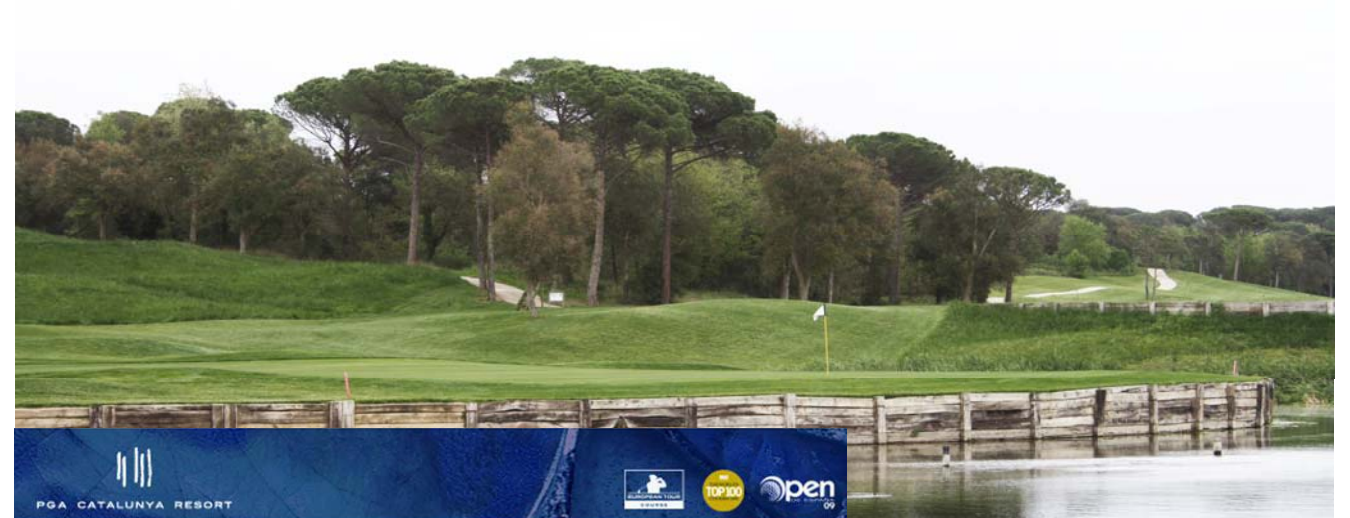


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'AMBIT DEL GOLF



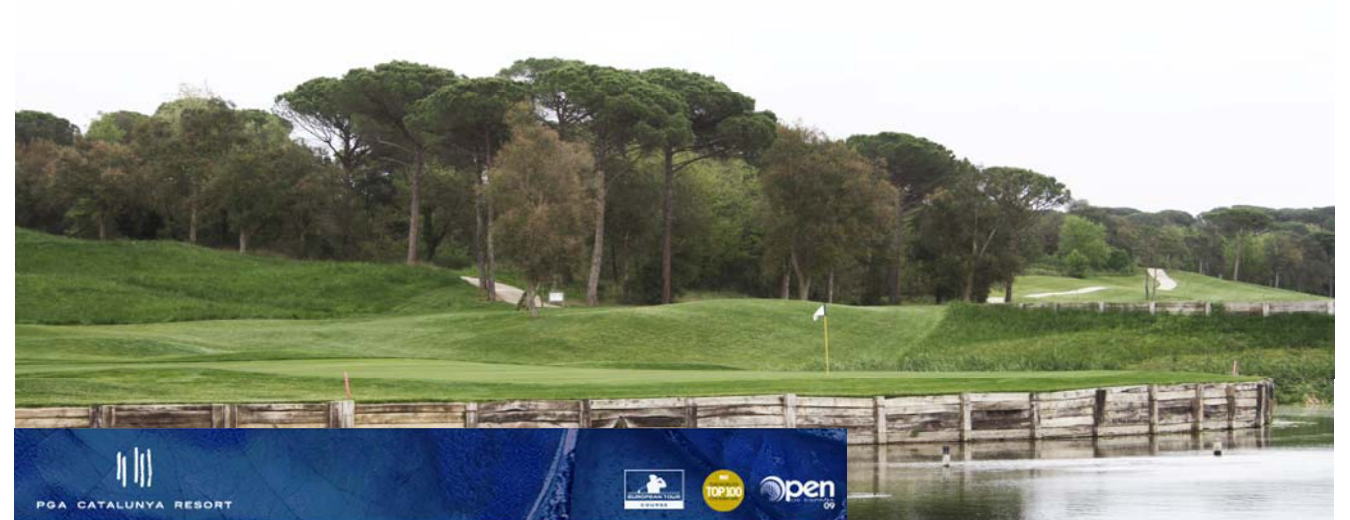
data: **Juliol 2015**
projecte tipus: **Modificació del planejament general**
redacció: **TESEU, SLP**
Miró Fruns advocats, SLP
ref. interna: **P1409**
promoció: **PGA Golf de Caldes SA – PGA Golf de Catalunya, SA**
Ajuntament de Sils

doc I **MEMÒRIA**

doc II **NORMATIVA**

doc III **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'AMBIT DEL GOLF



data: **Juliol 2015**
projecte tipus: **Modificació del planejament general**
redacció: **TESEU, SLP**
Miró Fruns advocats, SLP
ref. interna: **P1409**
promoció: **PGA Golf de Caldes SA – PGA Golf de Catalunya, SA**
Ajuntament de Sils

doc I **MEMÒRIA**



Índex de la MEMÒRIA

1. Introducció.....	4
2. Antecedents.....	4
2.1. Marc legal de referència.....	4
2.2. Antecedents de l'àmbit del Golf a Sils.....	5
3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació.....	5
4. Formulació i contingut documental de la Modificació de POUM.....	6
4.1. Justificació de la tramitació de la Modificació.....	6
4.2. Innecessarietat de Catàleg de béns a protegir	6
4.3. Innecessarietat de l'Informe Ambiental.....	6
4.4. Innecessarietat de la Memòria social.....	6
4.5. Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada	6
5. Memòria informativa	7
5.1. Situació de l'àmbit de la Modificació	7
5.2. Delimitació de l'àmbit de la Modificació.....	7
5.3. Planejament urbanístic general vigent	8
5.4. Estructura de la propietat.....	9
6. Memòria de l'ordenació	9
6.1. Proposta de Modificació.....	9
6.2. Descripció de la proposta	9
6.3. Manteniment del model urbanístic definit pel POUM vigent.	10
6.4. Desenvolupament i execució.....	10
6.5. Quadre comparatiu de superfícies de sòl.....	11





1. Introducció

El present document de modificació remodela les condicions urbanístiques de l'àmbit del Golf establertes en el POUM de Sils, aprovat definitivament amb data 19/10/2012, per tal d'adaptar-les a les noves circumstàncies derivades de la Modificació puntual del mateix sector a Caldes de Malavella, a la nova delimitació de termes municipals i a la millora en la integració ambiental i paisatgística.

L'àmbit en qüestió es correspon amb el conjunt de les àrees esportives i residencials del GOLF propietat de la **PGA Golf de Caldes SA**, i dels sistemes de titularitat municipal, producte del desenvolupament del Pla Parcial del sector residencial del Golf a Sils. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà amb una superfície total de **38.213 m²** (38'21 Ha) i un sostre potencial de **8.400 m²st**.

L'àmbit d'aquesta modificació de POUM, augmenta en 7.637 m² de superfície respecte la del sòl urbà establert al POUM de Sils, aprovat definitivament en data 27/07/2011 (DOGC 6250 de 09/11/2012), per tal d'adaptar-se a la nova delimitació del terme municipal. Aquest canvis es detallen més endavant.

El què es proposa és, per una banda, la redistribució d'algunes de les zones existents i l'adaptació dels sistemes que tenen associats, per tal d'adoptar una ordenació coherent amb el conjunt del Golf de la PGA i amb l'entorn.

Per altra banda es proposa la possibilitat d'admetre habitatges plurifamiliars de PB+2 a la zona qualificada com *A9.1. Golf: Residencial Golf*, per tal de permetre una ordenació més esponjada, que sigui més respectuosa amb l'emplaçament, i que garanteixi unes millor condicions dels habitatges resultants.

En cap cas s'alteren els paràmetres urbanístics que defineix la normativa vigent. Paràmetres com la superfície de sostre, l'edificabilitat del conjunt o el nombre total d'habitatges, no es veuen afectats.

D'aquesta manera es podran portar a terme les previsions del POUM d'una manera més efectiva, entenent que això tindrà un impacte positiu en el desenvolupament del sector i en definitiva en el conjunt del municipi de Sils a l'augmentar-ne la seva integració en el paisatge i garantir-ne la seva viabilitat econòmica i promocional.

2. Antecedents

2.1. Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Sils està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, DL 1/2010), modificat pel Decret Llei 3/2012, del 22 de febrer.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, DL 1/2010)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).





- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (en endavant DL 6/2009).
- Normativa del Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sils (AD 19/10/2012).

2.2. Antecedents de l'àmbit del Golf a Sils

El dia 6 de març de 1991 la Comissió d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament el Pla Parcial del sector zona residencial del Golf de Sils promogut per l'empresa "PGA Golf de Caldes, SA" i condicionar l'eficàcia de l'acte d'aprovació definitiva a 1) la presentació davant de l'Ajuntament de la garantia del 12% del cost de les obres d'urbanització, d'acord amb l'article 81.1 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol; així com, 2) a la construcció de les obres dels dos camps de golf situats majoritàriament a l'àmbit del golf de Caldes de Malavella, d'acord amb l'article 6.2 de la normativa de la modificació de les Normes Subsidiàries de Sils tramitada conjuntament amb el Pla Parcial.

En data de maig de 1991, l'empresa "PGA Golf de Caldes, SA" va presentar i ingressar a l'Ajuntament de Sils l'aval en garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra urbanitzadora del Pla Parcial del Sector de la zona Residencial del Golf que ascendien a 14.850.000 pessetes (89.250,30€), per un import de 1.782.000 pessetes (10.710,03€) corresponent al 12% de la quantia total, tal i com consta en l'apartat e), punt 4t de l'Annex de la Memòria del Pla Parcial i al document F) del Pla Parcial.

Mitjançant escrit de 27 de juliol de 2007 l'empresa "PGA Golf de Caldes, SA" va acreditar davant de l'Ajuntament de Sils que les obres de construcció dels dos camps de golf de 18 forats s'havien realitzat i finalitzat; i per aquest motiu va instar davant de la Comissió la publicació de l'acord d'aprovació del Pla Parcial de 1991 així com la normativa urbanística d'aquest Pla Parcial.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, reunida en sessió de 30 de setembre de 2009, va acordar donar conformitat al Text Refós del Pla Parcial i publicar-lo al DOGC, publicació que es va realitzar en el DOGC número 5507 de 17 de novembre de 2009.

La Junta de Govern Local de data 05/04/2011 va aprovar definitivament els Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació del Pla Parcial d'ordenació del sector residencial del Golf de Sils, promoguts per PGA Golf de Caldes, SA.

Finalment el POUM de Sils, aprovat definitivament en data 27/07/2011 (DOGC 6250 de 09/11/2012), reconeix el sector com un nucli dispers de sòl urbà consolidat en que hi resta pendent l'execució de les obres d'urbanització.

3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació

Si bé és cert que l'aprovació del POUM és encara recent, la conveniència i oportunitat d'aquesta operació es justifica entorn de tres eixos principals:

A. Adequació de l'ordenació urbanística vigent a la realitat actual.

En el transcurs dels mesos en els que s'ha anat desenvolupant i redactant les determinacions del POUM s'han produït un seguit de circumstàncies pròpies i alienes a la PGA que obliguen a unes correccions de diferents aspectes del POUM. En resum serien:

El darrer atermenament oficial entre els municipis de Caldes de Malavella i Sils (12/01/2011) no va quedar reflectit en el POUM vigent. Això genera un seguit de contradiccions que afecten a les zones implicades per aquesta modificació de planejament. El projecte de reparcel·lació del Pla parcial del sector residencial del Golf a Sils (aprovat definitivament el 05/04/2011) tampoc va incloure aquests canvis per una qüestió de temporalitat en el moment en que es va redactar el document.

Per la seva banda, el POUM de Caldes de Malavella (AD 09/10/2013) si que va incloure aquesta modificació, de manera que la regulació del Sòl dels dos municipis, deixa un buit sense qualificar.

Amb la present Modificació puntual de POUM les característiques físiques d'aquest sòl no canvien, ja que seguiran sent camps de golf, però el sòl es regularà des de la normativa de Sils.

B. Coordinació intermunicipal Sils - Caldes de Malavella.

Paral·lelament a la redacció i tramitació de la Modificació del POUM de Sils, s'està fent una operació similar al municipi veí de Caldes de Malavella, que conté la major part de la superfície del Golf de la PGA. La tramitació de la modificació del POUM de Caldes de Malavella ja disposa de l'aprovació definitiva del document (AD 24/04/2015) malgrat que resta pendent la verificació del Text Refós i la seva publicació del DOGC.

Tot i ser processos diferents, aquests dos àmbits comparteixen traçats viaris, i presenten continuïtats físiques en els àmbits del camp de Golf. És per això que es fa necessària la modificació del POUM de Sils, per tal d'adoptar una ordenació coherent amb les zones resultants del municipi de Caldes de Malavella, i així poder desenvolupar una operació conjunta i coordinada que beneficiï ambdós municipis.

C. Reducció de l'impacte ambiental

L'àmbit territorial de la PGA té una topografia complexa, amb desnivells pronunciats que comporten afectacions importants a l'hora d'urbanitzar els vials que defineix l'ordenació urbanística vigent.

Amb la modificació de POUM, es proposa un nou traçat viari, que alhora que dona servei a les diferents zones i sistemes, té un impacte menor en el territori, minimitzant el moviment de terres, i respectant la traça existent del camí Ral de Barcelona a França (camí de la Marina) que travessa aquest àmbit.

Per altra banda la modificació proposa augmentar una planta l'altura reguladora màxima de les edificacions per tal de possibilitar l'ús plurifamiliar reconegut actualment a la normativa i permetre una menor ocupació del territori, adaptant-se millor a la morfologia del terreny i preservant al màxim les àrees boscoses existents d'indubtable valor ambiental.





4. Formulació i contingut documental de la Modificació de POUM

4.1. Justificació de la tramitació de la Modificació

La tramitació urbanística concreta de la Modificació puntual ha de seguir les mateixes determinacions que regiren l'aprovació del propi POUM de Sils, segons disposa l'article 96 del TRLUC en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

En efecte, en primer lloc, no és aplicable l'excepció fixada pels articles 96.a) i 98 del TRLUC, quan estableixen un procediment específic per a les modificacions dels sistemes urbanístics d'equipaments esportius, consistent en l'aprovació definitiva pel Conseller de Territori i Sostenibilitat previ Informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya. I no és aplicable aquest procediment perquè, d'acord amb el que estableix el mateix article 98.5 del TRLUC, la concreta modificació puntual a l'àmbit del Golf consisteix en uns ajustaments en la seva delimitació que no n'alteren la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

Així, les diverses raons d'interès públic i privat que s'identifiquen i justifiquen en aquesta Memòria, acreditades amb el pas del temps i l'execució parcial de l'àmbit conjunt del Golf de la PGA, imposen una simple redistribució d'algunes de les zones existents en l'àmbit del Golf i la consegüent adaptació dels sistemes que tenen associats, i aquest és el contingut de la Modificació puntual del POUM.

En segon lloc, tampoc no és aplicable l'article 99 del TRLUC, relatiu a la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

Certament, en cap cas la Modificació puntual altera els paràmetres urbanístics que defineix la normativa urbanística vigent, ja que l'objectiu és canviar de lloc la zonificació urbanística per adaptar-la a la configuració global de l'àmbit del Golf que es desenvolupa majoritàriament a Caldes de Malavella, sense alterar paràmetres com la superfície de sostre, l'edificabilitat del conjunt o el nombre total d'habitatges, ni tampoc la intensitat dels usos.

Amb tot, i en particular, no s'ha de seguir la tramitació de l'apartat 2 de l'article 99 del TRLUC, que exigeix l'informe favorable previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent, abans de la tramitació.

El contingut documental de la present modificació de POUM en l'àmbit de la PGA Golf de Sils també queda subjecte a les determinacions de l'article 96 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, i de l'article 117.3 del Decret 305/2006; segons els quals, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "*se subjecten al mateix procediment que la seva formació*".

La memòria descriptiva dels plans d'ordenació urbanística municipal, segons l'article 59.3 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, han d'integrar, entre d'altres, l'informe de sostenibilitat econòmica. Aquest "*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*".

La present modificació puntual del planejament no varia aquests aspectes, per tant no té repercussió a les finances públiques de l'administració de Sils, més enllà de les que el planejament vigent ja determina. En conseqüència, s'estima innecessària la inclusió d'aquest informe a la memòria.

Per tant, d'acord amb les especificacions anteriors i les pròpies característiques limitades de la present proposta aquesta Modificació puntual del POUM de Sils conté la següent documentació:

- **Document 1:** Memòria informativa i justificativa
- **Document 2:** Normativa urbanística
- **Document 3:** Plànols d'informació i ordenació

La innecessarietat de la resta de documentació preceptiva es justifica en els apartats que segueixen.

4.2. Innecessarietat de Catàleg de béns a protegir

L'àmbit de la modificació no conté cap edificació que es consideri interessant actualment per incloure al catàleg de béns per la seva protecció.

La modificació no afecta en cap sentit els béns municipals, és per això que s'estima innecessari incloure cap referència al catàleg.

4.3. Innecessarietat de l'Informe Ambiental

Tal i com s'exposa en aquesta memòria, la MPOUM té per objectiu remodelar les zones existents previstes pel POUM, sense alterar-ne els paràmetres urbanístics del conjunt, i no altera ni la classificació ni la qualificació urbanística del sòl no urbanitzable més enllà d'ajustos de l'àmbit conseqüència de la modificació del terme municipal. Tampoc implica un canvi en els usos d'aquesta tipologia de sòl, i no modifica les estratègies, directrius i propostes del POUM.

En efecte, el desenvolupament urbanístic de la MPOUM no altera els condicionants del medi on s'insereix. Dins l'àmbit descrit no es coneixen àrees de risc per a la seguretat i el benestar de les persones; no existeixen àrees susceptibles de protecció o conservació especial per la seva fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental.

Conseqüentment, ateses la naturalesa i finalitats d'aquesta modificació puntual, i atès que no es dona cap dels supòsits previstos en l'article 7 de la Llei 6/2009 que obligarien a sotmetre la MPOUM a avaluació ambiental, s'estima innecessari que la present MPOUM es sotmeti a l'avaluació ambiental.

4.4. Innecessarietat de la Memòria social

La memòria social fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats, i a les reserves d'habitatge dotacional que es preveuen al planejament.

La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges; en conseqüència, s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social al document.

4.5. Innecessarietat de l'Estudi d'avaluació de la Mobilitat generada

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació del sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.





En concret, l'article 3.1b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar quan la modificació d'un pla general fixi una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

La present modificació puntual del planejament no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, sinó que redistribueix les zones definides pel planejament vigent, sense modificar ni la classificació del sòl, ni els valor dels paràmetres urbanístics del conjunt.

Per tant, s'estima innecessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada a aquest document de modificació puntual.

5. Memòria informativa

5.1. Situació de l'àmbit de la Modificació

L'àmbit d'actuació de la present Modificació de POUM en l'àmbit de la PGA Golf, es troba a Sils; el municipi es situa a la part central de la comarca de la Selva, de la província de Girona.



Figura 1: Vista aèria de l'àmbit de la modificació. Font: <http://www.icc.cat>

Sils té una altitud mitjana de 67 m i una extensió de 30,32 km². Es troba en un punt estratègic, des del punt de vista de les comunicacions, ja que hi passen tant l'autopista provinent de Barcelona AP-7, i la N-II, que s'està ampliant actualment.

També hi passa la línia de ferrocarril Barcelona - Portbou, amb parada al centre del municipi.

El municipi té una població de 5.685 habitants (dades del 2013), repartits en 10 nuclis urbans. Això suposa una densitat de 187,5 habitants per km².

L'àmbit de la modificació es situa al nord-est del terme municipal de Sils, entre l'autopista i la carretera nacional, des de la qual si accedeix amb cotxe.

5.2. Delimitació de l'àmbit de la Modificació

El perímetre de l'àmbit limita pel cantó nord i nord-est amb el Terme Municipal de Caldes de Malavella, mentre que pel sud ho fa amb el sòl no urbanitzable de Sils.

La delimitació de l'àmbit afectat per la modificació és el corresponent a l'antic Pla Parcial del Golf (AD 06/03/1991) i de la posterior reparcel·lació (Desembre 2010), que originalment tenia una superfície total de 30.579,8 m².

Ara bé, amb l'aprovació de la nova delimitació del terme municipal (12/01/2011) s'han produït canvis que afecten a aquest àmbit.

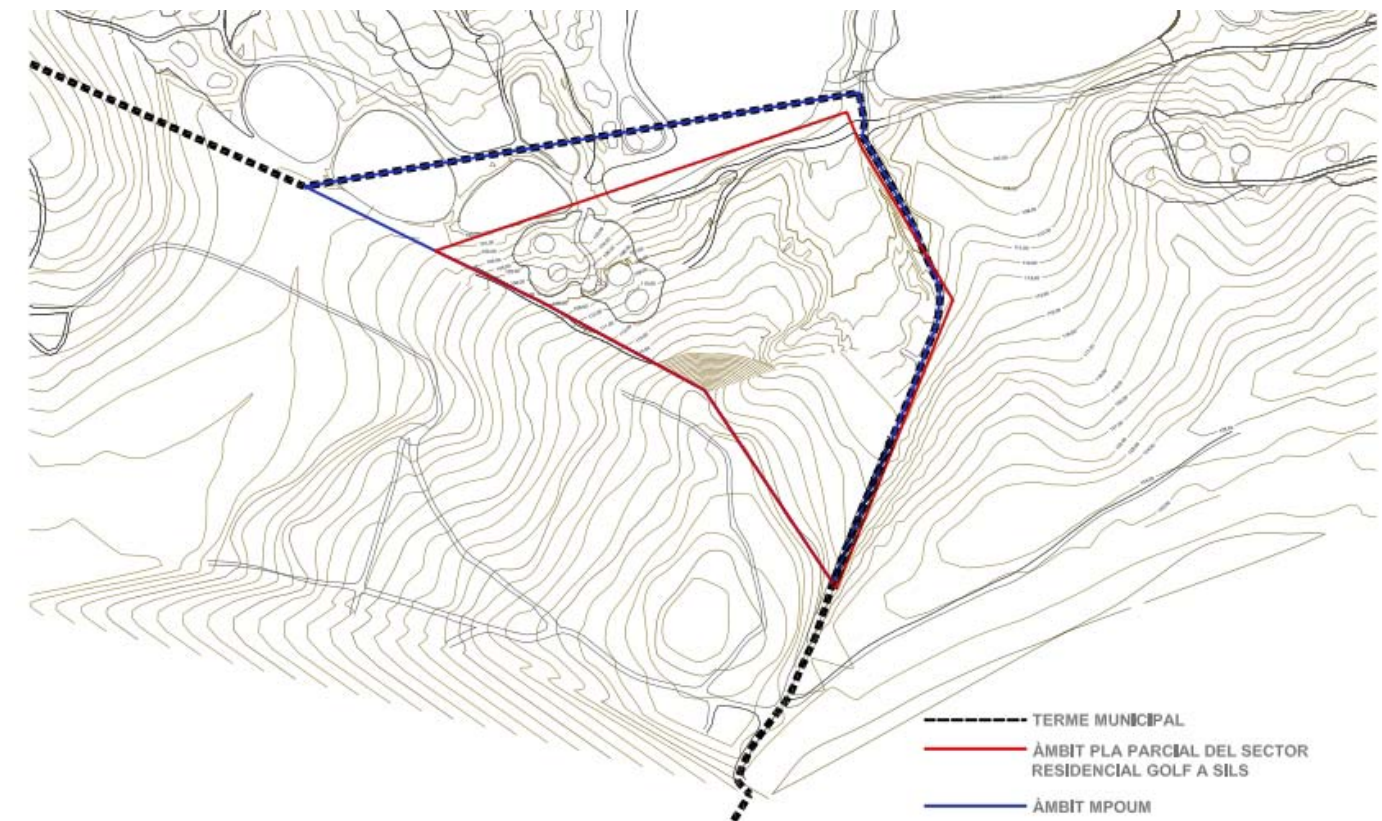


Figura 2: Superposició de l'àmbit del Pla Parcial i el de la MPOUM

S'afegeix una superfície de 8.207 m² corresponent majoritàriament a camps de golf. Aquest àmbit no està qualificat per cap dels dos planejaments, ja que el de Sils va adoptar el terme municipal antic, mentre que el de Caldes de Malavella va fer servir el nou.





Trobem també un àmbit de 570 m², qualificat de sistema viari pel POUM de Sils, que passaria a estar dins del municipi de Caldes de Malavella, i que per tant caldria extreure'l de l'àmbit de la MPOUM.

Aquests ajustos, defineixen un àmbit de 38.213 m², que suposa un augment de prop del 25% de la superfície original de l'àmbit del Pla Parcial. Malgrat això, no representa canvis substancials ni a nivell d'ordenació ni d'usos del sòl.

5.3. Planejament urbanístic general vigent

El POUM de Sils va ser aprovat definitivament el 19/10/2012.

El Planejament vigent el classifica com a sòl urbà consolidat, producte del desenvolupament del Pla Parcial residencial Golf (AD 06/03/1991). Aquest àmbit resta a l'espera de la finalització de l'execució del Projecte d'Urbanització.

Les zones amb potencial residencial es troben dins el Capítol III. Regulació i desenvolupament del Sòl Urbà, a la secció 2a. Definició de les zones en SU.



Figura 3: Plànol de qualificació del sòl. Font: POUM de Sils

La clau que afecta a l'àmbit de la present modificació de POUM és la clau "A9. Golf" dins el règim de sòl urbà, que es detalla a l'article 101 com:

Article 101. Definició

1. Comprèn els sòls privats resultants de l'ordenació del Golf de Caldes que es destinen a usos residencials i de camp de golf.
2. Tipus d'ordenació aïllada.
3. S'estableixen dues subzones:
A9.1. Residencial Golf
A9.2. Camps de Golf

En els articles següents de la Normativa del POUM, concretament l'article 102, 103, 104 i 105, es detallen la resta de paràmetres per a desenvolupar les zones qualificades amb la clau A9:

Article 102. Aprofitament urbanístic

- La zona A9.1 tindrà un sostre màxim de 8.400 m² i un nombre màxim d'habitatges de 40 ut.
La zona A9.2: es realitzaran les actuacions necessàries pel condicionament com a camp de golf, d'acord amb el projecte general definit, mantenint tot l'arbrat d'interès compatible amb el camp de golf.

Article 103. Condicions de l'edificació

La Parcel·la podrà desenvolupar-se en edificacions aïllades mitjançant:

Edificació per parcel·lació:

- En projectes independents de parcel·la mínima 2.000 m² i es referirà a la totalitat del sòl privat i determinarà els espais d'urbanització privada i parcel·lació
- Les edificacions podran executar-se per projectes independents amb els següents paràmetres:
Edificabilitat màxima: 0.20 m² st/m².
n. plantes/ARM: 8 m / PB+1P
Distància mínima als límits: 5

Edificació per projecte unitari del conjunt amb parcel·la mínima de 800 m².

- Es realitzarà un projecte unitari referit a la totalitat del sòl privat i determinarà els espais d'urbanització privada i parcel·lació.
- El projecte unitari podrà executar-se per fases, amb la presentació prèvia del projecte unitari.
- Les edificacions podran executar-se amb els següents paràmetres:
n. plantes/ARM: 8 m / PB+1P
Distància mínima als límits: 5 m

Previsió de places d'aparcament: segons l'article 234. Previsió mínima de places d'aparcament.

Article 104. Regulacions formals

Les tanques de les parcel·les seran únicament vegetals.

Article 105. Usos permesos

Es consideren usos principals els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
Es consideren incompatibles la resta d'usos."





5.4. Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat dins l'àmbit de la present modificació inclou actualment a quatre propietaris: PGA Golf de Caldes, PGA Golf de Catalunya i els Ajuntaments de Sils i Caldes de Malavella.

Les zones amb qualificació A9 pertanyen majoritàriament a PGA golf de Caldes SA, exceptuant la superfície equivalent al 10,1102%, propietat de l'Ajuntament de Sils, producte de la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La resta de zones, que inclouen els sistemes viaris i els àmbits destinats a equipament i zona verda són de titularitat pública (Ajuntament de Sils).

A més d'aquestes parcel·les, cal afegir-hi les porcions de les finques de Caldes de Malavella que s'incorporen a l'àmbit de Sils com a conseqüència del canvi de l'atermenament municipal.

Així doncs, l'estructura de la propietat ve definida per la reparcel·lació del Pla parcial residencial del Golf a Sils efectuada a l'empara del planejament derivat precedent (Pla parcial residencial del Golf a Sils), com també de les reparcel·lacions del Pla Parcial del sector residencial del Golf a Caldes de Malavella (AD 23/02/2009) i de la reparcel·lació del Pla especial de l'àrea esportiva del Golf a Caldes (AD 27/07/2009).

En el quadre següent es mostra el detall de les finques afectades:

Finques	Superfície m² (Cadastrè)	Superfície m² s/. topogràfic	Superfície dins àmbit MPOUM	Propietat/titularitat
R01 (residencial)	14.667	14.667	14.667	10,1102% Ajuntament de Sils 88,8898% PGA GOLF DE CALDAS
R02 (camp golf)	4.361	4.361	4.361	PGA GOLF DE CALDAS
R03 (camp golf)	421	421	421	PGA GOLF DE CALDAS
C01 (equipaments)	2.135	2.135	2.135	Ajuntament de Sils
C02 (ZV)	5.570	5.570	5.570	Ajuntament de Sils
C03 (vialitat)	-	2.437	2.409	Ajuntament de Sils
C04 (camí ral)	-	560	280	Ajuntament de Sils
C05 (camí ral)	-	425	163	Ajuntament de Sils
Finques de Caldes incorporades a Sils			8.207	
R04	1.336.524	1.336.587	4.635	PGA Golf de Catalunya
V3			3.093	PGA Golf de Catalunya
CR02		1.235,10	362	Ajuntament de Caldes de Malavella
		2.742,80	117	Ajuntament de Caldes de Malavella

TOTAL PROPIETATS	38.213,00
------------------	-----------

TOTAL ÀMBIT MPOUM	38.213,00
-------------------	-----------

RESUM PROPIETATS ÀMBIT MPOUM		
PROPIETATS SILS		
ZONES		
Ajuntament de Sils	1.616,30	4,23%
PGA GOLF DE CALDAS	17.832,70	46,67%
SISTEMES		
Ajuntament de Sils	10.557,00	27,63%
PROPIETATS CALDES MALAVELLA		
ZONES		
PGA Golf de Catalunya	7.728,00	20,22%
SISTEMES		
Ajuntament de Caldes de Malavella	479,00	1,25%
TOTAL	38.213,00	100,00%

6. Memòria de l'ordenació

6.1. Proposta de Modificació

La proposta d'ordenació que desenvolupa els objectius de la present Modificació de POUM per a l'àmbit de la PGA Golf es resumeix en els següents aspectes:

- ✓ Desenvolupament de les unitats de zona definides per la MPOUM a través d'una nova configuració zonal, sense alteració de les superfícies bàsiques, millorant-ne les condicions d'accessibilitat i adaptant-les a les zones adjacents del municipi de Caldes de Malavella.
- ✓ En la línia de millorar la integració paisatgística dels volums edificables, es proposa un augment del nombre de plantes i la alçada reguladora màxima a PB+2PP, sense alterar en cap cas els metres quadrats de sostre o el nombre total d'habitatges.
- ✓ Millora de l'execució dels sistemes viaris a través d'una modificació del projecte d'urbanització que s'adeqüi acuradament al territori i al paisatge on s'insereix.

6.2. Descripció de la proposta

Per tal d'adoptar una ordenació coherent amb el conjunt de l'àmbit del Golf, la major part del qual es troba al municipi veí de Caldes de Malavella, la proposta de MPOUM varia el traçat viari que travessa aquest espai.

El vial que fins ara creuava aquest espai era de doble sentit amb vorera a banda i banda, i en continuïtat amb el traçat de Caldes de Malavella, provinent de l'àrea nord i que finalitzava a l'est amb un girador "cul de sac" que ofería continuïtat per a completar la circumval·lació a través d'un vial de servei (bombers) de 4 m d'amplària.

El nou traçat en manté les característiques de secció anteriors però s'adapta a la nova estructura viària de conjunt. L'accés viari es produeix ara per l'est i acaba en un girador a l'interior del sector de Sils. La continuïtat de la circumval·lació viària es produeix a partir d'ací per mitjà també del vial de servei de 4 m





d'amplària en direcció nord i travessant sinuosament els llacs artificials existents. D'aquesta manera es garanteix l'accessibilitat a totes els àmbits residencials, alhora que es minimitza l'efecte que té aquesta operació en el territori.

També s'ajusta lleugerament el traçat del vial que dona accés a la zona d'equipament (clau E), per tal d'adaptar-lo al límit del terme municipal pel traçat de l'antic Camí Ral en la divisòria amb el municipi de Caldes de Malavella. S'augmenta la seva dimensió a 6 metres i s'estableix una plataforma final per a la millora general de l'accessibilitat i de la mobilitat.

Amb la present modificació es determina també la clau concreta del sistema viari. És a dir es passa tota la vialitat a la clau X3 (Xarxa viària urbana) ja que l'anterior qualificació del vial d'accés a l'equipament com a clau X5 (Xarxa de camins) podria portar a confusions a l'hora d'establir les característiques de l'obra d'urbanització ja que la clau X5 és propi de les característiques del sòl no urbanitzable.

En motiu d'aquests canvis en la trama viària, s'adapten les zones d'aprofitament privat qualificades pel POUM vigent amb la clau 9 (clau 9.1. Residencial Golf i clau 9.2. Camps de Golf) a la nova formalització resultant.

L'àrea de 8.207 m² que s'incorpora al nord ja forma part actualment de la instal·lació esportiva del Golf i conté majoritàriament fragments dels llacs artificials de reg del conjunt per la qual cosa se li manté la qualificació de "Camps de Golf" (clau A9.2).

La zona edificable "Residencial Golf" (clau A9.1) manté la mateixa superfície i el seu potencial edificatori malgrat que la seva forma i ordenació interna s'adapta a les noves característiques i orientació de la vialitat.

6.3. Manteniment del model urbanístic definit pel POUM vigent.

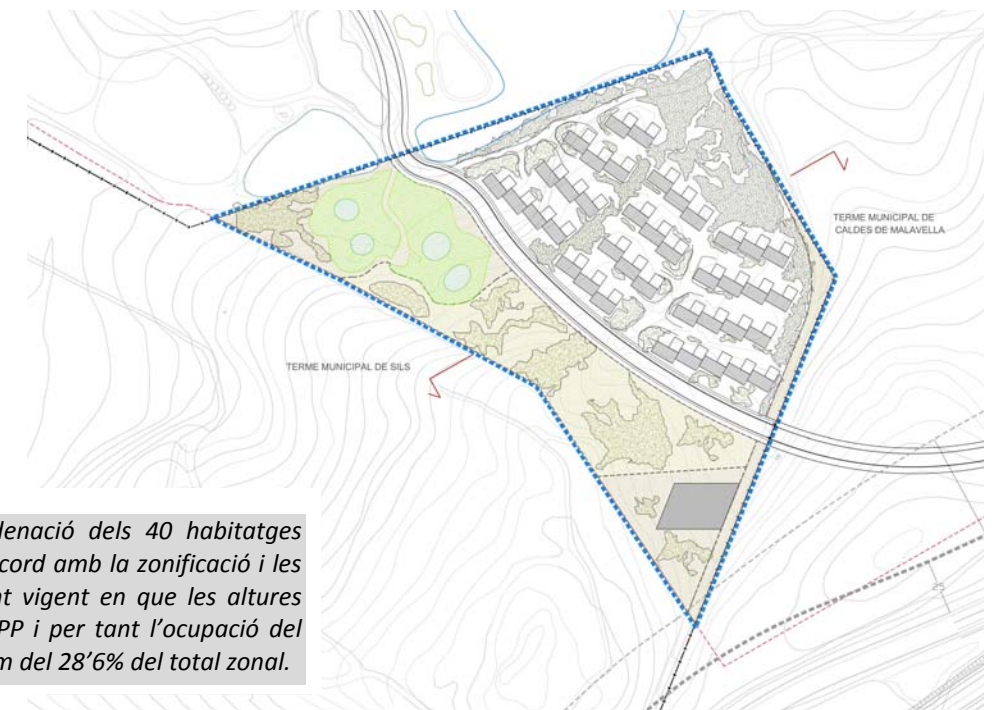
Malgrat que es procedeix a una reubicació de les zones en el territori, tal i com s'exposa en els apartats precedents, l'ordenació del conjunt manté el mateix model urbanístic que es deriva de l'aplicació de la normativa actual.

La voluntat de la normativa urbanística que s'aplica a l'àmbit del Golf de la PGA a Sils, però també pel què fa a la del municipi veí de Caldes de Malavella, és la d'obtenir un teixit residencial de baixa densitat, amb baixes ocupacions de parcel·la, ben relacionat amb l'entorn natural existent i que garanteixi unes condicions d'edificació òptimes.

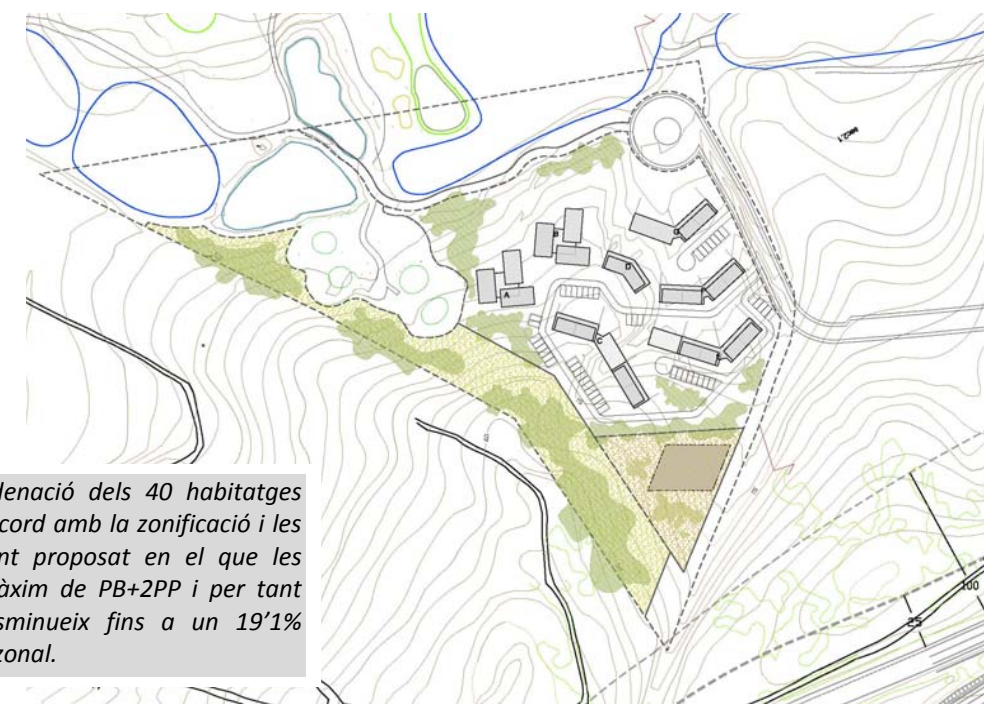
La parcel·la mínima per a poder edificar, es manté en els 2.000 m² o en els 800 m², segons si es desenvolupa a través de projecte de parcel·lació o a través d'un projecte unitari, respectivament. També es manté el nombre màxim d'habitatges (40 habitatges, de tipologia unifamiliar o plurifamiliar) i el sostre potencial total (8.400 m²st).

En la línia dels criteris exposats anteriorment i per tal de minimitzar l'impacte sobre un territori morfològicament complicat i amb molta vegetació boscosa, s'admet a través de la possibilitat de permetre edificacions amb un màxim d'altura de PB+2, en el cas que s'executi a través d'un projecte unitari, enlloc de la PB+1 establerta en la normativa actual. Així doncs, l'alçada reguladora màxima, passaria de 8 m, a 9,45 m.

Aquest canvi no implicaria, en cap cas, un augment d'habitatges o de sostre edificat, sinó que permetria reduir l'ocupació de sòl en planta baixa, passant d'un 28,6% a un 19,1%.



Imatge indicativa de l'ordenació dels 40 habitatges potencials (8.400 m²st) d'acord amb la zonificació i les limitacions del planejament vigent en que les altures no poden superar la PB+1PP i per tant l'ocupació del terreny representa un mínim del 28'6% del total zonal.



Imatge indicativa de l'ordenació dels 40 habitatges potencials (8.400 m²st) d'acord amb la zonificació i les limitacions del planejament proposat en el que les altures es limiten a un màxim de PB+2PP i per tant l'ocupació del terreny disminueix fins a un 19'1% aproximadament del total zonal.

6.4. Desenvolupament i execució

El desenvolupament de les determinacions del planejament inicial (Pla parcial del sector residencial Golf a Sils), que posteriorment s'ha recollit en part en l'ordenament del POUM actual es va efectuar per mitjà del Projecte de reparcel·lació i pel projecte d'urbanització aprovats definitivament per la Junta de Govern Local en data 05/04/2011. Actualment el projecte d'urbanització resta pendent d'execució.





L'existència d'aquests precedents de desenvolupament obligarà, amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la modificació del POUM o bé en paral·lel, a les següents actuacions:

- ✓ Modificació del **Projecte d'urbanització** per tal d'adaptar-lo a les noves determinacions del sistema viari que s'estableixen en la Modificació del POUM.
- ✓ Modificació del **Projecte de reparcel·lació** per tal d'adaptar-lo a les noves determinacions zonals i d'acord amb la delimitació poligonal del PAU-4 que estableix la present modificació del POUM. La nova Reparcel·lació tindrà en compte els antecedents de la Reparcel·lació de l'anterior Pla parcial residencial del Golf a Sils pel què fa a les obligacions ja acomplertes de cessió de sistemes i del 10 % de l'aprofitament urbanístic.
- ✓ **Execució de les obres d'urbanització** d'acord amb les fases establertes en el Projecte (si s'escau) i la recepció pertinent per part de l'Ajuntament de Sils.
- ✓ Constitució d'una **Entitat de conservació conjunta** amb la resta del sector a Caldes de Malavella.

6.5. Quadre comparatiu de superfícies de sòl

Quadre comparatiu de superfícies i proporcions de les zones del planejament modificat incloses a l'àmbit de la modificació.

POUM VIGENT			MPOUM		
ZONIFICACIÓ	Superfície m ² s	%	ZONIFICACIÓ	Superfície m ² s	%
Sistemes públics	11.127 m²	29,12%	Sistemes públics	11.593 m²	30,34%
E (Equipament)	2.135 m ²	5,59%	E (Equipament)	2.132 m ²	5,58%
V (SG espais lliures i zones verdes)	5.570 m ²	14,58%	V (SG espais lliures i zones verdes)	5.571 m ²	14,58%
X3 (Xarxa viària urbana)	2.437 m ²	6,38%	X3 (Xarxa viària urbana)	3.890 m ²	10,18%
X5 (Xarxa de camins)	985 m ²	2,58%			
Zones	19.449 m²	50,90%	Zones	26.620 m²	69,66%
A9.1 (Residencial Golf)	14.667 m ²	38,38%	A9.1 (Residencial Golf)	14.666 m ²	38,38%
A9.2 (Camps de Golf)	4.782 m ²	12,51%	A9.2 (Camps de Golf)	11.954 m ²	31,28%
TOTAL ÀMBIT PP	30.576 m²		TOTAL ÀMBIT	38.213 m²	
RESTES	7.637 m²	19,99%			
Incorporat a l'àmbit MdPOUM (nou atermenament)	8.207 m ²	21,48%			
X2 (Sistema viari. Local) extern a l'àmbit MdPOUM	-28 m ²	-0,07%			
X5 (Sistema viari. Local) extern a l'àmbit MdPOUM	-542 m ²	-1,42%			
Total àmbit modificació POUM	38.213 m²	100,00%	Total àmbit modificació POUM	38.213 m²	100,00%

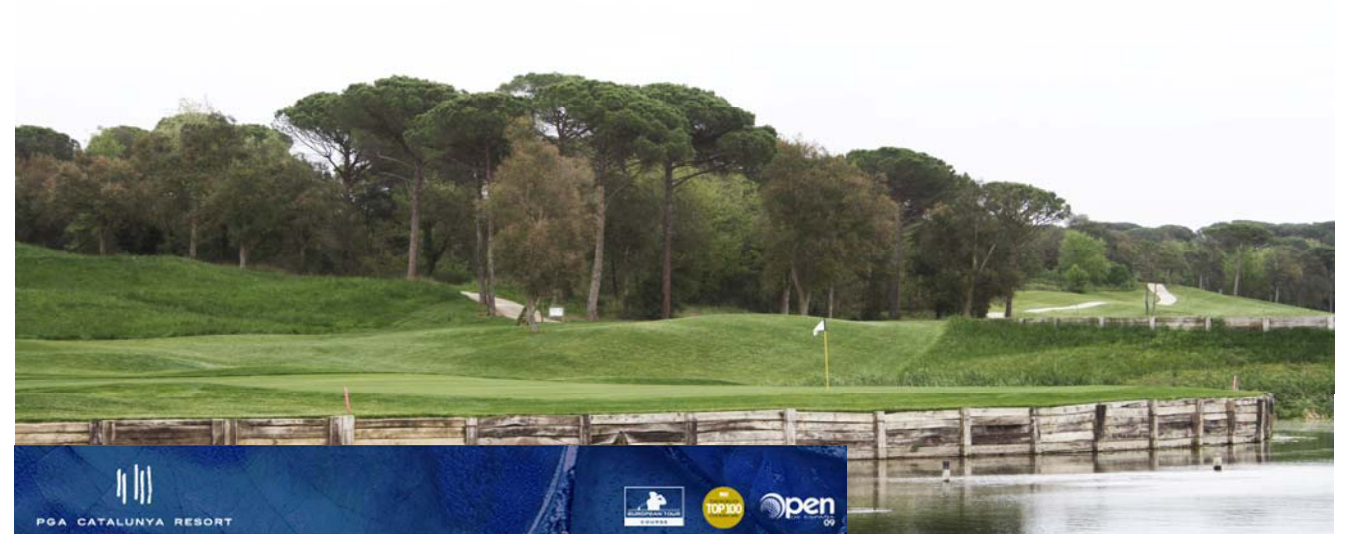
Sils, juliol de 2015

Pere Mogas, *arquitecte*
col·legiat número 13706-5

TESEU, SLP



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'AMBIT DEL GOLF



data: **Juliol 2015**
projecte tipus: **Modificació del planejament general**
redacció: **TESEU, SLP**
Miró Fruns advocats, SLP
ref. interna: **P1409**
promoció: **PGA Golf de Caldes SA – PGA Golf de Catalunya, SA**
Ajuntament de Sils

doc II **NORMATIVA**



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'ÀMBIT DEL GOLF

NORMATIVA

índex de la Normativa

CAPÍTOL 1.	DISPOSICIONS GENERALS	14
Article 1.	Definició i àmbit	14
Article 2.	Objecte	14
Article 3.	Contingut	14
Article 4.	Interpretació	15
Article 5.	Marc legal de referència	15
Article 6.	Modificació de la Normativa del POUM de Sils.	15
Article 7.	Modificació de la documentació gràfica del POUM de Sils	15
CAPÍTOL 2.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÀMBIT DEL GOLF	15
Article 8.	Modificació de l'article 108 de la normativa del POUM de Sils	15
Article 9.	Modificació de l'article 109 de la Normativa del POUM de Sils	15
Article 10.	Modificació de l'article 103 de la Normativa del POUM.	17
Article 11.	Normativa de les zones A9.1 i A9.2.	17
CAPÍTOL 3.	DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE L'ÀMBIT DEL GOLF	17
Article 12.	Gestió urbanística.....	17





MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'ÀMBIT DEL GOLF

NORMATIVA

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició i àmbit

1. La present normativa forma part de la "Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit del Golf".
2. L'àmbit territorial de la present modificació puntual abasta una superfície de 38.213 m², segons amidament topogràfic, i es correspon a l'àmbit de l'antic "Pla Parcial del sector residencial del Golf a Sils" traslladat a les determinacions del POUM de Sils (aprovat definitivament en data 27/07/2011; DOGC 6250 de 09/11/2012) amb els ajustos topogràfics pertinents produïts com a conseqüència de la nova delimitació entre els termes municipal de Sils i Caldes de Malavella (12/01/2011). La seva delimitació s'indica als plànols d'informació i ordenació de la present modificació.

Article 2. Objecte

1. Aquesta modificació té per objecte ajustar la delimitació de les zones a l'àmbit del Golf, establertes en el POUM de Sils, per tal d'adaptar-se a la realitat física actual després dels nous atermenaments municipals i adoptar una solució coherent amb la Modificació del POUM a l'àmbit del Golf del municipi de Caldes de Malavella (aprovat definitivament el 24/04/2015) que completa l'ordenació global de la instal·lació esportiva i residencial.
2. Aquestes modificacions es desenvolupen en el marc de la potenciació de l'activitat econòmica, la millora de la integració paisatgística de l'emplaçament residencial i la reducció de l'impacte ambiental del vial que hi dona accés.
3. Les modificacions proposades no comporten increment del sostre edificable, com tampoc cap tipus d'increment de la densitat d'ús residencial, ni de la intensitat dels usos.
4. Les modificacions proposades pel què fa als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes es limiten a petits ajustos de les seves delimitacions i en cap cas n'alteren la seva funcionalitat, ni la seva localització en el territori.

Article 3. Contingut

La present Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit del Golf està integrada pels següents documents:

- a) Memòria
- b) Normativa
- c) Plànols d'Informació i Plànols d'Ordenació





Article 4. Interpretació

La interpretació d'aquestes Normes s'adequarà al significat de les paraules, al context i a l'esperit de la pròpia Modificació de POUM d'acord amb la Memòria i la Documentació gràfica del mateix.

Article 5. Marc legal de referència

1. La present Modificació puntual de POUM es redacta d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU); el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística; i el *Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*.
2. La present Normativa modifica puntualment el planejament general de Sils, sense alterar-ne la seva estructura bàsica, dins l'àmbit definit a l'article primer. Per tant, per a tot allò que no s'hagi regulat expressament en les presents normes, serà d'aplicació el que determini la normativa del POUM de Sils i les seves posteriors modificacions.

Article 6. Modificació de la Normativa del POUM de Sils.

Per tal de fer efectiu l'objecte del present document, es modifica la normativa del POUM de Sils amb el següent detall:

- a. Modificació de l'article 108.2 amb la incorporació del "PAU-4. Sector Golf".
- b. Modificació de l'article 109, per tal d'afegir-hi les determinacions del "PAU-4. Sector Golf".
- c. Modificació de l'article 103, per tal d'introduir canvis en l'altura reguladora dels volums edificables en la modalitat de desenvolupament a través de "projecte unitari".

Article 7. Modificació de la documentació gràfica del POUM de Sils

Per tal de fer efectiu l'objecte del present document, es modifica la documentació gràfica del POUM de Sils. Els plànols d'ordenació del present document substitueixen, pel que fa a l'àrea del Golf, els plànols següents:

- a. Plànol O1.1D Estructura General: Règim del Sòl.
- b. Plànol O1.2D Estructura General: Proteccions, servituds i serveis.
- c. Plànol O3.3A Regulació del Sòl Urbà: Golf, Rolls-Turing.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÀMBIT DEL GOLF

Article 8. Modificació de l'article 108 de la normativa del POUM de Sils

Es modifica l'apartat 2 de l'article 108 de la Normativa del POUM de Sils, per tal d'afegir el polígon d'actuació PAU-4, i queda redactat de la següent manera:

Article 108. Definició

2. Els polígons d'actuació urbanística definits pel present Pla general són els següents:

	Situació
PAU-1.	Sector Central
PAU-2.	Av. Montserrat
PAU-3.	C/ Avda. Barceloneta
PAU-4.	Sector Golf

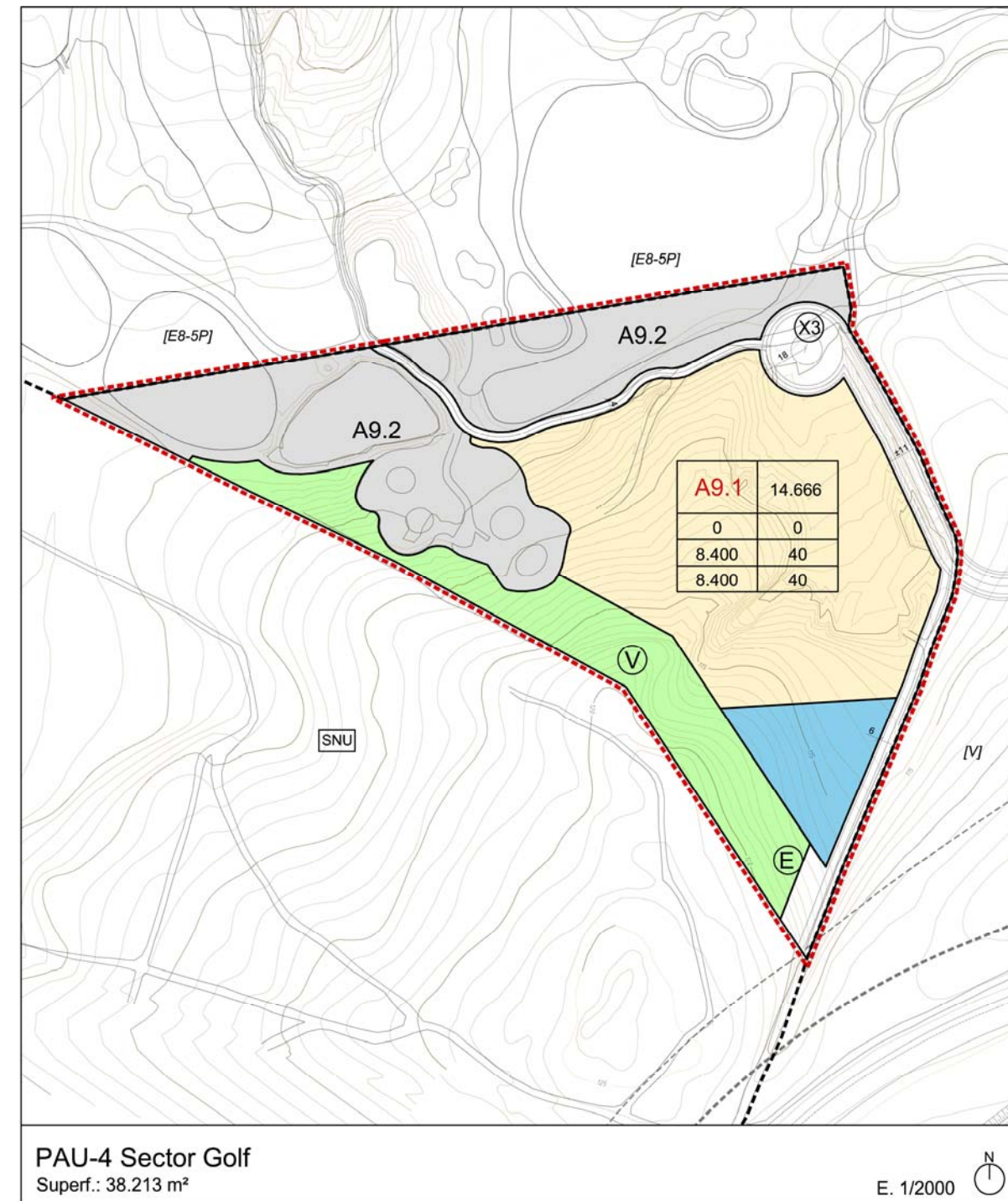
Article 9. Modificació de l'article 109 de la Normativa del POUM de Sils

S'afegeixen a l'article 109 de la Normativa del POUM de Sils les determinacions corresponents al PAU-4. Sector Golf, i queda redactat de la següent manera:





POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA: Sector Golf						PAU: 4
Localització: PGA Catalunya Resort (accés desde N-II)						PLÀNOL: 1/2000
Classificació del sòl: sòl urbà consolidat						
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUP CESSIÓ		SUP. URBANITZAR	
ÀMBIT PAU-4	m ²	%	m ²	%	m ²	%
ZONES		26.620	69,66%			
Residencial (A9.1)	14.666	38,38%				
Camp de Golf (A9.2)	11.954	31,28%				
SISTEMES		11.593	30,34%			
Xarxa viària local (X3)	3.890	10,18%	3.890	10,18%	3.890	10,18%
Habitatge dotacional	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Equipaments comunitaris	2.132	5,58%	2.132	5,58%	2.132	5,58%
Espai lliure	5.571	14,58%	5.571	14,58%	5.571	14,58%
TOTAL	38.213	100,00%	11.593	30,34%	11.593	30,34%
Dades:						
Edificabilitat bruta màxima:	0,220 m²st/m²s	Ús residencial: 0,220 m ² st/m ² s		8.400 m²st		
		Ús no residencial: 0,000 m ² st/m ² s		0 m²st		
Densitat d'habitatges:	10,46 ha/Ha	Total habitatges	40 hab	8.400 m²st		
		Ut. Lliure	40 hab	8.400 m²st		
Reserva per habitatges de promoció pública:	0	Ut. HPP	0 hab	0 m²st		
El sòl de domini públic hidràulic i els camins públics no computen a efectes del càlcul del sostre ni del nombre d'habitatges de l'àmbit						
1. Objectius						
Ordenar l'edificació i completar la trama viària del conjunt del Golf de la PGA, compartida amb el municipi de Caldes de Malavella.						
2. Condicions de l'ordenació, edificació i ús						
L'edificació es resoldrà segons les directrius gràfiques adjuntes i les condicions definides en els articles 10 i 11 de la present modificació del POUM, que modifiquen els articles 101 a 105 de la normativa del POUM.						
3. Reserva d'habitatges de promoció pública:						
Les reserves de sòl per habitatge protegit no són d'aplicació per haver estat tramitat el planejament derivat amb anterioritat a les modificacions legals que comporten l'obligació de dur a terme les reserves.						
4. Càrregues del sector:						
Urbanització dels espais lliures i la vialitat.						
Aquesta figura no està subjecte a la cessió del 10% de l'aprofitament, ja que han estat efectuades amb anterioritat.						
5. Condicions de gestió:						
Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.						
Els serveis públics del PAU-4 s'integren en el conjunt dels serveis de tot el sector del Golf, situat parcialment en els municipis de Sils i Caldes de Malavella. Per aquest motiu, es constituirà una Entitat de Conservació única de tot l'àmbit del Golf, que inclourà tot el conjunt de Sils i Caldes de Malavella, per un termini de cinc anys, que es podrà prorrogar d'acord amb el termini màxim que permeti la legislació urbanística.						
La constitució de l'Entitat de Conservació única requerirà el seu reconeixement en el planejament municipal de Caldes de Malavella. Mentrestant, l'àmbit de l'Entitat de Conservació es reduirà al del PAU-04 de Sils.						
Els Ajuntaments de Sils i Caldes de Malavella es coordinaran per supervisar i controlar l'activitat de l'Entitat; a aquest efecte, també podran crear un òrgan comú o delegar les funcions en una altra Administració.						



- A9.1 Residencial Golf
- X Sistema viari 3.890 m²
- V Espais lliures 5.571 m²
- E Equipaments 2.132 m²

- PB + 1P
- A9.2 Camps de Golf

Qualificació Urbana	Superfície parcel·la
Sostre HPO	Nº hab HPO
Sostre RLL	Nº hab RLL
Sostre total	Nº hab total





Article 10. Modificació de l'article 103 de la Normativa del POUM.

Es modifica l'apartat 1 de l'article 15 de la Normativa del POUM de Sils, el qual queda redactat de la següent manera:

Article 103. Condicions de l'edificació

1. La Parcel·la podrà desenvolupar-se en edificacions aïllades mitjançant:

a) Edificació per parcel·lació:

-En projectes independents de parcel·la mínima 2.000 m² i es referirà a la totalitat del sòl privat i determinarà els espais d'urbanització privada i parcel·lació

-Les edificacions podran executar-se per projectes independents amb els següents paràmetres:

Edificabilitat màxima: 0.20 m² st/ m².

n. plantes/ARM: 8 m / PB+1P

Distància mínima als límits: 5

b) Edificació per projecte unitari del conjunt amb parcel·la mínima de 800 m².

-Es realitzarà un projecte unitari referit a la totalitat del sòl privat i determinarà els espais d'urbanització privada i parcel·lació.

-El projecte podrà executar-se per fases, amb la presentació prèvia del projecte unitari.

-Les edificacions podran executar-se amb els següents paràmetres:

n. plantes/ARM: 9,45 m / PB+2P

Distància mínima als límits: 5 m

2. Previsió de places d'aparcament: segons l'article 234. Previsió mínima de places d'aparcament.

Article 11. Normativa de les zones A9.1 i A9.2.

La normativa que regula les zones que es modifiquen amb el present document, corresponents a les claus A9.1. Residencial Golf i A9.2. Camp de Golf són les mateixes que ja definia el POUM vigent, exceptuant el contingut de l'article 103, i queden detallades en els articles 101, 102, 104 i 105, que es transcriuen a continuació:

Article 101. Definició

1. Comprèn els sòls privats resultants de l'ordenació del Golf de Caldes que es destinen a usos residencials i de camp de golf.

2. Tipus d'ordenació aïllada.

3. S'estableixen dues subzones:

A9.1. Residencial Golf

A9.2. Camps de Golf

Article 102. Aprofitament urbanístic

1. La zona A9.1 tindrà un sostre màxim de 8.400 m² i un nombre màxim d'habitatges de 40 ut.

2. La zona A9.2: es realitzaran les actuacions necessàries pel condicionament com a camp de golf, d'acord amb el projecte general definit, mantenint tot l'arbrat d'interès compatible amb el camp de golf.

Article 104. Regulacions formals

Les tanques de les parcel·les seran únicament vegetals.

Article 105. Usos permesos

Es consideren usos principals els usos d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Es consideren incompatibles la resta d'usos.

CAPÍTOL 3. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE L'ÀMBIT DEL GOLF

Article 12. Gestió urbanística

Es delimita un àmbit de gestió únic per al conjunt del sector del Golf que es desenvoluparà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Les determinacions d'aquest Polígon d'actuació es concreten a la fitxa "PAU-4 Sector Golf", inclosa a l'article 9 de la present normativa.

El projecte de reparcel·lació corresponent al PAU-4 tindrà en compte els precedents de gestió, i no establirà noves càrregues respecte a les ja assumides en l'anterior projecte de reparcel·lació, tramitat i aprovat, que es corresponia a l'àmbit de gestió delimitat vinculat al Pla parcial residencial Golf (AD 06/03/1991).



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SILS A L'AMBIT DEL GOLF



data: **Juliol 2015**
projecte tipus: **Modificació del planejament general**
redacció: **TESEU, SLP**
Miró Fruns advocats, SLP
ref. interna: **P1409**
promoció: **PGA Golf de Caldes SA – PGA Golf de Catalunya, SA**
Ajuntament de Sils

doc III **PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**



índex de plànols

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01	Situació	E 1:10000
I.02	Topografia. Estat actual i àmbit de la modificació	E 1:1500
I.03	Ortofoto (ICC)	E 1:1500
I.04	Encaix de l'àmbit de la MPOUM	E 1:1500
I.05	Estructura de la propietat	E 1:1500
I.06a	Planejament vigent. Qualificacions	E 1:1500
I.06b	Planejament vigent després de l'A.D. de la Mod. del POUM de Caldes de malavella a l'àmbit del Golf	E 1:1500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

O.01	Planejament proposat. Àmbit general del Golf	E 1:7000
O.02	Planejament proposat. Qualificacions	E 1:1500



TERME MUNICIPAL DE VILOBÍ D'ONYAR

TERME MUNICIPAL DE CALDES DE MALAVELLA

AP-7

N-II

TERME MUNICIPAL DE SILS

- Terme municipal
- Àmbit modificació de planejament
S=38.213 m²


Promotor:  Ajuntament de Sils  PGA Golf de Caldes, SA

Redacció:  TESEU  Miró Fruns advocats
Pere Mogas, arquitecte Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

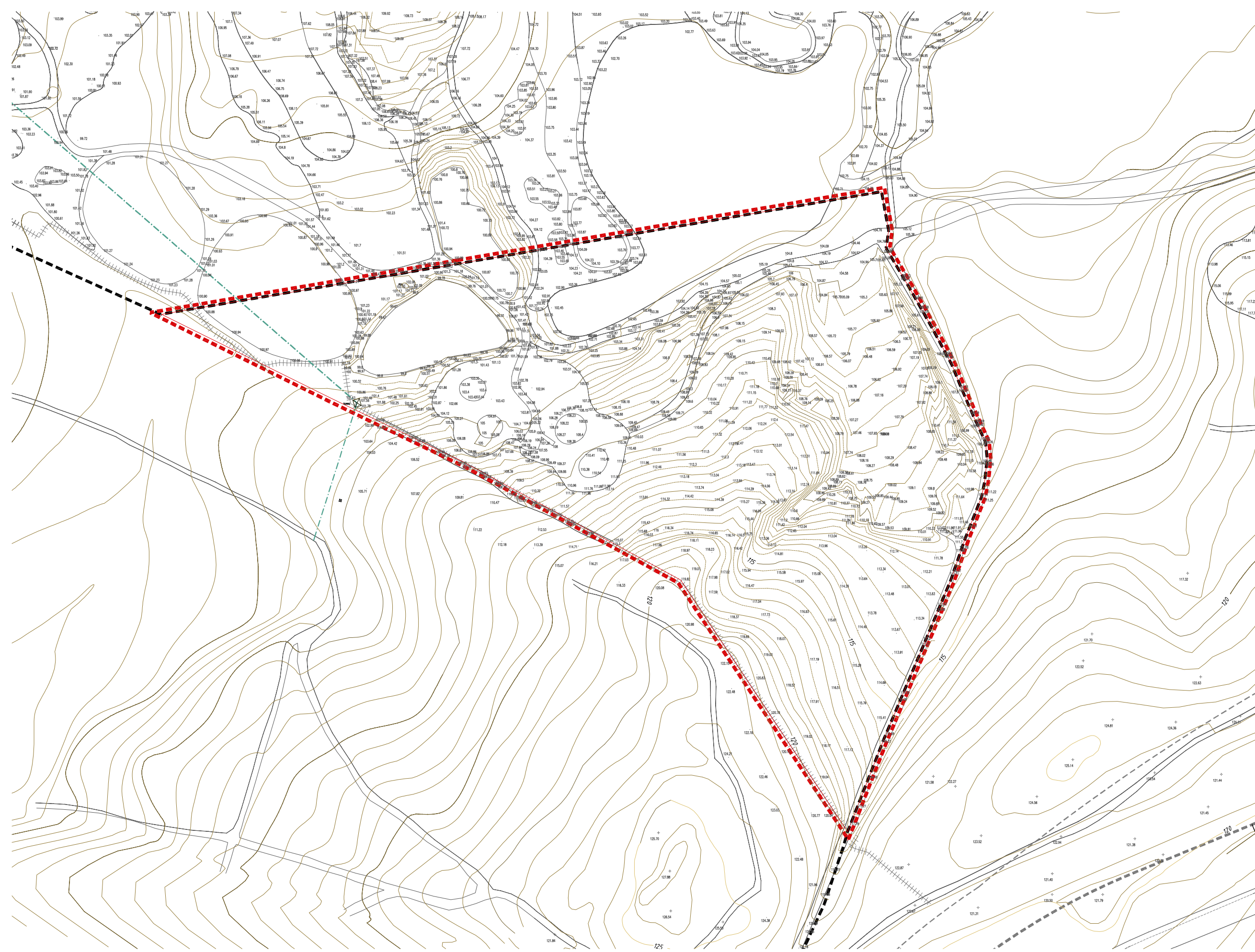
ref. Teseu: P1409 | data: Juliol, 2015

Escala: DIN-A3 1:10.000

0 100 250m 

Títol plànol: Situació

Nº plànol: **1.01**



- Terme municipal
- Àmbit modificació de planejament
S=38.213 m²
- ##### Tanca perimetral
- Línia elèctrica aèria existent a soterrar
- Línia edificació NII
- Línia afectació NII

Promotor:  Ajuntament de Sils

Redacció:  Pere Mogas, arquitecte

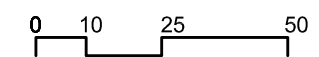

 PGA Golf de Caldes, SA

 Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

ref. Teseu | data:
 P1409 | Juliol, 2015

Escala
 DIN-A3 1:1500

Títol plànol
Topografia. Estat actual i àmbit de la modificació



- - - - - Terme municipal
 - - - - - Àmbit modificació de planejament
 S=38.213 m²
 *Ortofoto corresponent al vol de 2013. Font: ICC

Promotor:  Ajuntament de Sils

 PGA Golf Catalunya, SA

Redacció:  TESEU
 Pere Mogas, arquitecte

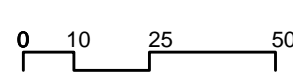
 Miró Fruns
 advocats
 Sergi Chimenos, advocat

Projecte: **Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.**

ref. Teseu: P1409

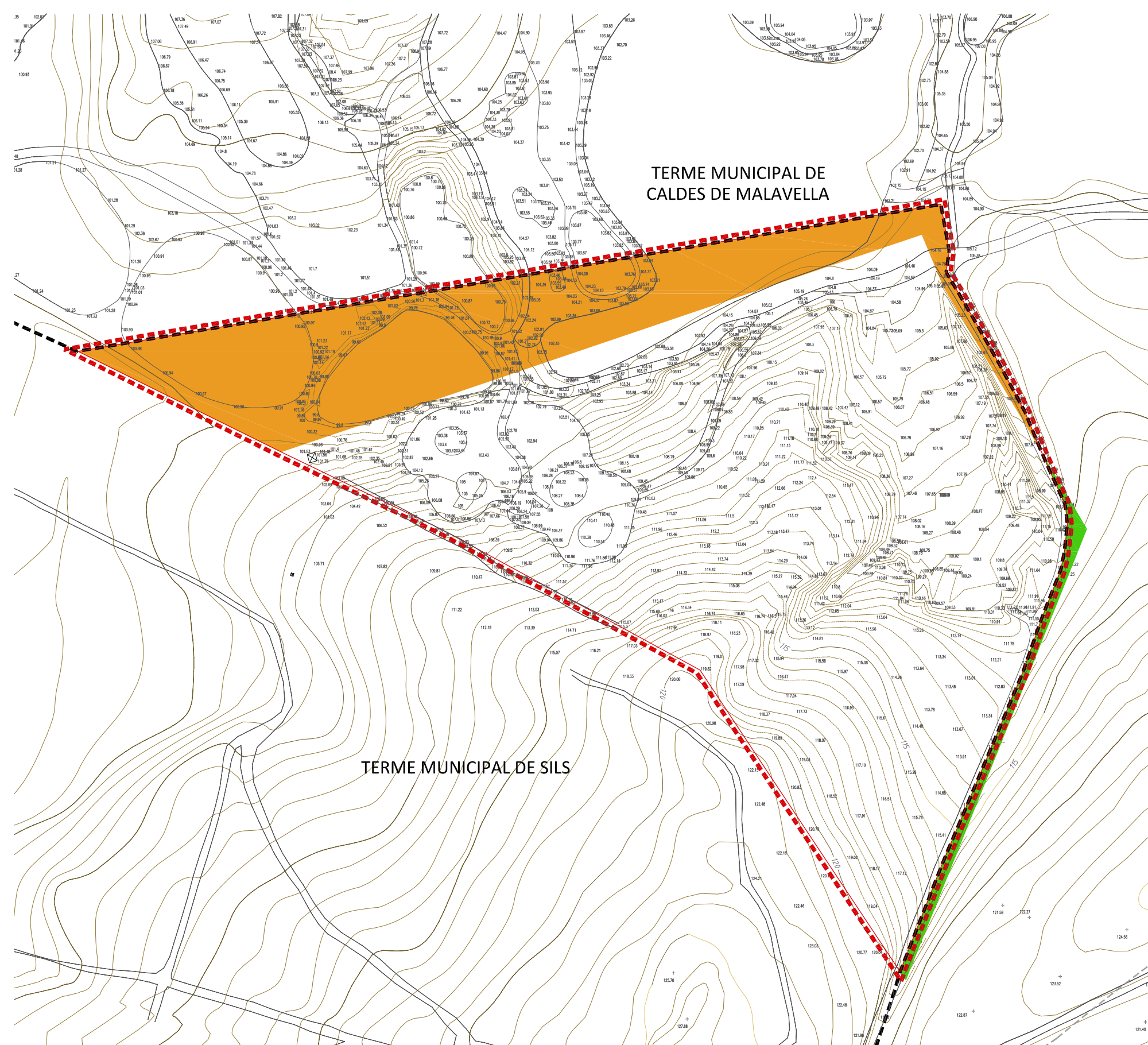
data: Juliol, 2015

Escala: DIN-A3 1:1500



Títol plànol: Ortofoto

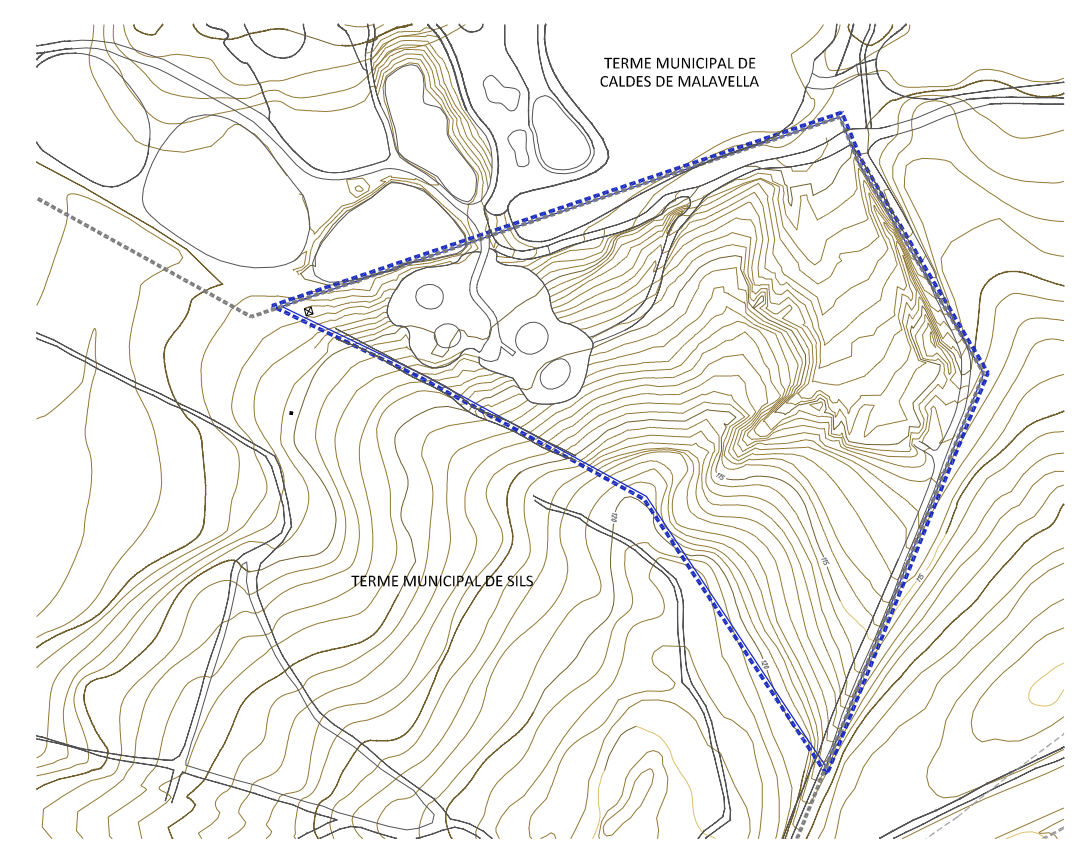
N° plànol: **i.03**



TERME MUNICIPAL DE CALDES DE MALAVELLA

TERME MUNICIPAL DE SILS

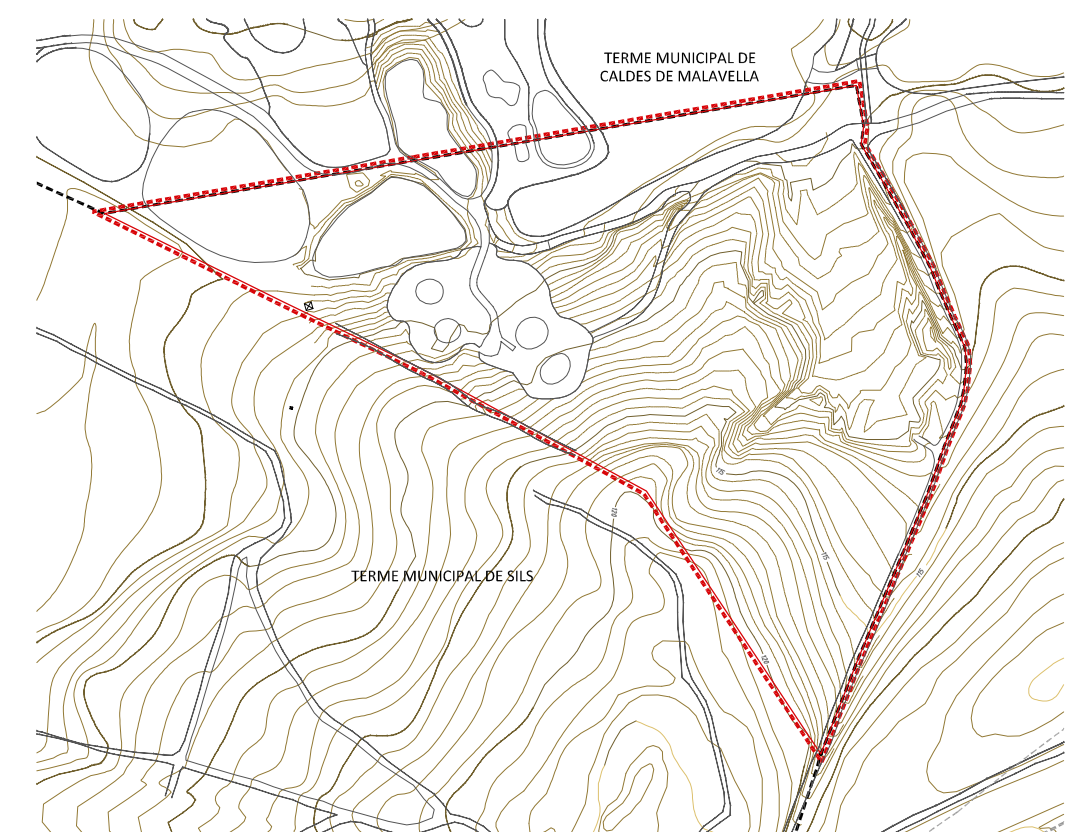
- AJUSTOS EN L'ÀMBIT DE LA MPOUM
- Terme municipal
 - Àmbit de la MPOUM
 - Àrea que s'incorpora a l'àmbit de la MPOUM
S=8.207 m²
 - Àrea que s'extreu a l'àmbit de la MPOUM
S=570 m²



TERME MUNICIPAL DE SILS

ÀMBIT DE LA REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL DEL GOLF A SILS
S=30.576 m²

- Terme municipal històric (previ al nou aterament)
- Àmbit de la reparcel·lació 2010



TERME MUNICIPAL DE CALDES DE MALAVELLA

TERME MUNICIPAL DE SILS

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM
S= 38.213 m²

- Terme municipal
- Àmbit de la MPOUM

Promotor: Ajuntament de Sils

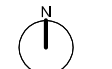
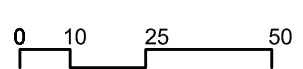
Redacció: Pere Mogas, arquitecte

PGA Golf de Caldes, SA

Miró Fruns advocats
Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

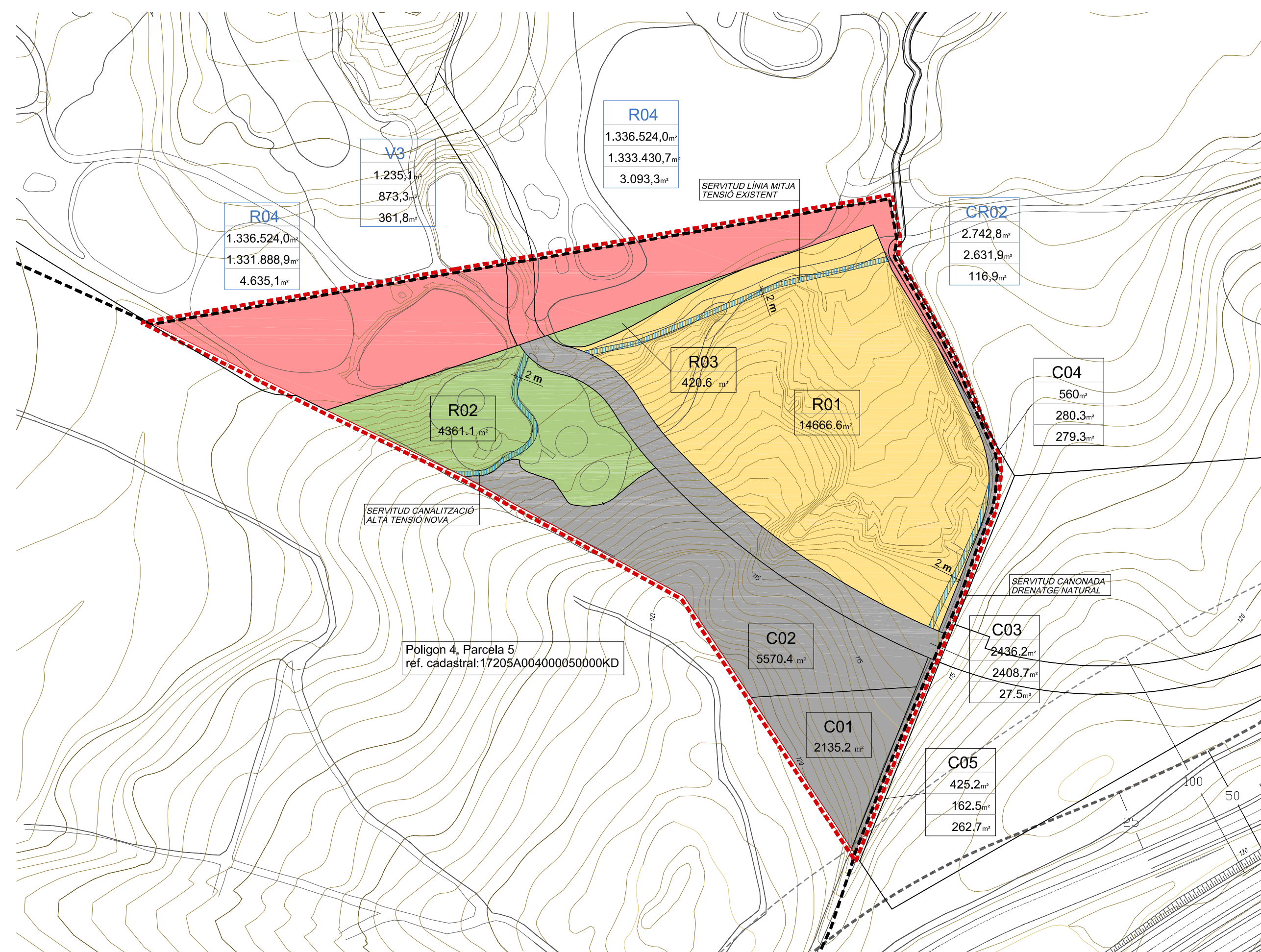
Escala
DIN-A3 1:1500



Títol plànol
Encaix de l'àmbit de MPOUM

ref. Teseu | data:
P1409 | Juliol, 2015

Nº plànol
i.04



R04
1.336.524,0m ²
1.333.430,7m ²
3.093,3m ²

V3
1.235,1m ²
873,3m ²
361,8m ²

R04
1.336.524,0m ²
1.331.888,9m ²
4.635,1m ²

CR02
2.742,8m ²
2.631,9m ²
116,9m ²

R02
4361,1 m ²

R03
420,6 m ²

R01
14666,6m ²

C04
560m ²
280,3m ²
279,3m ²

Poligon 4, Parcela 5
ref. cadastral: 17205A004000050000KD

C02
5570,4 m ²

C03
2436,2m ²
2408,7m ²
27,5m ²

C01
2135,2 m ²

C05
425,2m ²
162,5m ²
262,7m ²

FINCA
Sup cadastre (m ²)
Sup Sils(m ²)
Sup Caldes(m ²)

*finques resultants de la reparcel·lació del Pla Parcial del Golf a Sils

FINCA
Sup cadastre(m ²)
Sup Caldes(m ²)
Sup Sils(m ²)

*finques resultants de les reparcel·lacions del Pla especial i el Pla Parcial del Golf a Caldes de Malavella

ÀMBITS I SERVITUTS

- Terme municipal
- - - - - Àmbit modificació de planejament
- ||||| Servituts

PROPIETATS

- PGA, Golf de Caldes, SA.
- PGA, Golf de Caldes, SA. Àrea camps de golf.
- Ajuntament de Sils Cessió de sistemes
- Restes de sòl

Promotor: Ajuntament de Sils

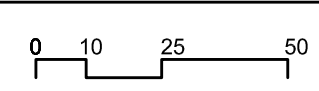
Redacció: TESEU
Pere Mogas, arquitecte

PGA Golf de Caldes, SA

Miró Fruns
advocats
Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

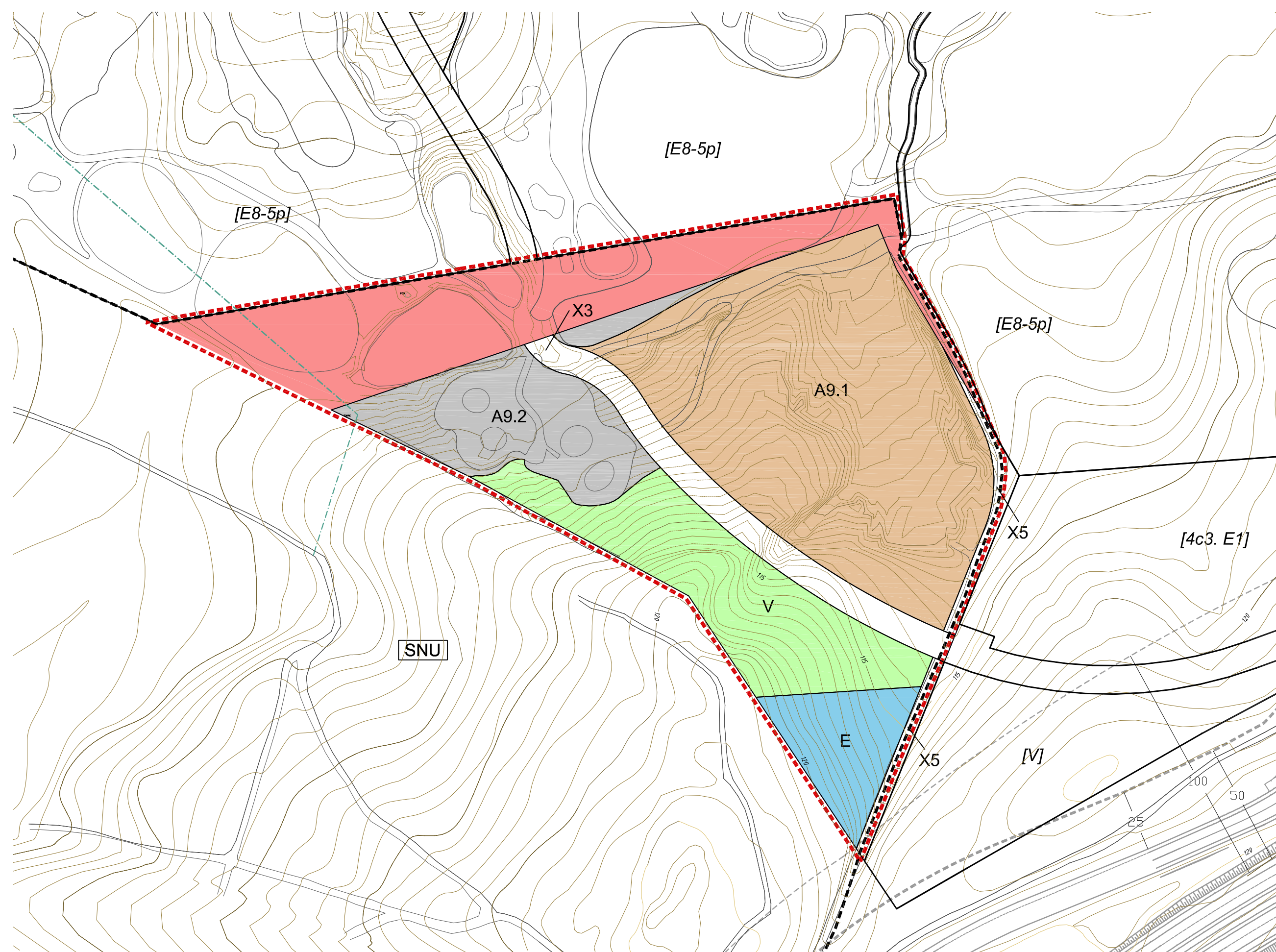
Escala
DIN-A3 1:1500



Títol plànol
Estructura de la propietat.

ref. Teseu | data:
P1409 | Juliol, 2015

Nº plànol **i.05**



ÀMBITS I SERVITUDS

- Terme municipal
- Àmbit modificació de planejament
- Línea elèctrica

POUM SILS (AD 19/07/2012)
SÒL URBÀ

SISTEMES

- X3 Xarxa viària urbana
- X5 Xarxa de camins
- V Sistema d'espais lliures
- E Sistema d'equipaments comunitaris

ZONES

- A9.1 Golf: Residencial Golf
- A9.2 Golf: Camp de Golf

- Àmbit no qualificat pel POUM de Sils "desajust amb el terme municipal"

POUM CALDES DE MALAVELLA (AD 09/10/2013)

SÒL URBÀ

SISTEMES

- [X] Viari
- [V] Espais lliures - zones verdes
- [E8-5p] Equipament privat Golf. Zona esportiva camp de Golf

ZONES

- [4c3] Residencial Golf

Promotor: Ajuntament de Sils

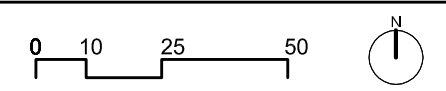
Redacció: Pere Mogas, arquitecte

PGA Golf de Caldes, SA

Miró Fruns advocats
Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

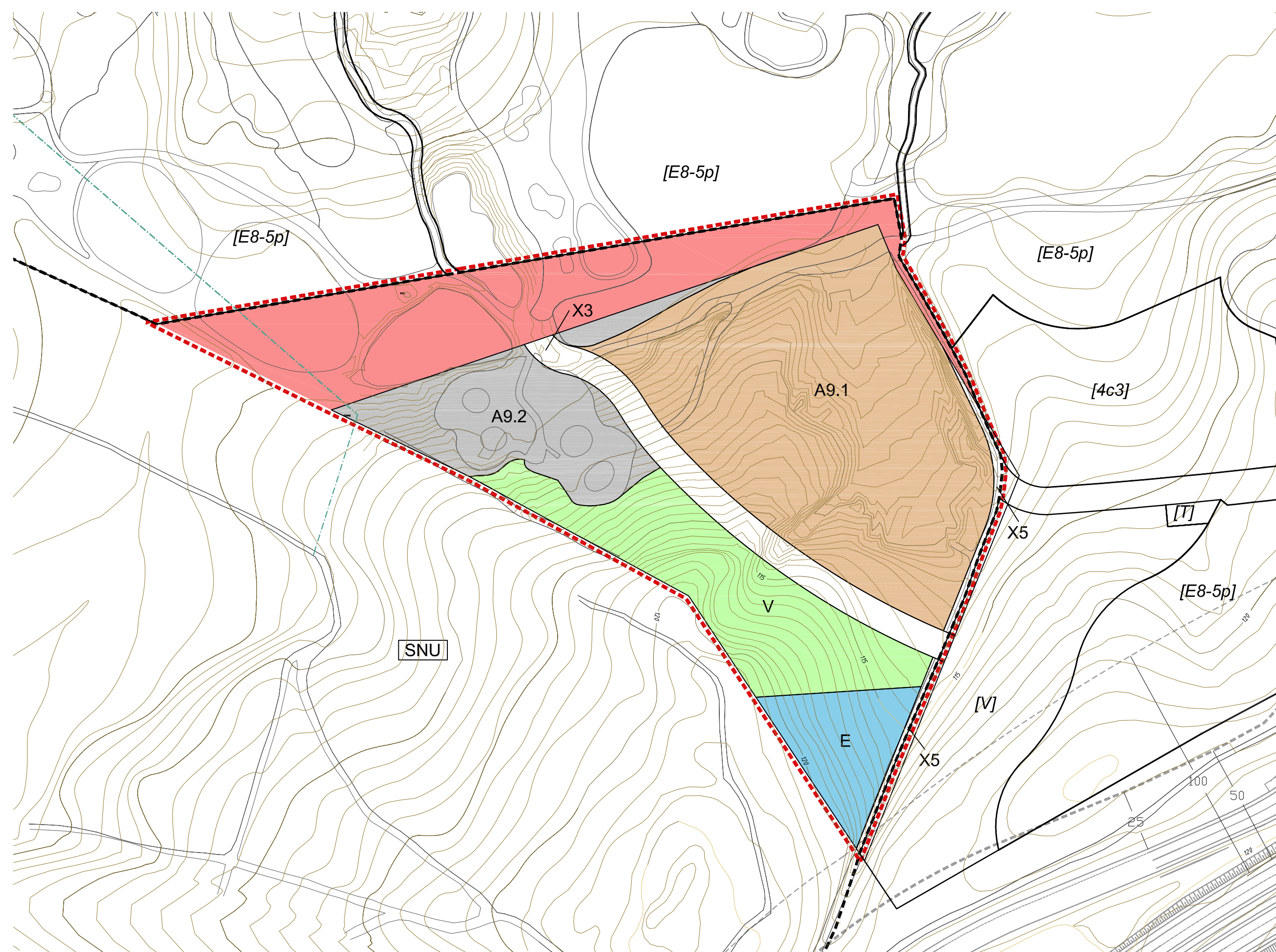
Escala
DIN-A3 1:1500



Títol plànol
Planejament vigent. Qualificacions

ref. Teseu | data:
P1409 | Juliol, 2015

Nº plànol
i.06a



ÀMBITS I SERVITUDS	
-----	Terme municipal
- - - - -	Àmbit modificació de planejament
-----	Línea elèctrica
POUM SILS (AD 19/07/2012) SÒL URBÀ	
SISTEMES	
[X3]	X3 Xarxa viària urbana
[X5]	X5 Xarxa de camins
[V]	V Sistema d'espais lliures
[E]	E Sistema d'equipaments comunitaris
ZONES	
[A9.1]	A9.1 Golf: Residencial Golf
[A9.2]	A9.2 Golf: Camp de Golf
[Red]	Àmbit no qualificat pel POUM de Sils *desajust amb el terme municipal
POUM CALDES DE MALAVELLA (AD 09/10/2013) SÒL URBÀ	
SISTEMES	
[X]	Viari
[V]	Espais lliures - zones verdes
[T]	Serveis tècnics i ambientals
[E8-5p]	Equipament privat Golf. Zona esportiva camp de Golf
ZONES	
[4c3]	Residencial Golf

Promotor: Ajuntament de Sils

Redacció: Pere Mogas, arquitecte

PGA Golf de Caldes, SA

Miró Fruns
advocats
Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

Escala
DIN-A3 1:1500

0 10 25 50

N

ref. Teseu
P1409

data:
Juliol, 2015

Títol plànol
Planejament vigent. Qualificacions. (Després de l'aprovació de la MPOUM de Caldes de Malavella)

Nº plànol
i.06b

TERME MUNICIPAL DE VILOBÍ D'ONYAR

TERME MUNICIPAL DE CALDES DE MALAVELLA

TERME MUNICIPAL DE SILS



ÀMBITS I SERVITUDS

- Terme municipal
- Àmbit modificació de planejament Sils
- Àmbit modificació de planejament Caldes de Malavella

POUM SILS (AD 19/07/2012)
SÒL URBÀ

SISTEMES

- X3 Xarxa viària urbana
- V Sistema d'espais lliures
- E Sistema d'equipaments comunitaris

ZONES

- A9.1 Golf: Residencial Golf
- A9.2 Golf: Camp de Golf

POUM CALDES DE MALAVELLA (AD 09/10/2013)
SÒL URBÀ

SISTEMES

- X Viàri
- V Espais lliures - zones verdes
- T Serveis tècnics i ambientals

E7 Equipaments

- E8-1p Equipament privat Golf. Zona Club
- E8-2p Equipament privat Golf. Zona hotelera
- E8-3p Equipament privat Golf. Zona seu PGA
- E8-4p Equipament privat Golf. Zona de manteniment
- E8-5p Equipament privat Golf. Zona esportiva camp de Golf
- E8-6p Equipament privat Golf. Instal·lacions d'aparcament

ZONES

- 4c3. Residencial Golf. Subclau OA. Ordenació aïllada
- 4c3. Residencial Golf. Subclau OV. Ordenació volumètrica

qualificació
Sup Zona
Sostre zona
Nº max hab

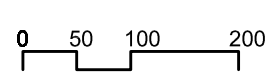
Promotor: Ajuntament de Sils PGA Golf de Caldes, SA

Redacció: Pere Mogas, arquitecte Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

ref. Teseu: P1409 | data: Juliol, 2015

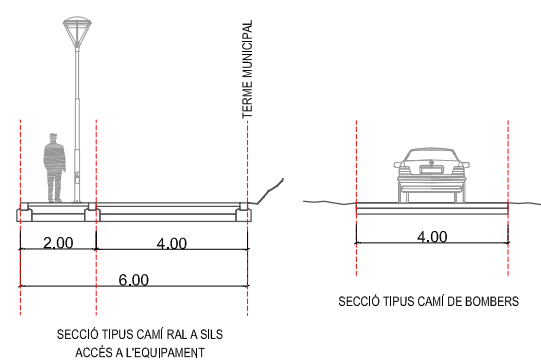
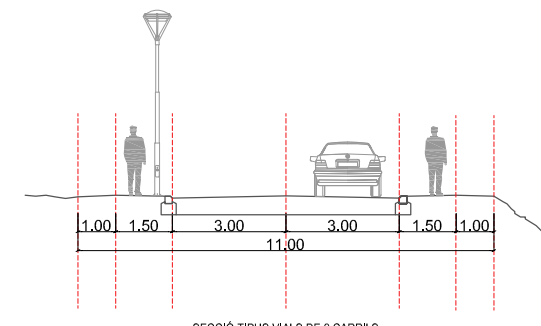
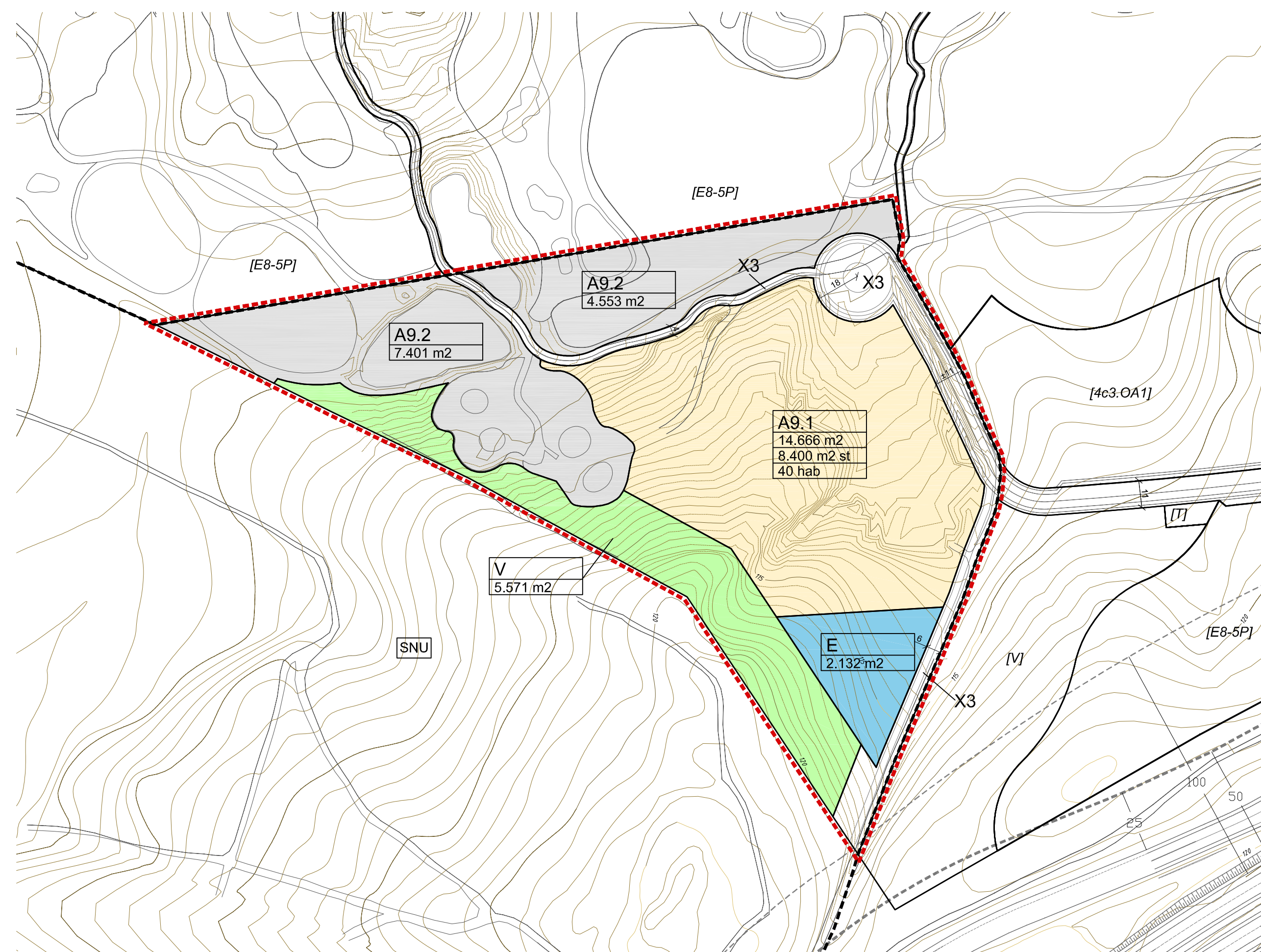
Escala
DIN-A3 1:7000



Títol plànol
Planejament proposat àmbit Golf PGA. Qualificacions

Nº plànol

0.01



ÀMBITS I SERVITUDS

- Terme municipal
- - - - - Àmbit modificació de planejament

POUM SILS (AD 19/07/2012)
SÒL URBÀ

- SISTEMES
- X3 Xarxa viària urbana
 - V Sistema d'espais lliures
 - E Sistema d'equipaments comunitaris

- ZONES
- A9.1 Golf: Residencial Golf
 - A9.2 Golf: Camp de Golf

POUM CALDES DE MALAVELLA (AD 09/10/2013)
SÒL URBÀ

- SISTEMES
- [X] Viàri
 - [V] Espais lliures - zones verdes
 - [T] Serveis tècnics i ambientals
 - [E8-5p] Equipament privat Golf. Zona esportiva camp de Golf

- ZONES
- [4c3] Residencial Golf. Subclau OA. Ordenació aïllada

SÒL NO URBANITZABLE

- [22] Zona forestal

qualificació
Sup Zona
Sostre zona
Nº max hab

Promotor: Ajuntament de Sils

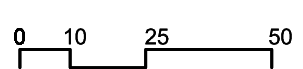
Redacció: TESEU
Pere Mogas, arquitecte

PGA Golf de Caldes, SA

Miró Fruns
advocats
Sergi Chimenos, advocat

Projecte
Modificació puntual del POUM de Sils a l'àmbit de la PGA Golf.

Escala
DIN-A3 1:1500



Títol plànol
Planejament proposat. Qualificacions

ref. Teseu | data:
P1409 | Juliol, 2015

Nº plànol
0.02