



Magnífic Ajuntament de Begur

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BEGUR

Revisió i Adaptació a la Llei d'urbanisme de Catalunya 2/2002

Març de 2003

MEMÒRIA RESUM

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BEGUR

Revisió i Adaptació a la Llei d'urbanisme de Catalunya 2/2002

ÍNDEX GENERAL

VOLUM 1	Memòria			
VOLUM 2	Informe ambiental			
VOLUM 3	Normes Urbanístiques			
VOLUM 4	Fitxes de polígons d'actuació i sectors			
VOLUM 5	Relació de béns a protegir. Catàleg de masies i cases rurals. Inventari de jaciments arqueològics			
VOLUM 6	Agenda i avaluació econòmica i financera			
VOLUM 7	7.1 Plànols	Sèrie H. 1/1.000	Regulació detallada del sòl urbà.	Fulls 1-15
	7.2. Plànols	Sèrie H. 1/1.000	Regulació detallada del sòl urbà.	Fulls 16-30
	7.3. Plànols	Sèrie H. 1/1.000	Regulació detallada del sòl urbà.	Fulls 31-45
	7.4. Plànols	Sèrie H. 1/1.000	Regulació detallada del sòl urbà.	Fulls 46-60
	7.5. Plànols	Sèrie H. 1/1.000	Regulació detallada del sòl urbà.	Fulls 61-75
VOLUM 8	8.1. Plànols	Sèrie E. 1/5.000	Estructura general i model del territori	Fulls 1-7
	8.2. Plànols	Sèrie F. 1/5.000	Classificació del sòl	Fulls 1-7
	8.3. Plànols	Sèrie G. 1/5.000	Usos globals	Fulls 1-7
	8.4. Plànols	Sèrie Q. 1/5.000	Qualificacions del sòl	Fulls 1-7
	8.5. Plànols	Sèrie X. 1/5.000	Xarxes de subministrament i serveis	Fulls 1-7
VOLUM 9	Plànols	Sèrie R. 1/10.000	Resum de propostes	Fulls 1-6

1.- JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA REVISIÓ I ADAPTACIÓ A LA LUC 2/2002 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BEGUR

- El Pla General d'Ordenació Urbana de Begur vigent aprovat l'any 1989, va ser conseqüència de l'anul·lació del Pla General aprovat l'any 1982, en virtut de Sentència del Tribunal Suprem de 17 de Març de 1987. Aquest fet va precipitar la redacció d'una revisió, sense haver fet la revisió del Programa d'Actuació d'aquell Pla General de 1982.
- Després de més de 10 anys de vigència del Pla, cal dir que alguns objectius s'han complert, però d'altres no. En part, sobre tot per les dificultats de gestió en sectors de sòls urbans no consolidats, on resulta impossible portar a terme la equidistribució. Per contra cal assenyalar que algunes urbanitzacions han anat acabant la seva execució de manera satisfactòria.
- La present Revisió s'adapta a les determinacions següents:
 - La **Llei del sòl 6/1998 de 13 d'abril**, que determinava un règim transitori, i obligatòriament l'adaptació dels Plans Generals anteriors..
 - La **Llei d'Urbanisme de Catalunya, 2/ 2002 de 14 de març**, de recent aprovació.
 - Introducció dels nous criteris que en matèria de **sostenibilitat** s'han incorporat ja de forma plena a l'urbanisme, amb la seva corresponent regulació .

2.- RÈGIM DEL SÒL I ENCAIX TERRITORIAL.

- Pels seus valors intrínsecs, i per la necessitat reequilibradora en la relació medi habitat-medi natural, el present Pla estableix uns **corredors naturals** que són de necessària preservació i que conformen la separació entre el sol urbà i l'urbanitzable respecte del sòl no urbanitzable.
- El Pla recull una sèrie de sectors, que classifica de sòl urbà, **deslliurant-los d'una gestió complicada** que durant 10 anys els ha mantingut paralitzats, de tal manera que es determina la seva obligatorietat d'acabar la urbanització amb simultaneïtat a la edificació.
- Es **concentren algunes zones d'espais lliures fixades** pel Pla que ara es revisa, a zones concretes al benefici de tot el municipi.
- Les plusvàlues que comporta aquella desafectació, a càrrec dels propietaris, i que es destinaran principalment a incrementar els sistemes generals que conformen espais lliures. Les valoracions d'aquestes plusvàlues es recullen en els **convenis** que s'incorporen com a part normativa a l'expedient d'aquesta revisió.
- En quant al sòl urbà no consolidat, **es mantenen les cessions fixades**, així com l'execució de la urbanització, la tramitació dels instruments urbanístics de planejament, execució i gestió que corresponguin.

3. ELS OBJECTIUS DE LA REVISIÓ

3.1 De tipus tècnic i administratiu

- Transcriure el PGMO sobre la **nova cartografia digital** disponible
- **Refondre en un únic document** el planejament derivat aprovat
- **Adaptar els continguts del planejament** vigent a les determinacions de la Ley del Suelo i valoraciones (Llei 6/98) i la Llei d'Urbanisme de Catalunya del 2002.

3.2 De simplificació de la gestió urbanística

- **Fer operatiu el desplegament** dels diferents PERI i UA en sòl urbà.
- Incorporar al PGMO vigent els **ajusts interpretatius** que resultin de la seva transcripció sobre una nova cartografia digital, de major precisió i detall.
- Corregir petits **errors materials** de qualificació o classificació urbanística.

3.3 De model urbà i territorial

- **Desplegar mesures de protecció** en punts sensibles pel que fa a la configuració morfològica, paisatgística i ambiental del terme municipal: (Parc urbà de Sa Roda, ampliació del Parc de l'Arbreda, preservació del turó del Mas d'en Pinc, de la vessant a migdia del Puig del Montcal i de Ses Falgues i ordenar el parc urbà de la vessant del marge dret de Sa Tuna)
- **Ajustar les reserves** de sòl destinades a espais lliures i dotacions per a equipaments.
- Incorporar **reserves d'aparcament** com a clau específica dintre del sistema general viari, en superfície i/o en subsòl.
- **Regenerar els límits entre els sòls** urbans i els protegits del procés urbanitzador, i entre els sòls edificables i els espais urbans lliures, i en general introduir mecanismes de sostenibilitat.
- Posar en valor i **protegir específicament** cadascun dels sòls del terme municipal no aptes per a la urbanització i no subjectes a transformació, i comprovar els nivells de protecció actualment previstos, per adequar-los a la legislació vigent.
- Garantir l'obertura de la vialitat per tal de completar el traçat d'una **xarxa viària d'evacuació** en cas d'incendis entre els diversos sectors i unitats d'actuació, que en aquests moments no tenen continuïtat.

4.- ELS CRITERIS D'ACTUACIÓ

4.1.- Sobre els instruments de gestió

- **Mantenir els PERI**, ara en forma de Plans de millora urbana, en els polígons d'actuació en sòl urbà on **no s'hagin concretat** mai, com a mínim, les cessions assenyalades als Plans Parcial originals.
- Considerar com sòl urbà consolidat pendent de completar execució d'urbanització i **retirar els PERI** en les antigues Unitats d'Actuació en sòl urbà on **si s'hagin concretat** com a mínim les cessions assenyalades als Plans Parcial originals i en aquelles on no existís planificació parcial prèvia.

4.2 Sobre l'ordenació proposada

- **Adequació de les reserves per dotacions**

En front d'àrees destinades a espais lliures o equipaments molt petites i disgregades entre sí, es tracta de **concentrar equipaments** comunitaris d'interès general permetrà aconseguir unes dimensions més adequades de zones qualificades de nou com a Sistemes Generals.

- **Xarxa viària i franges de protecció**

Aquesta revisió es proposa considerar per a totes aquelles vies que no tinguin la consideració de carreteres, fins i tot les incloses en la xarxa viària bàsica, que no seran d'aplicació les limitacions assenyalades a la legislació sectorial de carreteres i sí, en canvi, la **regulació aplicable a la zona de sòl urbà** de què es tracti en cada cas.

- **Els nuclis urbans. Accessibilitat i aparcament**

- Polítiques de prioritat invertida a favor dels vianants, ubicant reserves de sòl per a l'aparcament de vehicles per al casc antic de Begur, el nucli històric d'Esclanyà, i pel nucli residencial de Sa Tuna.
- Ubicació d'aparcaments dissuasius en les proximitats a les zones d'accés a la costa (Sa Riera, Aiguafreda, Fornells, Aiguablava,...).
- Règim d'usos d'aparcament del subsòl de vials i zones verdes així com d'altres espais.

- **La localització de les activitats industrials**

- La principal localització del municipi se situa en el sector de la **Riera d'Esclanyà** a tocar del municipi veí de Palafrugell .
- Reserva de sòl industrial el sector **S-18 Oest de Begur**, per la instal·lació de petites indústries, tallers i magatzems que serveixin les necessitats del municipi en matèria de serveis alimentació, industrials auxiliars de la construcció, automoció, transportistes.

- **La potenciació del patrimoni cultural**

- Valoració i protecció del patrimoni ecològic, paisatgístic, cultural i històric, arquitectònic del municipi.
- Incorporació dels béns patrimonials inclosos en l'inventari de què disposa l'Ajuntament de Begur així com aquells recollits en el Pre-Catàleg. Inclusió de la carta arqueològica de jaciments del municipi.
- Inclusió del catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació.

4.3 Sobre la protecció activa dels espais no aptes per a la urbanització

- **Els límits entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable**

- **Franja de protecció** -25 metres-, segons Decret 64/95, de 7 de març, sobre prevenció d'incendis forestals, i normes de desenvolupament d'aquest.

- **Els espais PEIN**

- D'acord amb la Llei d'espais d'interès natural per als espais naturals de les **Muntanyes de Begur**, s'ajusta la seva delimitació física als plànols de l'escala del planejament normatiu. Aquesta delimitació té caràcter merament informatiu a l'espera del Pla Especial que actualment està redactant el Departament de Medi Ambient, que fixarà la delimitació definitiva, que deurà d'incorporar-se al planejament.

- **El front marítim**

- Adaptació a la **Ley de Costas** 22/1988, de 28 de juliol i el Reglament general per al seu desenvolupament, contingut en el RD 1471/1988, de l'1 de desembre.
- Consideració la **protecció** dels valors paisatgístics, naturals i biològics d'aquests entorns. Així mateix s'assegura l'accés i/o domini per a l'usdefruit públic del conjunt dels espais del front marítim del municipi.

- **Les activitats extractives i el seu impacte ambiental**

- L'impacte més important per al municipi no prové de les explotacions situades a l'interior del seu propi terme, sinó de les situades en el terme veí de Regencós.
- **No es contempla** l'ampliació de més explotacions en el conjunt del terme municipal, i només amb la presència de aquelles ja existents que disposin de plans de restauració degudament aprovats.
- En la categoria de protecció en sòl no urbanitzable per motius d'hàbitat, **es prohibeixen** de manera expressa les activitats extractives tant de materials petris com de sorres.

5.- LA CLASSIFICACIÓ I ZONIFICACIÓ DEL SÒL

5.1 El sòl urbà

- La delimitació del sòl urbà reconeix els **nuclis urbans principals** del municipi – els nuclis vells de Begur i d'Esclanyà-, i els nuclis costaners de Sa Riera, Sa Tuna i de Fornells, així com els nuclis rurals de Sant Domènec.
- El gruix de la taca del sòl urbà el constitueix les **antigues urbanitzacions**, al costat del nucli vell de Begur–Sa Fontansa, Portal d'en Paloma, Sa Roda, Mas Mató- i del nucli vell d'Esclanyà -Esclanyà i Font Martina-.
- La resta se situen sobre les vessants de **baixada cap a les cales** –Sa Riera, Sa Tuna, Aiguafreda, Fornells, Aiguablava-, al voltant de la carretera cap a Palafrugell per Esclanyà o bé clapegen parts dels antics terrenys de conreu de la plana d'Esclanyà, mirant ja cap el terme veí de Palafrugell.
- S'inclouen els terrenys d'antic sòl urbanitzable que ja han completat el seu desenvolupament urbanístic –**Plans parcials** del sector S-2 Esclanyà i del sector industrial S-19.2 Riera d'Esclanyà-.
- S'inclouen dos sectors –Puig del Montcal i Ses Falugues- que s'incorporaven a sòl urbà mitjançant **resolució del Conseller** a dos recursos d'alçada, prèvia la cessió al municipi de dues peces de sòl forestal,.
- Mitjançant **convenis urbanístics** que assegurin l'adquisició de sòl per sistemes d'espais lliures i equipaments de manera concentrada, s'incorporen dos antics sectors de sòl urbanitzable –sector de Rec de Fornells i sector d'Es Castellet de Baix- i un de sòl no urbanitzable –Mas Regincós- que passen a sòl urbà.

La **superfície del sòl** qualificat com a sòl urbà era de 599,54 hectàrees segons la documentació del PGMO aprovat el 1989. Segons l'amidament realitzat sobre la nova cartografia digital, resulta una superfície, un cop restat una porció de sòl urbà segregat a Pals, de 599,66 hectàrees. La nova delimitació de sòl urbà suposa passar a una superfície de 677,66 hectàrees.

5.2 El sòl urbanitzable delimitat

- Es delimiten un total de **vint-i-un sectors** on es limita les possibilitats de futur creixement urbanístic.
- Dotze sectors corresponen a antics sectors de sòl urbanitzable programat, tres d'ells amb el pla parcial aprovat –S-4, S-17 i S-19-.
- Set sectors corresponen a àmbits o part d'àmbits d'antics sectors de sòl urbanitzable no programat
- Dos sectors corresponen a sòl no urbanitzable que s'incorpora a aquest règim – Residencial Begur-4 i Pedrera de S'Antiga-.

- Dels anteriors sectors de SUP, un s'ha incorporat ja al sòl urbà –S-2 Esclanyà- per haver-se desenvolupat urbanísticament, dos més –S-13 Rec de Fornells-1 i S-14 Es Castellet de Baix- s'incorporaran al règim de sòl urbà mitjançant conveni urbanístic.
- Tres sectors d'antic SUP –S-3, S-7 i S-9- es desclassifiquen passant al règim de sòl no urbanitzable.
- De l'antic sòl urbanitzable no programat passen a sòl no urbanitzable els sectors de Can Domingo, el Bosc Major i un sector que se situava front la carretera de circumval·lació del nucli, en la baixada cap a Sa Tuna.

El sòl qualificat dintre del règim d'urbanitzable programat era 135,95 hectàrees segons la documentació del PGMO aprovat el 1989. Segons l'amidament realitzat sobre la nova cartografia digital resulta una superfície de 137,13 hectàrees. La nova delimitació de sòl urbanitzable suposa passar a una superfície de 134,66 hectàrees de delimitat .

5.3 L'antic sòl urbanitzable no programat

El sòl qualificat dintre del règim d'urbanitzable no programat era de 194,80 hectàrees segons la documentació del PGMO aprovat el 1989. Segons l'amidament realitzat sobre la nova cartografia digital resulta una superfície de 195,12 hectàrees. La proposta final de revisió del POUM no qualifica cap terrenys en la categoria de sòl urbanitzable no delimitat .

5.4 El sòl no urbanitzable

- D'acord amb la Llei estatal del sòl 6/1998, es reconsideren els criteris de regulació del sòl no urbanitzable, les categories de protecció a les quals s'acull i la justificació d'aquesta adscripció.
- Es reconeixen les categories de protecció anteriorment existents –protecció forestal de nivells I i II, protecció paisatgística, protecció agrícola i protecció del domini públic marítim-terrestre- i es crea una nova categoria de protecció per motius d'hàbitat, singularment hàbitats naturals descrits cpm d'interès comunitari per diverses Directives europees.

El sòl qualificat dintre del règim no urbanitzable era de 1.133,71 hectàrees segons la documentació del PGMO aprovat el 1989. Segons l'amidament realitzat sobre la nova cartografia digital resulta una superfície amb una certa diferència, de 1.197,59 hectàrees. La nova delimitació de sòl urbà suposa passar a una superfície de 1.315,59 hectàrees, totes dintre de diferents categories de protecció

6.- L'ACTIVITAT URBANÍSTICA I ELS INSTRUMENTS DE GESTIÓ

6.1 L'activitat urbanística

La finalitat de l'activitat urbanística, preten:

- Aconseguir un desenvolupament sostenible del municipi de Begur, així com un desenvolupament cultural, econòmic i ambiental que hauran de comportar en el manteniment i la millora de les condicions de qualitat de vida.
- Vincular els usos del sòl a una utilització racional i sostenible dels recursos del municipi. Tot això subordinat a l'interès general en el que queda sotmès al dret de propietat.
- Aconseguir la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

6.2 La gestió

- La gestió en general de l'execució de tot el Pla, com a regla general s'encomana a la iniciativa privada, llevat aquells casos en que ja fixats per aquest Pla General, o quan s'acordi un sistema d'actuació a iniciativa pública.
- En els processos d'equidistribució, s'estarà en primer lloc allò que unànimement pactin els propietaris afectats, sempre que no sigui contrari a la legalitat vigent.
- Les adquisicions dels sistemes generals, no adscrits a un sector podran obtenir-se mitjançant expropiació o mitjançant convenis de gestió emmarcats dins l'àmbit de l'article 24 de la Llei d'expropiació forçosa.
- Els sistemes locals seran de cessió gratuïta en favor de l'Administració, sense perjudici en els casos en que així correspongui, de realitzar el Projecte d'equidistribució.
- El manteniment i conservació de les urbanitzacions correspon als promotors i propietaris del sòl fins a la recepció de les obres i els serveis per part de l'Administració. En casos excepcionals, de serveis que impliquin una diferenciació entre d'altres urbanitzacions, i un sobrecost per l'Administració es podran adoptar les mesures de constitució d'una ECU.
- Les entitats urbanístiques de conservació ja constituïdes, seguiran existint pel termini fixat, i una vegada transcorregut aquest l'Administració assumirà el manteniment i conservació de la urbanització i els seus serveis, des de que la ECU ofereixi la recepció dels mateixos en condicions tècniques i de funcionament favorables.

6.3 Els instruments

- El Pla general es desenvoluparà mitjançant plans especials de millora i plans especials urbanístics dintre del sòl urbà i mitjançant parcials urbanístics en el sòl urbanoitzable i quan sigui el cas amb projectes d'urbanització. Quan, en sòl urbà falti completar part de la urbanització, es podrà presentar junt al projecte de sol·licitud de llicència d'obres, un projecte ordinari d'obres d'urbanització, que actualitzi i reculli els elements d'urbanització que falten completar, sempre que el cost d'execució d'aquests elements sigui suportat pel peticionari de les llicències d'obra.
- En cas que el cost dels elements d'urbanització que falti completar s'hagi de distribuir entre diversos propietaris, s'haurà de redactar el projecte d'urbanització i la reparcel·lació només econòmica.
- Donada la recent aprovació de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aquest Pla General recull el supòsit de la desaparició dels estudis de detall per al moment de la seva entrada en vigor, i la substitució del seu contingut dins el mateix projecte d'obres. El mateix cal dir respecte als projectes d'urbanització; no sent necessària per aquests fets, revisió o modificació d'aquest PGM.

6.4 Els convenis urbanístics

- Donat el dret dels administrats a participar a la elaboració, tramitació, aprovació, execució i gestió dels instruments urbanístics, i sense perjudici del dret de fer al·legacions, suggeriments i alternatives, el present Pla recull com a fórmula idònia de participació els convenis urbanístics a atorgar entre l'Administració actuant, particulars o altres administracions. Aquests convenis urbanístics podran ser tant de preparació de planejament, i/o d'execució i gestió del mateix, i sempre subordinats a les competències de l'Administració local.

7. ELS ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

7.1 El Pla general municipal d'ordenació de Begur de 1989

- El Pla General del 1961, va ser redactat per la Comisión Provincial de Urbanismo de Gerona, a l'empara de l'aleshores vigent Ley del Suelo de l'any 1956.
- La seva revisió i adaptació a la nova Ley del Suelo de l'any 1976, amb l'aprovació del Pla General de l'any 1.982 va suposar la incorporació de fins un total de 36 Plans Parcial que s'havien anat formulant d'acord amb les determinacions del Pla General anterior i de les indefinicions de la legislació del sòl vigent.
- Una sentència del Tribunal Suprem de març del 1.987 que derogava l'aprovació del Pla General aleshores vigent, va obligar a la formulació i aprovació d'un nou Pla General, finalment aprovat a finals del 1989. A finals de l'any 1997, el Programa d'Actuació corresponent a aquest Pla va complir el seu període de vigència de dos quadriennis, per la qual cosa l'Ajuntament de Begur es proposà de procedir a la seva Revisió.

7.2 El planejament derivat

El Pla General Municipal d'Ordenació de 1989 preveia el seu desenvolupament mitjançant la redacció de planejament derivat següent:

- ***Unitats d'actuació en sòl urbà.***
 - Un total de seixanta-set UA i trenta SUA, a desenvolupar mitjançant la redacció del corresponent PERI o d'un Estudi de Detall.
 - De les divuit UA que preveuen la redacció d'un PERI només en un cas s'han desenvolupat tots els instruments urbanístics de manera completa (Sa Fontansa) i un més es troba completant la seva tramitació (Sa Roda).
- ***Actuacions aïllades en sòl urbà***
 - Un total de catorze Actuacions Aïllades en sòl urbà, de les quals s'han desenvolupat un total de cinc i dues més estan en tràmit.
- ***Plans parcials d'ordenació en Sòl urbanitzable programat.***
 - Un total de quinze Sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable programat, dels quals només s'han aprovat quatre (Esclanyà, Sud de Begur, Font de la Salut i S-19 Riera d'Esclanyà) encara que només un s'hagi desenvolupat completament.

- ***Sòl urbanitzable no programat. Programes d'actuació urbanística i Plans parcials d'ordenació***
 - Un total de set Àmbits de desenvolupament de sòl urbanitzable no programat, dels quals només s'ha programat i desenvolupat un (el sector industrial S-19.2 Riera d'Esclanyà).
 - Dues porcions de l'àmbit del Puig del Montcal i del Puig de Ses Falugues que el PGMO de 1989 classificava dintre del sòl urbanitzable programat van ser incorporades directament al règim de sòl urbà per una resolució del Conseller.

7.3 El Pla d'espais d'interès natural de Catalunya

- Mitjançant el Decret 328/1992, el Govern de la Generalitat de Catalunya, va aprovar en data 14 de desembre el Pla d'espais d'interès natural, dintre del qual es delimitava el corresponent a l'espai conegut com Muntanyes de Begur.
- L'espai delimitat pel PEIN el formen un conjunt de quatre unitats naturals compreses entre la platja de Sa Riera a Begur i la Platja del Castell a Palamós. La primera unitat comprèn els relleus litorals entre Sa Riera i la Platja Fonda; la segona entre la punta d'es Mut i illa Gavina, com també els pics del Montcal i Ses Falugues; la tercera els turons entre el puig del Bisbe i la cala Pedrosa fins el cap de Sant Sebastià, i l'últim entre el cap Roig i els relleus al nord de la platja del Castell. Inclou així mateix, les illes Formigues i l'espai marí fins a la cota batimètrica dels 60 metres

8. LES PROPOSTES DE LA REVISIÓ

8.1 Les propostes per a l'ordenació dels sòls no urbanitzables

- Protegir específicament els sòls del terme municipal no aptes per a ser urbanitzats, incorporant figures o categories de protecció d'acord amb la legislació comunitària i estatal vigent.
- Ajustar els límits entre els sòls urbans i els no urbanitzables, tenint en compte els usos actuals del sòl i el seu potencial natural i paisatgístic.
- Garantir la continuïtat física i biològica entre els espais no urbanitzables del terme municipal, proposant la desclassificació de certs sectors en l'actualitat considerats com a aptes per urbanitzar.
- Definir mesures de protecció específica en punts especialment sensibles del territori: xarxa de torrents, zones d'elevada vulnerabilitat, carenes i punts elevats, elements del patrimoni històric i artístic, etc.

• **Categories de protecció del sòl no urbanitzable**

- Àrees de protecció de l'hàbitat (PH).
- Àrees de protecció forestal, nivell I i nivell II
- Àrees de protecció paisatgística.
- Àrees de protecció agrícola.
- Zona de domini públic marítim-terrestre.

• **Altres categories de protecció en sòl no urbanitzable**

- Zones d'especial valor associades als cursos d'aigua i fonts
- Protecció de les vistes panoràmiques
- Protecció de la xarxa de camins rurals
- Protecció d'arbres d'interès.
- Protecció d'elements d'interès arqueològic i arquitectònic.

• **Dotacions en sòl no urbanitzable**

- Dotacions per activitats lúdiques i de lleure a la part baixa del Bosc Major, amb accés des de la carretera de Regencós
- Dotacions per activitats d'acampada en l'àmbit del Càmping Begur i una possible reserva d'expansió.

• **Proposta d'ajust de l'àmbit del PEIN de les Muntanyes de Begur**

Transcripció sobre l'escala normativa del planejament, 1/5.000, de la delimitació dels diferents àmbits o àrees naturals definides al PEIN de les Muntanyes de Begur. Proposta de delimitació, amb caràcter informatiu, dels espais del PEIN ajustada a la Revisió del POUM. La delimitació definitiva es fixarà amb l'aprovació del Pla Especial d'ordenació de l'PEIN de les muntanyes de Begur, en el que actualment treballa el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

8.2 Les propostes per a l'ordenació del sòl urbà i dels sòls urbanitzables

• **Formació del front urbà del municipi**

Completar el front de sòl qualificat com urbà, de manera que es fixin de manera clara els seus límits amb el sòl no urbanitzable i s'aturi la tendència al consum indiscriminat del sòl lliure d'edificació. Preservarem així un dels valors dels sòls ja urbanitzats de Begur, que no és altre que la seva proximitat a espais no urbanitzables d'excepcional qualitat pel que fa als seus valors naturals i paisatgístics.

Es proposa incorporar al sòl urbà els àmbits següents de nous polígons d'actuació:

- P-69 Puig del Montcal, incorporat al sòl urbà mitjançant resolució del Conseller de data 25/10/91.
- P-70 Rec de Fornells (l'antic sector S-13) que s'incorpora al sòl urbà mitjançant Conveni urbanístic.
- P-71 Es Castellet de Baix-1, (part de l'antic sector S-14) que s'incorpora al sòl urbà mitjançant Conveni urbanístic.
- P-72 Es Castellet de Baix-2, (la resta del S-14).
- P-73 Riera d'Esclanyà, correspon al sector S-19.2, ordenat pel corresponent Pla parcial ja aprovat, quedant només per completar-se el seu desenvolupament en matèria d'urbanització i cessions de sistemes.
- P-74 Pedrera de S'Antiga que s'incorpora de sòl no urbanitzable al sòl urbà mitjançant Conveni urbanístic.
- P-75 Mas Regincós que s'incorpora de sòl no urbanitzable al sòl urbà per estimació d'al·legació.

• **Modificacions del PGMO incorporades a sòl urbà**

- Urbanització del Puig de Ses Falugues, que va ser incorporada al sòl urbà mitjançant acord de la CUG de data 10/04/98
- L'antiga UA-28 i part del S-1 de Sa Roda, mitjançant la modificació puntual del PGMO i la redacció del corresponent Pla especial, actualment completant el seu desenvolupament.

• **Desclassificació de sòls urbanitzables**

Per considerar necessari la seva inclusió en el règim de sòl no urbanitzable, sota els graus de protecció que siguin adequats per a cada cas, es proposa la desclassificació dels sectors següents:

- La major part del sector S-3, Mas d'en Pinc, la resta passa a integrar-se sistema públic d'espais lliures
- El sector S-7, Es Torradors 2
- El sector S-9, Punta de la Creu
- El sector B, en SUNP, sobre de la urbanització Font Martina, a Can Domingo
- El sector D, en SUNP, del Bosc Major
- El sector F, en SUNP, sobre la carretera de circumval·lació, camí de Sa Tuna

8.3 Les propostes sobre els sectors de planejament i gestió resultants

• Els Polígons d'Actuació en sòl urbà

S'estableixen tres categories diferents:

- **Polígons d'actuació pendents de desplegament urbanístic.** Aquelles amb manca de tramitació dels instruments legalment previstos o bé que no s'hagin satisfet les obligacions en matèria de cessions obligatòries de sistemes. Sumen un total de 35 polígons, dels quals només 5 han de redactar pla especial de millora.
- **Polígons d'actuació amb Entitat urbanística de conservació constituïda.** Vigents fins el moment de l'extinció legalment assenyalada. Sumen un total de 5 polígons.
- **Polígons d'actuació pendents de completar la urbanització.** Àmbits que es consideren com a sòl urbà consolidat, pendents de la realització d'obres de millora i/o de completar la seva urbanització. Es delimiten uns àmbits que justifiquin un estudi conjunt de les necessitats d'urbanització atenent a criteris topogràfics i de funcionalitat tècnica de xarxes i serveis. Sumen un total de 13 àmbits d'urbanització que inclouen 35 antigues unitats o subunitats del PGM.
- **Polígons d'actuació que desapareixen.** Han completat el seu desplegament urbanístic i que s'incorporen a tots els efectes al sòl urbà consolidat. Sumen un total de 39 unitats o subunitats.

• Els Plans de millora urbana en sòl urbà

Es proposa de mantenir l'obligació de redactar PMU per al desenvolupament de les UA en sòl urbà on **no** s'hagin concretat com a mínim les cessions assenyalades als Plans Parcial originals.

En els casos on **si** s'hagin concretat com a mínim les cessions assenyalades als Plans Parcial originals o no existís planificació prèvia, es proposa suprimir la redacció d'aquesta figura de planejament.

• Les Actuacions Aïllades en sòl urbà

Es conserven un parell (AA-4 i AA-7), encara pendents de desenvolupar-se.

S'incorporen un total 6 actuacions més, (AA-23 Mas d'en Pinc, AA-25 L'Arbreda, AA-27 Marge dret de sa Tuna i AA-28 Font Martina, per l'adquisició de sòl per espais lliures), una de reserva de sòl per aparcament, (AA-24 Circumval·lació) i l'obertura d'un vial de connexió per assegurar l'accessibilitat i l'evacuació en casos d'incendi, (AA-21 La Borna i Mas Prats).

• Els antics sectors en Sòl urbanitzable programat

S'incorporen dintre del règim de sòl urbanitzable delimitat aquells sectors que, malgrat tenir Pla parcial d'ordenació aprovat definitivament, no hagin desenvolupat en tots els

seus termes els instruments urbanístics precisos (sectors S-4 Sud de Begur, S-17 Font de la Salut i S-19 Riera d'Esclanyà).

Es desclassifiquen tres sectors, (S-7 Es Torradors-2 i S-9 Punta de la Creu, i el tercer de manera parcial, S-3 Mas d'en Pinc, que en part passa a espais lliures).

S'incorpora a sòl urbà el sector S-15 de Ses Falugues segons resolució del Conseller.

• Els antics sectors en Sòl urbanitzable no programat

Només un (el sector industrial S-19.2 de la Riera d'Esclanyà) s'ha desenvolupat de manera complerta.

S'incorpora part de l'antic àmbit del Puig del Montcal segons resolució del Conseller. A tocar d'aquesta nova unitat es delimita el sector S-21 Montcal-2 que deixa lliure d'edificació tota la vessant de Llevant del Puig del Montcal.

Nous sectors S-22 Pla dels Bords i S-23 Horts de Can Riera que corresponen als sectors de sòl no programat fins ara existents en la baixada cap a Fornells

Ampliació de l'actual Parc de l'Arbreda, i delimitació dels sectors, S-25 L'Arbreda i S-26 Bosc Major / Es Valls, per acabar de configurar de manera adequada el límit del front urbà en aquesta part del nucli de Begur. La resta de sectors es proposen d'incorporar-los al règim del sòl no urbanitzable, amb els graus de protecció adient per a cada situació.

8.4 Les propostes per a l'ordenació de la xarxa viària i de les mobilitats

• Completar les connexions de la xarxa viària.

Les actuacions proposades són de dos tipus:

- Completar connexions de vials que assegurin camins d'accés i/o evacuació dels diferents sectors habitats en cas d'incendi. (sectors de La Borna i el Mas Prats i la dels sectors Catalònia i el Mas Mató).
- Aprofitar futurs desenvolupaments per completar obres de condicionament de vialitat parcialment existent, (P-11.b i el sector S-8) per construir un enllaç variant entre Sa Riera i el vial costaner que la uneix amb Aiguafreda i Sa Tuna.

• Reserves d'espais per aparcaments

Reserves d'aparcaments al costat dels nuclis històrics de Begur, d'Esclanyà, i pel nucli de Sa Tuna, on caldrà insistir en polítiques de prioritat invertida a favor dels vianants.

Ubicació d'aparcaments dissuasius en les proximitats a les zones d'accés a la costa (Sa Riera, Aiguafreda, Fornells, Aiguablava,...).

Regular la possibilitat de permetre l'ús d'aparcament soterrani dintre de sòl destinat a sistema viari o d'espais lliures, sota la fórmula de concessió administrativa.

EL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ de 1989

El Pla General Municipal d'Ordenació. 1989

segons dades alfanumèriques del planejament aprovat

Classificació del sòl	Superfície (Ha.)
Sòl urbà	599,54
Sòl urbanitzable programat	135,95
Sòl urbanitzable no programat	194,80
Sòl no urbanitzable	1.133,71
Total terme municipal (1989)	2.064,00
Sector segregat a Pals i ajust ZMT	-6,57
Total terme municipal (2003)	2.057,43

El Pla General Municipal d'Ordenació. 1989

segons amidament realitzat sobre transcripció digital del planejament aprovat

Classificació del sòl

Règim del sòl	amidament	ajust	Sup. (Ha.)
Sòl urbà	604,74	-5,08	599,66
Sòl urbanitzable programat	137,13		137,13
Sòl urbanitzable no programat	195,12		195,12
Sòl no urbanitzable	1.197,59	-1,49	1.196,10
Total terme municipal (1989)	2.134,48		
Sector segregat a Pals i ajust ZMT		-6,57	
Total terme municipal (2003)			2.127,91

Sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris PGMO 1989

Espais lliures (ZV)	136,57 Ha.
Equipaments comunitaris (E)	16,41 Ha.

Sostre Total d'ús residencial. PGMO 1989 = **1.984.298 m² st.**

ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS PROPOSATS A LA REVISIÓ

Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació. 2003

Classificació del sòl

Règim del sòl	Sup. (Ha.)
Sòl urbà	677,66
Sòl urbanitzable delimitat	134,66
Sòl no urbanitzable	1.315,59
Total terme municipal (2003)	2.127,91

Sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris POUM 2003

Espais lliures (ZV)	166,64 Ha.
Equipaments comunitaris (E)	26,17 Ha.

Sostre Total d'ús residencial. POUM 2003 = **1.918.166 m² st.**

Això suposa una **disminució de sostre de 66.132 m² st.**

Actuacions mitjançant Conveni urbanístic

Núm.	Àmbit	Localització	Assumpte	Interesat
Polígons d'Actuacions aïllades en sòl urbà				
1	AA-15	Depuradora Residencial Begur-3	Cessió de sòl per sistema viari i ST. Passar resta a parcel.les 8b8 (UA-62).	Sr. Joan Carbó i Saballs
2	AA-21 AA-23	Connexió La Borna-Mas Prats Zona verda Mas d'en Pinc	Cessió de sòl per obertura de vial. Dintre àmbit S-10 Adquisició per sistema d'espais lliures. Passar part de SUP a SNU	Hereus Picamal
3	AA-25	L'Arbreda / Parc urbà	Adquisició per sistema d'espais lliures.	Sr. Ignasi Pujadas
Polígons d'actuacio en sòl urbà				
4	SUA-2.1 SUA-3.1	Punta Espinuda 1 Punta Espinuda 2	Proposta d'ordenació. Proposta d'ordenació.	Urbanitzadora Sa Punta, SA
5	P-11.a	Van de Walle (hoteler)	Proposta d'ordenació. Cessions de sistemes	Sa Riera Park, SA
6	P-11.b	Van de Walle (residencial)	Proposta d'ordenació. Cessions de sistemes. Compensació	Sa Riera Park, SA
7	P-32	Carrer Sant Antoni	Proposta d'ordenació. Cessions de sistemes	Sr. Lluís Marquès
8	P-48.2	Can Ferran-Sud	Compensació sòl per ZV fora d'àmbit	Sr. Joan Gual
9	P-64	Pins Mar	Cessions de sistemes. Incorporació directa a SU	Gestgrup
10	P-69	Puig del Montcal	Proposta d'ordenació. Cessió complementària ZV.	Aigua Blava Park, SA
Modificacions puntuals en sòl urbà				
11	parcel·la	Residencial Begur. Pol 3	Parcel·la en ZV. Edificació existent. Incorporar a SU i cedir resta com a SNU	Sr. Felipe Osuna
12	parcel·la	Zona verda Castell de Begur	Canvi part de clau ZV a 1b i cedir de la resta. Compensació fora d'àmbit	Sr. Jaume Moya
13	parcel·les	Mas Mató	Parcel·les 20, 121a i 121b. Canvi clau (8b4) a (7a). Compensació.	Sr. -----
14	parcel·les	C/ Catalònia	Canvi clau (10e) a (8b8). Compensació.	Sr. Emili Bargalló
Sectors urbanitzables incorporats a sòl urbà				
15	P-70	Rec de Fornells-1	Antic S-13. Cessions de sistemes i aportacions fora d'àmbit	Sr. -----
16	P-71	Es Castellet de Baix-1	Part de l'antic S-14. Cessions de sistemes i aportacions fora d'àmbit	Sr. Pujades (representació)
17	P-73	Es Castellet de Baix-3	Part de l'antic S-14. Cessions de sistemes i aportacions fora d'àmbit	Sra. Carme Vidal
18	segregat S-6	Es Torradors 1	Canvi clau ZV a 8b12. Cessions sistemes, aportacions exterior i 10% AM	Sr. David Brusi
Sòl no urbanitzable incorporat a sòl urbà				
19	S-15.1	Pla d'en Llord	Incorporar a SU. Cessions sistemes i 10% AM	Srs. Margit i Federic Selzer
20	S-28	Pedrera de S'Antiga	Incorporar a SU. Trasllat d'aprofitament. Cessions sistemes i 10% AM	Sr. Joan Gual

