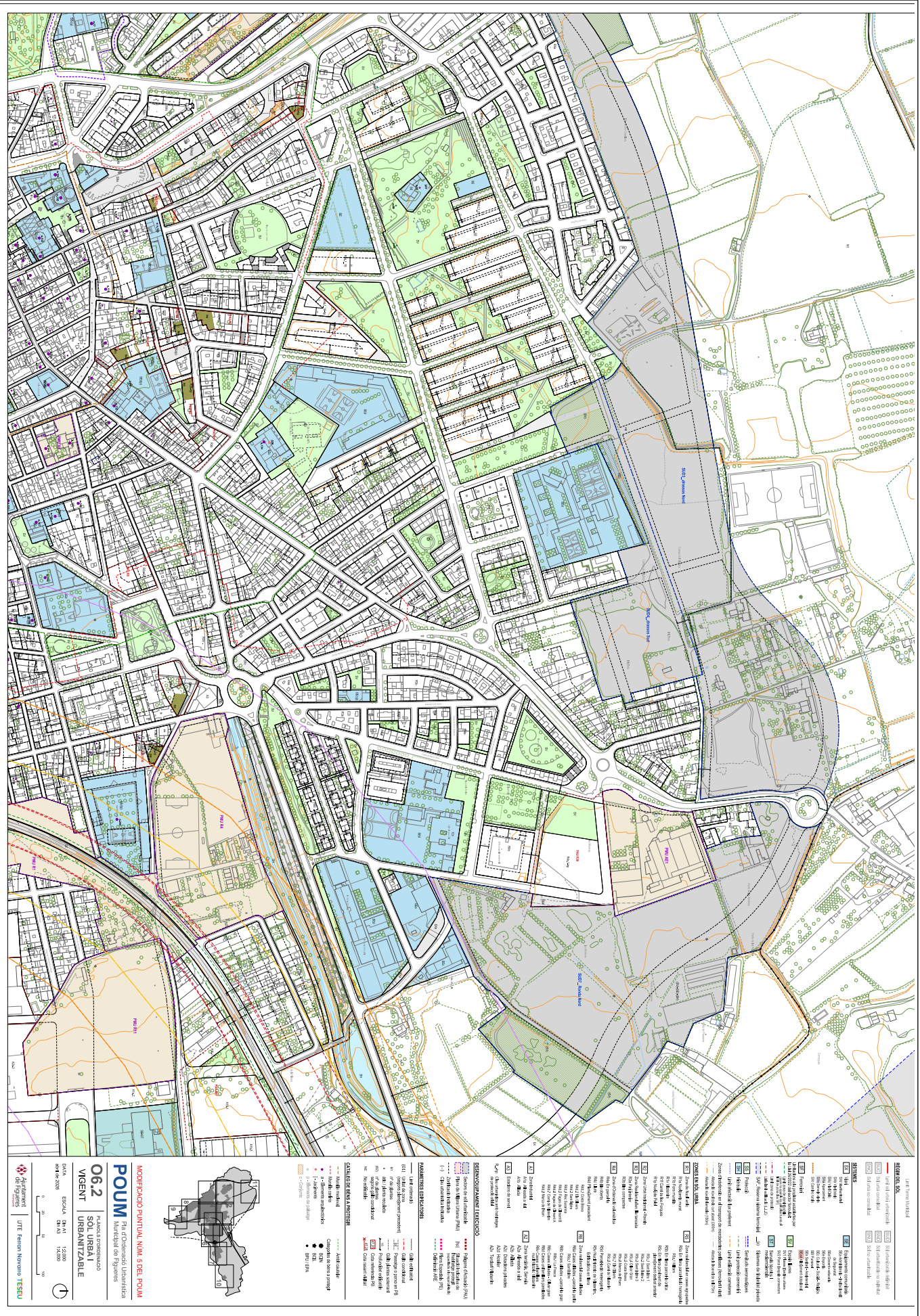
**Scale:** 0 50 100 150 200m

**North Arrow:** N

**Map Details:**

- Urbanization Area (Zona d'Urbanització):** The area within the urbanization area is divided into several plots, numbered 1 through 10. The plots are:
  - Plot 1: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 2: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 3: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 4: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 5: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 6: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 7: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 8: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 9: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 10: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Urban Expansion Area (Zona de Expansió Urbana):** The area within the urban expansion area is divided into several plots, numbered 11 through 20. The plots are:
  - Plot 11: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 12: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 13: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 14: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 15: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 16: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 17: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 18: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 19: 1.000,00 m<sup>2</sup>
  - Plot 20: 1.000,00 m<sup>2</sup>

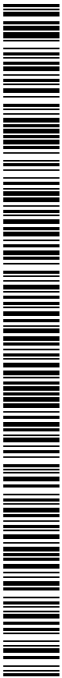
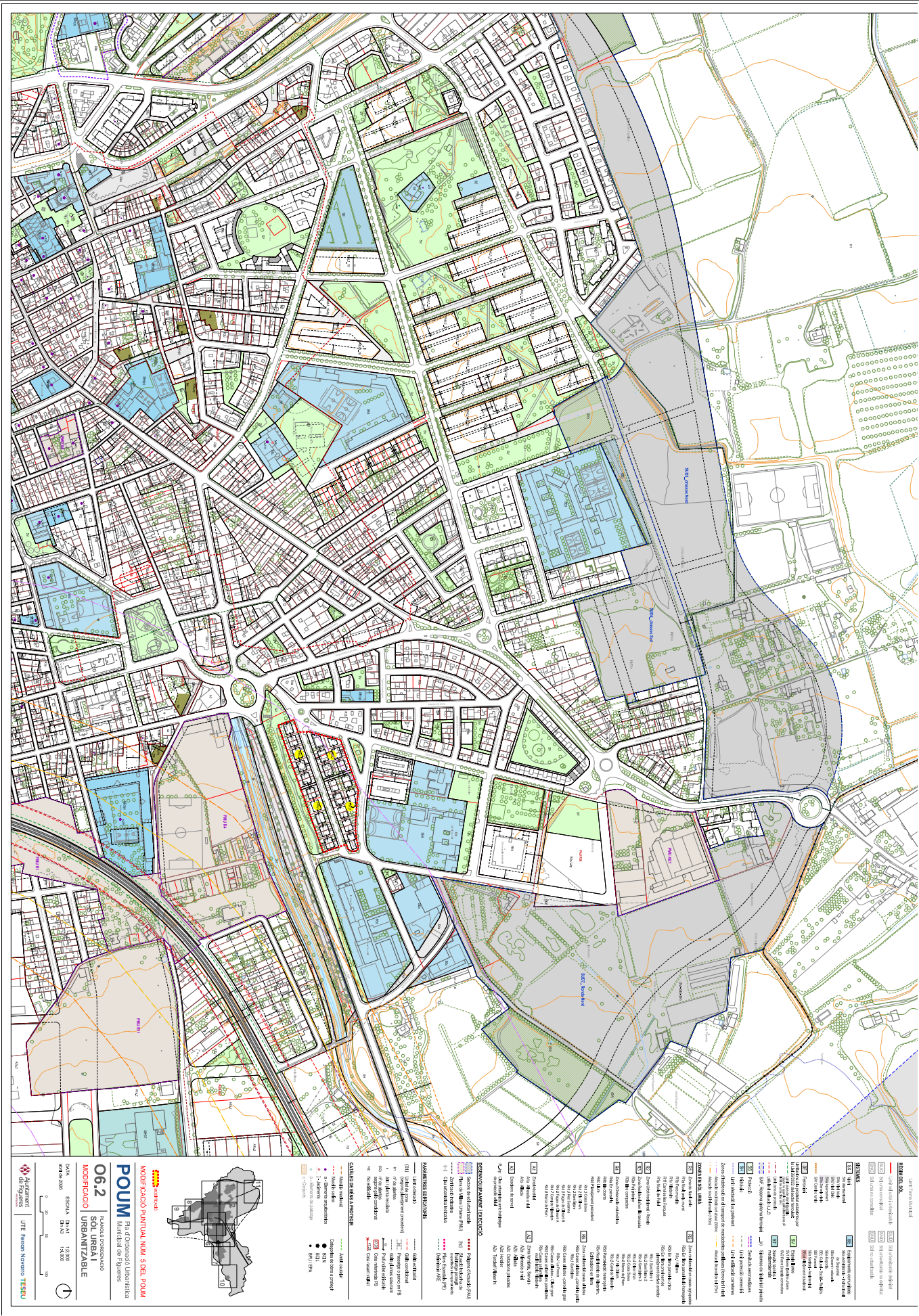






Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 86 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



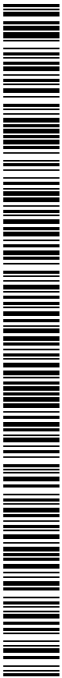
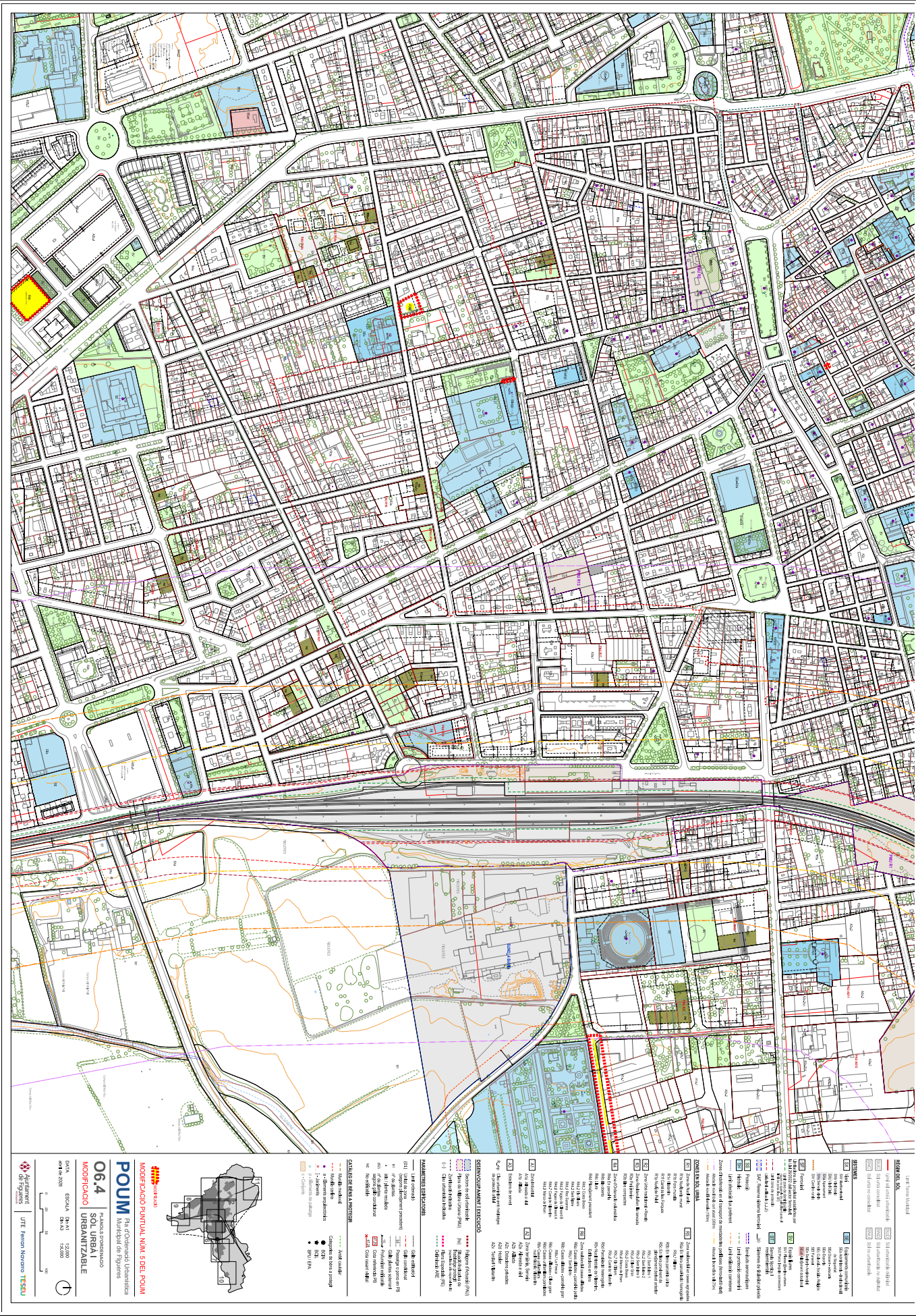






Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 88 de 134

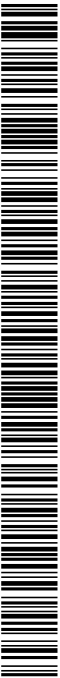
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 89 de 134

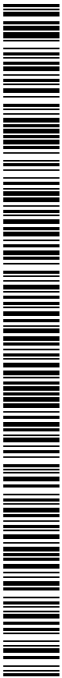
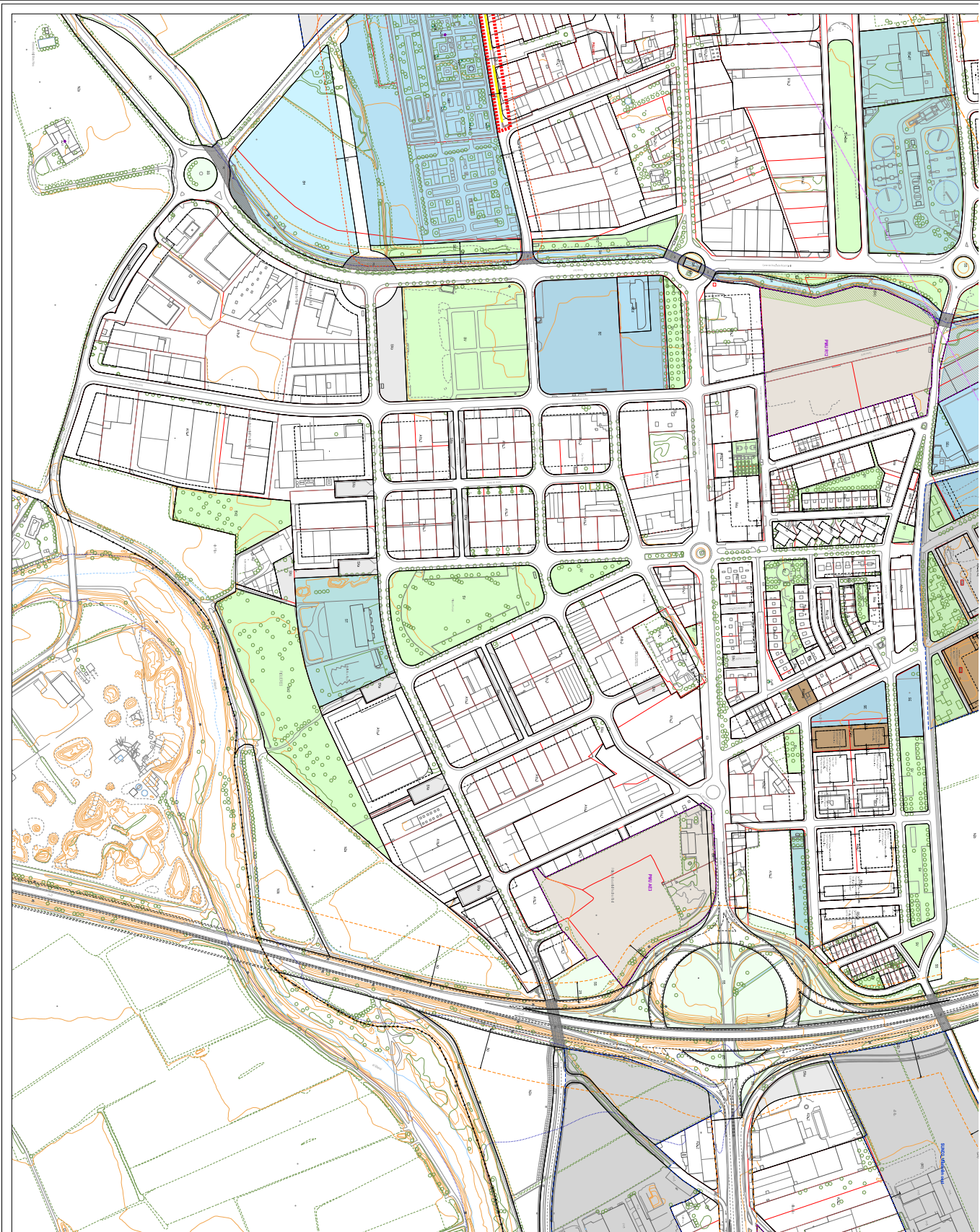
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 90 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**LEGENDA**

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

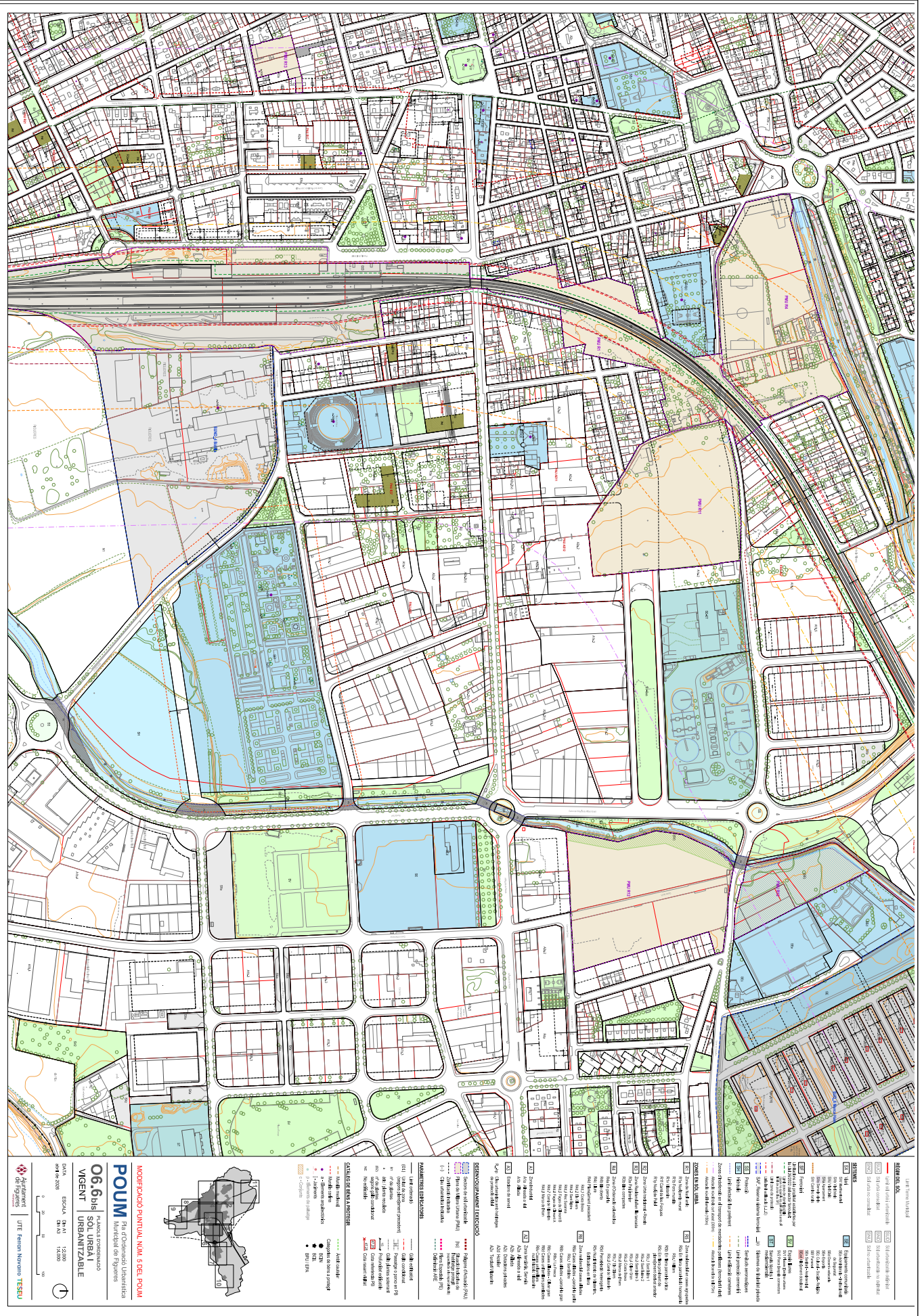
**USOS DEL SÒL**

- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl

**USOS DEL SÒL**

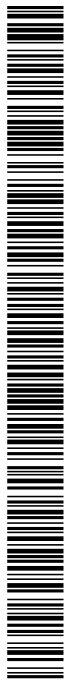
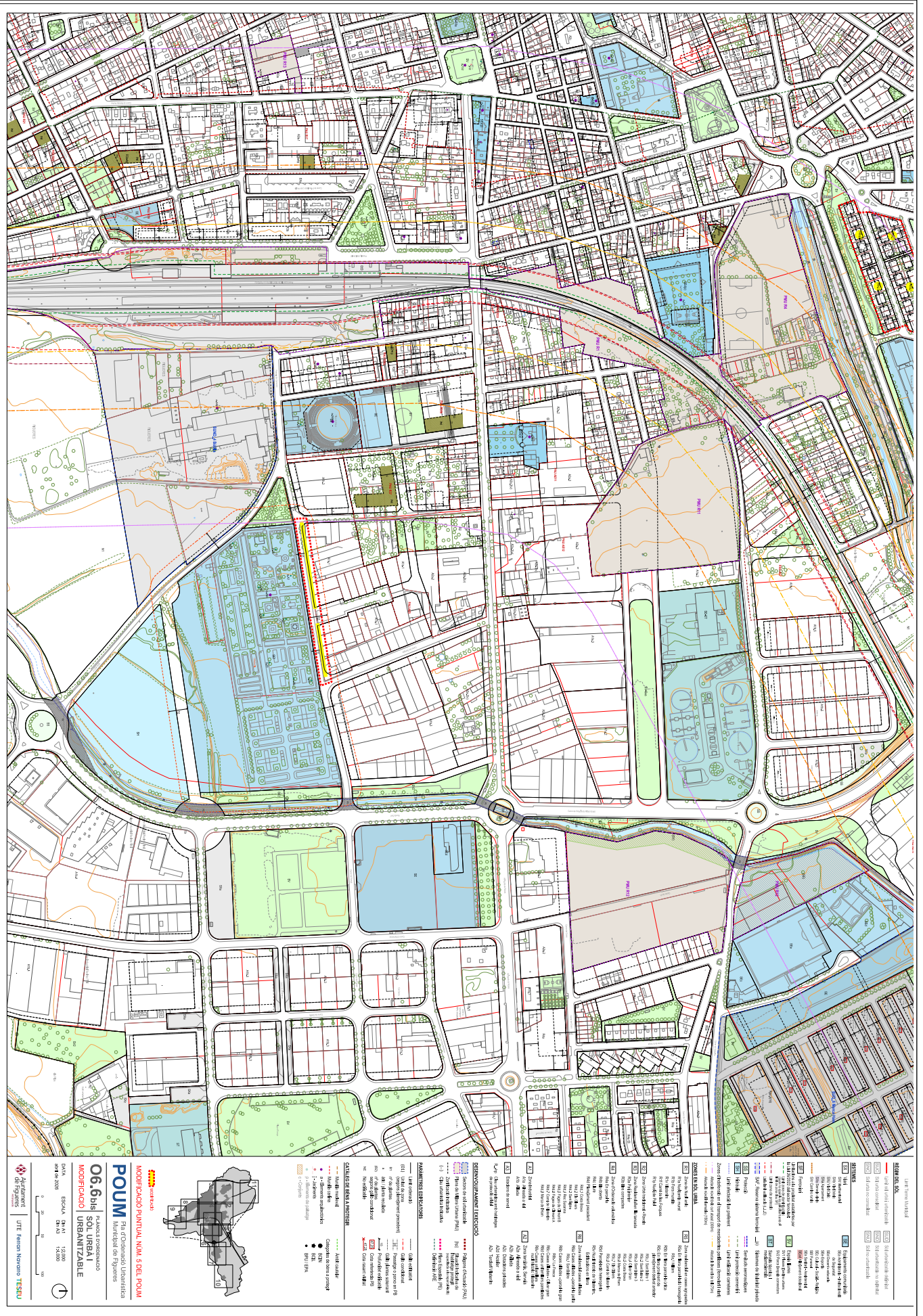
- 1. Sòl urbà
- 2. Sòl rural
- 3. Sòl agrícola
- 4. Sòl forestal
- 5. Sòl protegit
- 6. Sòl no sòl



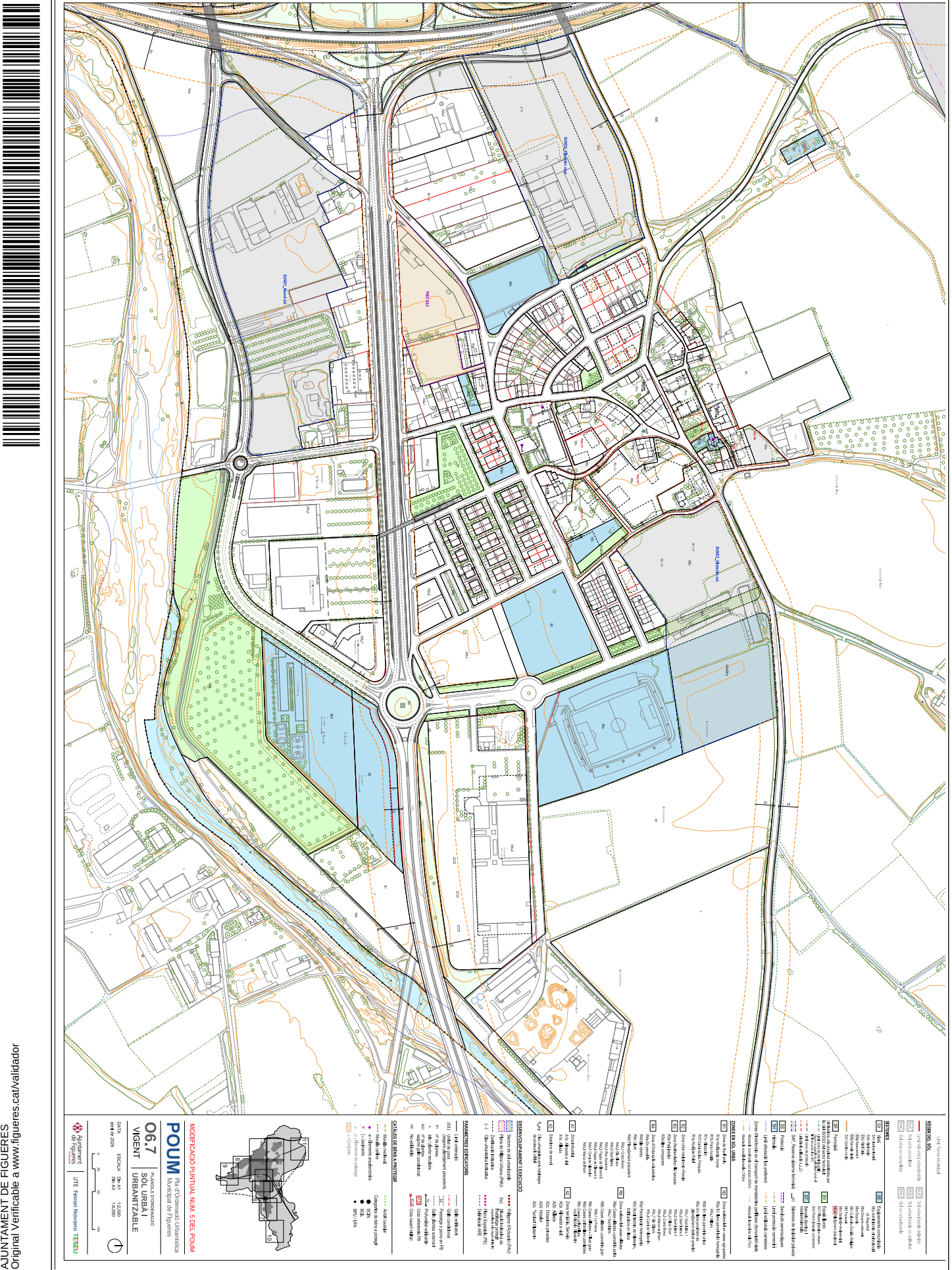




**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





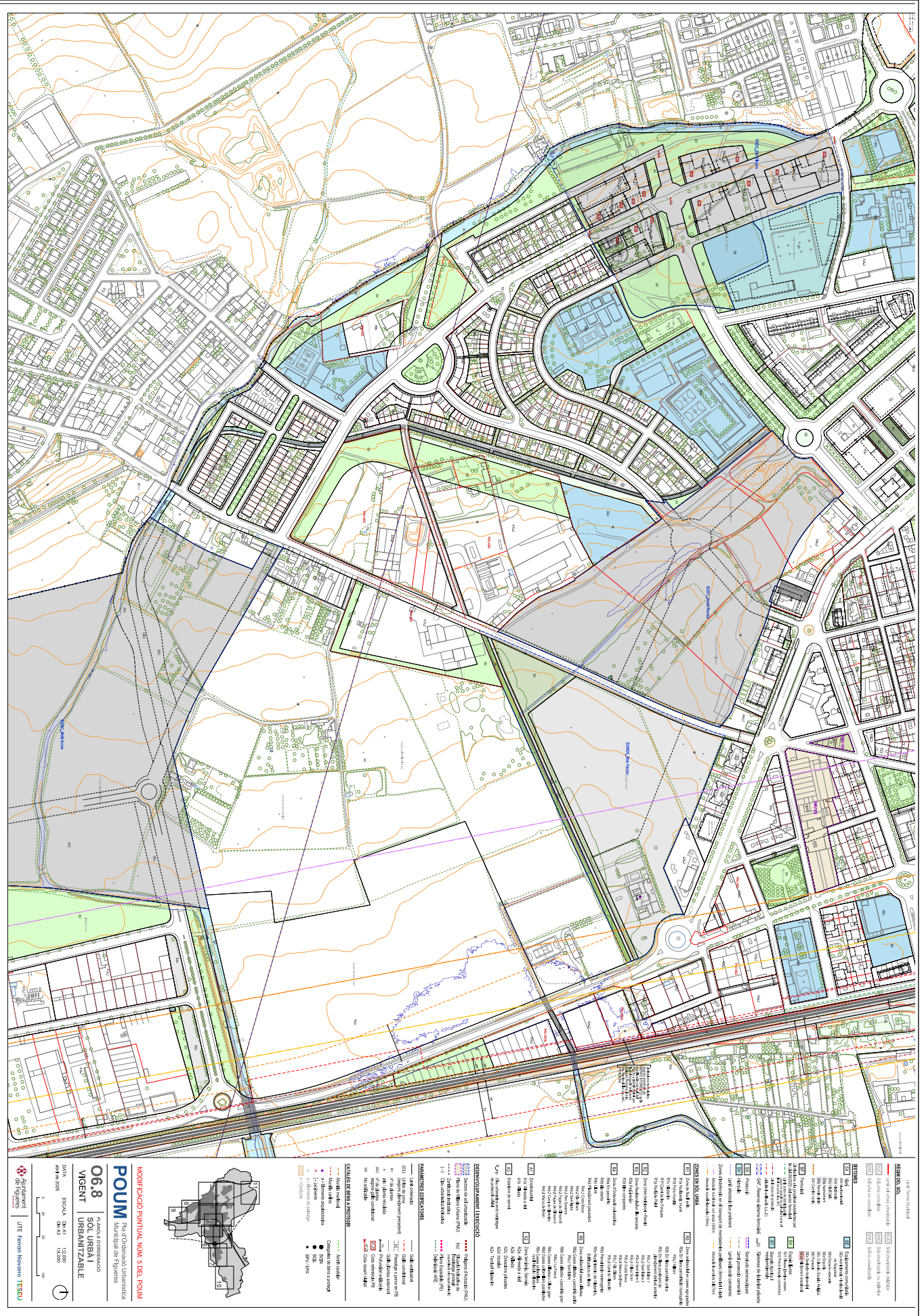




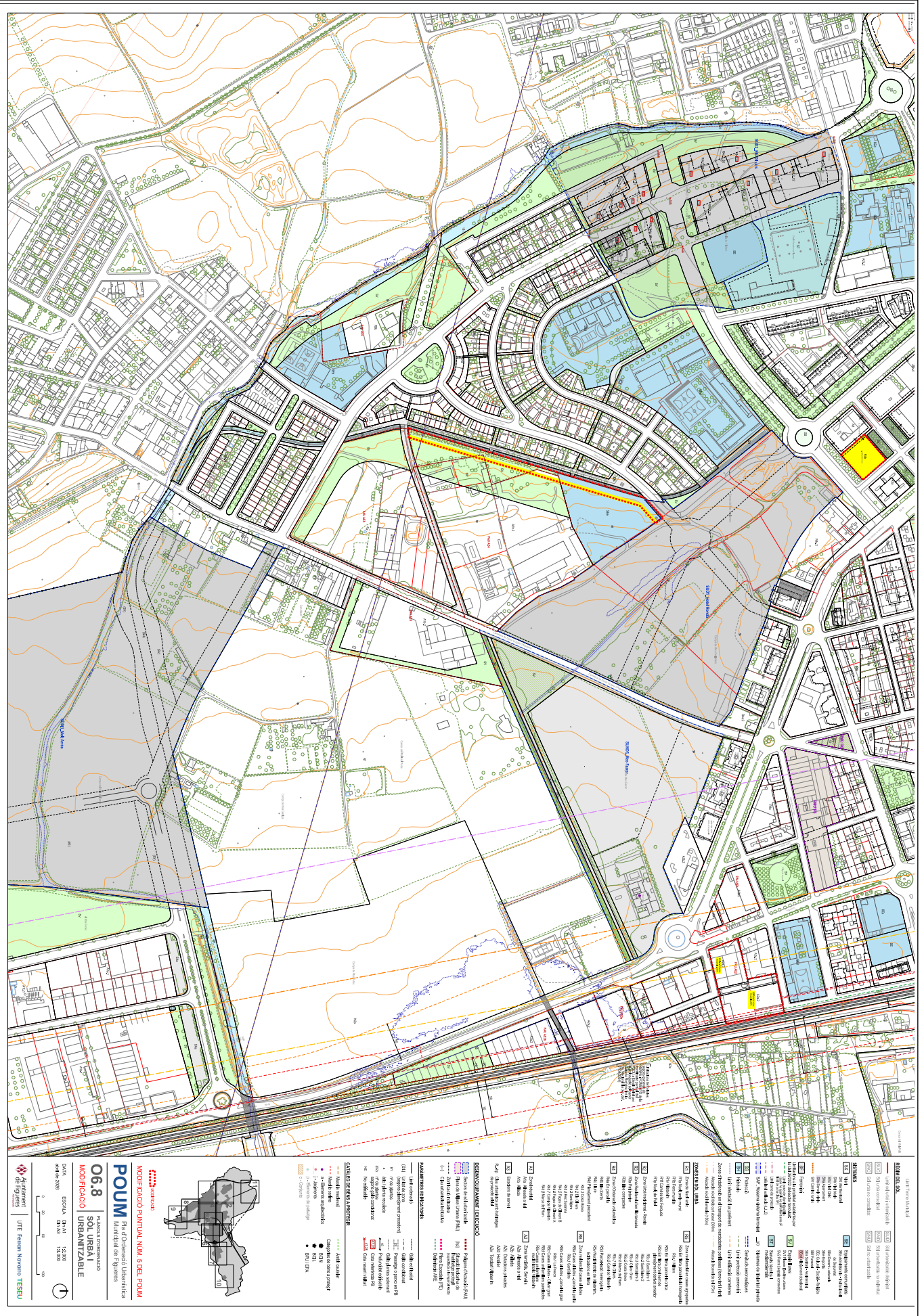




**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



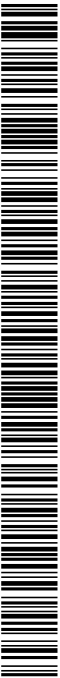
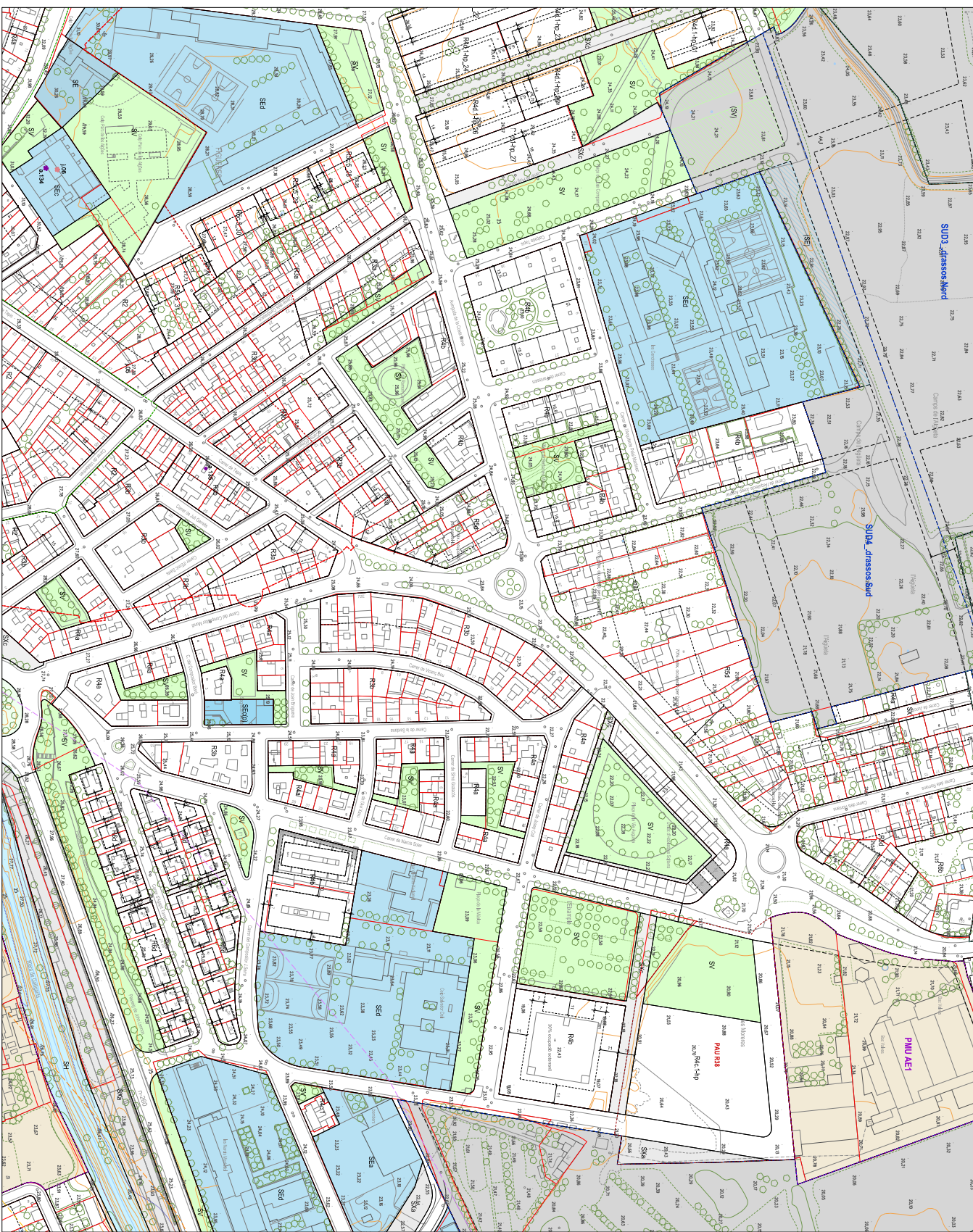






Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 97 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**POUM** Pla d'ordenament urbanístic  
**07.13** Sòl Urbà I  
**URGANTZABLE**

**MOFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DE PUJ**

**AGENCIAT** 1775 Ferreries Noves  
**TESSU**

**DATA** 05/05/2026  
**REVISIÓ** 01  
**REVISIÓ** 02  
**REVISIÓ** 03  
**REVISIÓ** 04  
**REVISIÓ** 05  
**REVISIÓ** 06  
**REVISIÓ** 07  
**REVISIÓ** 08  
**REVISIÓ** 09  
**REVISIÓ** 10  
**REVISIÓ** 11  
**REVISIÓ** 12  
**REVISIÓ** 13  
**REVISIÓ** 14  
**REVISIÓ** 15  
**REVISIÓ** 16  
**REVISIÓ** 17  
**REVISIÓ** 18  
**REVISIÓ** 19  
**REVISIÓ** 20  
**REVISIÓ** 21  
**REVISIÓ** 22  
**REVISIÓ** 23  
**REVISIÓ** 24  
**REVISIÓ** 25  
**REVISIÓ** 26  
**REVISIÓ** 27  
**REVISIÓ** 28  
**REVISIÓ** 29  
**REVISIÓ** 30  
**REVISIÓ** 31  
**REVISIÓ** 32  
**REVISIÓ** 33  
**REVISIÓ** 34  
**REVISIÓ** 35  
**REVISIÓ** 36  
**REVISIÓ** 37  
**REVISIÓ** 38  
**REVISIÓ** 39  
**REVISIÓ** 40  
**REVISIÓ** 41  
**REVISIÓ** 42  
**REVISIÓ** 43  
**REVISIÓ** 44  
**REVISIÓ** 45  
**REVISIÓ** 46  
**REVISIÓ** 47  
**REVISIÓ** 48  
**REVISIÓ** 49  
**REVISIÓ** 50  
**REVISIÓ** 51  
**REVISIÓ** 52  
**REVISIÓ** 53  
**REVISIÓ** 54  
**REVISIÓ** 55  
**REVISIÓ** 56  
**REVISIÓ** 57  
**REVISIÓ** 58  
**REVISIÓ** 59  
**REVISIÓ** 60  
**REVISIÓ** 61  
**REVISIÓ** 62  
**REVISIÓ** 63  
**REVISIÓ** 64  
**REVISIÓ** 65  
**REVISIÓ** 66  
**REVISIÓ** 67  
**REVISIÓ** 68  
**REVISIÓ** 69  
**REVISIÓ** 70  
**REVISIÓ** 71  
**REVISIÓ** 72  
**REVISIÓ** 73  
**REVISIÓ** 74  
**REVISIÓ** 75  
**REVISIÓ** 76  
**REVISIÓ** 77  
**REVISIÓ** 78  
**REVISIÓ** 79  
**REVISIÓ** 80  
**REVISIÓ** 81  
**REVISIÓ** 82  
**REVISIÓ** 83  
**REVISIÓ** 84  
**REVISIÓ** 85  
**REVISIÓ** 86  
**REVISIÓ** 87  
**REVISIÓ** 88  
**REVISIÓ** 89  
**REVISIÓ** 90  
**REVISIÓ** 91  
**REVISIÓ** 92  
**REVISIÓ** 93  
**REVISIÓ** 94  
**REVISIÓ** 95  
**REVISIÓ** 96  
**REVISIÓ** 97  
**REVISIÓ** 98  
**REVISIÓ** 99  
**REVISIÓ** 100

**LEGENDA**

**1. Sòl Urbà I**

**2. Sòl Urbà II**

**3. Sòl Urbà III**

**4. Sòl Urbà IV**

**5. Sòl Urbà V**

**6. Sòl Urbà VI**

**7. Sòl Urbà VII**

**8. Sòl Urbà VIII**

**9. Sòl Urbà IX**

**10. Sòl Urbà X**

**11. Sòl Urbà XI**

**12. Sòl Urbà XII**

**13. Sòl Urbà XIII**

**14. Sòl Urbà XIV**

**15. Sòl Urbà XV**

**16. Sòl Urbà XVI**

**17. Sòl Urbà XVII**

**18. Sòl Urbà XVIII**

**19. Sòl Urbà XIX**

**20. Sòl Urbà XX**

**21. Sòl Urbà XXI**

**22. Sòl Urbà XXII**

**23. Sòl Urbà XXIII**

**24. Sòl Urbà XXIV**

**25. Sòl Urbà XXV**

**26. Sòl Urbà XXVI**

**27. Sòl Urbà XXVII**

**28. Sòl Urbà XXVIII**

**29. Sòl Urbà XXIX**

**30. Sòl Urbà XXX**

**31. Sòl Urbà XXXI**

**32. Sòl Urbà XXXII**

**33. Sòl Urbà XXXIII**

**34. Sòl Urbà XXXIV**

**35. Sòl Urbà XXXV**

**36. Sòl Urbà XXXVI**

**37. Sòl Urbà XXXVII**

**38. Sòl Urbà XXXVIII**

**39. Sòl Urbà XXXIX**

**40. Sòl Urbà XL**

**41. Sòl Urbà XLI**

**42. Sòl Urbà XLII**

**43. Sòl Urbà XLIII**

**44. Sòl Urbà XLIV**

**45. Sòl Urbà XLV**

**46. Sòl Urbà XLVI**

**47. Sòl Urbà XLVII**

**48. Sòl Urbà XLVIII**

**49. Sòl Urbà XLIX**

**50. Sòl Urbà L**

**51. Sòl Urbà LI**

**52. Sòl Urbà LII**

**53. Sòl Urbà LIII**

**54. Sòl Urbà LIV**

**55. Sòl Urbà LV**

**56. Sòl Urbà LVI**

**57. Sòl Urbà LVII**

**58. Sòl Urbà LVIII**

**59. Sòl Urbà LVIX**

**60. Sòl Urbà LX**

**61. Sòl Urbà LXI**

**62. Sòl Urbà LXII**

**63. Sòl Urbà LXIII**

**64. Sòl Urbà LXIV**

**65. Sòl Urbà LXV**

**66. Sòl Urbà LXVI**

**67. Sòl Urbà LXVII**

**68. Sòl Urbà LXVIII**

**69. Sòl Urbà LXIX**

**70. Sòl Urbà LXX**

**71. Sòl Urbà LXXI**

**72. Sòl Urbà LXXII**

**73. Sòl Urbà LXXIII**

**74. Sòl Urbà LXXIV**

**75. Sòl Urbà LXXV**

**76. Sòl Urbà LXXVI**

**77. Sòl Urbà LXXVII**

**78. Sòl Urbà LXXVIII**

**79. Sòl Urbà LXXIX**

**80. Sòl Urbà LXXX**

**81. Sòl Urbà LXXXI**

**82. Sòl Urbà LXXXII**

**83. Sòl Urbà LXXXIII**

**84. Sòl Urbà LXXXIV**

**85. Sòl Urbà LXXXV**

**86. Sòl Urbà LXXXVI**

**87. Sòl Urbà LXXXVII**

**88. Sòl Urbà LXXXVIII**

**89. Sòl Urbà LXXXIX**

**90. Sòl Urbà LXXXX**

**91. Sòl Urbà LXXXXI**

**92. Sòl Urbà LXXXXII**

**93. Sòl Urbà LXXXXIII**

**94. Sòl Urbà LXXXXIV**

**95. Sòl Urbà LXXXXV**

**96. Sòl Urbà LXXXXVI**

**97. Sòl Urbà LXXXXVII**

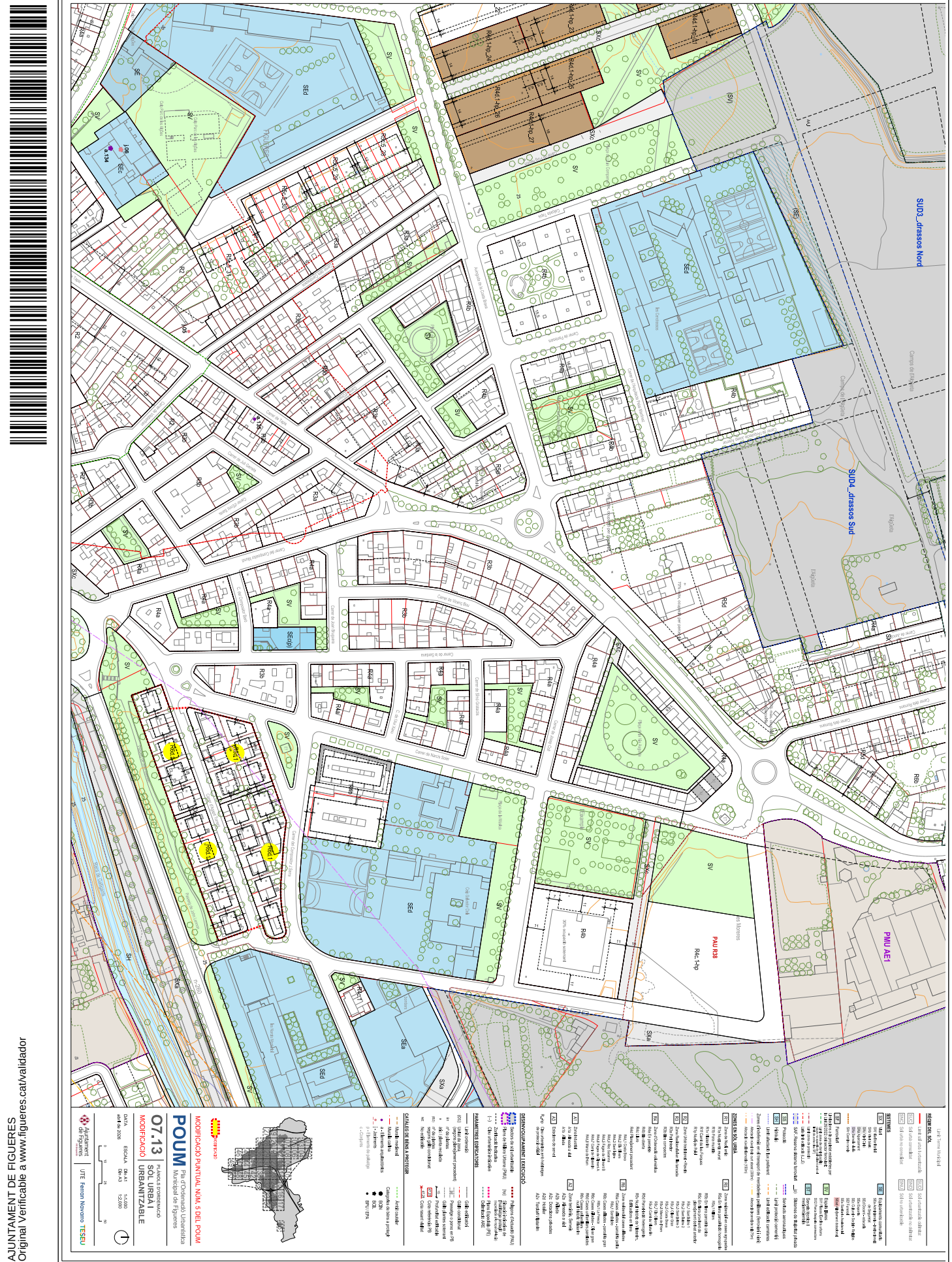
**98. Sòl Urbà LXXXXVIII**

**99. Sòl Urbà LXXXXIX**

**100. Sòl Urbà LXXXXX**

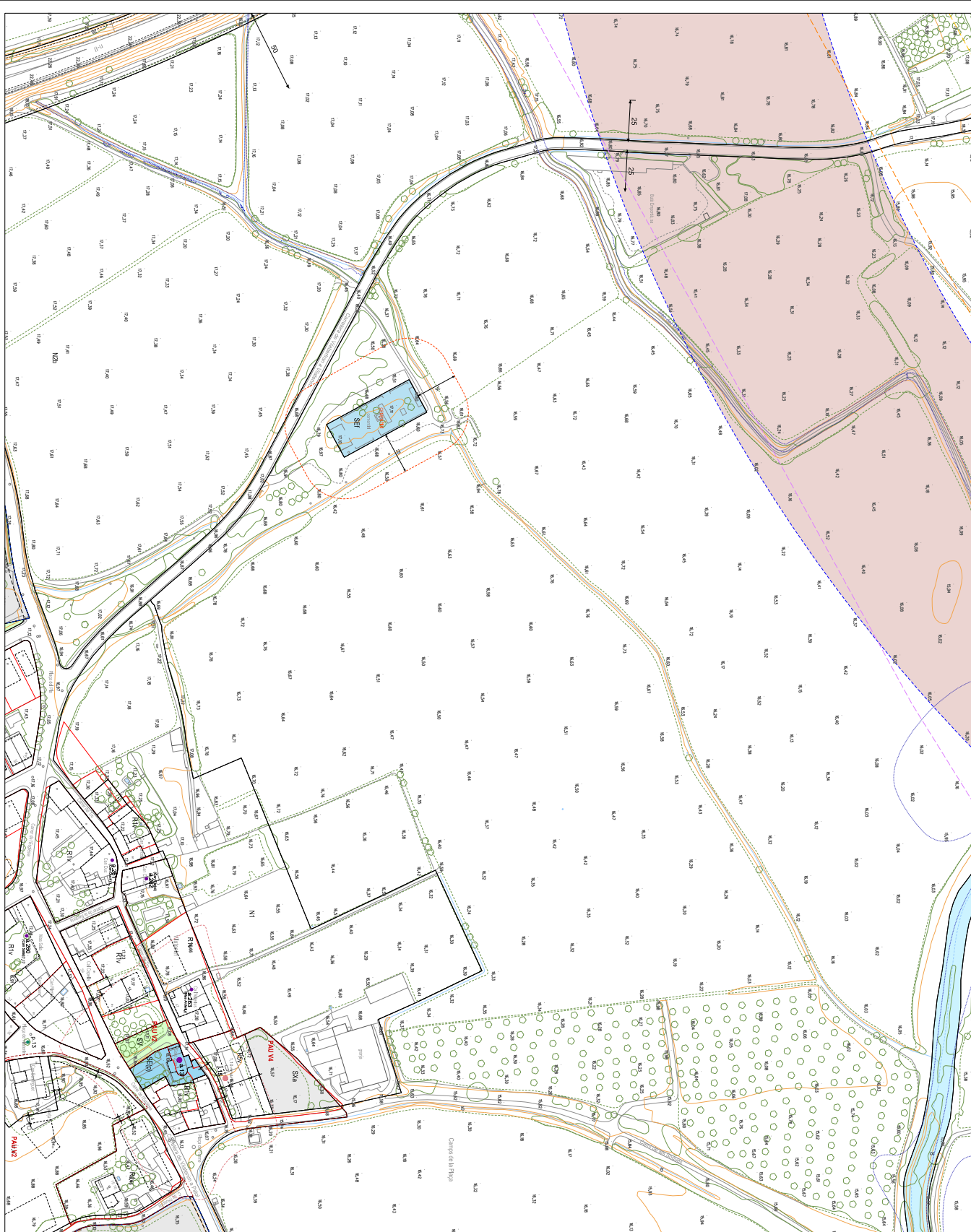


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**LEYENDA**

- Área urbana (shaded)
- Área no urbana (unshaded)
- Área a urbanizar (dashed line)

**ESCALA**

0 10 km

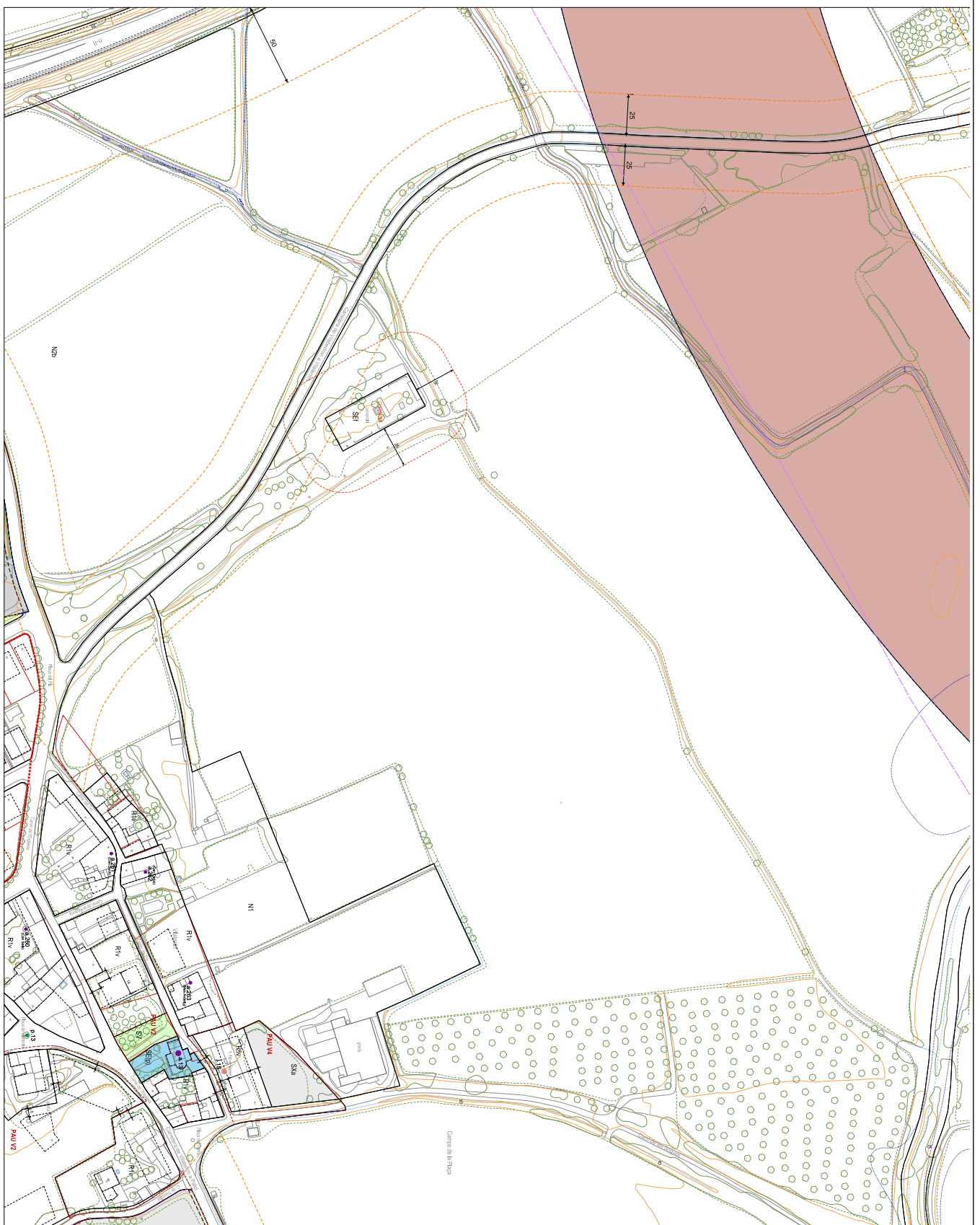
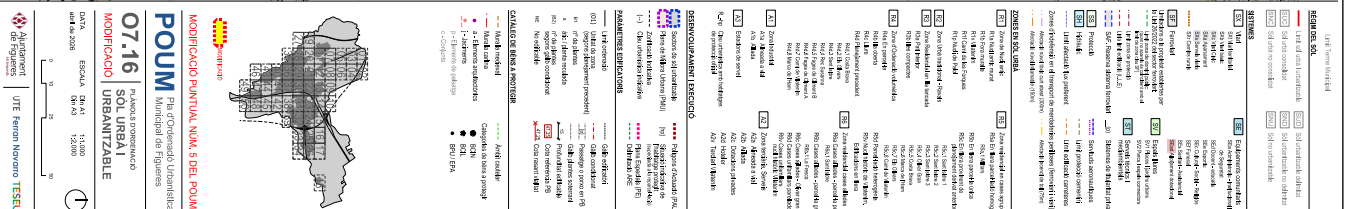
**UTM** 18Q UTM 18Q

**PROYECTO** Pampa de Santa Rosa

**FECHA** 2011

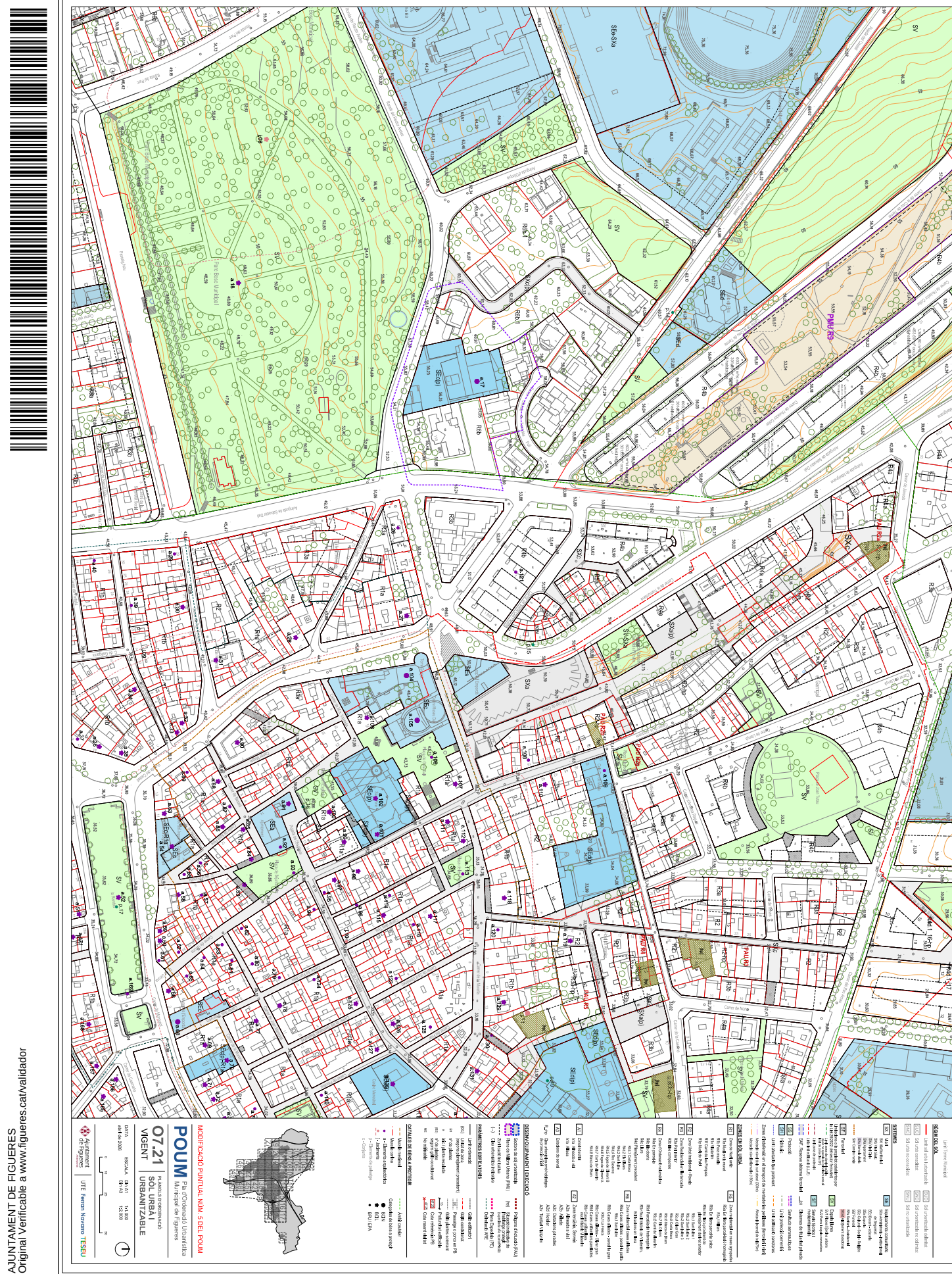
**ELABORADO POR** [Logo]





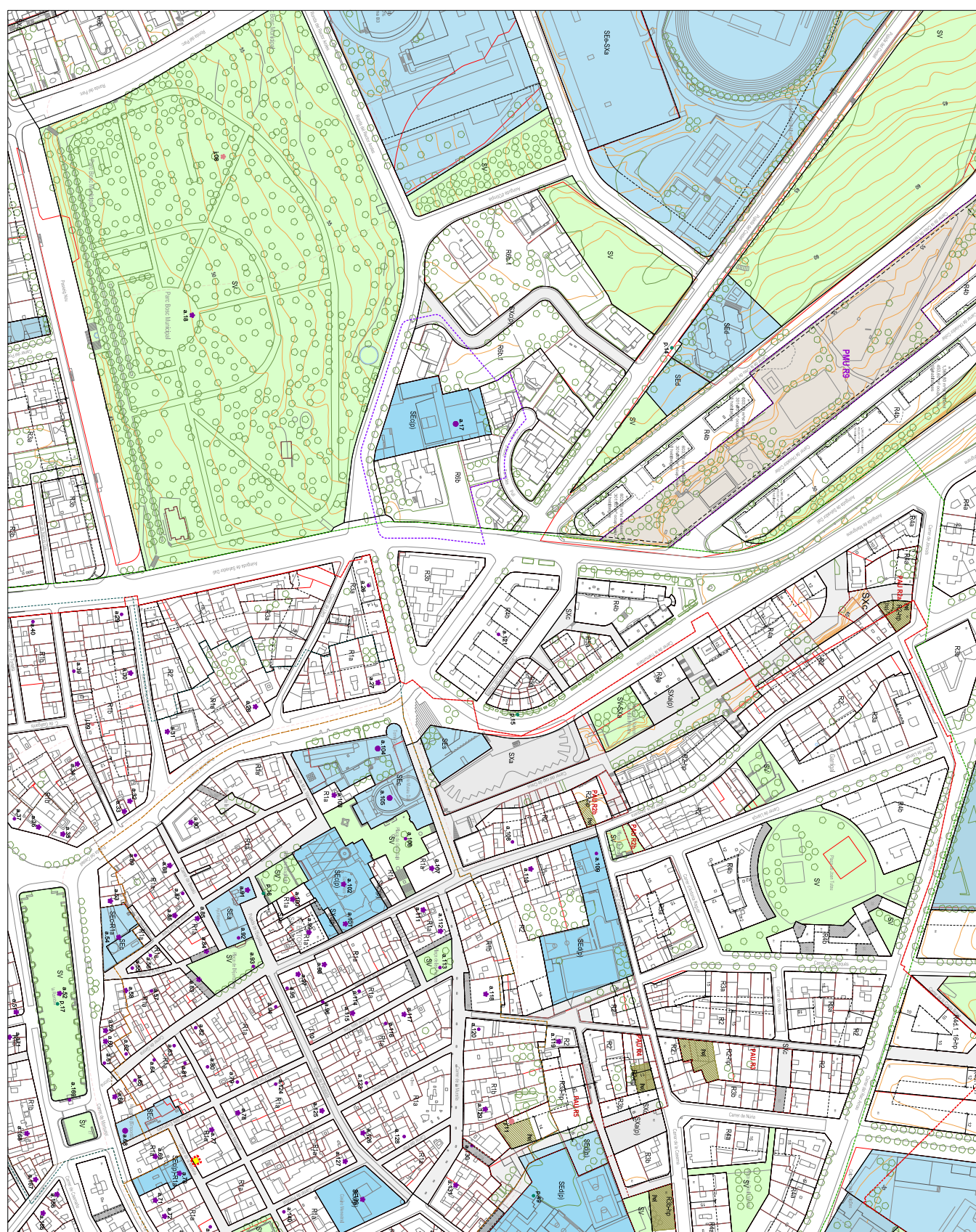
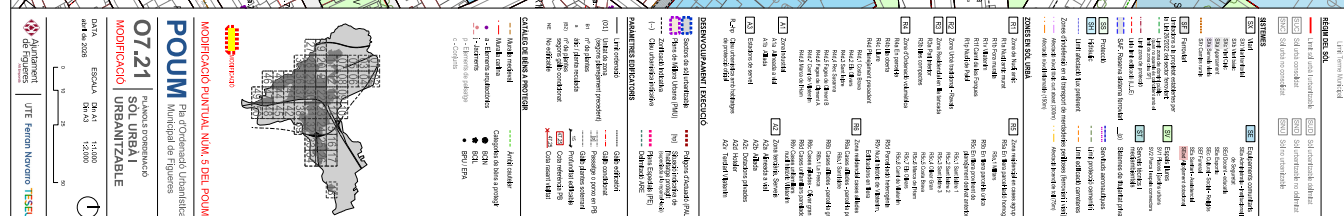


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



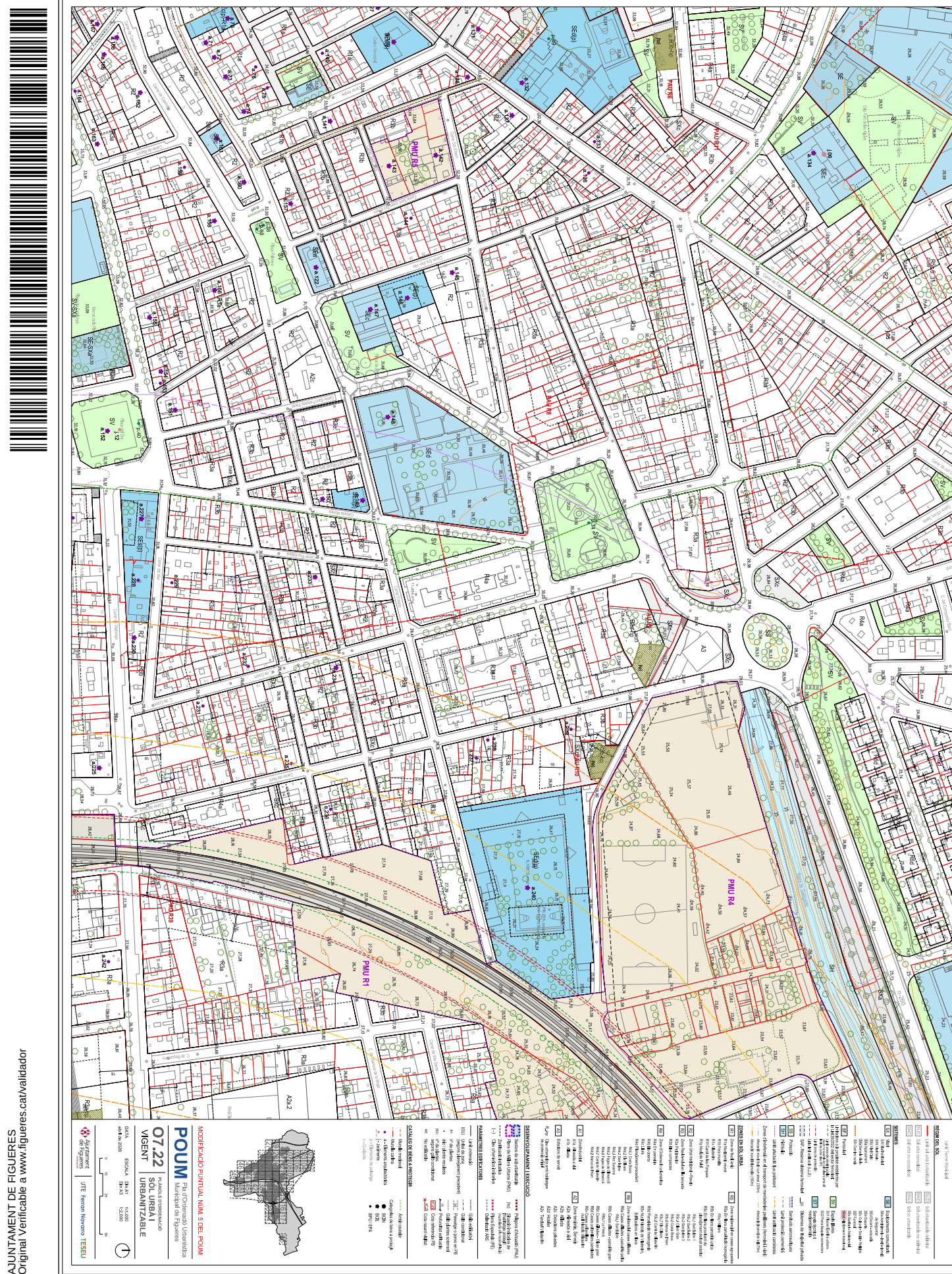


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



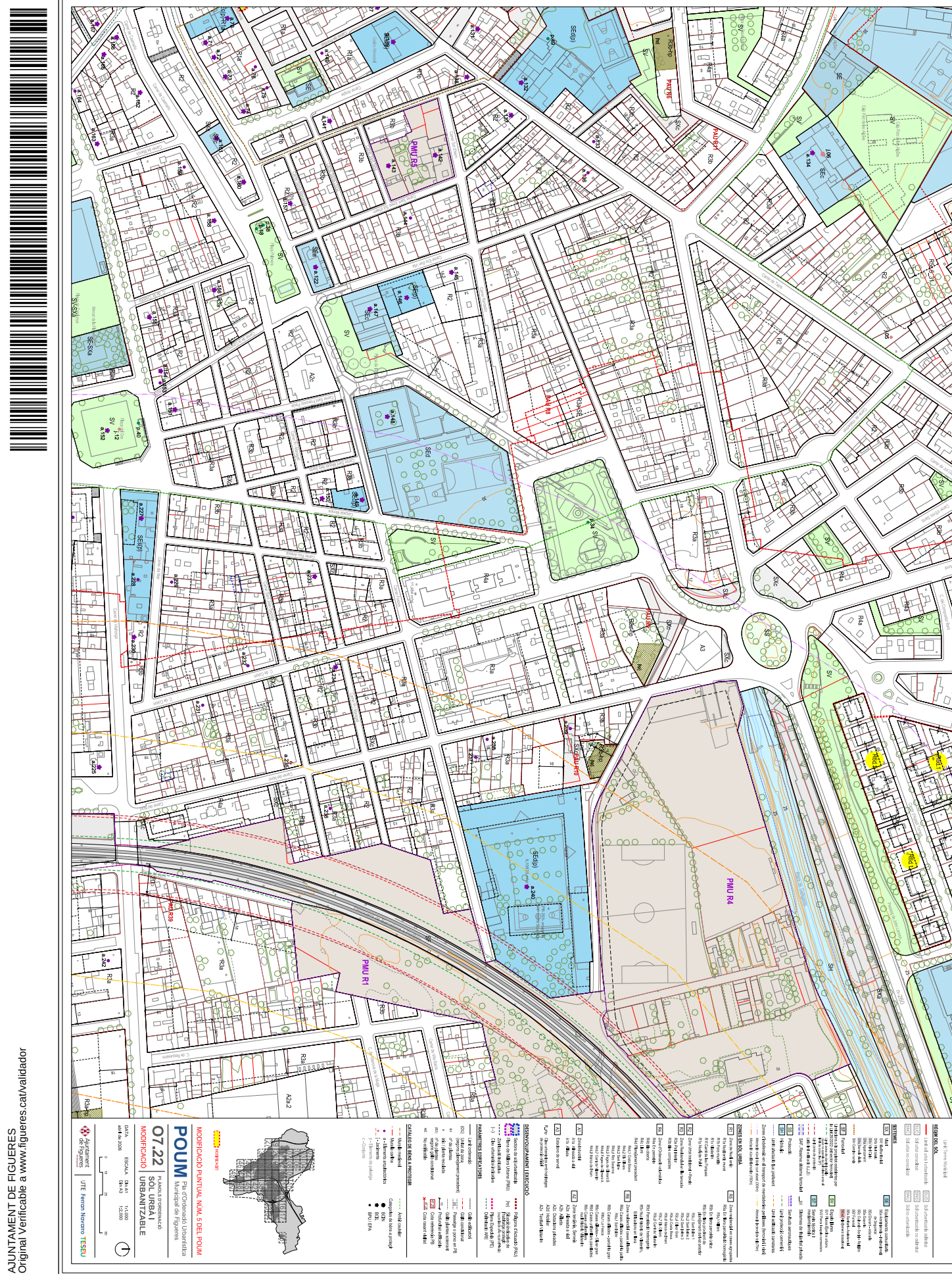


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



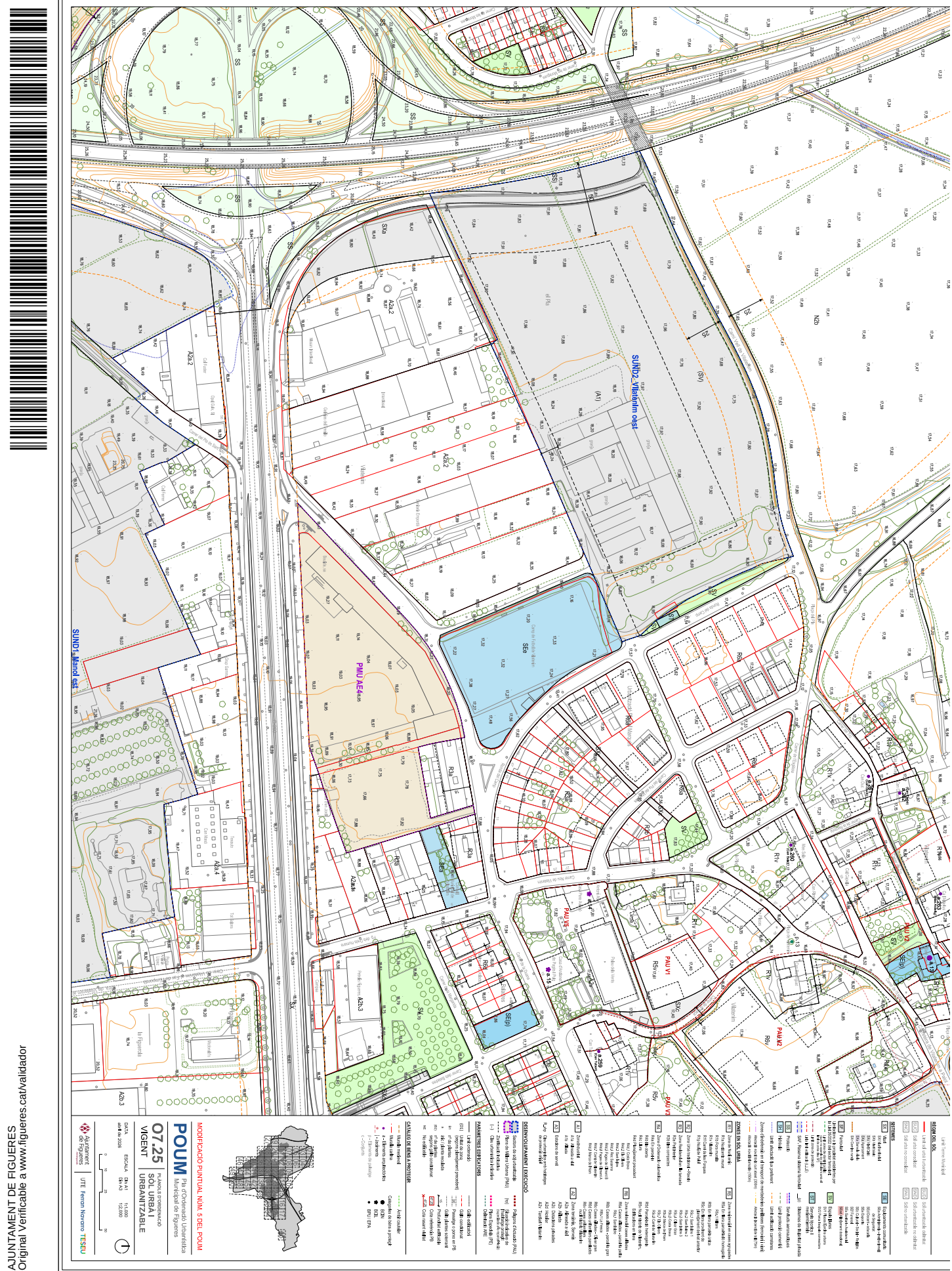


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



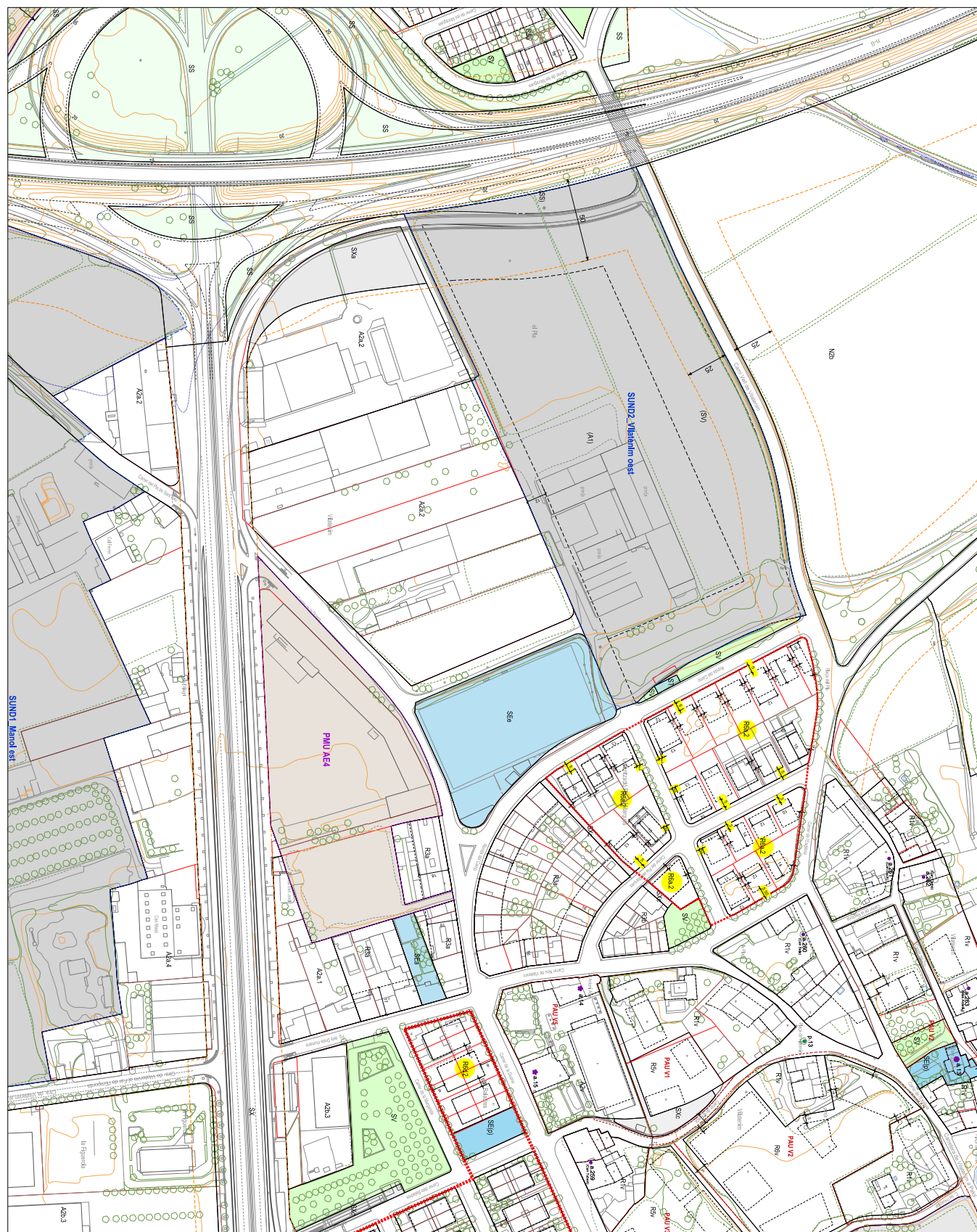


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL P.OUM**

**P.OUM**

Pla d'Ordenació Urbanística  
Municipal de Figueres

---

**07.25**

PLANS DE ORDENACIÓ  
**SOL URBÀ I**  
**URBANITZABLE**

---

**MODIFICACIÓ**

|            |        |        |        |
|------------|--------|--------|--------|
| DATA       | ESCALA | CHA A1 | 11.000 |
| 01/04/2008 | 08/ A3 |        | 12.000 |



0 10 20 30

Ajuntament de Figueras  
No s'aproxima

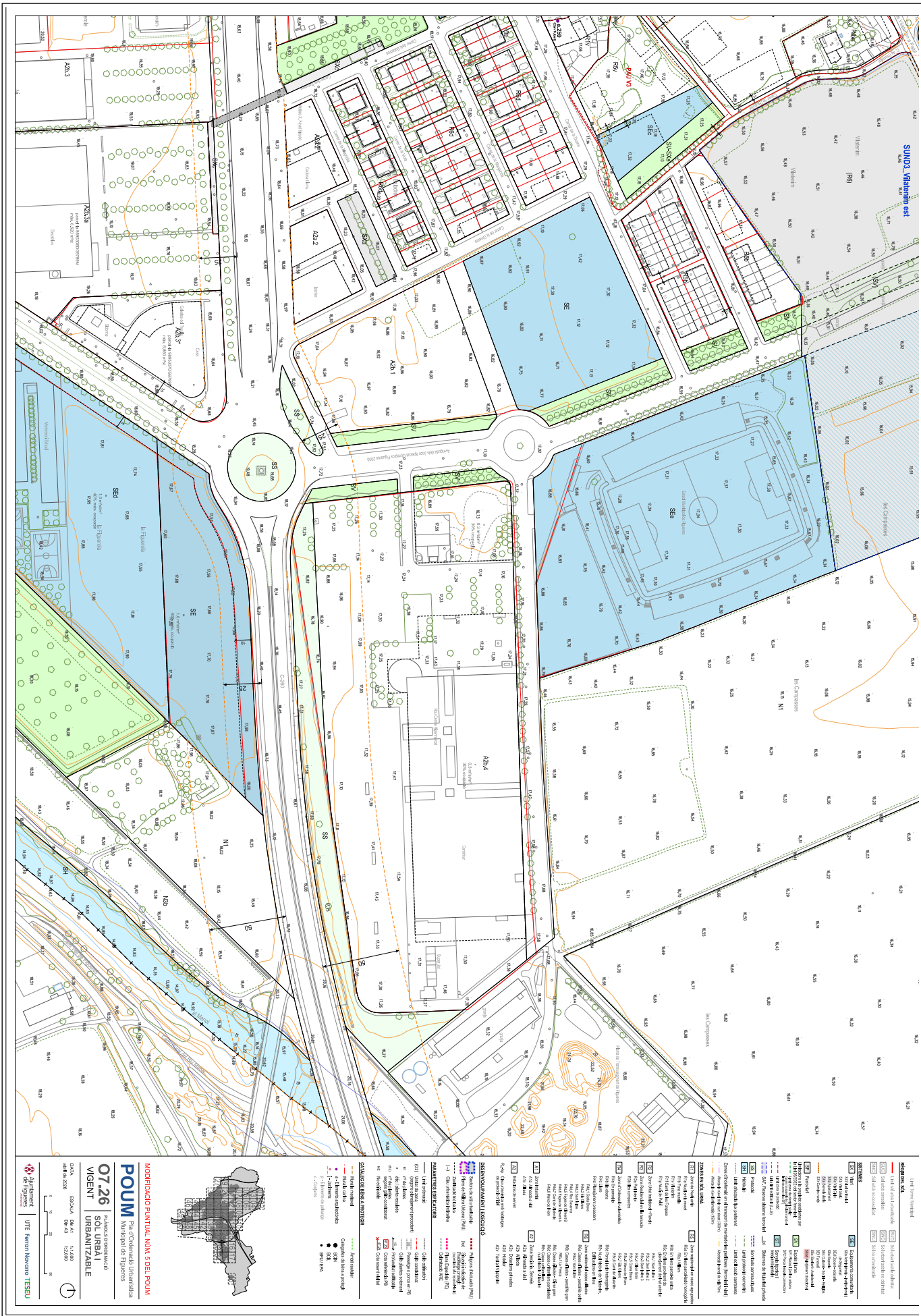
UTE Ferran Navarro  
TESEU

AJUNTAMENT DE FIGUERES  
Original Verificable a [www.figueres.cat/validador](http://www.figueres.cat/validador)



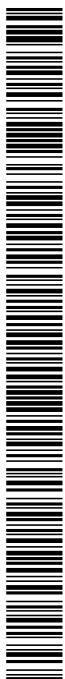
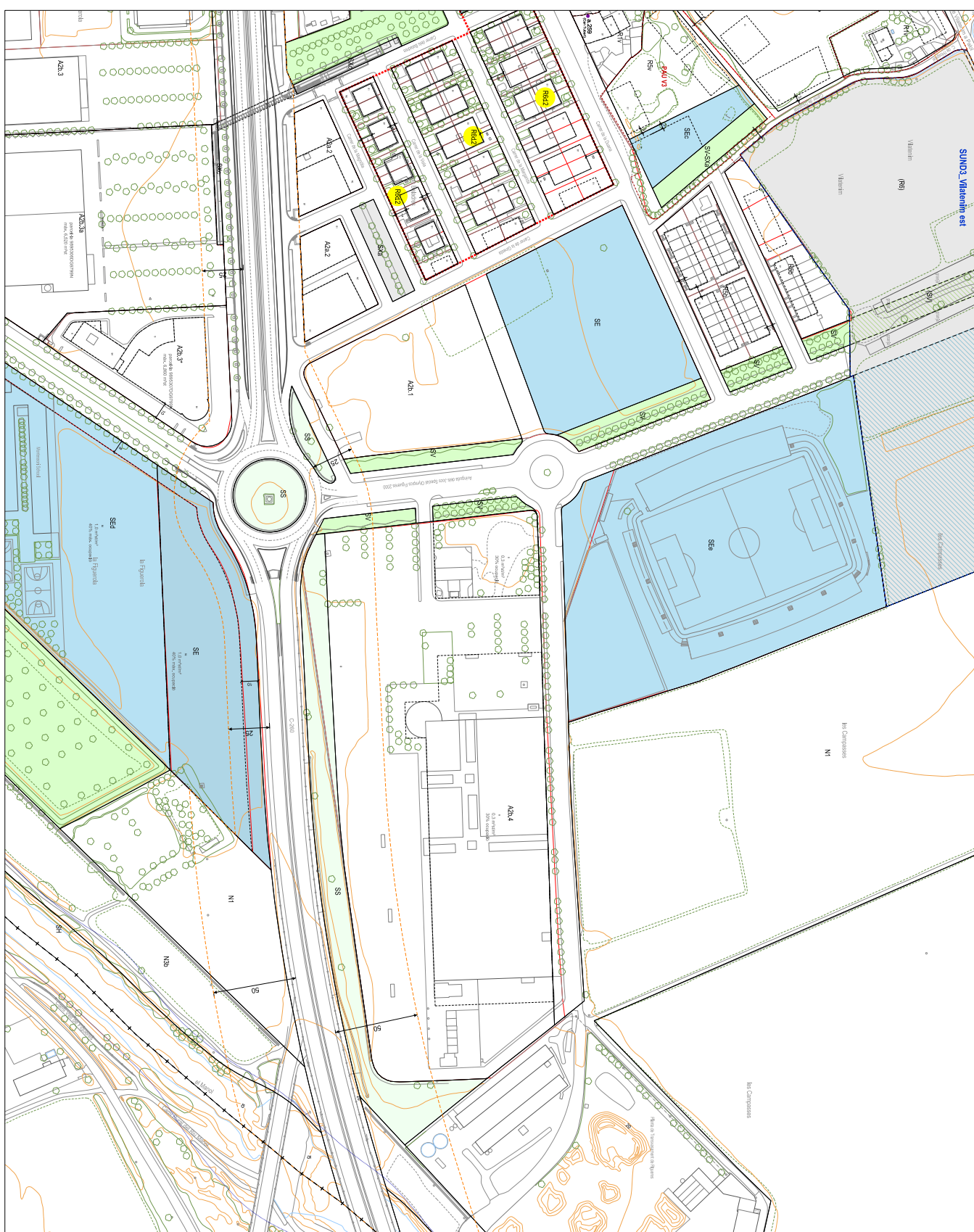
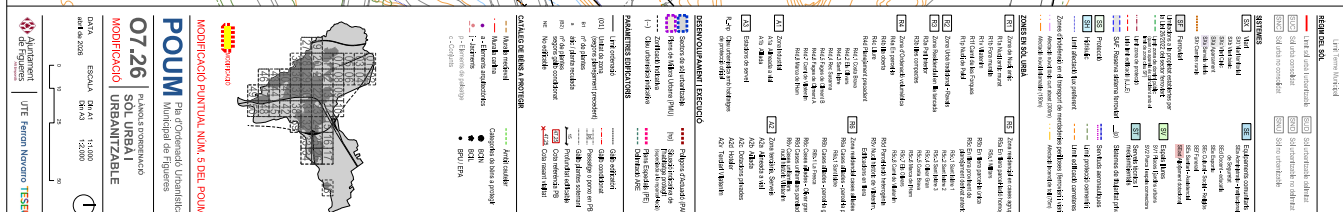
Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 107 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



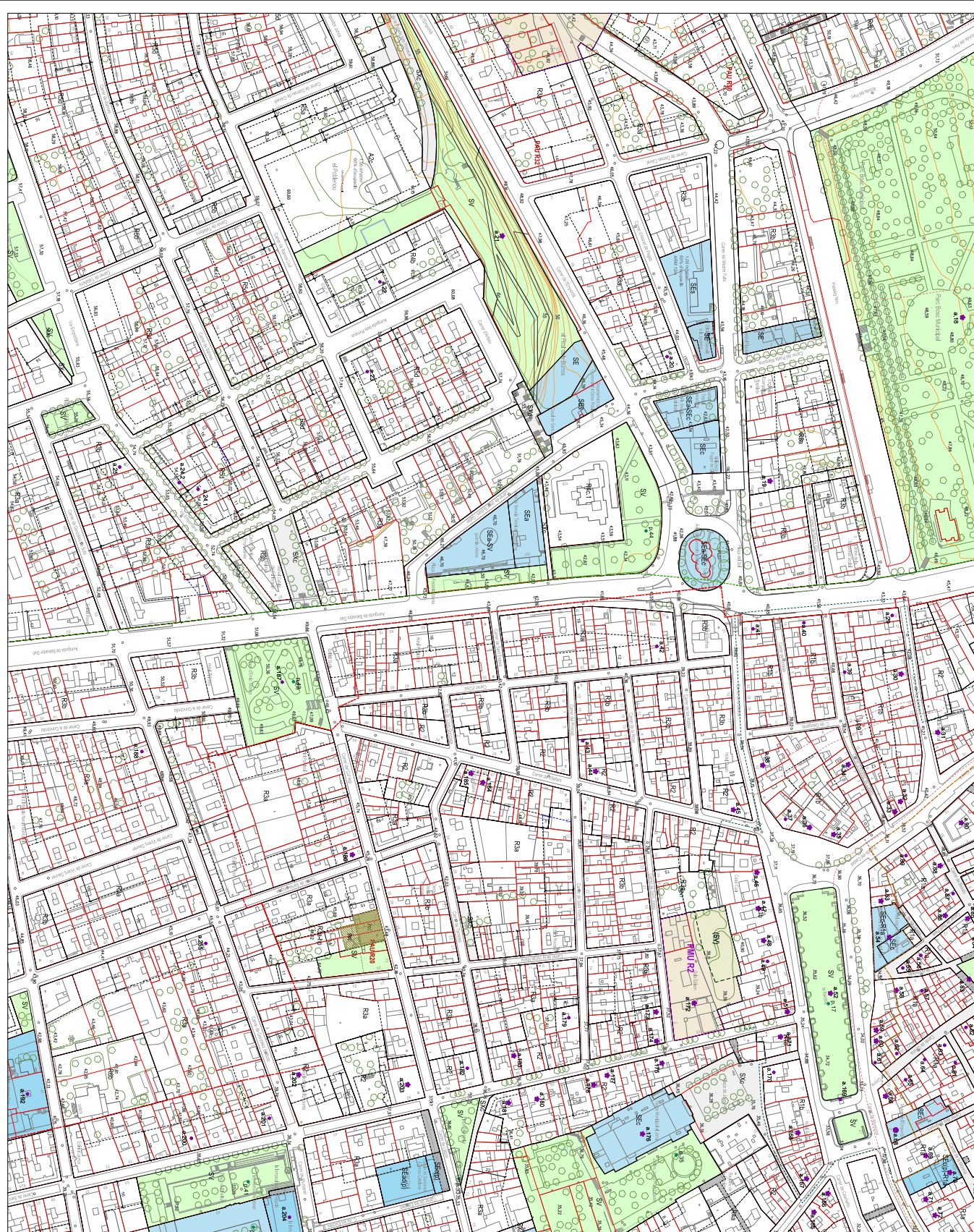


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



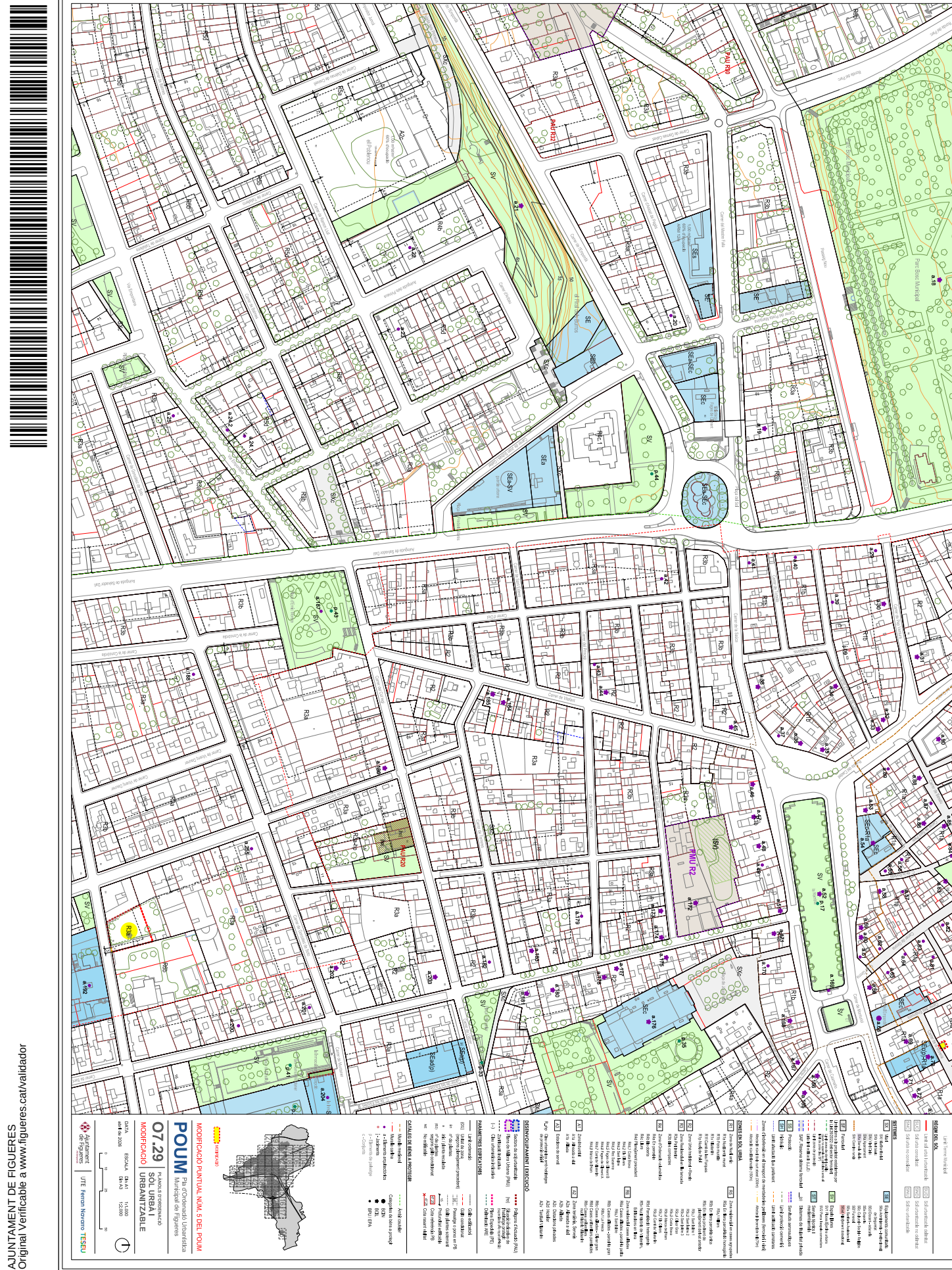


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43

[illegible]

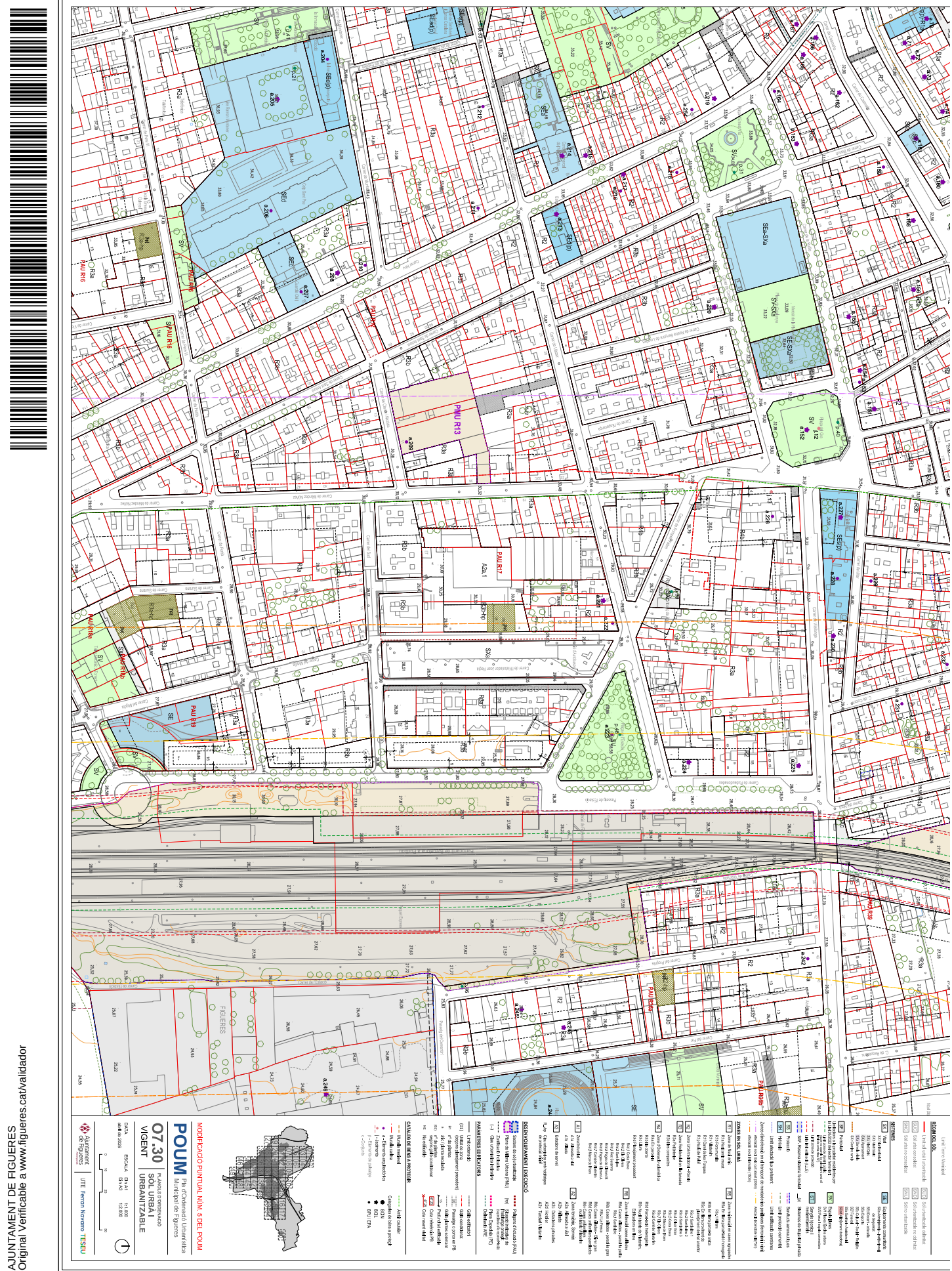


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





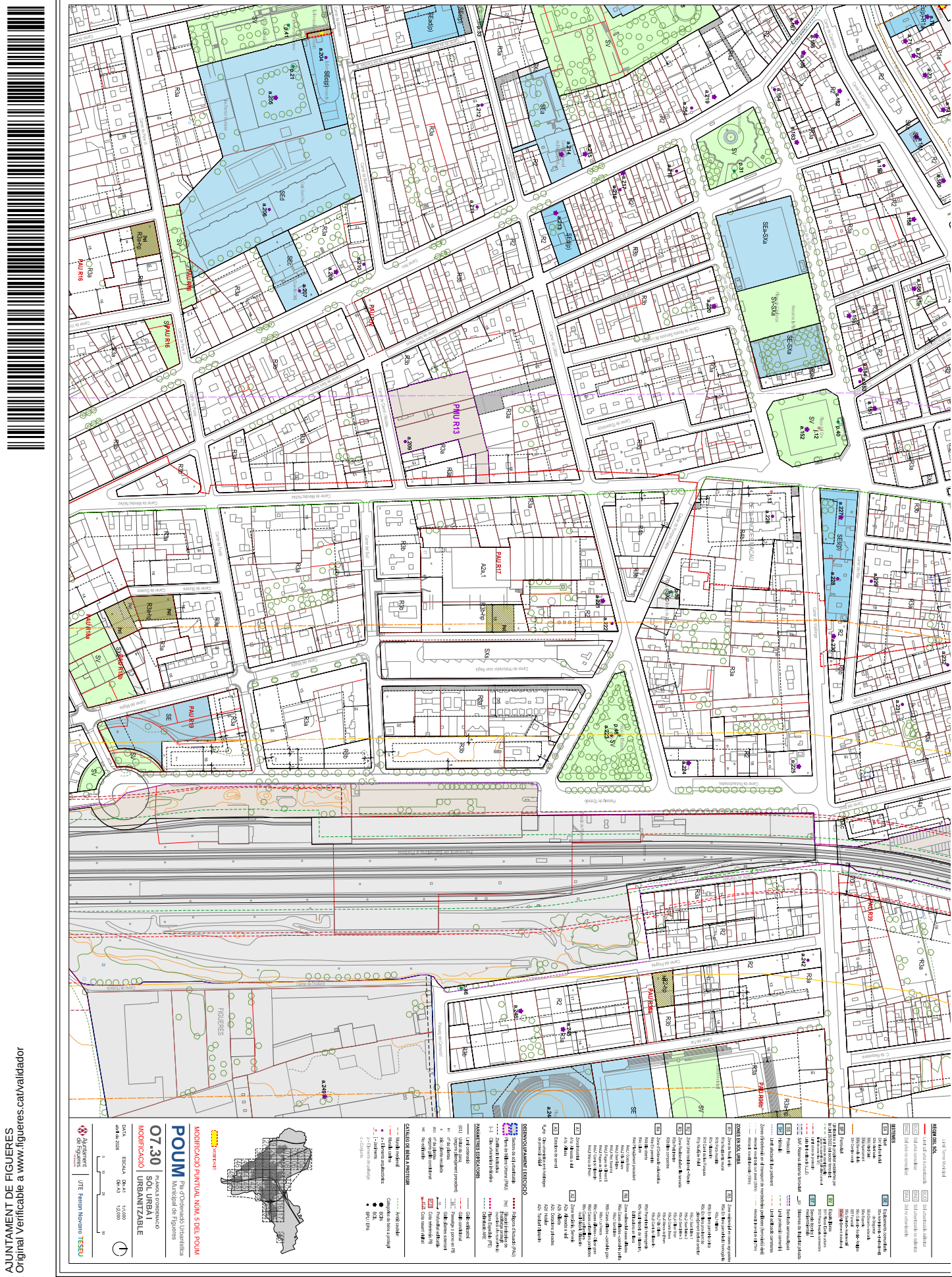
**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





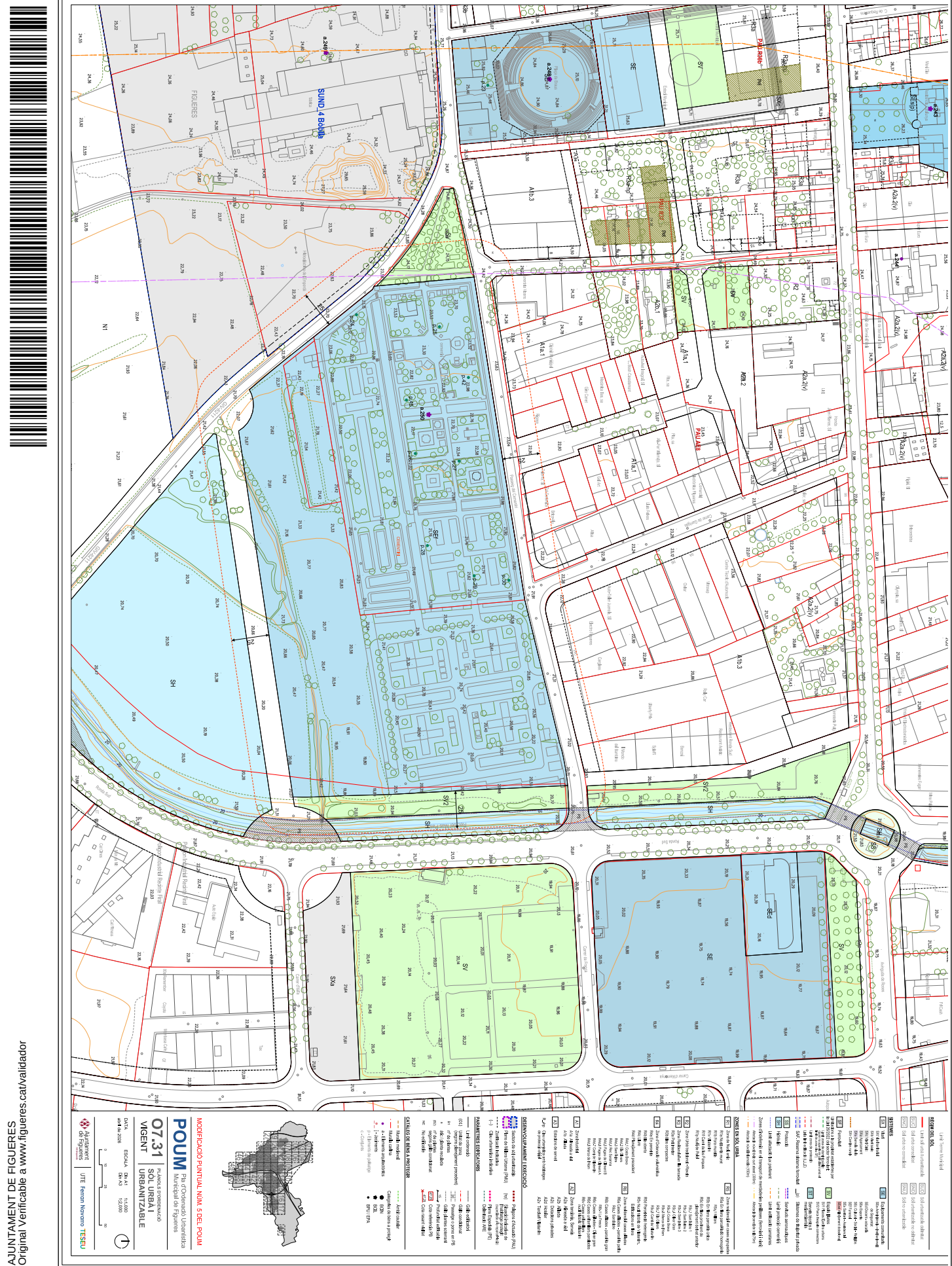
Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 112 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





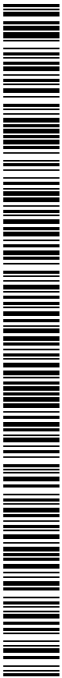
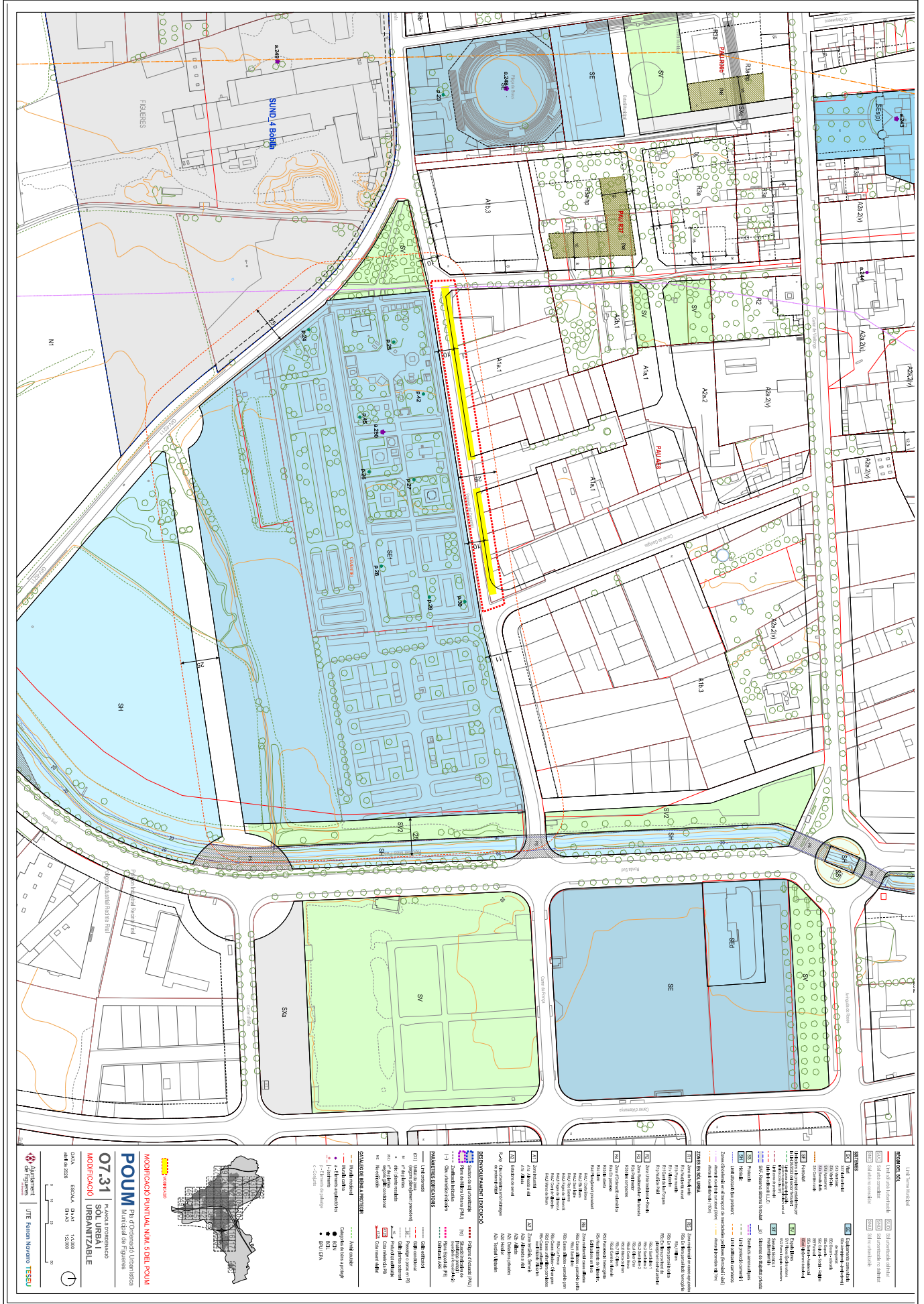
**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 114 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43

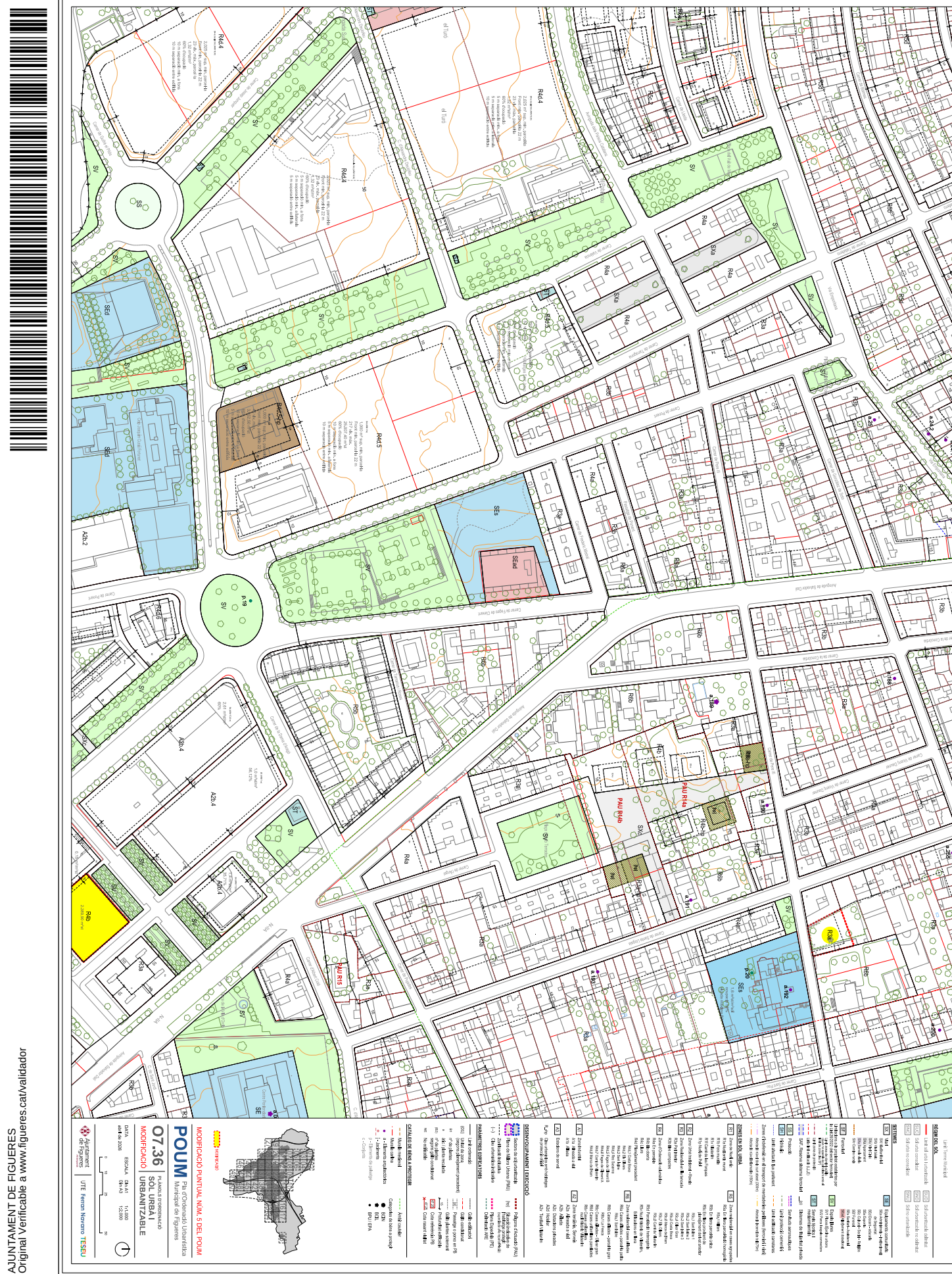








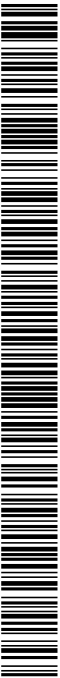
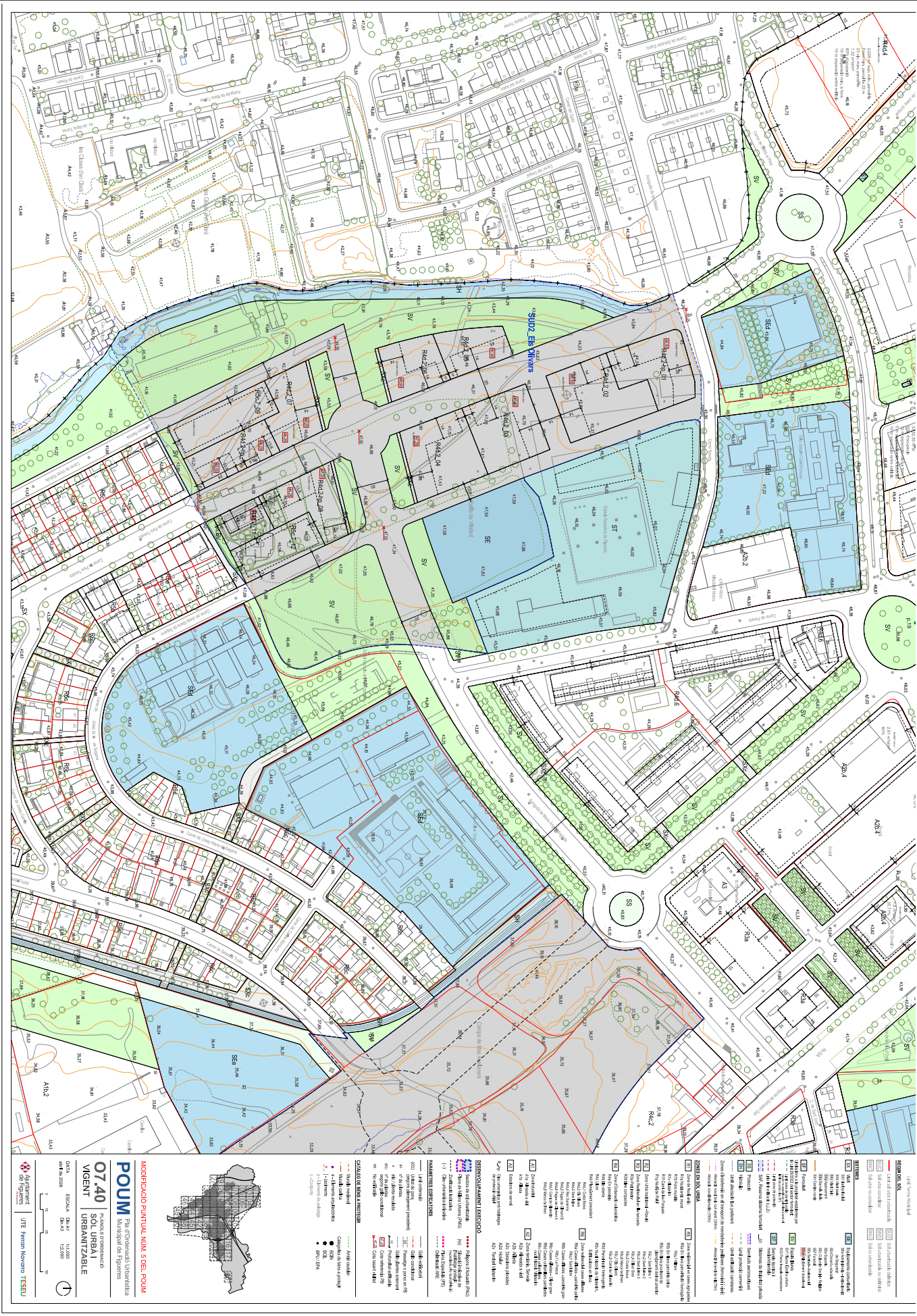
**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





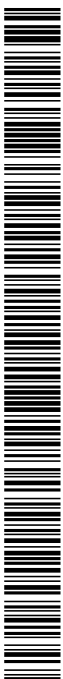
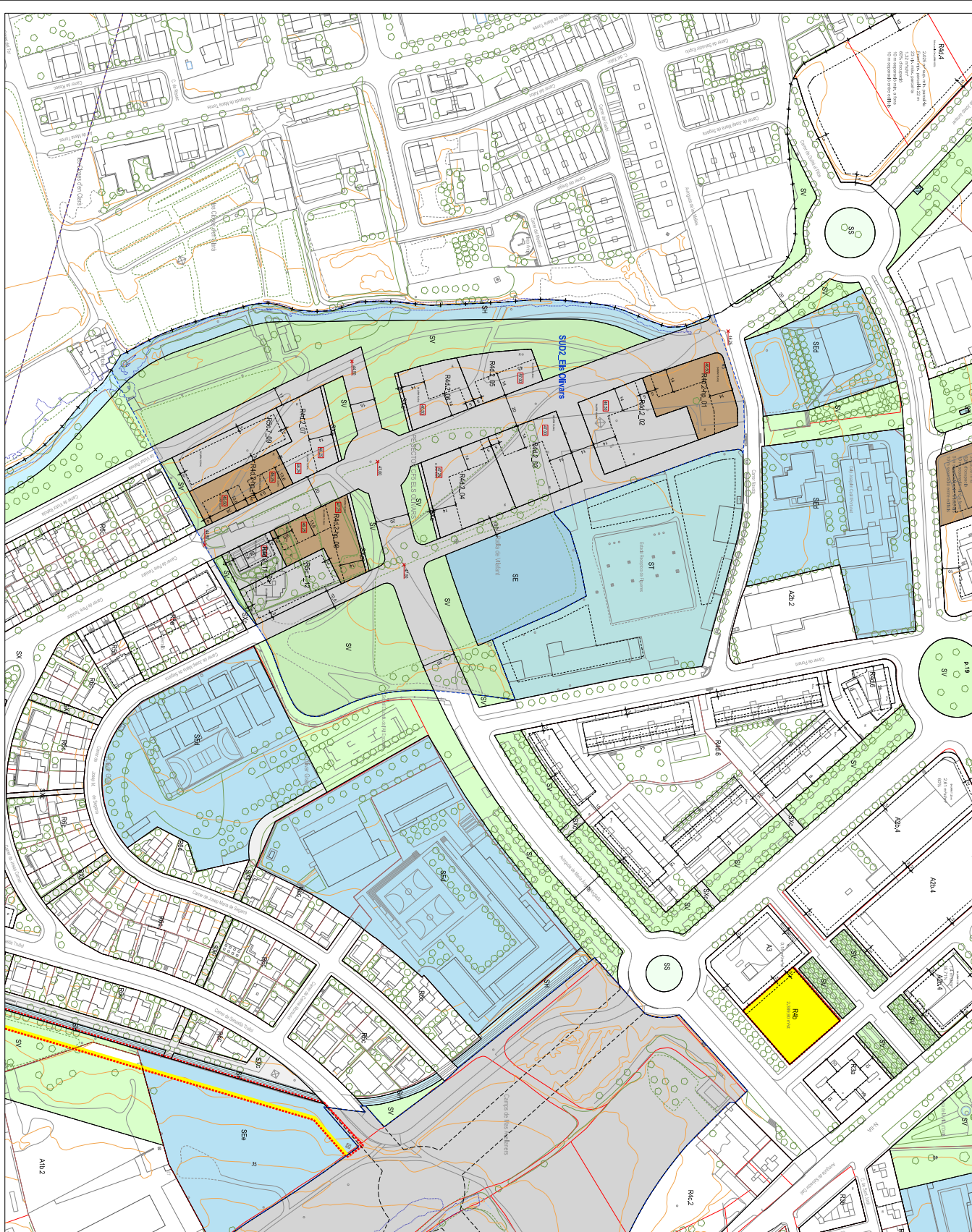
Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 117 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



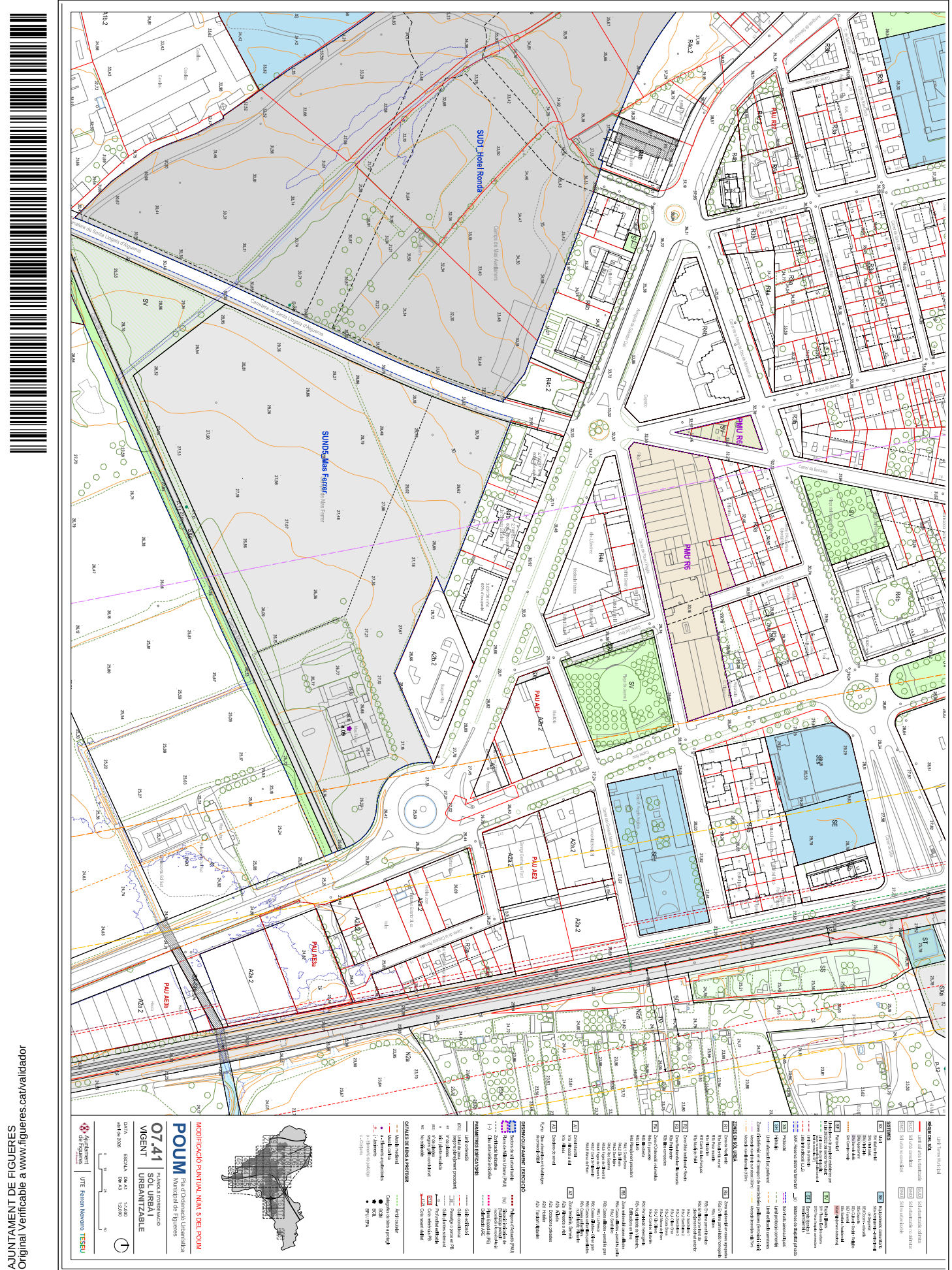


**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



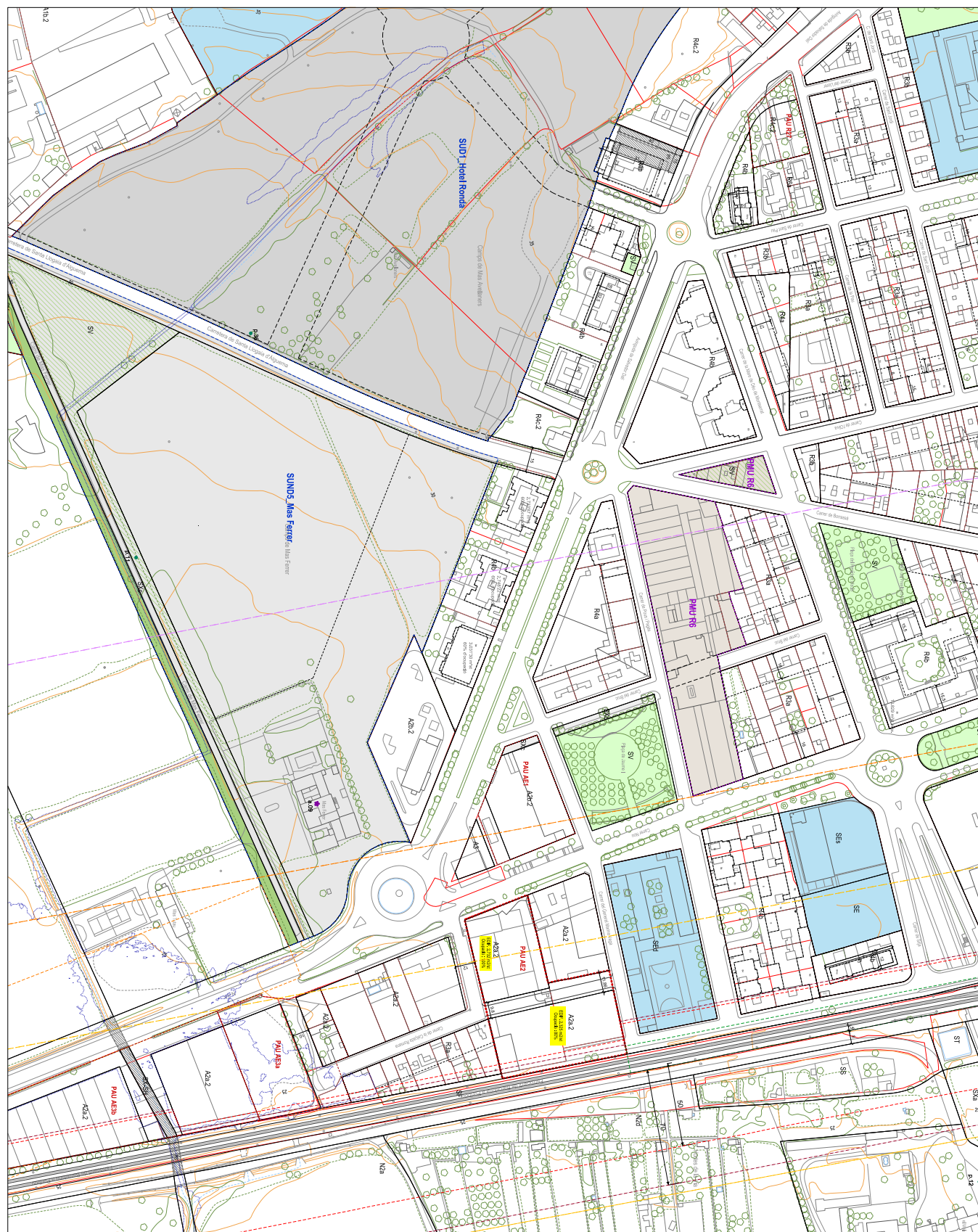
AJUNTAMENT DE FIGUERES  
Original Verificable a [www.figueres.cat/validador](http://www.figueres.cat/validador)







**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**POUUM**  
Plan de Ordenamiento Urbano Municipal  
Municipalidad de Pácora

**07.41**  
ÁREAS DE PROTECCIÓN  
SOL. URBANIZABLE  
URBANIZABLE

**LEGENDA**

- 1. Zonas de Protección:**
  - 1.1. Zona de Protección Ambiental (ZPA): Área de protección ambiental.
  - 1.2. Zona de Protección Cultural (ZPC): Área de protección cultural.
  - 1.3. Zona de Protección Histórica (ZPH): Área de protección histórica.
  - 1.4. Zona de Protección Paisajística (ZPP): Área de protección paisajística.
  - 1.5. Zona de Protección Patrimonial (ZPPat): Área de protección patrimonial.
  - 1.6. Zona de Protección Social (ZPS): Área de protección social.
  - 1.7. Zona de Protección Urbana (ZPU): Área de protección urbana.
  - 1.8. Zona de Protección Verde (ZPV): Área de protección verde.
  - 1.9. Zona de Protección Agua (ZPAg): Área de protección agua.
  - 1.10. Zona de Protección Energía (ZPE): Área de protección energía.
  - 1.11. Zona de Protección Infraestructura (ZPI): Área de protección infraestructura.
  - 1.12. Zona de Protección Seguridad (ZPSeg): Área de protección seguridad.
  - 1.13. Zona de Protección Salud (ZPSal): Área de protección salud.
  - 1.14. Zona de Protección Trabajo (ZPT): Área de protección trabajo.
  - 1.15. Zona de Protección Vivienda (ZPViv): Área de protección vivienda.
  - 1.16. Zona de Protección Otros (ZPO): Área de protección otros.
- 2. Zonas de Desarrollo:**
  - 2.1. Zona de Desarrollo Urbano (ZDU): Área de desarrollo urbano.
  - 2.2. Zona de Desarrollo Industrial (ZDI): Área de desarrollo industrial.
  - 2.3. Zona de Desarrollo Comercial (ZDC): Área de desarrollo comercial.
  - 2.4. Zona de Desarrollo Recreativo (ZDR): Área de desarrollo recreativo.
  - 2.5. Zona de Desarrollo Científico (ZDCi): Área de desarrollo científico.
  - 2.6. Zona de Desarrollo Tecnológico (ZDT): Área de desarrollo tecnológico.
  - 2.7. Zona de Desarrollo Agropecuario (ZDA): Área de desarrollo agropecuario.
  - 2.8. Zona de Desarrollo Forestal (ZDF): Área de desarrollo forestal.
  - 2.9. Zona de Desarrollo Pesquero (ZDP): Área de desarrollo pesquero.
  - 2.10. Zona de Desarrollo Turístico (ZDTur): Área de desarrollo turístico.
  - 2.11. Zona de Desarrollo Otros (ZDO): Área de desarrollo otros.
- 3. Zonas de Reserva:**
  - 3.1. Zona de Reserva Ambiental (ZRA): Área de reserva ambiental.
  - 3.2. Zona de Reserva Cultural (ZRC): Área de reserva cultural.
  - 3.3. Zona de Reserva Histórica (ZRH): Área de reserva histórica.
  - 3.4. Zona de Reserva Paisajística (ZRP): Área de reserva paisajística.
  - 3.5. Zona de Reserva Patrimonial (ZRPat): Área de reserva patrimonial.
  - 3.6. Zona de Reserva Social (ZRS): Área de reserva social.
  - 3.7. Zona de Reserva Urbana (ZRU): Área de reserva urbana.
  - 3.8. Zona de Reserva Verde (ZRV): Área de reserva verde.
  - 3.9. Zona de Reserva Agua (ZRAg): Área de reserva agua.
  - 3.10. Zona de Reserva Energía (ZRE): Área de reserva energía.
  - 3.11. Zona de Reserva Infraestructura (ZRI): Área de reserva infraestructura.
  - 3.12. Zona de Reserva Seguridad (ZRSeg): Área de reserva seguridad.
  - 3.13. Zona de Reserva Salud (ZRSal): Área de reserva salud.
  - 3.14. Zona de Reserva Trabajo (ZRT): Área de reserva trabajo.
  - 3.15. Zona de Reserva Vivienda (ZRViv): Área de reserva vivienda.
  - 3.16. Zona de Reserva Otros (ZRO): Área de reserva otros.

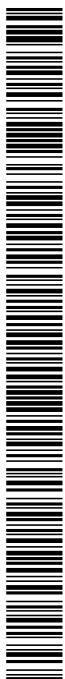
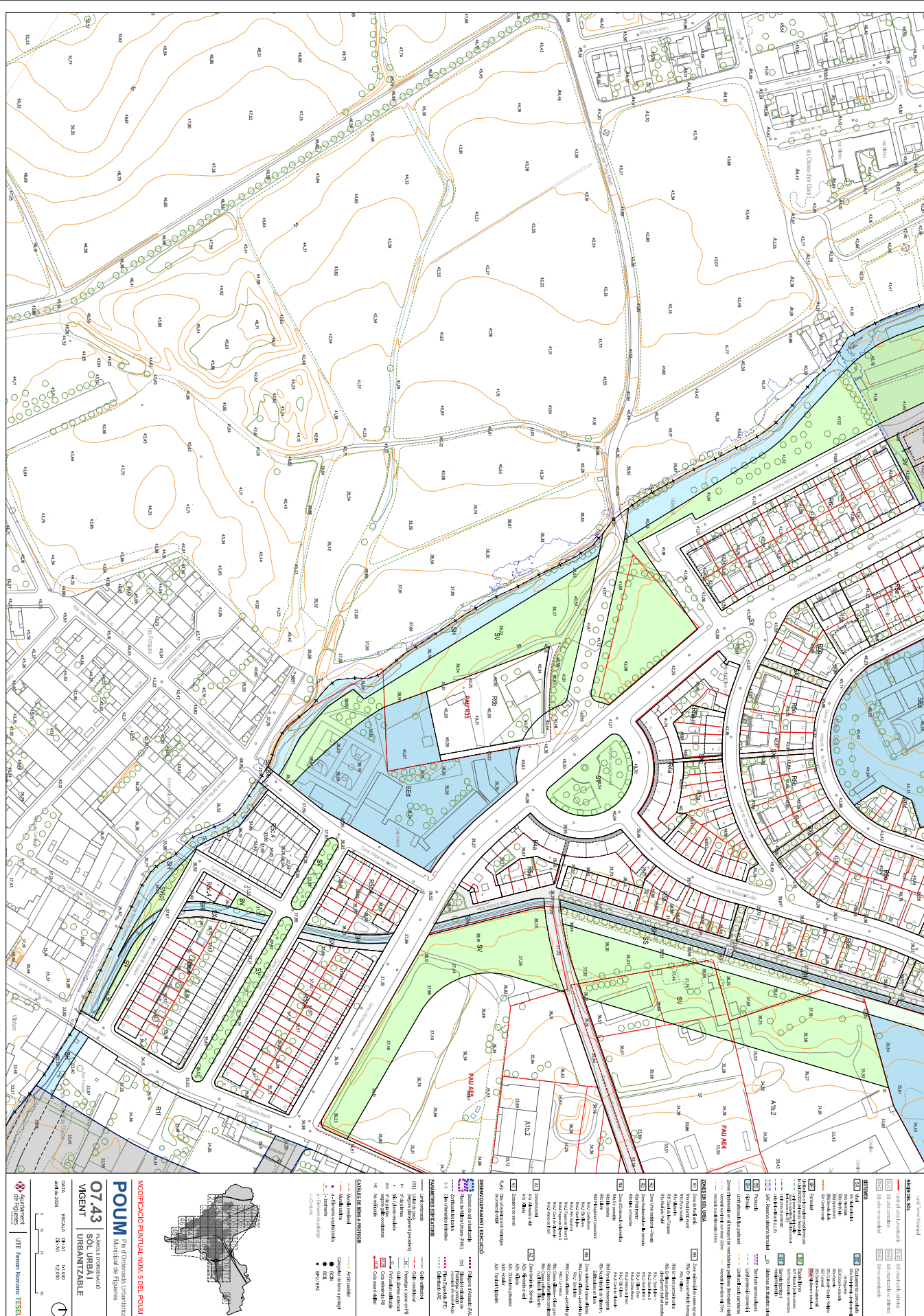
**ESCALA**  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 metros

**NOTAS**

- Las zonas de protección y desarrollo están sujetas a modificaciones según las necesidades del municipio.
- Las zonas de reserva están sujetas a modificaciones según las necesidades del municipio.
- Las zonas de protección y desarrollo están sujetas a modificaciones según las necesidades del municipio.
- Las zonas de reserva están sujetas a modificaciones según las necesidades del municipio.



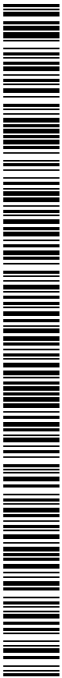
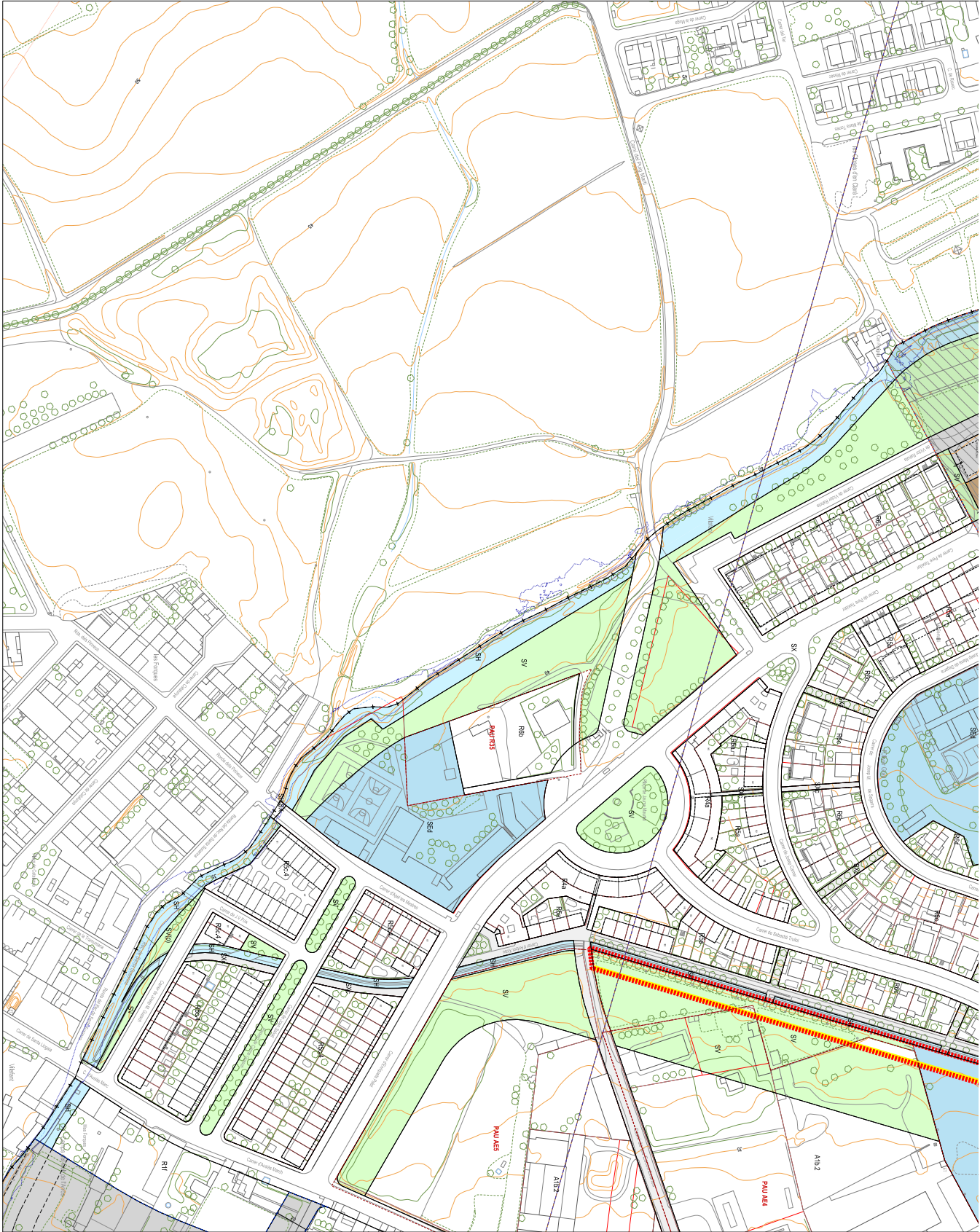
**SIGNATURES**  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43





Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 122 de 134

SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



**POUM** Pla d'ordenació urbanística  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL N.º 4 DEL POUM**  
**07.43** SOL URBANITZABLE  
**MODIFICACIÓ URBANITZABLE**

DATA: 05/04/2026  
Escala: 1:5000  
Autòria: TERSU

**LEGENDA**

**USOS**

- USO RESIDENCIAL: Zones residencials
- USO COMERCIAL: Zones comercials
- USO INDUSTRIAL: Zones industrials
- USO VERDE: Zones verdes
- USO AGROPECUARI: Zones agropecuàries
- USO PROTECCió: Zones de protecció

**CONDICIONS**

- CONDICIó 1: Condicions de desenvolupament
- CONDICIó 2: Condicions de gestió
- CONDICIó 3: Condicions de manteniment

**NOTES**

- NOTA 1: Informació sobre el projecte
- NOTA 2: Informació sobre els processos
- NOTA 3: Informació sobre els resultats

**MAPA DE LOCALITZACIó**





Ajuntament de  
**Figueres**

#### IV- NORMES URBANÍSTIQUES

##### Es modifica el títol de l'article i l'apartat 1 de l'article 19

##### Article 19. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

1. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge de titularitat municipal està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per donació, cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part d'aquest patrimoni específic, afectat i diferenciat de la resta, els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent. Les finalitats dels béns, drets i recursos econòmics que l'integren podran ser qualsevols de les establertes legalment.

(...)

##### Modificació apartat 3 article 35.

##### Article 35. Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

(...)

##### 3. Condicions d'ordenació i ús del Viari Cívic (SXc)

a. L'ús d'aquests vials resta restringit de forma preferent al passeig i a la relació dels ciutadans de forma que sobre els mateixos serà obligatòria la localització d'activitats de foment del comerç i serveis i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que puguin suposar una dificultat a la millora de la finalitat i els objectius definits. En concret es prohibeixen els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles o motocicletes etc., així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer. Igualment, es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i als sistemes sempre que no s'alteri la funcionalitat i la qualitat de l'espai públic.

Els vials cívics tindran una secció que donarà especial prevalença al trànsit de vianants per damunt del trànsit de vehicles, el qual podrà ser parcialment o totalment restringit, a consideració del servei municipal competent, en determinades àrees on així es consideri adient, o bé vindrà resolt mitjançant solucions de disseny que defineixin una prioritat invertida amb prevalença dels vianants, o alternativament, una especialització de les bandes destinades a trànsit de vehicles amb criteris de mínima ocupació.

(...)

##### Modificació de l'apartat g l'article 43

##### Article 43. Condicions d'ordenació i ús de les places i jardins urbans (clau SV1)

Es procurarà que l'ordenació d'aquests espais sigui coherent amb criteris variats de disseny que contemplin els aspectes següents:

(...)







Ajuntament de  
**Figueres**

g. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i als sistemes, a través de sòls qualificats de sistema d'espais lliures, sempre que es defineixin les zones de pas i accés al corresponent projecte d'urbanització, ordenant-se convenientment per a aquestes utilitzacions, i sempre que no s'alteri la funcionalitat de l'espai lliure. Aquests accessos han de ser complementaris als que atorguen la consideració de solar.

#### **Modificació apartat 6 de l'article 62**

#### **Article 62. Plantes de les edificacions**

(...)

#### **6. Porxos i passatges**

Els porxos i passatges en planta baixa, de titularitat pública o privada, es defineixen com a espais coberts però oberts almenys per un dels seus costats, i que estan adossats a l'edificació principal. No computen com a sostre edificable, però sí com a ocupació. S'assenyalen en les series de plànols 06 i 07 amb clau [p].

Els edificis porxats que formin part d'un projecte arquitectònic unitari, o que configurin un espai urbà de caràcter històric o consolidat hauran de mantenir el seu caràcter obert i de pas, i no podran ser objecte de tancament mitjançant elements fixos que en limiti la permeabilitat o accessibilitat.

#### **Modificació de l'apartat 1 i 2 de l'article 79**

#### **Article 79. Classificació dels usos segons la seva activitat**

1. El Pla, atenent a les diferents activitats que es desenvolupen en els diferents usos, es remet a la classificació que estableixi el Pla Especial Urbanístic o l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb qualsevol de les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal o Pla Especial Urbanístic determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús principal.

(...)

Modificació de l'apartat 1 de l'article 82

Article 82. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a les diferents classificacions que s'han establert en els articles anteriors i sens perjudici de l'Ordenança o un Pla Especial Urbanístic que es pugui aprovar i de la legislació sectorial. El Pla, atenent a les diferents usos, es remet a la classificació que estableixi l'ordenança municipal corresponent.

(...)







### **Modificació de la lletra a l'apartat 4 de l'article 83**

#### **Article 83. Desenvolupament de la regulació dels usos**

(...)

4. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

- a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'una modificació del POUM si s'alteren els usos principals, d'un Pla Especial Urbanístic o d'un Pla de Millora Urbana si no s'alteren, es podrà:
  - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
  - Prohibir usos compatibles amb el POUM
  - Admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

(...)

### **Modificació de la lletra a de l'apartat 2 i la lletra f de l'apartat 7 de l'article 89**

#### **Article 89. Previsió de garatge i aparcament als edificis**

(...)

2. Als efectes de l'apartat anterior, les places mínimes per a automòbils que s'hauran de preveure són les següents:

a. **Habitatge:**

Al sòl urbà, una plaça per cada habitatge inferior a 120 m<sup>2</sup>st, i dues places per cada habitatge superior a 120 m<sup>2</sup>st, excepte quan a la regulació de la zona es determini una previsió diferent.

En els edificis destinats a habitatge protegit de lloguer o allotjament dotacional es podrà justificar l'exempció de complir amb les reserves d'aparcament.

En el cas de garatges/aparcaments, de superfície construïda inferior a 100 m<sup>2</sup>, destinats a habitatges unifamiliars i bifamiliars no resulten d'aplicació les condicions referents a les seves característiques, accessos, alçades, rampes i ventilació descrites en els articles següents.

En edificis plurifamiliars en que la configuració física de la parcel·la o del seu entorn immediat, no permeti la correcta implantació dels condicionants per a garatges/aparcaments les referides condicions es podran reduir o modificar sempre respectant el compliment de la normativa sectorial aplicable.

Al sòl urbanitzable, objecte d'un pla parcial i al sòl urbà objecte d'un pla de millora urbana o d'un pla especial urbanístic, les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb el límit mínim de les places indicades en aquest precepte per usos equivalents o assimilables.

(...)

7. Exempcions:

(...)

- f. En els sistemes d'equipaments comunitaris, s'exonerarà la reserva mínima de places d'aparcament d'automòbils quan es justifiqui que, per la naturalesa de l'equipament, la seva







ubicació en sòl urbà consolidat i l'existència d'una adequada accessibilitat mitjançant transport públic, en resulti innecessària la seva previsió.

### **Modificació de l'apartat 2 de l'article 102**

#### **Article 102. Subzones del Nucli Murat i de Fora muralla (claus R1a i R1b)**

(...)

##### **2. Regulació.**

Resulta d'aplicació tot allò que disposa el PEPCH en relació a les condicions d'edificació, parcel·lació, nivells i categories de protecció, criteris compositius. Les claus 1.h.1 (zona interior del Centre Històric), 1h.2 ( zona perimetral del centre històric) que estableix el PEPCH corresponen a les claus urbanístiques R1a i R1b respectivament del present document.

Pel que fa als usos principals, compatibles, condicionats i incompatibles seran els que determina el POUM, amb les prescripcions concretes que fa el PEPCH en determinats usos.

S'exceptua de la regulació normativa del PEPCH l'article 31 Forjats i concordants, al qual s'afegeix el següent:

Els forjats d'edificis veïns que es vulguin agrupar per a realitzar una actuació de rehabilitació, i que a cada edifici els forjats es situïn a diferent alçada, aquests es podran anivellar, per millorar les condicions d'accessibilitat i d'habitabilitat, sempre i quan es respecti:

- Els eixos i altres criteris de composició de façana establerts al PEPCH.
- En cas de que un dels edificis sigui inclòs al Catàleg de béns, que es compleixin les condicions de la fitxa corresponent.

Pel que fa a la densitat el nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 75 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5.

(...)

### **Modificació dels apartats 1 i 3 de l'article 111**

#### **Article 111. Zona residencial cases aïllades (clau R6)**

Article 111. Zona residencial cases aïllades (clau R6)

##### **1. Definició i subzones**

Abasta els sòls destinats a residencial d'habitatge en edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes. Dins aquesta clau s'estableixen diverses subzones que regulen els paràmetres bàsics d'ordenació i edificació.

R6a Cases aïllades - parcel·la petita

R6a.1 – unifamiliar adossat i/o aïllat - Provenient planejament anterior (PPU Sant Isidre, AD 11/07/1991; i MpPPU Sant Isidre, clau A2, AD 23/07/2008)

R6a.2- "Els Xiprers- Provenient planejament anterior (Modificació del Pla General a la unitat d'actuació dels Xiprers (Vilatenim) (AD 07/04/2004) .

R6b Cases aïllades - parcel·la gran.

R6b.1 – Provenient de l'estudi de detall de la Fresca (AD 8/10/1986)

R6c Cases aïllades – Olivar gran







R6d1 Cases unifamiliars parellades – Provenient planejament anterior (Modificació puntual Pla especial ordenació de les Hortes AD 23/03/1994)

R6d2 Cases unifamiliars parellades- Provenient planejament anterior (Pla Especial de millora urbana front de l'Ajuntament de Vilatenim Vell AD 11/04/1990)

R6v Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim

(...)

3. Paràmetres bàsics de cada subzona

| Paràmetres s/ subzona            | R6a             | R6a.1           | R6a.2 “xiprers”  | R6b             | R6b.1           | R6c             | R6d.1 “Les Hortes”           | R6d.2 “Front Ajuntament Vilatenim Vell” | R6v             |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Parcel·la mínima                 | 400 m²          | 200 m²          | 400 m²           | 600 m²          | 600 m²          | 200 m²          | 180 m²                       | 180 m²                                  | 500 m²          |
| Façana mínima                    | 15 m            | 8 m             | 16 m             | 20 m            | 15 m            | 10 m            | 10 m                         | 10 m                                    |                 |
| Separació a vial o espai públic. | 3 m             | 5 m             | s/plànols        | 3 m             | 3 m             | 5 m             | s/ plànols                   | s/ plànols                              | s/ plànols      |
| Separació a termenals            | 3 m             | 3 m             | 2 m              | 3 m             | 3 m             | 2 m             | s/ plànols                   | s/ plànols                              | s/ plànols      |
| A.R.M. (m)                       | 7,55 m          | 10,00 m         | 7,55 m           | 7,55 m          | 7,55 m          | 7,55 m          | 10,0 m                       | 7,55 m                                  | 7,00 m          |
| Nombre plantes                   | PB + 1 PP       | PB + 2 PP       | PB + 1PP         | PB + 1 PP       | PB + 1 PP       | PB + 1 PP       | s/ plànols                   | s/ plànols                              | PB + 1 PP       |
| Ocupació màx.                    | 50%             | s/ plànols      | s/ plànols       | 40%             | 40%             | 30%             | s/ plànols                   | s/ plànols                              | s/ plànols      |
| Edificabilitat m²st/m²s          | 0,50            | 1,30            | s/ plànols       | 0,40            | 0,40            | 0,60            | 2,5 sobre l'ocupació plànols | s/ plànols                              | 0,60            |
| Densitat d'habitatges            | 1hab/ c.160m²st | 1hab/ parcel·la | 1 hab/ c.160m²st | 1hab/ c.160m²st | 1hab/ parcel·la | 1hab/ parcel·la | 1hab/ parcel·la              | 1hab/ parcel·la                         | 1hab/ parcel·la |





**Modificació de l'apartat 3 de l'article 113**  
**Article. 113 Zona Terciària. Serveis (clau A2)**

- (...)
3. Condicions de parcel·lació i edificació per a la subzona A2a

| Paràmetres s/ subzona  | A2a                                                       |            |             |             |             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | A2a.1                                                     | A2a.2      | A2a.3       | A2a.4       | A2a.5       |
| Parcel·la mínima       | 300 m²s                                                   | 800 m²s    | 2.000 m²    | 2.000 m²    | 2.000 m²    |
| Façana Mínima          | 10 m                                                      | 18 m       | 30 m        | 30 m        | 30 m        |
| Edificabilitat màxima  | 1,2 m²st/m²s                                              | 1 m²st/m²s | 0,8 m²st/m² | 0,5 m²st/m² | 2,1 m²st/m² |
| Ocupació màxima        | 90%                                                       | 80%        | 80%         | 50%         | 100%        |
| Alineació de la façana | S'indica als plànols si és diferent a l'alineació de vial |            |             |             |             |
| Número de plantes      | B+1                                                       | B+1        | B+1         | B+1         | B+1         |
| Alçada màxima          | 10 m                                                      | 10 m       | 10 m        | 10 m        | 14 m        |

a. Els paràmetres urbanístics de les subzones grafats i/o escrits als plànols d'ordenació prevalen sobre els establerts en el quadre precedent.

Als efectes de les intervencions permeses i dels usos admesos s'admeten les parcel·les existents abans de l'aprovació inicial del POUM.

(...)

**Modificació disposició derogatòria**  
**DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA**

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del Pla General vigent i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix el POUM.

S'exceptuen d'aquesta derogació els següents documents i les ulteriors modificacions que es puguin aprovar dels mateixos, que continuen vigents en aquells aspectes en que el POUM es remeti expressament:

- Pla especial de Protecció del Centre Històric (PEPCH) aprovat definitivament el 10/05/1989 i el text refós de les normes urbanístiques del referit Pla especial (DC 20/9/2007)
- Modificació del PEPCH a l'àmbit de la plaça de l'ajuntament i l'església de sant Pere, aprovada definitivament per la CTUG el 9/4/2008 i el Pla especial urbanístic de l'entorn de Sant Pere aprovat definitivament per la CTUG en data 09/04/2008
- Pla especial reforma interior Plaça del Gra AD 2-2-2000
- Pla Parcial Urbanístic sector cf5 Els Olivars AD 20-6-2018.





Ajuntament de  
**Figueres**

- Pla Parcial Urbanístic sector Marca de l'Ham AD 5-3-2008.
- Modificació numero 2 del Pla parcial del sector Avinguda Costa Brava (AD 22/9/2021)



Codi Segur de Verificació:  
6c6e5159-e2f4-4739-893a-4248dd75f90e  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01170669\_2026\_5297532  
Data d'impressió: 12/05/2026 13:09:58  
Pàgina 130 de 134

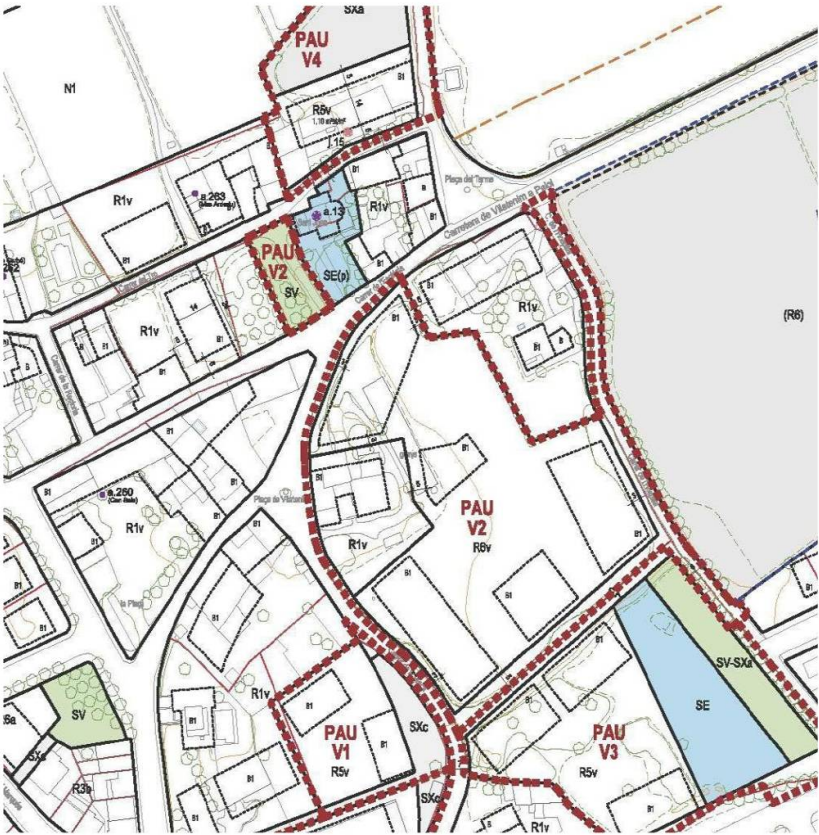
SIGNATURES  
1.- ARNAU TUBERT CAMPÀ (TCAT), 04/05/2026 09:40  
2.- Anna Ortega Ferrer (TCAT), 08/05/2026 08:43



Modificació fitxa PAU V2 Vilatenim  
Fitxa PAU V2 Vilatenim

POUM DE FIGUERES|Normes Urbanístiques - Fitxes|març de 2023

PAU V2 Polígon d'Actuació Urbanística Discontinu Vilatenim 2







POUM DE FIGUERES|Normes Urbanístiques - Fitxes|març de 2023

PAU V2 Polígon d'Actuació Urbanística Discontinu Vilatenim 2

SUC Sòl urbà consolidat

Objectiu: \* Ordenació del creixement del nucli antic de Vilatenim.  
\* L'objectiu fonamental d'aquest polígon discontinu serà l'obtenció de la Plaça de l'Església així com la seva adequació com a zona verda de manera que permeti el gaudi adequat de l'església romànica del s. XI on s'hi celebren nombrosos actes.  
\* Creació d'un nou vial que comunica el c. de la Plaça amb el c. de l'Hospital. Inclou la urbanització de la vialitat del c. Hospital inclòs en el PAU i completar la resta d'urbanització de les vores.

|                           |                 |        |  |
|---------------------------|-----------------|--------|--|
| Paràmetres generals       |                 |        |  |
| C.E.B.                    | 0,4870 m²st/m²s |        |  |
| Nombre màxim d'habitatges | 11,95 hab/Ha    | 14 viv |  |
| Sostre màxim              | 5.705,98 m²st   |        |  |

|                         |                                                |               |        |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------|--------|
| Superfícies d'ordenació |                                                |               |        |
| Àmbit                   |                                                | 11.717,09 m²s |        |
| Sistemes urbanístics    |                                                | 2.207,13 m²s  | 18,84% |
| SV                      | Espais lliures                                 | 532,70 m²s    | 4,55%  |
| SX                      | Viarí                                          | 1.674,43 m²s  | 14,29% |
| SXc                     | Viarí civí                                     | 0,00 m²s      | 0,00%  |
| Zones                   |                                                | 9.509,96 m²s  | 81,16% |
| R6v                     | Cases unifamiliars nucli històric de Vilatenim | 8.100,44 m²s  | 69,13% |
| R1v                     | Nucli antic. Vilatenim                         | 1.409,52 m²s  | 12,03% |

|                               |            |               |         |        |
|-------------------------------|------------|---------------|---------|--------|
| Distribució de sostre         |            |               |         |        |
| Sostre residencial            | HRLL       | 5.705,98 m²st | 100,00% | 14 viv |
|                               | HP genèric | 0,00 m²st     | 0,00%   | 0 viv  |
| Sostre activitats econòmiques |            | 0,00 m²st     |         |        |

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

\* Desenvolupament: Projecte d'urbanització i Projecte de reparcel·lació.

\* Cessió i urbanització de sistemes.

\* Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.

\* La urbanització i l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, en el cas de desenvolupar-se prèviament a les obres previstes en el Pla de Mesures de l'àmbit Hidrològic del segon cicle de Pla de Gestió del Risc d'Inundació (2022-2027) de l'ACA.

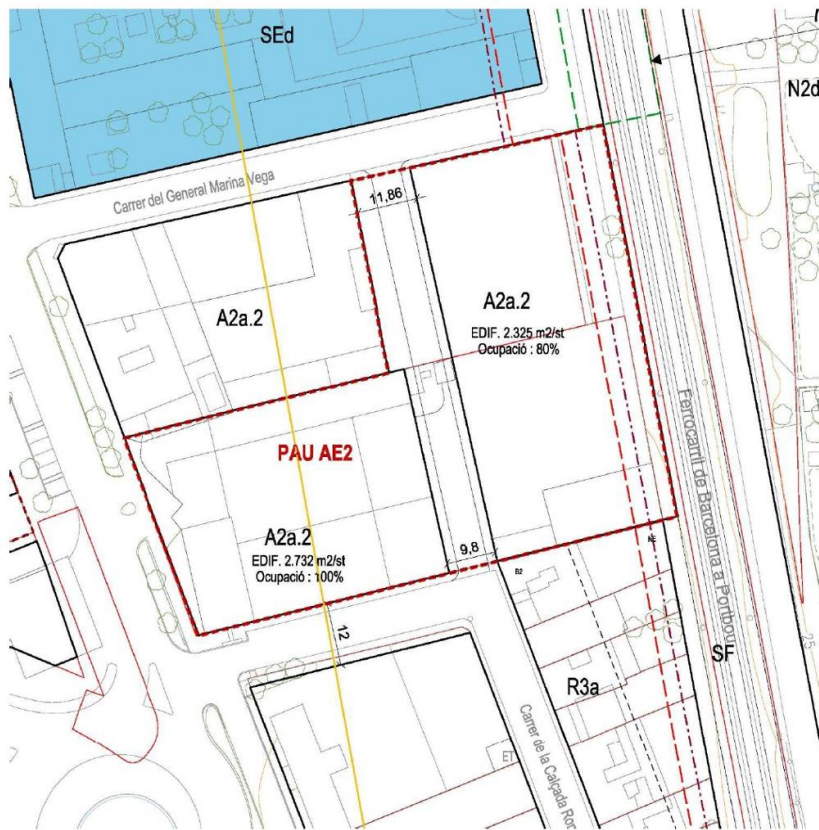




Modificació fitxa PAU AE2 Calçada Romana  
Fitxa PAU AE2 Calçada Romana

POUM DE FIGUERES | Normes Urbanístiques - Fitxes | març de 2023

PAU AE2 Polígon d'Actuació Urbanística Calçada Romana







POUM DE FIGUERES | Normes Urbanístiques - Fitxes | març de 2023

PAU AE2 Polígon d'Actuació Urbanística **Calçada Romana**

SNC Sòl urbà no consolidat

Objectiu: \* Ordenació de les activitats terciàries al sud de l'exemple de Figueres i reordenació de la vialitat per a poder enllaçar el carrer Nou amb els vials laterals a la via del tren.  
\* Millora de la mobilitat general.

|                           |  |                 |       |
|---------------------------|--|-----------------|-------|
| Paràmetres generals       |  |                 |       |
| C.E.B.                    |  | 0,8552 m²st/m²s |       |
| Nombre màxim d'habitatges |  | 0,00 hab/Ha     | 0 viv |
| Sostre màxim              |  | 5.058,06 m²st   |       |

|                         |                                      |              |        |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------|--------|
| Superfícies d'ordenació |                                      |              |        |
| Àmbit                   |                                      | 5.914,43 m²s |        |
| Sistemes urbanístics    |                                      | 856,37 m²s   | 14,48% |
| SS                      | Protecció de sistemes                | 0,00 m²s     | 0,00%  |
| SX                      | Viarí                                | 856,37 m²s   | 14,48% |
| Zones                   |                                      | 5.058,06 m²s | 85,52% |
| A2a.2                   | Terciari - Serveis. Alineació a vial | 5.058,06 m²s | 85,52% |

|                               |  |               |         |
|-------------------------------|--|---------------|---------|
| Distribució de sostre         |  |               |         |
| Sostre industrial             |  | 0,00 m²st     | 0,00%   |
| Sostre terciari i serveis     |  | 5.058,06 m²st | 100,00% |
| Sostre activitats econòmiques |  | 5.058,06 m²st |         |

Sistema d'actuació: compensació bàsica

Condicions i observacions:

- \* Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- \* Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sostre de nova implantació de l'àmbit.
- \* Desenvolupament: Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- \* Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.
- \* Àmbit afectat per la legislació ferroviària (Llei 26/2022, de 19 de desembre, de modificació de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari).
- \* El planejament urbanístic derivat i/o el projecte d'urbanització, així com també l'ocupació/edificació dels terrenys, es definirà d'acord amb les disposicions normatives dels articles 9 ter i/o 14 bis de la modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD638/2019 de 9 de desembre, al tractar-se d'un sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat.





Ajuntament de  
**Figueres**