DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

SCUG/O0381/2025 / 088589 / G/4569897

CU: 4
Expedient:2025 / 088589 / G

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió d'1 d'octubre de 2025 , ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

Objecte

La present modificació núm. 2 del POUM ha estat promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Figueres.

L'objecte de la modificació puntual té com a finalitat ajustar diverses determinacions normatives, corregir errors materials detectats en la documentació del planejament vigent, i millorar la regulació per adequar-la a la realitat existent i facilitar-ne la correcta interpretació i aplicació.

Aquestes modificacions fan referència a regular de manera més detallada les edificacions disconformes existents amb llicència anterior a l'aprovació inicial del POUM, aclarir i precisar aspectes de la normativa urbanística per facilitar-ne la interpretació i aplicació i corregir errors materials i gràfics en la redacció i numeració d'alguns articles i als plànols d'ordenació.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació afecta diverses àrees i parcel·les concretes del terme municipal de Figueres a més d'introduir canvis normatius d'aplicació general.

Descripció succinta de la proposta

Les modificacions proposades són les següents:

Modificacions referents a la regulació de les edificacions afectades pel POUM:

a. Modificació de l'apartat b de l'article 28 per tal de clarificar i donar cobertura normativa a les situacions no previstes en la regulació actual del POUM pel que fa a les construccions i usos preexistents en situació de volum disconforme en el moment de la seva entrada en vigor. Es modifica l'apartat B: situacions de volums disconformes i C: Tipus d'intervencions en construccions, edificis i instal·lacions existents.

Alhora es busca adequar la normativa a la legislació vigent en referència a l'article 108 del TRLU que regula els edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme.

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

Pàgina 1 de 12

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

En primer lloc es vol precisar els paràmetres de disconformitat i es detalla a quin tipus d'ordenació de l'edificació correspon cada paràmetre urbanístic de disconformitat: ocupació (aïllada i definició volumètrica), profunditat edificable (alineada a vial), nombre de plantes (en tots els tipus) i edificabilitat màxima (aïllada i definició volumètrica) i es precisa la redacció dels graus de disconformitat.

També s'afegeix un nou supòsit c), de disconformitat per a construccions situades a l'interior de patis d'illa o en àrees no edificables:

- Grau 1 (baix): Ocupacions que no superen en un 50% l'ocupació permesa en el pati d'illa.
- Grau 2 (alt): Ocupacions que superen en un 50% l'ocupació permesa en el pati d'illa, o edificacions situades en sòl expressament assenyalat com a no edificable (NE).

I en segon lloc precisar els graus de disconformitat i els nivells d'intervenció:

- Abans, el Grau 1 (baix) permetia obres de nivell mitjà, mentre que el Grau 2 (alt) només permetia obres de nivell baix. Amb la modificació, el Grau 1 (baix) permetrà obres de nivell baix i nivell alt, mentre que el Grau 2 (alt) únicament continuarà permetent només obres de nivell baix.

S'afegeix que en les construccions i/o instal·lacions que superen l'edificabilitat màxima permesa, no s'admetran les obres que suposin un increment del volum o del sostre construït.

S'ordena i clarifica les possibles intervencions i es defineix les actuacions de rehabilitació de nivell baix, les obres de rehabilitació de nivell alt, les obres de gran rehabilitació i es suprimeix de la normativa les obres de rehabilitació de grau mitjà:

- Obres de reforma i adequació (nivell baix): Actuació parcial o global sense modificació o ampliació del volum o sostre existent. Inclou reforma, increment o reducció d'entitats (segons densitat màxima), i canvis d'ús.

- Obres de rehabilitació de nivell alt: Actuació global que pot incloure modificació o ampliació de volum, increment de sostre existent, modificació/increment/reducció del nombre d'entitats, canvi d'ús, o intervenció en l'estructura. També s'inclouen obres amb un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció nova de característiques i sostre similars.

- Obres de gran rehabilitació: Consisteixen en l'enderroc de l'edifici salvant només les façanes, o una actuació global que afecta l'estructura general. Aquestes obres s'han d'adequar a totes les determinacions del POUM.

b. La modificació dels apartats 2 i 3 de la disposició transitòria segona fa referència a les edificacions disconformes amb llicència anterior a l'aprovació inicial del POUM. A l'apartat 2, s'estableix un règim transitori per les construccions no acabades, però amb estructura completa i ajustades a les determinacions del planejament anterior, que disposessin de

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

llicència d'obres anterior a l'aprovació inicial del present Pla, aquestes es podran acabar en un termini màxim d'un any. Transcorregut aquest termini i en un màxim de cinc anys un cop transcorregut l'any, les llicències d'aquestes construccions no acabades es regiran pel règim resultant dels volums disconformes i transcorregut el termini de cinc anys, aquestes construccions s'hauran d'adaptar a les condicions normatives resultants del POUM així com a tota la normativa sectorial d'edificació que resulti d'aplicació.

A l'apartat 3 s'estableix un règim urbanístic aplicable d'edificació i usos existents pel que fa a les possibles llicències urbanístiques en àmbits pendents de desenvolupament de PAU o PMU i es diferencia els usos residencials de les activitats econòmiques.

Pel que fa als usos residencials. 3.1, es regula específicament que si hi ha habitatges existents legalment implantats, només es permetrà la rehabilitació de nivell baix segons l'article 28 del POUM. Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat sense modificar ni incrementar el nombre d'unitats d'habitatge.

Les obres a executar, simultànies o successives, tindran un cost màxim inferior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
Correspondrà al promotor de les obres justificar aquest extrem.

Els propietaris hauran d'assumir el compromís que aquestes ampliacions no seran objecte d'indemnització en un procés de gestió posterior.

A l'apartat 3.2 es precisa que el text normatiu de l'apartat fa referència a les activitats econòmiques i s'afegeix el punt 3.3, que redacta que en ambdós casos, l'autorització municipal d'aquestes obres condicionarà la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment del valor de la construcció derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la propietat.

Modificacions referents a ajustos, aclariments i correccions de les NNUU del POUM:

a. S'amplia els tipus admesos de coberta, amb la incorporació de la coberta mixta (plana i inclinada) i es modifica l'article 61.6.

Alhora es modifica a l'article 106.6 la distància entre el pla superior de l'últim forjat i la intersecció de la coberta amb el pla de façana de 0,50 metres a 0,70 metres per tal d'equiparar-lo amb l'article 61.6 apartat b.

b. Es proposa ampliar els tipus d'ús principal admesos en les zones clau R2 i R3 amb la modificació dels articles 106.13 i 107.6

Les zones definides als articles 106 (Zona urbà tradicional- Ravals, clau R2) i 107 (Zona residencial en illa tancada, clau R3) tenen assignat com a ús principal exclusiu el de plurihabitatge, segons la redacció vigent del POUM. Tanmateix s'ha constatat que en aquests àmbits es donen situacions urbanístiques i constructives que podrien admetre

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

altres tipologies d'habitatges, com ara unihabitatge i bihabitatge, especialment en edificacions preexistents o en contextos d'intervenció puntual.

Per tal de dotar de major flexibilitat la normativa urbanística, adaptar el planejament a la realitat del teixit construït i donar resposta a les diferents necessitats residencials actuals, es proposa la modificació dels articles 106.13 i 107.6, amb l'objectiu d'ampliar l'àmbit d'usos residencials principals permesos incloent el unihabitatge i el bihabitatge definits a l'article 77 del POUM.

c. Es proposa també modificar l'article 61.7, per aclarir el càlcul de la densitat d'habitatges amb l'objectiu d'evitar interpretacions diverses o contradictòries. Així doncs s'incorpora un paràgraf addicional on s'estableix que:

- No es compatibilitzarà la superfície construïda situada sota rasant.
- No es compatibilitzarà la planta sota coberta.
- No es compatibilitzarà la superfície que excedeixi l'edificabilitat màxima permesa en cas de volums disconformes.

d. Es proposa modificar l'article 106.3 apartat c que fa referència a les condicions d'edificació de la Zona d'urbà tradicional-Raval (clau R2), on es vol mantenir la possibilitat d'agrupació de parcel·les però introduint criteris compositius específics per garantir la preservació del caràcter morfològic i compositiu del teixit històric. Així doncs es permeten les agrupacions de parcel·les segons el redactat de l'apartat 8 de l'article 106 on es redacta que 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 a l'annex 1 de la clau R2 i els conjunts urbans.
- En el cas de que un dels edificis sigui inclòs al Catàleg de béns, que es compleixin les condicions de la fitxa corresponent.

e. S'han detectat diversos errors materials en el text de les Normes Urbanístiques del POUM que no afecten el contingut normatiu, però que poden generar confusió en la seva lectura.

Aquests errors fan referència principalment a repeticions innecessàries de text i a desajustos en la numeració dels apartats.

Concretament els casos identificats són els següents:

- Article 134 apartat 4: S'ha detectat la repetició literal i consecutiva d'una mateixa frase dins del text.
Aquesta reiteració és fruit d'un error de transcripció i es corregeix mitjançant l'eliminació d'una de les dues frases repetides, mantenint-ne una única menció.

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

- Article 106: apartat 10 (cossos sortints): La numeració de l'apartat conté un error d'ordre, ja que el subapartat 8 hauria de ser en realitat el 7, donat que és el número que segueix al subapartat 6.
Aquesta errada es corregeix per mantenir la coherència interna de la numeració.

- Article 106. Apartat 13 (condicions d'ús): Els subapartats d'aquest article no segueixen la convenció utilitzada a la resta del document pel que fa a la formulació de les lletres amb punt (a., b., c., etc.) es proposa corregir aquest detall per unificar criteris i garantir la coherència formal de tot el redactat normatiu.

Aquestes correccions es consideren errors materials, que no suposen cap modificació de contingut ni d'aplicació normativa, però que són necessàries per millorar la claredat, la llegibilitat i la coherència formal del document.

f. Respecte la regulació de les modificacions del terreny existent, l'article 64.4 estableix límits altimètrics i dimensionals per a les plataformes no ocupades per l'edificació.

La modificació proposada suprimeix l'última part de l'article 64.4, on s'establia que "la part davantera de la parcel·la haurà de mantenir el nivell de la rasant del vial o espai públic". Aquesta condició, tot i tenir la voluntat d'ordenar la relació entre la parcel·la i l'espai públic, comporta a la pràctica la necessitat de realitzar moviments de terres excessius. Per tant, l'exigència de mantenir la cota de la rasant del vial, podria obligar a rebaixar o elevar artificialment el terreny especialment en parcel·les amb pendent, generant impactes paisatgístics, tècnics i econòmics poc justificats.

g. Pel que fa a l'adequació de les dimensions mínimes de rampes en aparcaments de petita capacitat, es proposa modificar l'article 93.1, per aparcaments de petita capacitat, especialment en edificis amb espai limitat o configuracions reduïdes, generant dificultats tècniques i d'aprofitament d'espai.

Per aquest motiu, es proposa la modificació del primer apartat de l'article 93, incorporant una excepció per als casos en què la capacitat de l'aparcament sigui inferior a nou vehicles. En aquests supòsits, es permet que, encara que hi hagi doble sentit de circulació, l'amplada mínima de la rampa es pugui reduir als valors establerts per a circulació en un sol sentit (3 m o 3,5 m en trams en corba).

h. Alçada reguladora de les claus R4a, R4b, R4c. Modificació de l'article 108.4 apartat c i d i ordenació volumètrica R4.

Es proposa matisar l'article 108.4, condicions de l'edificació, per precisar l'alçada reguladora màxima ARM de les claus R4a, R4b, R4c, i a l'apartat c s'afegeixen a la descripció les subzones R4a, R4b i R4c.

Alhora a l'apartat d, del mateix article, que defineix els paràmetres per a la subclau R4d.1 Costa Brava, no defineix detalladament d'on prové aquesta clau urbanística, que és de la modificació puntual núm. 2 del PPU Costa Brava i s'afegeix a l'apartat d que resulta

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

d'aplicació la modificació puntual número 2 del PPU Costa Brava, (aprovació definitiva 22/09/2021) en tot allò que no contradigui les determinacions del POUM.

I també en les subclaus 15 i 16, el quadre vigent no és correcte i es modifica el nombre de plantes, passant de PB+3PP a PB+4PP, tal com està marcat als plànols d'ordenació.

i. Zona residencial en cases agrupades en filera (clau R5). Modificació article 109.4 i 109.6.

A l'article 109 de les Normes Urbanístiques regula la Zona residencial en cases agrupades en filera (clau R5), en la seva redacció actual, s'han detectat dues qüestions que fan necessària la seva modificació i aclariment:

-En l'apartat 4- Condicions de l'edificació, es fa referència a una modificació anterior del planejament, però aquesta no està degudament formulada ni contextualitzada. Amb aquesta modificació, es proposa precisar que per a la clau R5c.5 resulta d'aplicació la modificació puntual núm.2 del PPU Costa Brava.

- A l'apartat 6- Construccions admeses, actualment no s'admet la construcció de coberts, fet que entra en contradicció amb l'apartat anterior 5- espai interior de parcel·la- que si que diu que s'admeten les construccions auxiliars. Per tant, amb la finalitat de resoldre aquesta contradicció interna, s'unifica el criteri normatiu, ajustant el redactat de l'apartat 6 per fer-lo coherent amb les condicions establertes per a l'espai interior de la parcel·la.

j. Correcció i precisió descripció ús principal zona residencial cases aïllades (clau R6). Modificació de l'article 111.8

L'article 111 de les Normes Urbanístiques del POUM regula la Zona residencial cases aïllades (clau R6). En el seu apartat 8, Condicions d'ús, es defineix l'ús principal com a "residencial d'habitatge (unihabitatge)". Tanmateix, aquesta descripció és incompleta o pot resultar confusa, ja que no incorpora la referència a les condicions de densitat establertes a la normativa general i per tant es proposa modificar el redactat de l'ús principal com a : d'habitatge i segons condicions de densitat establerta.

k. Substitució dels esquemes gràfics per millora de qualitat i llegibilitat- Modificació Annex 1 NNUU.
Per tal de garantir que l'Annex 1 compleixi amb la seva funció de suport gràfic i interpretatiu de les disposicions normatives, es proposa la substitució de tots els esquemes, plànols i gràfics que conté aquest annex, per versions reproduïdes amb qualitat òptima, mantenint exactament el mateix contingut, escala i criteris, però amb una presentació nítida i llegible.

<u>Modificacions gràfiques del POUM:</u>

a. Modificació puntual per eliminar etiquetes d'habitatge protegit (hp) incorrectes en els plànols. Es revisa la documentació gràfica del POUM i es troba que hi ha una sèrie de parcel·les que no es troben incloses en cap polígon d'actuació urbanística (PAU) però que s'assenyalen com a habitatge protegit. Per tant es proposa corregir les errades materials i eliminar les etiquetes de hp que estan fora de lloc.

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

b. Modificació puntual del plànol O2 del POUM, on es detecta un error gràfic en la representació de les superfícies de sòl no urbanitzable. Hi ha una superfície situada a la zona sud del terme municipal de Figueres correctament classificada i etiquetada com a SNU, però que apareix ombrejada com si es tractés de sòl urbà. Per tant es proposa modificar el plànol O2 per modificar l'ombrejat.

c. Modificació puntual del POUM per esmena als plànols d'ordenació: incorporació de l'alçada B2 en parcel·la (clau A2c).

Als plànols d'ordenació la illa que comprèn els carrers Ramon Llull i Carrer de Dalmau de Creixell, la parcel·la qualificada amb la clau A2c, no especifica el nombre de plantes i hauria de ser B2: planta baixa i 2 plantes. Per tant, es modifiquen els plànols d'ordenació per tal que aparegui l'alçada correcta d'aquesta parcel·la qualificada amb la clau A2c.

d. Modificació gràfica de correcció condicions NE i ajustos de sostre i clau urbanística - modificació puntual núm. 2 del Pla Parcial Urbanístic Costa Brava.

En la majoria dels espais interiors de les illes de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic Costa Brava, el POUM hi va deixar com a condicions de l'edificació la clau NE (no edificable) i segons l'article 70 del POUM, Límits d'edificació, la planta soterrani pot ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte si l'espai més enllà de la profunditat edificable s'indica com a no edificable (NE). Així doncs es proposa eliminar la clau NE, de l'espai lliure de parcel·la en totes les illes del Pla Parcial, ja que segons el Pla Parcial Avinguda Costa Brava, en les diferents qualificacions urbanístiques es permet incrementar la planta soterrani més enllà dels límits edificables de la planta baixa.

En la illa 13, a part de la regulació descrita en el primer paràgraf, hi ha un segon canvi, s'afegeix un NE a la part que dona a carrer, seguint el mateix criteri de la resta de illes de tot aquest àmbit, que tenen aquesta condició d'edificació quan dona a carrer.

A la illa 31 hi ha un error en el gàlib, ja que actualment marca que la distància entre aquesta illa i la que dona al llindar sud, és de 3 m i en realitat ha de ser 2 m seguint els plànols de la modificació puntual núm. 2 del PPU Costa Brava.

El quadre dels paràmetres específics per a la clau R4d.1 Costa Brava de l'article 108 de les NNUU del POUM, estableix un sostre d'habitatge protegit i habitatge protegit de lloguer. Al traslladar aquesta informació a la documentació gràfica és detecta un error a les illes 15 i 16, a la illa 15 es modifiquen els metres quadrats i a la illa 16 també s'ha detectat un error en quan a la clau urbanística, ja que enlloc de la clau R4d.1 hauria de ser la clau R4d.1-hp, ja que tot el sostre de les plantes pis és d'habitatge protegit lloguer, sent el sostre la planta baixa d'ús comercial.

Planejament vigent

Planejament territorial vigent

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

El Planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El document estableix per Figueres l'estratègia de creixement potenciat, regulada en l'article 3.6 de la normativa del Pla. L'àmbit del Pla parcial s'inclou al sistema d'assentaments, nuclis històrics i les seves extensions.

Planejament urbanístic vigent

El Pla director urbanístic del sistema urbà de Figueres, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 11 de novembre de 2010 i publicat al DOGC de 24 de novembre de 2010.

El Planejament urbanístic general actualment vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en la sessió de 31 de juliol de 2023, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8982, en data 18 d'agost de 2023.

Modificació número 2 del Pla parcial del sector residencial avinguda Costa Brava, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en la sessió de 22 de setembre de 2021 i publicat a l Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8541, en data 11 de novembre de 2021.

Tramitació municipal

Aprovació inicial:		08.05.2025
Informació pública:	BOP núm. 93	16.05.2025
	el Punt Avui	15.05.2025
	WEB i tauler d'anuncis	Sí
Aprovació provisional:		03.07.2025

Durant el tràmit d'informació pública no hi ha hagut al·legacions.

Segons la documentació aportada, no s'ha sol·licitat cap informe sectorial.

Normativa

El document incorpora la normativa urbanística amb el redactat dels articles modificats: article 28, apartat B i C, article 61, apartat 6 i 7, article 64, apartat 4, article 93, apartat 1, article 106, apartat 3, 6, 8, 10, 13, article 107 apartat 4.e i 6, article 108, apartats 4c, 4d, article 109, apartats 4 i 6, article 111, apartat 8, article 134, apartat 4 i Disposició transitòria segona, apartat 2 i 3.

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

Valoració de l'expedient

El document justifica la proposta de modificació basant-se en la necessitat d'aclarir, ajustar i corregir diversos aspectes de la normativa vigent des de la seva aprovació definitiva el 31 de juliol de 2023. Des de la seva entrada en vigor, s'han detectat aspectes que requereixen ajustos per facilitar-ne la interpretació i aplicació, així com per adequar-la a la realitat existent.

Valoració territorial

A nivell territorial la present modificació no té cap incidència respecte a les determinacions del Pla Territorial parcial de comarques gironines.

Valoració urbanística

Els objectius principals i la justificació d'aquesta modificació es poden agrupar en tres grans finalitats:

1. Regulació de construccions i usos preexistents: Després de més d'un any d'aplicació del POUM, s'ha constatat que la redacció de l'article 28, que regula les edificacions amb volums disconformes, genera confusió i la modificació busca clarificar aquest article, diferenciant millor els graus de disconformitat dels nivells d'intervenció permesos, i adaptar-lo a la legislació urbanística vigent, com el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). També s'afegeixen nous supòsits no recollits inicialment, com les construccions a l'interior de les illes de cases o les edificacions no finalitzades a causa de crisis econòmiques. A més, s'ajusta la disposició transitòria segona per establir terminis més progressius per a la finalització i adaptació d'aquestes construccions inacabades.

2. Ajustos, aclariments i correccions de les Normes Urbanístiques (NNUU): S'han identificat diverses determinacions normatives que necessitaven ajustos per millorar-ne la coherència interna, la flexibilitat i la claredat pel que fa al tipus de cobertes, per incloure l'ús de unihabitatge i bihabitatge, a més del plurihabitatge, a les zones R2 (Ravals) i R3 (Illa tancada), aclariment tècnic per precisar com es calcula La densitat d'habitatges, condicions per a l'agrupació de parcel·les a la zona R2, errors materials i millora de la qualitat gràfica del text normatiu.

3. Correcció d'errors gràfics en els plànols i que inclouen: Eliminar etiquetes d'habitatge protegit "[hp]", corregir l'ombrejat d'una superfície al plànol O2 que, sent sòl no urbanitzable (SNU), apareixia incorrectament com a sòl urbà, incorporar l'alçada correcta (B2: planta baixa + 2 pisos) en una parcel·la del carrer Ramon Llull que no la tenia especificada als plànols d'ordenació i ajustar les condicions d'edificació i les claus urbanístiques a l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic Costa Brava per eliminar contradiccions amb la normativa pròpia del sector, especialment pel que fa a la condició de "no edificable" (NE).

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

Respecte la regulació de les construccions i usos preexistents a l'entrada en vigor del POUM, en situacions de volum disconforme, es valora positivament que es detalli i s'aclareixin els diferents graus de disconformitat i els nivells d'intervenció: baix, alt i gran rehabilitació i la seva adaptació l'article 108, Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, del TRLUC.

Així tal com s'exposa a l'article 108.4.c del TRLUC: *"els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament."*

En les Construccions amb Volum Disconforme, el TRLUC permet obres de consolidació i rehabilitació, incloent-hi les de "gran rehabilitació", sempre que el planejament no les limiti si el grau de disconformitat és molt alt. També permet obres d'increment de volum si s'adeqüen als nous paràmetres i no augmenten la disconformitat. El POUM modificat desenvolupa i concreta aquest marc. La nova redacció de l'article 28 estableix un sistema que vincula el "grau de disconformitat" (baix o alt) amb els "nivells d'intervenció" permesos (baix, alt i gran rehabilitació).

- Grau 1 (baix): S'hi autoritzen obres de nivell baix, mitjà i alt.
- Grau 2 (alt): Només s'hi autoritzen obres de nivell baix.

També recull explícitament que es poden autoritzar obres d'increment de volum o sostre, sempre que no augmentin el grau de disconformitat i no se superi l'edificabilitat màxima permesa, coincidint amb l'article 108.4.d del TRLUC.

La Modificació del POUM de Figueres concreta el marc general del TRLUC i l'adapta a la seva realitat urbana, amb la creació de Graus de Disconformitat i afegeix supòsits concrets rellevants a Figueres, com ara:

◦ L'ocupació a l'interior dels patis d'illa o en àrees no edificables (clau NE), creant un grau de disconformitat específic per a aquests casos.

◦ La regulació de construccions no finalitzades a causa de crisis econòmiques, establint un règim transitori per a la seva finalització o adaptació.

Per tant el Projecte de Modificació del POUM de Figueres adapta, desenvolupa i concreta el marc jurídic general establert pel TRLUC sobre edificis fora d'ordenació i amb volum disconforme.
Alhora es valora positivament la modificació de la disposició transitòria segona per tal de definir el termini màxim d'un any per acabar les construccions no acabades però amb estructura completa amb llicència anterior a l'aprovació inicial del POUM i per definir el règim per el qual es regiran en un termini màxim de cinc anys que serà de volums disconformes i passat aquests cinc anys aquestes construccions s'hauran d'adaptar a les condicions normatives del POUM i també la concreció de les obres que es poden realitzar

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

en els usos residencials existents legalment implantats en àmbits pendents de desenvolupament de PAU o de PMU, que seran únicament obres de manteniment, reparació i conservació admeses en les situacions de fora d'ordenació, així com les obres destinades a resoldre l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial.

Respecte les modificacions referents a ajustos, aclariments i correccions de les NNUU del POUM es consideren adequats ja que són ajustos, aclariments, precisions i correccions d'errors materials de redacció i numeració.

Així mateix respecte les modificacions gràfiques del POUM, aquestes esmenen diferents errors provinents de planejaments anteriors, errades i la incorporació de dades que manquen als plànols.

Cal fer esment que s'ha detectat al capítol IV, Normes Urbanístiques, una petita errada al títol de la modificació de l'article 108. Ordenació volumètrica (clau R4). Aquest diu: *"Modificació dels apartats 4c, 4d i 6 de l'article 108 sense alterar la resta de l'article".* En realitat, però, únicament es modifiquen els apartats 4c i 4d de l'article 108 però no l'apartat 6.
En aquest sentit, en data 19 de setembre de 2025 l'Ajuntament de Figueres ha tramès al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona un Decret d'Alcaldia on es transcriu un informe tècnic de la mateixa data posant de manifest que és una errada tipogràfica i que en cap cas és objecte de modificació ni es transcriu cap proposta de l'esmentat apartat 6.

Per acabar, indicar que la modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, per la qual cosa no resta subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC.

Fonaments de dret

- Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i les successives lleis de mesures fiscals i financeres, administratives i del sector públic (Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 5/2017, del 28 de març; Llei 5/2020, del 29 d'abril; Llei 2/2021, del 29 de desembre; Llei 3/2023, del 16 de març), la Llei 16/2015, de 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, el Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el Decret llei 18/2020, de 12 de maig, de mesures urgents en matèria d'urbanisme, fiances i ambiental, el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, el Decret llei 24/2021, de 26 d'octubre, d'acceleració del desplegament de les energies renovables distribuïdes i participades i el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09

DEPT. TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIO ECOLO.

- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

- Decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual número 2 del POUM de Figueres, promoguda i tramesa per Ajuntament de Figueres.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona

signat electrònicament

Doc.original signat per:
Sònia Bofarull Serrat
06/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 06/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

08BGMK8QLZB3AS5S1IZMK3LUV7DBKNWY

Data creació còpia:
06/10/2025 13:19:09