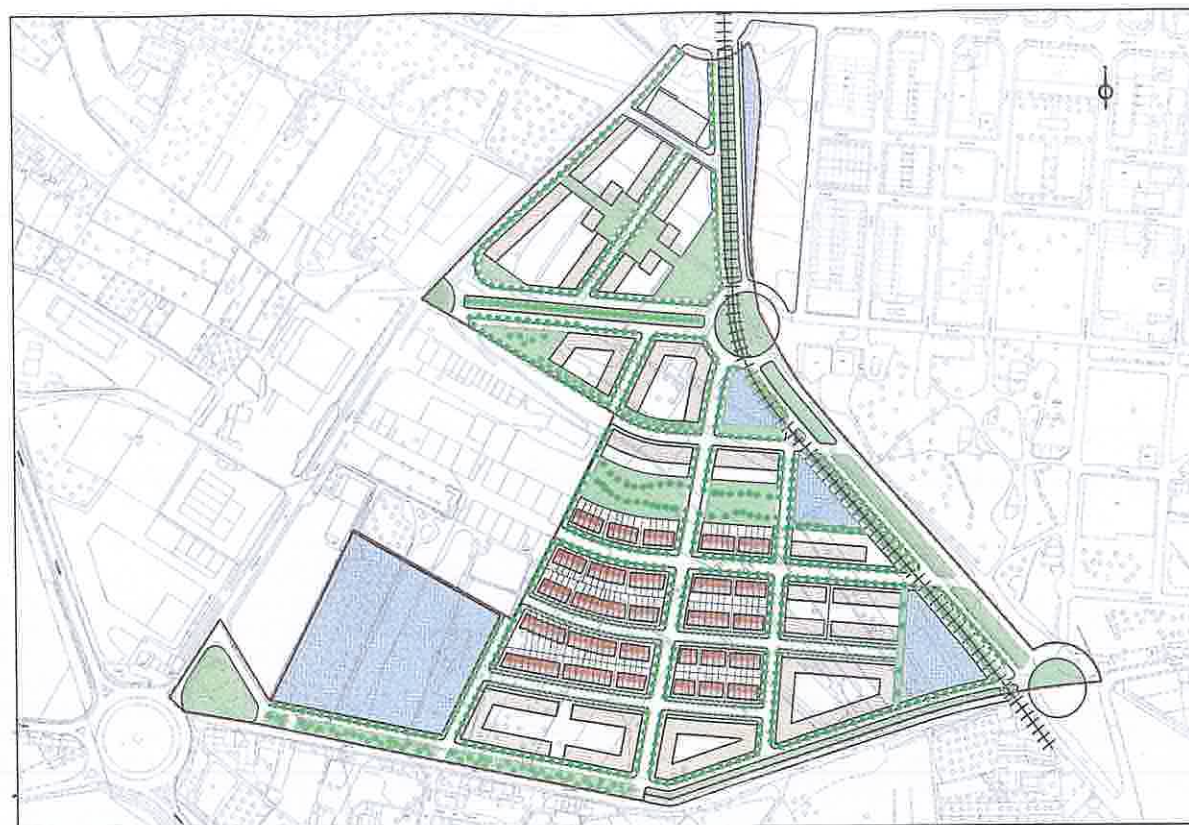




Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 08/06/2007. Dono fe.

Ampostà, a 16/04/2009
LA SECRETÀRIA.

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament en sessió de data 27/10/2008. Dono fe.

Ampostà, a 16/04/2009
LA SECRETÀRIA.

PLA PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUD-2 DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT " VALLETES 2a FASE"

Ampostà (El Montsià)

Octubre 2008



AJUNTAMENT D'AMPOSTA

VVA veveçma s.l.
CONSULTORS
ENGINYERIA I URBANISME

**PLA PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
SUD-2 "VALLETES 2ª FASE"**

Aprovació definitiva (octubre de 2008)

AMPOSTA

ÍNDEX

0. MEMÒRIA APROVACIÓ DEFINITIVA OCTUBRE DE 2008

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

- 1.1. Situació i àmbit.
- 1.2. Topografia, estat actual i usos.
- 1.3. Situació respecte al planejament vigent.
- 1.4. Situació respecte a les infraestructures de serveis.
- 1.5. Marc legal aplicable.
- 1.6. Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla.
- 2.2. Objectius i criteris de l'ordenació.
- 2.3. Descripció de l'ordenació.
 - 2.3.1. Estructura general de l'ordenació.
 - 2.3.2. Sistema viari.
 - 2.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds.
 - 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació.
 - 2.3.5. Xarxes de serveis.
- 2.4. Divisió polygonal.
- 2.5. Sistema d'actuació.
- 2.6. Pautes procedimentals.

3. QUADRE DE DADES

- 3.1. Quadre de característiques del Pla Parcial.
- 3.2. Quadre de característiques del sòl privat. Edificabilitat i habitatges.

4. NORMES REGULADORES

- 4.1. Disposicions generals.
- 4.2. Règim urbanístic del sòl.
- 4.3. Regulació de zones i sistemes.

5. PLA D'ETAPES, CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA.

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

7. INFORME MEDIAMBIENTAL.

8. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.

**ANNEX 1. ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE LES TERRES DE L'EBRE DE
DATA 4 DE SETEMBRE DE 2008**

PLÀNOLS

	escala original	escala reduïda
1. Situació, emplaçament i índex (1 full).....	e: varies	e: varies
2. Planejament vigent (1 full).....	e: 1/1200	e: 1/4000
3. Topogràfic, estat actual i serveis existents (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
4. Estructura de la propietat (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
5. Vialitat (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
6. Zonificació (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
7. Parcel·lació i ordenació de l'edificació.....	e: 1/1250	e: 1/2500
8. Xarxa viària. Perfils longitudinals (7 fulls)	e: 1/1250	e: 1/2500
9. Xarxa viària. Seccions tipus (2 fulls).....	e: 1/200	e: 1/400
10. Xarxes de serveis:		
1. Clavegueram. Planta (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
2. Aigua potable. Planta (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
3. Planta electricitat (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
4. Enllumenat públic. Planta (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
5. Telecomunicacions. Planta (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
6. Gas. Planta. (1 full)	e: 1/1250	e: 1/2500
11. Planta d'ordenació.....	e: 1/1250	e: 1/2500

MEMÒRIA

PLA PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUD-2 "VALLETES 2ª FASE"

Aprovació definitiva (octubre de 2008)

AMPOSTA

MEMÒRIA

0.- MEMÒRIA APROVACIÓ DEFINITIVA OCTUBRE DE 2008

El present document incorpora les correccions i els ajustos efectuats en relació a les observacions donades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 4 de setembre de 2008.

En aquest apartat es descriuen les esmenes respecte al document aprovat inicialment.

1. Atès que la dimensió del sector s'ha reduït lleugerament, el nombre d'habitatges ha de ser el nombre que sorgeix de l'aplicació de la densitat màxima fixada pel POUM, és a dir 60 hab/HA. Per tant el nombre total d'habitatges previst pel Pla Parcial serà 1.120 habitatges. S'ha modificat el nombre d'habitatges previst de les illes 3, 4, 5, 6, 11 i 13.
2. D'acord amb l'article 87 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els plànols d'ordenació es grafien a escala 1:1000 i els d'informació a escala 1:2000
3. S'ha esmenat l'errada material a l'article 7 de la Normativa sobre la densitat màxima que són 60 hab/Ha.

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

1.1. Situació i àmbit.

L'àmbit del Pla Parcial Valletes 2ª Fase ve delimitat al Pla D'Ordenació Urbanística Municipal d'Amputa, per l'actual límit del sòl classificat en el règim de sòl urbà, en el sector Valletes, a l'Oest de la població, i pels vials Carrer de Sant Cristòfol i Avinguda de Santa Bàrbara, constituint una peça poligonal, gairebé triangular, amb la inserció, amb façana a l'Avinguda de Santa Bàrbara, d'un polígon d'Actuació en Sòl Urbà, que recull una parcel·lació preexistent, destinada a usos d'activitat econòmica.

Aquest sector es troba doncs envoltat de zones de sòl urbà consolidat. A l'Est, el primer eixampla del sector Valletes, que va iniciar la seva urbanització a començaments dels anys '90. Al Sud, un nucli de vivendes, majoritàriament unifamiliars, situades al llarg del carrer Sant Cristòfol, no excessivament ben integrades amb la resta de la malla urbana de la població, situació que el nou Pla Parcial ha d'intentar resoldre. A l'Oest s'exten el conjunt del Sector Industrial desenvolupat per l'Incasol, denominat les Tosses, que es troba ja en la seva fase final d'urbanització. I, finalment al Nord, on es troba un vèrtex d'aquest imaginari triangle que conforma el Pla, es connecta a través d'una rotonda de recent execució amb la zona urbana en transformació situada a l'entorn del cementiri.

La superfície total del Sector es de 18,68Hes.

1.2. Topografia, estat actual i usos.

La part Oest del municipi d'Amputa, en direcció a Santa Bàrbara, creix en una suau pendent, que s'aguditz a l'entorn de la zona de les Tosses, a l'altra banda de l'Avinguda de Santa Bàrbara. En l'àmbit del Pla Parcial aquesta pendent, que existeix en direcció Sud Est, es constant i inferior al 3%. A efectes de la realització de moviments de terres per a l'obertura de vials i de la implantació de les xarxes de recollida i tractament d'aigües residuals, la topografia existent es altament favorable per a una sostenible execució de les determinacions del POUM.

Actualment en tota la zona únicament s'hi troben algunes activitats d'emmagatzematge, situades a l'extrem Sud Est i les cases del conjunt del carrer Sant Cristòfol, que forçosament caldrà enderrocar per a implantar la nova vialitat. A l'extrem Nord s'hi ha emplaçada una Superfície Comercial d'una coneguda cadena de distribució, que la proposta de Pla Parcial recull en la seva ordenació. La resta de terrenys es dediquen a l'agricultura, essent aquesta de secà i amb alguna plantació d'arbrat, bàsicament oliveres. En definitiva, es tracta d'un sòl de caràcter intersticial, envoltat d'altres creixements més consolidats, que acull al seu si unes poques activitats econòmiques, naus i alguna indústria, a banda de la superfície comercial.

1.3. Situació respecte al planejament vigent.

Amputa ha aprovat recentment el seu POUM, i el sector Valletes es configura en aquest document com un dels eixamples per a absorbir el gran creixement potencial que s'hi preveu. La seva situació, envoltat de polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i del creixement d'eixampla del municipi en els darrers 15 anys, el configuren com un element essencial per a l'estructuració d'un àmbit molt més extens que el del simple sector de sòl urbanitzable.

Des del punt de vista de la vialitat i també de la normativa pormenoritzada a aplicar als solars resultants d'aquesta ordenació, son bàsics els paràmetres utilitzats primerament al sector Valletes, avui situat ja en el règim del sòl urbà consolidat.

1.4. Situació respecte a les infraestructures de serveis.

Per la mateixa raó exposada a l'apartat anterior el conjunt del sector disposa d'unes excel·lents possibilitats de ser connectat a les xarxes existents de serveis, aigua, electricitat, telefonia, així com a la de recollida d'aigües residuals.

L'execució recent del polígon de les Tosses ha permès dotar aquesta part de la ciutat de les xarxes de subministrament necessàries.

En els plànols d'informació de la documentació gràfica del Pla Parcial hi figura la descripció esquemàtica de cada una de les xarxes de serveis.

1.5. Marc legal aplicable.

En aquest Pla Parcial li son d'aplicació les determinacions dels articles 65 i 66 i concordants del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de Juliol i del 79 al 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'Urbanisme.

Així mateix li son d'aplicació L'article 182 de les Normes Urbanístiques del POUM d'Amposta i la fitxa corresponent al "Sector Residencial SUD-2 de Sòl Urbanitzable Delimitat, Valletes 2ª Fase".

1.6. Estructura de la propietat.

Segons les informacions obtingudes del Cadastre en el sector s'hi troben 33 propietats, de superfícies de finques que oscil·len entre els 2.000m² i els 11.000m², essent la propietat amb percentatge més important de sòl la que acumula el 5,4 % del sector.

En conseqüència, no existeix una majoria de propietaris suficient com per a impulsar directament l'execució del planejament, el que fa imprescindible l'actuació directa de l'Administració.

En el quadre següent es precisa de les superfícies aportades per cada un dels propietaris identificats.

nº	PROPIETARI	NIF/CIF	ADREÇA	m² sòl
finca				
1	SIMO HUGUET, PRIMITIVO	40062154H	C/ Agustina Aragon 76, Amposta 43870	3.331,79
4	VENTURA BONET, BENJAMIN	40066964K	C/ Navarra 49, Amposta 43870	2.155,65
5	BONET ROSA, JOSEFA	---	C/ Colon 6, Amposta 43870	10.512,33
6	FORNER MERCADER, M LUISA	40065975K	C/ Generalitat 22, Tortosa 43500	8.964,85
7	SANMIGUEL MIRO, JUAN	---	MN Amposta 43870	10.881,03
8	SALVADO URQUIZU, INMACULADA	40921110Q	PS Cuenca 5, Amposta 43870	6.575,29
9	DORADOS Y RESTAURACIONES EN MADERAS.L.	B61462842	C/ Barrio San Cristobal 246, Amposta 43870	5.808,31
10	JORNET BATALLA, PRIMITIVA	40049054M	C/ Tarragona 6, Amposta 43870	3.301,19
11	SALVADO VIDAL JUAN JORGE	40063003Q	Av Catalunya 41 Pl.2 Pt.1, Amposta 43870	3.088,09
12	BATALLA SORIA, JAVIER	39996927L	C/ Elisabets 4, Amposta 43870	4.670,09
13	RODRIGUEZ SANCHEZ, JUANA	40922248G	C/ Santo Tomas 2, Amposta 43870	2.999,43
14	TALLERES JOPESA S.L.	B43107986	C/ San Cristobal 228, Amposta 43870	5.850,15
15	VERDIELL MORALES, BAUTISTA	40050555B	C/ S Vicente 22, Amposta 43870	6.042,54
18	LAFONT LLASAT, FLORENTINA	39991156K	C/ Sant Isidre 141 es.1 Pl. AT Pt.1 Sant Carles de la Ràpita 43540	8.326,25
19	ANTO AÑO, ERNESTO	40063041P	C/ Estrella 9, Amposta 43870	3.716,07
20	FORCADELL SALVADO, MONTSERRAT	40068241X	C/ Zamora 2, Amposta 43870	6.084,64
21	ANTO AÑO, ERNESTO	40063041P	C/ Estrella 9, Amposta 43870	3.751,47
22	DOMINGO ESQUERRE, RAUL	40020252E	C/ Argentina 12, Tortosa 43500	3.502,87
23	BONFILL ROGLAN JOSEFA	40049800S	C/ Freginals Km.1, Amposta 43870	4.062,29
24	ROIG ARASA, MARIANO	40050473K	C/ Murillo 60, Amposta 43870	0,00
25	BARRERA FORCADEL, JOSE FRANCISCO	40905469S	C/ Santa Teresa 70, Amposta 43870	0,00
26	FERRE SOLA, JOSE JUAN	40050223R	C/ Navarra 16, Amposta 43870	7.281,75
27				
28	FERRE MATAMOROS, JACINTO	40063540R	C/ Cervantes 20, Amposta 43870	4.481,81
29	CHAVARRIA FERRE, JOSEFA	40020134L	HT Nolla 17, Tortosa 43500	8.559,60
30	ROSA MONLLAU, FAUSTO	40066984H	Av Ràpita 11, Amposta 43870	6.181,49
33	NEKIR S.L.	B08814873	C/ Anselmo Clave 9, cerdanyola del Vallès 08290 Barcelona	3.865,44
116	BOLMIR S.A.	A12102224	Ur Parque Lidon BI 2 Pl 1 Pt A, Castelló de la Plana 12003-Castelló	9.077,36
117	SOLE MASIA, BAUTISTA	---	MN Amposta 43870	8.501,78
129	VENTURA BONET, ALFONSO	40062951X	C/ Tarragona 42, Amposta 43870	4.158,12
130	FERRE SOLA, JOSE JUAN	40050223R	C/ Navarra 16, Amposta 43870	3.978,99
131	REGOLF BATALLA, SECUNDINA	40061874Z	C/ Primer de Maig 16, Amposta 43870	4.934,42
132	BARRERA FORCADEL, JOSE FRANCISCO	40905469S	C/ Santa Teresa 70, Amposta 43870	0,00
133	ROSA MONLLAU, FAUSTO	40066984H	Av Ràpita 11, Amposta 43870	3.717,12
134	COLOME BARBERA, SILVIA	40000853N	C/ Velázquez, Esq. Brasil, Amposta 43870	3.816,86
135	BONET CASANOVA EMILIO	40061431P	C/ Melilla 2, Amposta 43870	705,45
136	ROIG ARASA, MARIANO	40050473K	C/ Murillo 60, Amposta 43870	2.065,42
	camins			11.830,06
	TOTAL			186.780,00

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla.

El municipi d'Ampostà, com la major part del territori comprès a l'àmbit del Delta de l'Ebre, està sotmès a una forta tensió immobiliària, producte tan de la demanda de segona residència com dels creixements vegetatius i immigratoris que s'estan produint a la zona.

Per evitar una dispersió dels processos urbanitzadors arreu del territori i per crear un teixit residencial compacte a l'entorn del nucli principal del municipi, l'Ajuntament d'Ampostà ha decidit impulsar, com a primera actuació de sòl residencial derivada de l'aprovació del POUM, el desenvolupament d'aquest sector de sòl urbanitzable.

La seva situació entre sòls urbans consolidats i no consolidats i els usos existents a l'entorn aconsellen també impulsar la seva tramitació, doncs pot actuar com a catalitzador d'un procés de transformació urbana molt profitós per la millora de tot el sector Oest de la ciutat.

D'altra banda, en tractar-se d'un sector de densitat mitjana alta, ha de permetre la generació de tipologies d'habitatge adequades per la demanda potencial de primeres residències per a famílies de rendes mitjanes del municipi, que requereixen d'aquest tipus d'allotjament en el moment present. I de la mateixa manera, la reserva d'habitatge protegit, en un 50% del sostre residencial del sector, permetrà oferir un nombre considerable, de l'ordre dels 594 habitatges d'aquestes característiques, que podran ajudar a resoldre problemàtiques socials de dificultat en l'accés a un habitatge amb que es troben moltes famílies de rendes baixes de la població.

2.2. Objectius i criteris de l'ordenació.

Com s'ha dit, el principal objectiu es iniciar quan abans el desenvolupament de les determinacions del POUM, amb la preparació de sòl urbanitzat, apte per encabir de l'ordre de 1.120 habitatges en el conjunt del sector, 594 dels quals sotmesos a règims de protecció pública, amb els quals es pugui fer front a la intensa demanda d'allotjament de primera residència que existeix a la ciutat, una vegada que la major part del sector Valletes es troba ja consolidat.

Es cerca també la creació de les condicions per a impulsar el procés de transformació global de tot el sector Oest de la població, entre la zona industrial de les Tosses i el barri de Valletes.

El POUM defineix amb molta precisió quina ha de ser l'estructura viària a l'entorn de la qual cal organitzar la distribució d'usos i edificacions del Pla Parcial i, per tan, la proposta elaborada s'ha limitat a intentar integrar aquesta nova estructura urbana dins les preexistències de l'entorn. Els eixos viaris responen en tots els casos a perllongaments de vials perifèrics i les reserves per a sistemes, de zones verdes i equipaments intenten situar-se en les àrees on poden servir a la vegada tan als nous residents del sector, com als nuclis de població ja establerts. Una menció especial requereix la reserva per la traça d'un sistema de transport guiat, que es manté i adapta, per tal que pugui desenvolupar la doble funció de canal de transport, en el seu dia, i de zona verda i element paisatgístic integrat, des del primer moment de la seva urbanització, articulant l'eix central de la rambla divisòria dels dos sectors Valletes.

La distribució de les zones d'edificació residencial s'ha proposat de manera que no es creïn ghettos per a l'habitatge protegit i distribuint les edificacions unifamiliars i plurifamiliars, en funció de la categoria principal o secundària del vial al que donen façana. S'ha intentat també crear dos espais de referència del barri, amb places més formalitzades a l'entorn d'edificis plurifamiliars en alçada, que també hauran de concentrar a les plantes baixes les reserves per a usos comercials i d'activitat econòmica, mirant de provocar l'aparició d'uns centres de barri dins del conjunt. Es deixa finalment una altra part de les illes sotmesa a una ordenació de volumetria específica, per incitar l'aparició d'algun edifici singular, que trenqui amb la possible monotonia d'una ordenació excessivament rígida, això sobretot en aquelles parcel·les situades als extrems del sector i en punts de ròtula amb els altres àmbits perifèrics.

A la part Nord del sector s'hi recull una illa qualificada com a usos de serveis, per tal de recollir l'activitat comercial que actualment s'hi desenvolupa.

2.3. Descripció de l'ordenació.

2.3.1. Estructura General.

A nivell tipològic i de seccions vials el sector Valletes 2 ha de correspondre's amb l'inicial Valletes 1, amb 2 variacions importants, fruit de l'experiència acumulada i de les noves demandes socials. En primer lloc una ampliació general de les seccions de carrer, per a permetre la implantació d'arbrat i mobiliari urbans i una distribució de les zones verdes més favorable a la creació d'espais de relació ciutadana i, en segon lloc, l'increment de parcel·les amb destí a habitatge plurifamiliar i la reducció de la dimensió mitjana dels habitatges resultants, per adaptar-los tan a l'important nombre d'habitatges de protecció pública, com per a poder oferir opcions de residència destinades a famílies de rendes mitjanes, que no poden aspirar a adquirir cases de superfícies de l'ordre dels 200m². Aquest increment de densitat del sector, entenem que es plenament coherent amb els principis de desenvolupament sostenible i ciutat compacte que inspiren tota l'evolució recent de la legislació urbanística catalana.

2.3.2. Sistema Viari.

El sector disposa d'una excel·lent accessibilitat, generada per l'avinguda de Santa Bàrbara, el carrer Sant Cristòfol i l'avinguda central de Valletes 1, amb els corresponents distribuïdors de trànsit situats a les seves interseccions.

A partir d'aquest esquema general viari, molt eficient i atenent les indicacions del propi POUM, el Pla parcial crea una trama de nous vials que enllacen amb els preexistents situats als sectors de sòl urbà limítrofes i els adapta per a donar permeabilitat al conjunt i facilitar la seva integració, el que a vegades provoca lleugers desplaçaments de l'ortogonalitat dels mateixos. Aquesta trama interna i pròpia de vials es a la vegada segmentada entre els que es destinen gairebé exclusivament al trànsit intern, i que suporten majoritàriament les edificacions unifamiliars, i les que hauran de servir com accessos al conjunt del futur barri i, en determinats casos com a vials de connexió entre zones de la ciutat.

Les seccions tipus, figuren al plànol 9.2 xarxa viària.

2.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds.

Com s'ha dit, s'ha optat per distribuir els sistemes de cessió obligatòria a tot el sector, per tal de facilitar la creació de àrees de relació ciutadana. Aquest principi tan sols es trenca en la previsió d'una gran superfície d'equipament públic, situada al peu del carrer Sant Cristòfol, que concentra més del 80% de les cessions d'equipament i que s'ha previst d'aquesta manera per si l'Ajuntament acaba necessitant d'un gran contenidor de serveis públics que pugui haver d'oferir a altres Administracions. Es per tan una proposta que posteriorment pot ser descomposta en diverses parcel·les en funció de les necessitats finals de sòl d'equipament públic per al conjunt del municipi.

Quan als espais lliures, la major concentració es produeix a la part Nord del sector, però no d'una manera compacta sinó creant diferents àmbits de relació que a la vegada integren al seu si les vies de comunicació i la reserva de pas del futur sistema ferroviari.

2.3.4. Sòl d'us privat i edificació.

De la superfície total del sector, com es pot comprovar als quadres corresponents, tan sols es destina un 35,25% per a usos privats, essent la càrrega de cessions per a sistemes de l'ordre del 64,75%.

Aquesta proporció genera la necessitat d'una distribució compacta i en alçada de la major part de les edificacions. Mes d'un 60% del sòl residencial es destina a habitatge plurifamiliar, concentrant-se en aquest tot el destinat a habitatge protegit. El sòl per a habitatge lliure unifamiliar es només el 11% del total del sector i concentra un 24% del sostre residencial.

Quan a nombre d'habitatges, els 1.120 habitatges previstos, per una densitat aproximada de 60hab/Ha., es distribueixen entre 970 habitatges plurifamiliars, dels quals 594 estaran sotmesos a règims de protecció i 150 d'unifamiliars.

2.4. Divisió poligonal.

Atesa l'estructura de la propietat i la voluntat municipal, prevista al POUM, d'executar aquest planejament pel sistema d'actuació de cooperació, es considera convenient actuar en un únic polígon que abasti la totalitat del sector.

2.5. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació, tal i com fixa la fitxa urbanística del POUM serà el REPARCEL·LACIÓ segons la modalitat de Cooperació, essent l'administració actuant el propi Ajuntament d'Amposta.

2.6. Pautes procedimentals.

Una vegada elaborat i conegut pels responsables municipals el document inicial del Pla Parcial, es desenvoluparan un seguit de sessions de treball amb els diferents propietaris de sòl, a l'efecte de consensuar l'ordenació final i els mecanismes per a la seva execució.

Quan es disposi d'aquesta primera versió àmpliament suportada per la propietat del sector, es sotmetrà a la consideració d'entitats cíviques de la població, per avaluar el nivell d'acceptació social de la proposta.

Amb aquest bagatge de coneixement de l'adequació del Pla als objectius privats i públics, s'efectuarà l'aprovació inicial del document i la seva exposició al públic.

Paral·lelament es recavaran els informes sectorials preceptius.

A la llum de les alegacions presentades i del resultat de la consulta institucional, es procedirà a la seva aprovació provisional, introduint, si es el cas en aquell moment les modificacions necessàries.

Igualment en aquelles dates s'intentarà arribar a acords amb la majoria de propietaris als efectes de simplificar en el possible la gestió de l'execució del Pla, creant-se, si fos necessari àmbits específics d'execució, per a compassar la temporalitat de l'execució als interessos de cada propietari o blocs de propietaris.

En aquell moment i prèvia l'aprovació definitiva s'iniciarà també la redacció del projecte d'urbanització, que serà únic per a tot el sector.

Es voluntat de la Corporació, que el període d'inici dels treballs de transformació del sector no excedeixi d'un any des de l'aprovació inicial del Pla parcial, el que obligarà a fer un esforç suplementari d'agilitació de tota la tramitació de la gestió del pla, en paral·lel a la seva aprovació definitiva.

3. QUADRE DE DADES

3.1 Quadre de característiques comparatiu entre el Pla Parcial i el POUM d'Amposta.

CLAU	PLA PARCIAL "VALLETES 2ª fase"								
		PLA GENERAL		PLA PARCIAL					
		m²	%	m²	%				
5	ESPAIS LLIURES	26.319	14,00	27.967	14,97				
3	EQUIPAMENTS	26.319	14,00	26.344	14,11				
	subtotal verd+equip	52.638	28,00	54.311	29,08				
1	VIALITAT I ESTACIONAMENT	41.358	22,00						
2a2	ferrocarril metropolità			66.633	35,67				
	TOTAL SISTEMES públics	93.997	50,00	120.944	64,75				
						m² sostre resid.	m² altre sostre	m² total sostre	nº habitatges
14b	ZONA VOLUMS PLURIFAMILIAR			23.432	12,55	39.744	9.561	49.305	470
	14b.1 tipus 1 habitatge lliure			14.227		18.000	8.711	26.711	236
	14b.2 tipus 2 habitatge protegit			2.195		5.544	500	6.044	55
	14b.3 tipus 3 habitatge assequible			7.010		16.200	350	16.550	179
13a2	ZONA UNIFAMILIAR LLIURE			20.109	10,77	27.000	0	27.000	150
13b3	ZONA PLURIFAMILIAR			19.478	10,43	45.324	6.300	51.624	500
	13b3.1 tipus 1 habitatge lliure			5.942		11.034	4.200	15.234	140
	13b3.2 tipus 2 habitatge protegit			6.700		16.870	1.400	18.270	169
	13b3.3 tipus 3 habitatge assequible			6.836		17.420	700	18.120	191
16.1	ZONA COMERCIAL			2.817	1,51	0	2.817	2.817	0
	TOTAL ZONES	93.997	50,00	65.836	35,25	112.068	18.678	130.746	1.120
	TOTAL SECTOR	187.993	100,00	186.780	100,00				

US RESIDENCIAL	art 180 POUM			PROPOSTA PLA PARCIAL			
	Habitatges		sostre residencial	Habitatges		sostre residencial	
	% nºhab	nº habitatges	% m² sostre	% nºhab	nº habitatges	% m² sostre	m² sostre
RESIDENCIAL TOTAL 60HAB/HA		1.128			1.120		112.068
HAB. PROTECCIÓ PÚBLICA (HPP re) regim especial							
HAB. PROTECCIÓ PÚBLICA (HPP rg) regim general							
total habitatge de protecció pública (20%)	20	226	20%	20	224	20%	22.414
HAB.ASSEQUIBLE (HA)	33	372	30%	33	370	30%	33.620
HAB. LLIURE (HLL)	47	530	50%	47	526	50%	56.034
TOTAL SECTOR	100	1.128		100			112.068

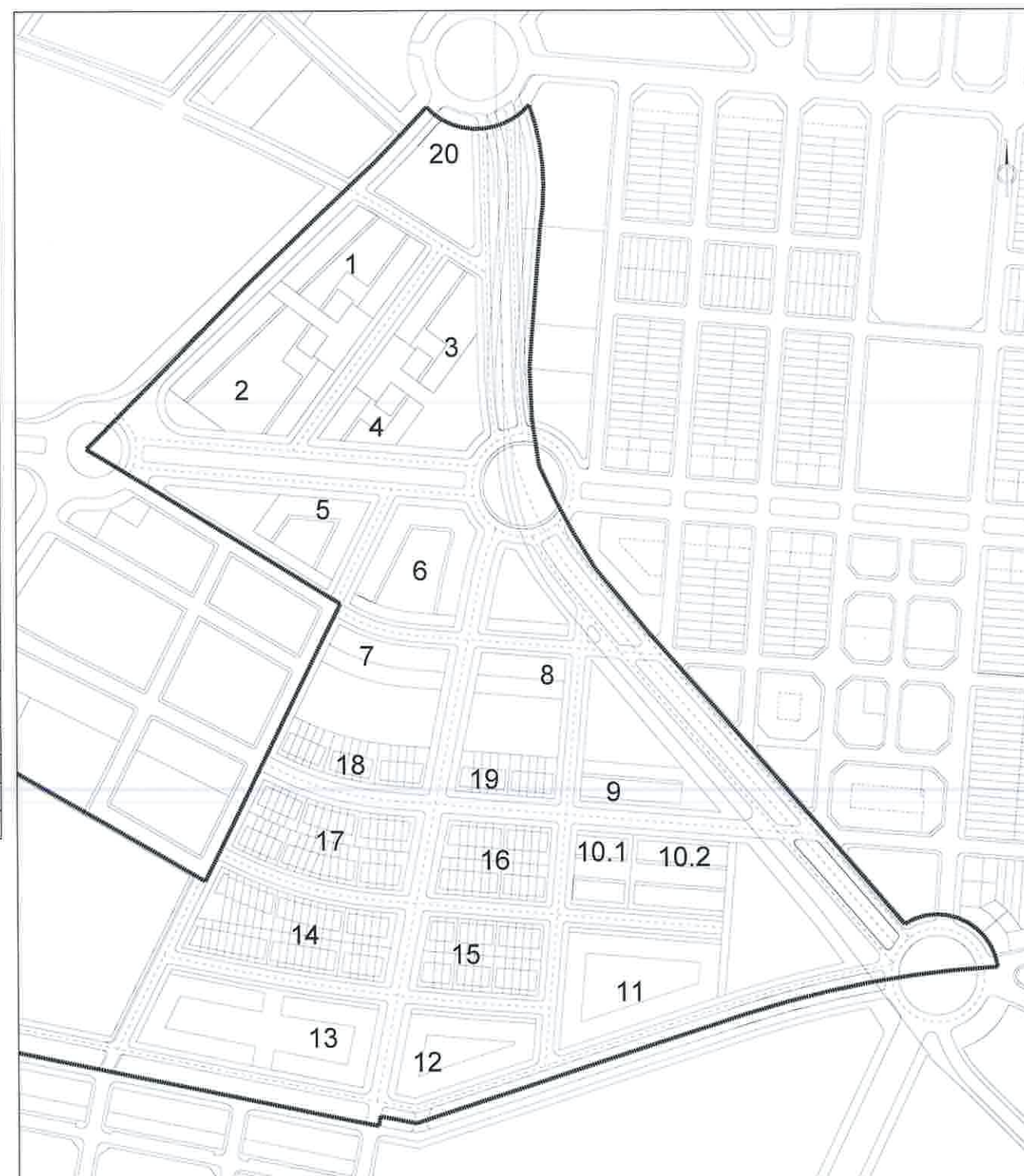
3.2 Quadre de característiques del sòl privat. Edificabilitat i habitatges.

QUADRE DADES PER ILLES

Nº	USOS			Nº PL	M² SOLAR	DESGLOS SOSTRE M²			Nº
ILLA		tipus	CLAU			RESIDENCIAL	ALTR USOS	TOTAL ST	Habitatges
2	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	5.288	6.150	2.266	8.416	82
3	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	2.438	3.300	2.438	5.738	42
4	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	1.477	2.100	1.477	3.577	26
7	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	1.828	2.400	980	3.380	32
8	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	1.339	1.650	700	2.350	22
9	PLURIFAMILIAR	HLL	14b.1	PB+4	1.857	2.400	850	3.250	32
10.2	PLURIFAMILIAR	HLL	13b3.1	PB+4	2.662	4.500	1.800	6.300	56
12	PLURIFAMILIAR	HLL	13b3.1	PB+4	3.280	6.534	2.400	8.934	84
total plurifamiliar lliure					20.169	29.034	12.911	41.945	376
5	PLURIFAMILIAR	HPP re	14b.2	PB+4	2.195	5.544	500	6.044	55
13	PLURIFAMILIAR	HPP rg	13b3.2	PB+4	6.700	16.870	1.400	18.270	169
total plurifamiliar protegit					8.895	22.414	1.900	24.314	224
1	PLURIFAMILIAR	HA	14b.3	PB+4	3.416	7.920	150	8.070	88
6	PLURIFAMILIAR	HA	14b.3	PB+4	3.594	8.280	200	8.480	91
10.1	PLURIFAMILIAR	HA	13b3.3	PB+4	1.598	3.420	400	3.820	38
11	PLURIFAMILIAR	HA	13b3.3	PB+4	5.238	14.000	300	14.300	153
total plurifamiliar concertat					13.846	33.620	1.050	34.670	370
14	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	5.184	7.560	0	7.560	42
15	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	3.195	4.320	0	4.320	24
16	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	3.006	4.140	0	4.140	23
17	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	4.976	6.480	0	6.480	36
18	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	2.241	2.700	0	2.700	15
19	UNIFAMILIAR	HLL	13a2	PB+2	1.507	1.800	0	1.800	10
total unifamiliar					20.109	27.000	0	27.000	150
20	COMERCIAL		16.1		2.817	0	2.817	2.817	
TOTAL					65.836	112.068	18.678	130.746	1.120

QUADRE DADES PER ZONES

				m² sostre resid.	m² altre sostre	m² total sostre	nº habitatges
14b	ZONA VOLUMS PLURIFAMILIAR	23.432	12,55	39.744	9.561	49.305	470
	14b.1 tipus 1 habitatge lliure	14.227		18.000	8.711	26.711	236
	14b.2 tipus 2 habitatge protegit	2.195		5.544	500	6.044	55
	14b.3 tipus 3 habitatge assequible	7.010		16.200	350	16.550	179
13a2	ZONA UNIFAMILIAR LLIURE	20.109	10,77	27.000	0	27.000	150
13b3	ZONA PLURIFAMILIAR	19.478	10,43	45.324	6.300	51.624	500
	13b3.1 tipus 1 habitatge lliure	5.942		11.034	4.200	15.234	140
	13b3.2 tipus 2 habitatge protegit	6.700		16.870	1.400	18.270	169
	13b3.3 tipus 3 habitatge assequible	6.836		17.420	700	18.120	191
16.1	ZONA COMERCIAL	2.817	1,51	0	2.817	2.817	0
	TOTAL ZONES	65.836	35,25	112.068	18.678	130.746	1.120
	TOTAL SECTOR	186.780	100,00				



4. NORMES REGULADORES

4.1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació.

Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial sector SUD-2 "VALLETES 2ª FASE", segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2. Marc legal.

Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

Aquestes normes reguladores desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents normes o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 3. Vigència.

Aquest Pla Parcial té una vigència indefinida, i d'acord amb l'article 87.8 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial i la conseqüent publicació al Diari Oficial corresponent resten condicionades a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Article 4. Definició de conceptes. Interpretació.

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes normes, seran d'aplicació els conceptes definits al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta..

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en que la definició física sigui més acurada.

Article 5. Desenvolupament del Pla.

Pel desenvolupament del present Pla Parcial s'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització, que respectaran en tot cas les determinacions del Pla Parcial i del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta.

Article 6. Projecte d'Urbanització.

Les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla Parcial, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si es per millorar l'adaptació topogràfica o millorar el traçat de les xarxes.

Article 7. Densitat d'habitatges.

La densitat màxima establerta pel Pla Parcial de 60 hab/Ha no podrà, en cap cas augmentar-se.

Article 8. Modificacions.

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia establertes al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Amposta i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 93 i 95 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveuen aquestes normes, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5 %. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5 %.

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 9. Qualificació del sòl. Zones i sistemes.

El sòl comprès en l'àmbit del Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

El sòls destinats a sistemes corresponen als terrenys destinats a l'interès col·lectiu que estructuren el territori i asseguruen el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Les zones corresponen a les superfícies de sòl que es destinen, per l'ordenació, a tenir un aprofitament privat i que són definides pels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica en cada zona.

Article 10. Zones i sistemes.

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari (Clau 1).
- Sistema ferroviari (Clau 2)
- Sistema d'equipaments (Clau 3).
- Sistema d'espais lliures (Clau 5).

Es defineixen les següents subzones:

- Ordenació residencial en filera unifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13a2).
- Ordenació residencial en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13b3).
 - Tipus 1 habitatge lliure (Clau 13b3.1)
 - Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 13b3.2)
 - Tipus 3 habitatge assequible (Clau 13b3.3)
- Ordenació residencial de volums plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 14b).
 - Tipus 1 habitatge lliure (Clau 14b.1)
 - Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 14b.2)
 - Tipus 3 habitatge assequible (Clau 14b.3)
- Ordenació de volums destinat a serveis (Clau 16.1).

4.3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES.**Article 11. Determinacions comuns per a zones i sistemes.**

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Amposta.

Article 12. Definició de conceptes.

La regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona és la establerta al capítol primer ORDENANCES D'EDIFICACIÓ de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 13. Determinacions per al Sistema viari (Clau 1).

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, el sistema viari s'estructura en el plànols del Pla Parcial.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 265 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats de sistema viari serà pública.

Les condicions d'ús i protecció del sistema viari són les establertes a l'article 267 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 14. Determinacions per al Sistema ferroviari (Clau 2)

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys reservats per a línies de ferrocarril i altre transport guiat i s'identifica en el plànol d'ordenació del pla parcial amb la clau 2.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 265 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

Les condicions d'ús i protecció del sistema ferroviari són les establertes a l'article 270 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 15. Determinacions per al Sistema d'equipaments (Clau 3).

Comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social, necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població. El sistema d'equipaments s'identifica amb la clau 3 en el plànol del Pla Parcial.

La classificació, segons llur destinació es realitza d'acord amb l'article 271.2 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats d'equipament serà pública.

Les condicions d'ordenació i d'ús són les establertes a l'article 273 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 16. Determinacions per al Sistema d'espais lliures (Clau 5).

Comprèn els sòls sistematitzats com espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica. S'identifica en el plànol d'ordenació amb la clau 5.

La definició de les categories es realitza d'acord amb l'article 277.2 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

La titularitat dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures s'establirà d'acord amb l'article 278 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Les condicions d'ús i protecció del sistema d'espais lliures són les establertes a l'article 279 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

Article 17. Determinacions per a la subzona d'ordenació residencial en filera unifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13a2)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona de cases en filera unifamiliar Valletes 2ª fase que s'identifiquen amb la clau 13a2 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a cases unifamiliars entre mitgeres, formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer, on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.

2. Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima:	105m²
Façana mínima parcel·la:	5,00metres
Índex d'edificabilitat net:	per gàlib i total illa
Fondària edificable:	14 metres
Nombre màxim de plantes:	Pb+2Ppis
Alçada reguladora:	10,00metres
Separacions a vial:	3,00 metres / 2,00 metres (indicat al plànol 7)
Separacions a veïns:	2,00 metres (excepte mitgeres)
Tanques:	és obligatòria la construcció de tanques que donin a espais públics d'acord amb l'article 310 de la Normativa urbanística del POUM d'Amposta.

3. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa, d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa. L'edificabilitat màxima de cada illa, es recull en el següent quadre:

ILLA		m² sòl	m² sostre	habitatges
14	Clau 13a2	5.184	7.560	42
15	Clau 13a2	3.195	4.320	24
16	Clau 13a2	3.006	4.140	23
17	Clau 13a2	4.976	6.480	36
18	Clau 13a2	2.241	2.700	15
19	Clau 13a2	1.507	1.800	10
total unifamiliar		20.109	27.000	150

4. Previsió mínima de places d'aparcament:

Es preveu una plaça d'aparcament per cada habitatge.

El garatge podrà ser individualitzat per a cada unitat d'habitatge. En aquest cas se situarà en semisoterrani i l'accés es produirà mitjançant una rampa individual. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà llavors a una alçada màxima de 1,00 m. per sobre del pla referència. Les rampes aniran aparellades per cada dos habitatges i aquesta ordenació haurà d'afectar com a mínim a un front de carrer entre dues cruïlles.

Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:

Ús dominant: 1.1 Habitatge unifamiliar.
 Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
 5. ús d'oficines
 7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
 9. ús educatiu
 10. ús cultural

Article 18. Determinacions per a la subzona d'ordenació residencial en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 13b3)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona d'edificis en filera plurifamiliar Valletes 2ª fase que s'identifiquen amb la clau 13b3 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a edificis plurifamiliars entre mitgeres, formant illes. Una part del sostre residencial previst en aquesta zona s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'altra s'ha de destinar a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establert per la legislació corresponent.

Es distingeixen, en base a les característiques del tipus d'habitatge, les següents subzones:

- Tipus 1 habitatge lliure (Clau 13b3.1)
- Tipus 2 habitatge de protecció pública (Clau 13b3.2)
- Tipus 3 habitatge assequible (Clau 13b3.3)

2. Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 200m²
 Façana mínima parcel·la: 8,00metres
 Índex d'edificabilitat net: per gàlib i total illa
 Fondària edificable: 14 metres
 Nombre màxim de plantes: Pb+4Ppis
 Alçada reguladora: 16,00metres
 Reculada: grafiat en plànol d'ordenació 7

3. Sostre edificable màxim i nombre mínim d'habitatges de protecció pública i habitatge assequible:

Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

L'edificabilitat màxima de cada subzona, es recull en el següents quadres:

	m² sòl	m² sostre resid.	m² altre sostre	m² total sostre	nº habitatges
ZONA PLURIFAMILIAR	19.478	45.324	6.300	51.624	500
13b3.1 tipus 1 habitatge lliure	5.942	11.034	4.200	15.234	140
13b3.2 tipus 2 habitatge protegit	6.700	16.870	1.400	18.270	169
13b3.3 tipus 3 habitatge assequible	6.836	17.420	700	18.120	191

4. Previsió mínima de places d'aparcament:

Es preveurà una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:

Ús dominant: 1.3 Habitatge plurifamiliar.
 Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
 En planta baixa: 4.1 ús comercial petit
 5. ús d'oficines
 7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
 9. ús educatiu
 10. ús cultural

Article 19. Determinacions per a la subzona volums plurifamiliar Valletes 2ª fase (Clau 14b).

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona d'edificis plurifamiliars ordenats segons definició volumètrica que s'identifiquen amb la clau 14b en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a edificis plurifamiliars disposats segons ordenació de volums, formant un conjunt amb espais lliures entre ells, que poden ser públics o privats.

2. Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima: 600m²
 Façana mínima parcel·la: 15,00metres
 Índex d'edificabilitat net: per gàlib i total illa
 Ocupació màxima de parcel·la: per gàlib i plànol d'ordenació 7
 Nombre màxim de plantes: Pb+4Ppis
 Alçada reguladora: 16,00metres
 Separacions: grafiat en plànol d'ordenació 7

3. Sostre edificable màxim i nombre màxim d'habitatges:

Es fixa un sostre edificable màxim per cada illa d'acord amb els paràmetres definits en aquesta normativa.

L'edificabilitat màxima de cada subzona, es recull en el següents quadres:

	m² sòl	m² sostre resid.	m² altre sostre	m² total sostre	nº habitatges
ZONA VOLUMS PLURIFAMILIAR	23.432	39.744	9.561	49.305	470
14b.1 tipus 1 habitatge lliure	14.227	18.000	8.711	26.711	236
14b.2 tipus 2 habitatge protegit	2.195	5.544	500	6.044	55
14b.3 tipus 3 habitatge assequible	7.010	16.200	350	16.550	179

4. Previsió mínima de places d'aparcament:

Es preveurà una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Per als altres usos s'estarà a les dotacions definides a l'article 336 de la Normativa Urbanística del POUM d'Amposta.

5. Condicions d'ús:

Ús dominant: 1.3 Habitatge plurifamiliar.
 Usos compatibles: 16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
 4.1 ús comercial petit
 5. ús d'oficines
 7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
 9. ús educatiu
 10. ús cultural

Article 20. Determinacions per a la subzona de serveis (Clau 16.1)

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a la subzona de serveis s'identifiquen amb la clau 16.1 en el plànol de zonificació del Pla Parcial.

1. Definició:

Correspon a edificis plurifamiliars disposats segons ordenació de volums, formant un conjunt amb espais lliures entre ells, que poden ser públics o privats.

2. Condicions d'edificació:

Parcel·la mínima:	200m²
Façana mínima parcel·la:	8,00metres
Índex d'edificabilitat net:	1m²sostre/m²sòl
Nombre màxim de plantes:	Pb+1Ppis
Alçada reguladora:	7,00metres

3. Condicions d'ús:

Ús dominant:	4.1 ús comercial.
Usos compatibles:	16.1 ús d'aparcament lligat a l'ús dominant
	5. ús d'oficines
	7.1 i 7.2 ús sanitari-assistencial
	12 ús de restauració

5. PLA D'ETAPES. CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

1. Els projectes de reparcel·lació i d'urbanització estaran enllestits en un termini de 6 mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.
2. Segons l'article 121.a del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, la cessió de sòl de dret al municipi en que s'actua, en ple domini i lliure de càrregues, ha de ser de tots els terrenys de cessió obligatòria, per que siguin incorporats al patrimoni de sòl, o perquè en facin l'afectació als usos que determini el Pla d'ordenació urbanística.

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat inicialment en sessió de data 08/06/2007. Dono fe.

Amposta, a 16/04/2009
LA SECRETÀRIA.

Diligència. Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament en sessió de data 27/10/2008. Dono fe.

Amposta, a 16/04/2009
LA SECRETÀRIA.

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA.**6.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.**

El cost de les obres d'urbanització serà aproximadament el següent:

A. COSTOS D'URBANITZACIÓ.

- Vialitat:	60.608 m² x 220 €/m²	= 13.333.760€
- Zones verdes:	27.967 m² x 50 €/m²	= 1.398.350€
- Dotació sistema de sanejament		= 722.141€
TOTAL:		= 15.454.251€

B. ALTRES DESPESES:

- Indemnitzacions:	= 100.000 €
- Portades de serveis:	= 500.000 €
- Altres (Honoraris, registre, control qualitat)	= 900.000 €
TOTAL:	= 1.500.000 €

TOTAL COSTOS DESENVOLUPAMENT (IVA no inclòs) = 16.954.251€

6.2. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.

La repercussió per m² de sostre és:

$$\frac{16.954.251€}{130.746m^2 \text{ sostre}} = 129,67 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

La repercussió per m² de sòl net és:

$$\frac{16.954.251€}{65.836m^2 \text{ sòl}} = 257,52 \text{ €/m}^2 \text{ sòl}$$

Aquestes repercussions són assumibles d'acord amb els actuals preus de mercat.

Francesc X. Ventura i Teixidor
VVM, SL

Amposta, març de 2008