





El present ANNEX a la **MODIFICACIÓ DEL POUM DE L'AMPOLLA EN L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-04 I DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT X2ND, X3ND, X4ND I X5ND**, en el municipi l'Ampolla, conté l'**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER** i **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

**1.1 Estudi econòmic del polígon d'actuació urbanística PA-04**

- 1.1.1 Estudi econòmic segons POUM
- 1.1.2 Estudi econòmic segons Modificació POUM
- 1.1.3 Comparativa dels estudis econòmics

**1.2 Estudi econòmic dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND**

- 1.2.1 Paràmetres dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND
- 1.2.2 Estudis econòmics dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

**2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**2.1 Consideracions generals**

**2.2 Ponderació de l'impacte de l'actuació prevista**

**ANNEX A VALORACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE LES QUALIFICACIONS DEL SECTOR PA-04 (ANTIC P.P 7-2) A L'AMPOLLA DE MAR I CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS A ENDERROCAR I DEL VALOR DELS DIFERENTS DRETS AFECTATS**





## 1 Estudi econòmic i financer

### 1.1 Estudi econòmic del polígon d'actuació urbanística PA-04

Els valors considerats en el present estudi econòmic es basen en:

- **l'Estudi de valoració dels Valors de Repercussió de Sòl de les qualificacions del sector PA-04 (antic P.P 7-2) a l'Ampolla de mar i Càlcul del valor de les edificacions a enderrocar i del valor dels diferents drets afectats,**

El citat estudi és de desembre de 2020, des d'aleshores i fins l'actualitat (any 2022), els valors de mercat considerats, tant dels costos com dels aprofitaments, han sofert petits ajustos o rectificacions quantitatives, però de manera proporcional entre ells. Aquest efecte quantitatiu no es considera rellevant per sobre del realment indicatiu, que es la proporció entre els valors de costos i de l'aprofitament, que en justifica l'equilibri i sostenibilitat econòmica. Pel que, segons l'exposat, es considera plenament vàlid aquest estudi que s'incorpora adjunt com **Annex A** al present document.

- Pel que fa a les despeses d'urbanització (zones verdes, vials, viaducte, rotonda, ...) els costos són els resultants del projecte d'urbanització del PA-04 que és va començar a redactar, però que es va paralitzar al constatar la inviabilitat econòmica del polígon.

#### 1.1.1 Estudi econòmic segons POUM

S'adjunta continuació l'estudi econòmic del PA-04, en base als paràmetres i càrregues definides pel planejament vigent:

##### INGRESSOS:

Plurifamiliar HPP	2.587,00 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	529.507,16 €
Plurifamiliar lliure	3.965,00 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	1.195.725,05 €
Unifamiliar agrupat	3.500,00 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	1.055.495,00 €
Plurifamiliar lliure (o hotel·ler)	2.882,16 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	869.172,99 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>12.934,16 m<sup>2</sup>st</b>		<b>3.649.900,20 €</b>

##### DESPESES:

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis):			
	Vials	12.864,68 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s	-1.865.378,60 €
	Zones verdes (*)	9.459,71 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s	-567.582,60 €
	Enderroc edificacions			-41.165,50 €
	Viaducte			-579.000,00 €
	Rotonda (part externa sector)			-124.000,00 €
	Taxa sanejament ACA			-175.000,00 €
	Indemnitzacions edificacions existents			-372.716,19 €
	Despeses projectes i gestió			-211.700,00 €
	<b>Total Despeses</b>			<b>-3.936.542,89 €</b>

(\*) Inclou Sistema Protecció Hidrogràfica

##### BALANÇ ECONÒMIC:

Ingressos aprofitament privat (90% total)	3.284.910,18 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-3.936.542,89 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>-651.632,71 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

### **Ingressos:**

Per a determinar els ingressos de l'àmbit, sobre el sostre i les tipologies definides pel planejament vigent (POUM i PPU) s'apliquen els Valors de Repercussió del Sòl calculats en l'estudi de l'Annex A del present document.

En l'illa que el planejament preveu l'ús hotel·ler i els usos residencials, s'ha aplicat el VRS de l'ús residencial, doncs aquest és superior.

### **Despeses:**

En les despeses s'han tingut en compte: els costos d'urbanització, les indemnitzacions de les edificacions existents (valorades en l'Annex A) i les despeses de projectes i gestió.

Pel que fa als costos d'urbanització:

- Es calcula el cost d'urbanització dels vials i zones verdes respecte un ratis de € per metre quadrat.
- Es recull el cost de l'enderroc de les edificacions existents calculat en l'Annex A.
- Es considera el cost del viaducte i de la rotonda externa al sector, valorat de forma estimativa en 579.000€ i 124.000€, respectivament, en base a l'estudi realitzat per al projecte d'urbanització del PA-04.
- Es recull el cost de la taxa de sanejament de l'ACA, en base a les gestions realitzades en el projecte d'urbanització del PA-04.

### **Balanç econòmic:**

**El balanç econòmic del PA-04**, resultant del diferencial entre l'aprofitament privat de l'àmbit (és a dir, el 90% de l'aprofitament total) i les despeses d'urbanització, projectes i gestió, **és negatiu.**

## 1.1.2 Estudi econòmic segons Modificació POUM

A continuació s'adjunta l'estudi econòmic del PA-04, en base als paràmetres i càrregues definides en la present modificació:

### INGRESSOS:

Plurifamiliar HPP	2.512,82 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	514.324,00 €
Plurifamiliar lliure	4.031,30 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	1.215.719,14 €
Unifamiliar agrupat	6.020,00 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	1.815.451,40 €
Plurifamiliar lliure (o hoteler)	---	---	---
<b>Total Ingressos</b>	<b>12.564,12 m<sup>2</sup>st</b>		<b>3.545.494,54 €</b>

### DESPESES:

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis i rotonda):			
	Vials	8.394,06 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s	-1.217.138,70 €
	Zones verdes	13.579,08 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s	-814.744,80 €
	Enderroc edificacions			-41.165,50 €
	Viaducte (part proporcional)			-6.774,30 €
	Rotonda (part externa sector)			---
	Taxa sanejament ACA			-175.000,00 €
Indemnitzacions edificacions existents				-372.716,19 €
Despeses projectes i gestió				-338.900,00 €
<b>Total Despeses</b>				<b>-2.966.439,49 €</b>

### BALANÇ ECONÒMIC:

Ingressos aprofitament privat (90% total)	3.190.945,08 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-2.966.439,49 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>224.505,59 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

### Ingressos:

Per a determinar els ingressos de l'àmbit, sobre el sostre i les tipologies definides en la proposta de modificació del POUM s'apliquen els Valors de Repercussió del Sòl calculats en l'estudi de l'Annex A del present document.

### Despeses:

En les despeses s'han tingut en compte: els costos d'urbanització, les indemnitzacions de les edificacions existents (valorades en l'Annex A) i les despeses de projectes i gestió.

Pel que fa als costos d'urbanització:

- Es calcula el cost d'urbanització dels vials i zones verdes respecte un ratis de € per metre quadrat. En aquest cost s'incorpou el cost de la rotonda, doncs amb la proposta de modificació queda dins de l'àmbit del PA-04.
- Es recull el cost de l'enderroc de les edificacions existents calculat en l'Annex A.
- Es considera el cost del viaducte que se li assigna al PA-04 en base a la proposta de modificació.
- Es recull el cost de la taxa de sanejament de l'ACA, en base a les gestions realitzades en el projecte d'urbanització del PA-04.

### **Balanç econòmic:**

**El balanç econòmic del PA-04**, resultant del diferencial entre l'aprofitament privat de l'àmbit (és a dir, el 90% de l'aprofitament total) i les despeses d'urbanització, projectes i gestió, **és positiu**.

#### **1.1.3 Comparativa dels estudis econòmics**

S'adjunta el quadre resum comparatiu de l'estudi econòmic segons els paràmetres actuals (POUM) i els proposats en la present Modificació del POUM (MPOUM):

	<b>POUM</b>	<b>MPOUM</b>
<b>INGRESSOS:</b>		
<b>Total Ingressos</b>	<b>3.649.900,20 €</b>	<b>3.545.494,54 €</b>
<b>DESPESES:</b>		
Costos Urbanització (PEC)	-3.352.126,70 €	-2.254.823,30 €
Indemnitzacions edificacions existents	-372.716,19 €	-372.716,19 €
Despeses projectes i gestió	-211.700,00 €	-338.900,00 €
<b>Total Despeses</b>	<b>-3.936.542,89 €</b>	<b>-2.966.439,49 €</b>
<b>BALANÇ ECONÒMIC:</b>		
Ingressos aprofitament privat (90% total)	3.284.910,18 €	3.190.945,08 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-3.936.542,89 €	-2.966.439,49 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>-651.632,71 €</b>	<b>224.505,59 €</b>

*Nota: Els valors no inclouen l'IVA.*

Com s'observa en la comparativa, segons el planejament vigent (POUM) el PA-04 és inviable econòmicament, però amb els ajustos proposats en la present modificació passa a ser viable, permetent així el seu desenvolupament.

## 1.2 Estudi econòmic dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

### 1.2.1 Paràmetres dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

El POUM de l'Ampolla, per als sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND estableix unes condicions generals, però no estableix uns paràmetres concrets, doncs es tracta de sectors de sòl urbanitzable no delimitat que hauran de concretar els paràmetres en la seva delimitació i desenvolupament.

Per tal d'analitzar la viabilitat d'aquests sectors, tenint en compte la càrrega que s'atribueix a cada un d'ells derivada del **Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops**, es fa una estimació dels possibles paràmetres que tindria cada un d'ells, als quals se'ls hi aplica els valors considerats per al PA-04 (Valors de Repercussió del Sòl, ratis costos urbanització, etc.)

A continuació s'adjunta el quadre amb els paràmetres estimats per a cada un dels sectors en l'estudi econòmic:

SECTORS	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE	RESERVA SOSTRE HPP	CESSIONS PER A SISTEMES		
					ZONES VERDES	EQUIPAMENTS	VIARI
SUND X2ND	159.900 m <sup>2</sup> s	480 hab	119.925 m <sup>2</sup> st	35.978 m <sup>2</sup> st	47.970 m <sup>2</sup> s	15.990 m <sup>2</sup> s	31.980 m <sup>2</sup> s
SUND X3ND	175.500 m <sup>2</sup> s	527 hab	131.625 m <sup>2</sup> st	39.488 m <sup>2</sup> st	52.650 m <sup>2</sup> s	17.550 m <sup>2</sup> s	35.100 m <sup>2</sup> s
SUND X4ND	107.300 m <sup>2</sup> s	322 hab	80.475 m <sup>2</sup> st	24.143 m <sup>2</sup> st	32.190 m <sup>2</sup> s	10.730 m <sup>2</sup> s	21.460 m <sup>2</sup> s
SUND X5ND	126.500 m <sup>2</sup> s	380 hab	94.875 m <sup>2</sup> st	28.463 m <sup>2</sup> st	37.950 m <sup>2</sup> s	12.650 m <sup>2</sup> s	25.300 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>	<b>569.200 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.708 hab</b>	<b>426.900 m<sup>2</sup>st</b>	<b>128.070 m<sup>2</sup>st</b>	<b>170.760 m<sup>2</sup>s</b>	<b>56.920 m<sup>2</sup>s</b>	<b>113.840 m<sup>2</sup>s</b>

#### Consideracions per a la determinació dels paràmetres dels sectors:

HABITATGES: En base a la densitat d'habitatges fixada pel POUM (art. 274): 30 hab/Ha

SOSTRE: Degut a que el POUM de l'Ampolla no defineix un sostre per als sectors de Sòl Urbanitzable No Delimitat, aquest es calcula en base a la densitat d'habitatges fixada el POUM i considerant una superfície de 250m<sup>2</sup> per habitatge, amb el que s'obté un Índex d'Edificabilitat Brut de 0,75m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.  
(Edificabilitat SUND (IEB) = 30hab/ha x 250m<sup>2</sup>st/hab = 7.500m<sup>2</sup>st/ha = 0,75m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s)

RESERVA HPP: Es preveu una reserva per habitatges de protecció pública del 30% del sostre del sector.

ZONES VERDES: Segons POUM: Valor superior entre el 30% de la superfície del sector, 20m<sup>2</sup> per habitatge o 100m<sup>2</sup>sostre.

EQUIPAMENTS: Segons POUM: Valor superior entre el 10% de la superfície del sector, 20m<sup>2</sup> per habitatge o 100m<sup>2</sup>sostre.

VIARI: Es considera com a sistema viari un 20% de la superfície del sector.

### 1.2.2 Estudis econòmics dels sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND

A continuació s'adjunten els estudis econòmics dels quatre sectors de sòl urbanitzable no delimitat, en els quals es pot comprovar que, en base als paràmetres considerats:

- Tots els sectors són viables econòmicament.
- El balanç econòmic és molt favorable, pel que admetria variacions respecte els paràmetres d'aprofitament (ingressos) i despeses considerats, sense que això afectes a la viabilitat del sector.
- La repercussió del cost del viaducte respecte la resta de despeses considerades és insignificant, representa entre un 1% i un 2% de les despeses, en funció del sector. Per tant, es pot concloure que **la vinculació del Pla Especial d'Infraestructures PEI 01 Barranc d'Ulldellops als sectors X2ND, X3ND, X4ND i X5ND no té cap efecte significat en la seva viabilitat econòmica**.

**SUND X2ND: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM****INGRESSOS:**

Plurifamiliar HPP	35.977,50 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	7.363.874,70 €
Plurifamiliar o Unifamiliar lliure	83.947,50 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	25.316.047,58 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>119.925,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>32.679.922,28 €</b>

**DESPESES:**

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis):		
	Vials	31.980,00 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s
	Zones verdes	47.970,00 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s
	<b>Viaducte</b>		<b>-207.513,60 €</b>
	Taxa sanejament ACA		-1.678.950,00 €
Despeses projectes i gestió			-1.918.800,00 €
<b>Total Despeses</b>			<b>-11.320.563,60 €</b>

**BALANÇ ECONÒMIC:**

Ingressos aprofitament privat (85% total)	27.777.933,93 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-11.320.563,60 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>16.457.370,33 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

**SUND X3ND: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM****INGRESSOS:**

Plurifamiliar HPP	39.487,50 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	8.082.301,50 €
Plurifamiliar o Unifamiliar lliure	92.137,50 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	27.785.905,88 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>131.625,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>35.868.207,38 €</b>

**DESPESES:**

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis):		
	Vials	35.100,00 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s
	Zones verdes	52.650,00 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s
	<b>Viaducte</b>		<b>-189.796,20 €</b>
	Taxa sanejament ACA		-1.842.750,00 €
Despeses projectes i gestió			-2.106.000,00 €
<b>Total Despeses</b>			<b>-12.387.046,20 €</b>

**BALANÇ ECONÒMIC:**

Ingressos aprofitament privat (85% total)	30.487.976,27 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-12.387.046,20 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>18.100.930,07 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

**SUND X4ND: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM****INGRESSOS:**

Plurifamiliar HPP	24.142,50 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	4.941.486,90 €
Plurifamiliar o Unifamiliar lliure	56.332,50 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	16.988.192,03 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>80.475,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>21.929.678,93 €</b>

**DESPESES:**

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis):		
	Vials	21.460,00 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s
	Zones verdes	32.190,00 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s
	<b>Viaducte</b>		<b>-92.813,70 €</b>
	Taxa sanejament ACA		-1.126.650,00 €
Despeses projectes i gestió			-1.287.600,00 €
<b>Total Despeses</b>			<b>-7.550.163,70 €</b>

**BALANÇ ECONÒMIC:**

Ingressos aprofitament privat (85% total)	18.640.227,09 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-7.550.163,70 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>11.090.063,39 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

**SUND X5ND: ESTUDI ECONÒMIC SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ POUM****INGRESSOS:**

Plurifamiliar HPP	28.462,50 m <sup>2</sup> st	204,68 €/m <sup>2</sup> st	5.825.704,50 €
Plurifamiliar o Unifamiliar lliure	66.412,50 m <sup>2</sup> st	301,57 €/m <sup>2</sup> st	20.028.017,63 €
<b>Total Ingressos</b>	<b>94.875,00 m<sup>2</sup>st</b>		<b>25.853.722,13 €</b>

**DESPESES:**

Costos Urbanització (PEC)	Urbanització (inclou serveis):		
	Vials	25.300,00 m <sup>2</sup> s	145,00 €/m <sup>2</sup> s
	Zones verdes	37.950,00 m <sup>2</sup> s	60,00 €/m <sup>2</sup> s
	<b>Viaducte</b>		<b>-82.102,20 €</b>
	Taxa sanejament ACA		-1.328.250,00 €
Despeses projectes i gestió			-1.518.000,00 €
<b>Total Despeses</b>			<b>-8.873.852,20 €</b>

**BALANÇ ECONÒMIC:**

Ingressos aprofitament privat (85% total)	21.975.663,81 €
Despeses urbanització, projectes i gestió	-8.873.852,20 €
<b>Total Balanç econòmic</b>	<b>13.101.811,61 €</b>

Nota: Els valors no inclouen l'IVA.

## 2 Informe de Sostenibilitat Econòmica

### 2.1 Consideracions generals

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació emana de l'adaptació catalana al que estableix l'article 15 "Evaluación y seguimiento del desarrollo urbano", al Títol II sobre bases de règim del sòl del "Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo".

Aquest text legal en l'exposició de motius manifesta el següent:

*"Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.*

*Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.*

*La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.*

*Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan."*

D'acord amb l'anterior és necessari, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica dels casos d'actuacions de "major envergadura" que produeixen una mutació radical del model territorial.

Aquestes previsions del Text Refós recentment derogat es mantenen en el nou Text aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

Per a la justificació de la sostenibilitat econòmica és necessari referir-se als principals indicadors bàsics, i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, que en aquest cas es corresponen amb:

- a) Despeses: Cost de manteniment dels espais lliures i la vialitat.
- b) Ingressos: Impost de l'IBI (Impost sobre béns immobles).

### 2.2 Ponderació de l'impacte de l'actuació prevista

Com s'ha exposat en l'apartat anterior, en l'Informe de Sostenibilitat Econòmica es valorava l'impacte de les actuacions previstes en tot el conjunt del municipi. Per tal de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el PA-04 en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessàries (en aquest cas, l'Ajuntament de l'Ampolla), a continuació s'avaluen les repercussions d'aquest àmbit.

En el PA-04 es preveuen **13.579,08m<sup>2</sup> de superfície destinats a espais lliures i 8.394,06m<sup>2</sup> destinats a vialitat**. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes de 0,50 euros/m<sup>2</sup> i any, per als espais lliures, i de 0,20 euros/m<sup>2</sup> i any per a la vialitat, el que en la seva totalitat vindrà a comportar pel conjunt de l'actuació una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent:



Concepte	Superfície	Cost manteniment unitat m <sup>2</sup> /any	Cost manteniment anual
Zones verdes	13.579,08 m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup> sostre	6.789,54 €
Vialitat	8.394,06 m <sup>2</sup>	0,20 €/m <sup>2</sup> sostre	1.678,81 €

<b>Cost manteniment anual</b>	<b>8.468,35 €</b>
-------------------------------	-------------------

Dels valors anteriors, s'estableix que el cost de manteniment del sistema d'espais lliures i la nova vialitat es situa en la quantitat de 8.468,35 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos de les activitats a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

El valor de l'IBI per al sostre urbà residencial es situa en 0,96€/m<sup>2</sup> sostre i any. Si s'apliquen el valor unitari d'ingressos sobre la totalitat del sostre del PA-04, s'obtenen **uns ingressos de 12.061,56€/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 8.468,35 €/any.**

Total sostre	IBI anual	Ingressos anuals
12.564,12 m <sup>2</sup> sostre	0,96 €/m <sup>2</sup> sostre	12.061,56 €

<b>Ingressos anuals</b>	<b>12.061,56 €</b>
-------------------------	--------------------

Lleida, desembre de 2022

Arku3 Urban, SLP  
Arquitecte  
Marc Ribes i Mesalles

## **ANNEX A**

**VALORACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE LES QUALIFICACIONS DEL SECTOR PA-04 (ANTIC P.P 7-2) A L'AMPOLLA DE MAR I CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS A ENDERROCAR I DEL VALOR DELS DIFERENTS DRETS AFECTATS**

Pg. General Mendoza  
núm. 2, entresol B  
17002 Girona  
Tel. 872 03 14 99  
Fax 872 03 13 07  
e-mail: [jduatis@coac.cat](mailto:jduatis@coac.cat)  
NIF: B55025936  
[www.duatis-arquitectes.com](http://www.duatis-arquitectes.com)



VALORACIÓ DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL DE LES QUALIFICACIONS DEL SECTOR PA-04 (ANTIC P.P 7-2) A L'AMPOLLA DE MAR I CÀLCUL DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS A ENDERROCAR I DEL VALOR DELS DIFERENTS DRETS AFECTATS

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS, ARQUITECTE  
ELISABET PRAT ALSINA, ARQUITECTA TÈCNICA

DESEMBRE 2020



**Jordi Duatis i Puigdollers**, arquitecte  
**Elisabet Prat i Alsina**, arquitecta tècnica

Col·laboradors:  
**Mar Cabarrocas**, arquitecta  
**Laura Farran**, coordinació

<b>INFORME DE VALORACIÓ .....</b>	<b>5</b>
<b>1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. IDENTIFICACIÓ DE L' IMMOBLE.....</b>	<b>5</b>
<b>3. SITUACIÓ I ENTORN .....</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES .....</b>	<b>7</b>
4.1 Àmbit del Planejament .....	7
4.2 Aprofitament urbanístic.....	8
4.3 Sistema d'actuació .....	8
<b>5. CARACTERÍSTIQUES FÍSiques DEL SECTOR PA-04 .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ESTUDI DE MERCAT PER A ÚS RESIDENCIAL.....</b>	<b>9</b>
6.1. Tipologies d'estudi a efectes de valors de repercussió del sector pa-04 .....	9
6.2. Estudi de mercat habitatge plurifamiliar agrupat.....	9
<b>7. CàLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ PER A ÚS RESIDENCIAL.....</b>	<b>10</b>
7.1. Metodologia.....	10
7.2. Determinació dels valors de venda de residencial lliure.....	11
7.3. Valor de repercussió per a l'ús residencial lliure .....	11
7.4. Valor de repercussió de la qualificació HPO Règim General.....	13
<b>8. VALOR DE REPERCUSSIÓ PER A ÚS HOTELER MITJANÇANT MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC .....</b>	<b>14</b>
<b>9. RESUM DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ PER ALS DIFERENTS USOS I COEFICIENTS .....</b>	<b>17</b>
<b>10. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS .....</b>	<b>18</b>
10.1. Finca 1 : Edificació finca cadastral 5393705CF0159C0001ID .....	19
10.2. Finca 2: Edificació finca cadastral 5393709CF0159C0001ZD .....	21
10.2.1 Finca 2.1 Cos destinat a magatzem .....	22
10.2.2 Finca 2.2 Cos destinat a porxo-galliner .....	24
10.2.3 Finca 2.3 Cos destinat a piscina.....	25
10.2.4 Finca 2.4 Habitatge format per planta baixa i planta pis .....	27
10.2.5 Indemnització total finca 2.....	28
10.3. Finca 3: Edificació finca cadastral 5393710CF0159C0001ED .....	28
10.3.1 Finca 3.1 Cos destinat a magatzem.....	29
10.3.2 Finca 3.2 Habitatge en planta baixa i dues plantes pis amb terrassa.....	31
10.3.3 Indemnització total finca 3.....	33
10.4. Finca 4: Edificació finca cadastral 5393718CF0159C0001YD .....	33
10.5. Finques no considerades a efectes d' indemnització.....	35
10.6. Resum de les indemnitzacions de les edificacions.....	35
<b>11. COST DELS ENDERROCS DE LES EDIFICACIONS DEL SECTOR .....</b>	<b>35</b>
<b>12. RESUM DE VALORS.....</b>	<b>36</b>
<b>ANEXES.....</b>	<b>38</b>
<b>1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT .....</b>	<b>38</b>

<b>2. CONSTRUCCIONS EXISTENTS A INDEMNITZAR.....</b>	<b>39</b>
<b>3. DOCUMENTACIÓ CADASTRAL.....</b>	<b>39</b>
<b>4. FOTOGRAFÍES .....</b>	<b>40</b>
<b>5. PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>43</b>
<b>6. OFERTA HOTELERA .....</b>	<b>52</b>
<b>7. ESTUDI DE MERCAT ÚS RESIDENCIAL LLIURE .....</b>	<b>54</b>

## INFORME DE VALORACIÓ

### 1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

Per tal de realitzar el Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació del Sector PA-04 (Antic P.P 7-2) a L'Ampolla de Mar, es calcula en aquest informe:

- Valor de repercussió de sòl per els diferents usos
- Valor de les indemnitzacions de les edificacions a enderrocar així com el valor dels diferents drets afectats.

#### SOL·LICITANT:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR PA-04  
Carrer San Elías, 29-25, 5 planta  
08006 – BARCELONA

DATA DE VALORACIÓ:  
Desembre 2020

### 2. IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE

#### EMPLAÇAMENT:

Sector PA-04 comprèn els terrenys situats al sud de la urbanització Ampolla Mar i delimitats per la carretera comarcal TV 3401, via del ferrocarril de València a Barcelona i el barranc d'Ulldellops.

La superfície de l'àmbit segons PPU és de 6,47Ha.

Els sòls objecte del Pla Parcial Urbanístic ocupen part d'una plataforma que s'esmuny cap al mar i cap al barranc d'Ulldellops amb un pendent gairebé homogeni.

El pendent en el sector que ens ocupa és també gairebé homogeni amb aproximadament un 2,5%, en sentit migdia i s'accentua en arribar a les vores del barranc d'Ulldellops.

Dins l'àmbit d'estudi els usos dels sòls són gairebé tots agrícoles de secà, i pendents de transformació urbanística.



### 3. SITUACIÓ I ENTORN

Situació:

El Sector PA-04, està situat dins el terme municipal de L'Ampolla de Mar, que forma part de la comarca del Baix Ebre. El municipi limita pel sud amb Deltebre, per l'est amb Camarles i pel nord amb el Perelló, del qual es va segregar el 1990.

Segons dades Idescat 2019 L'Ampolla de Mar té 3.205 habitants.

L'Ampolla de Mar és el municipi més jove del Baix Ebre, un poble mariner que ha tingut un ràpid desenvolupament en els últims vint anys degut al turisme. Situat al golf de Sant Jordi, té una petita part del delta de l'Ebre. Forma part de la Costa Daurada a Tarragona.



Entorn :

L'àmbit d'estudi s'ubica a uns 2 km al sud del poble, en la zona ocupada per la urbanització Ampolla de Mar. Limita per l'oest amb la via de tren de la costa (València-Barcelona), pel nord amb la carretera TV-3401, de l'ampolla a la Cava, per l'est amb conreus i pel sud amb el barranc d' Ulldellops.

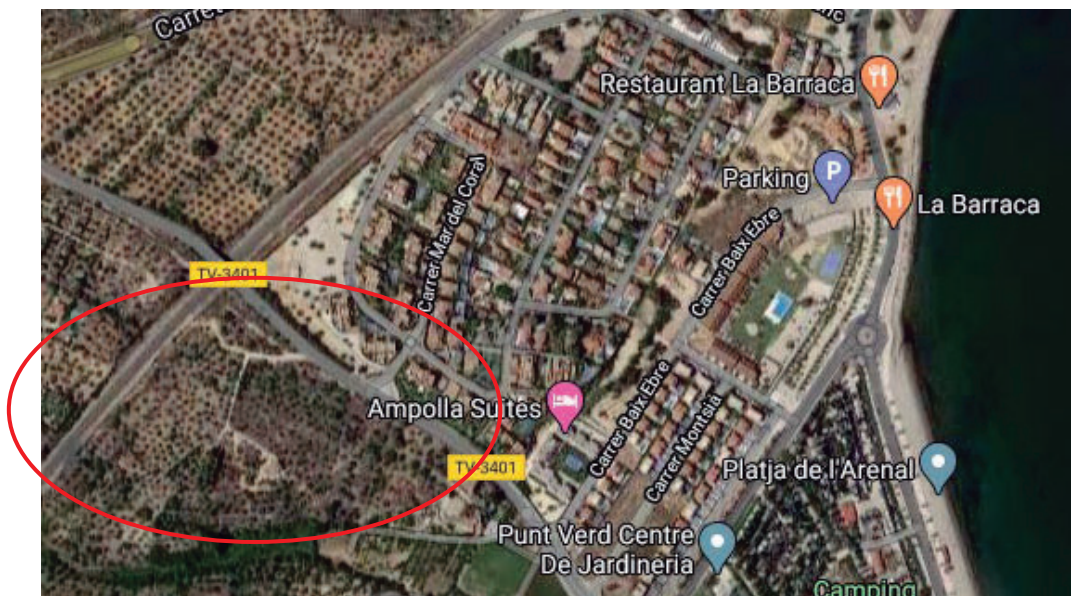


La zona d'estudi es comunica amb l'Ampolla a través de la carretera TV-3401 que desemboca a la N-340, la qual permet la comunicació amb els altres pobles de la comarca i la connexió amb l'autopista AP-7 (València-Barcelona). Es troba situada a la plana deltaica del riu Ebre.

El sector objecte de taxació està delimitat per la carretera comarcal TV 3401, via del ferrocarril de València a Barcelona i el barranc d'Ulldellops.

La superfície de l'àmbit segons PPU és de 6,47 ha.

El sector és molt proper al sòl urbà i està ben comunicat amb el centre del municipi.



#### 4. CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

##### 4.1 Àmbit del Planejament

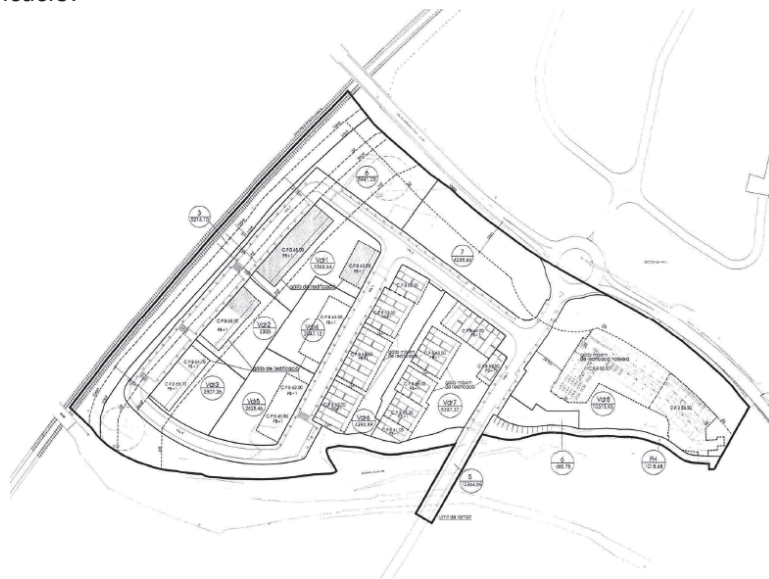
Es tracta de l'ordenació dels sòls urbanitzables delimitats que, corresponen al Polígon d'Actuació sector PA-04, situat en el terme municipal de L'Ampolla.

Es tracta de sòls que es troben a continuació del sòl urbà o en procés d'urbanització de L'Ampolla, a ponent del nucli urbà i situats entre el barranc d'Ulldellops, la línia del ferrocarril de Barcelona a València i la carretera de l'Ampolla a la Cava (TV-3401)

L'àmbit respecte al qual es formula el present Pla Parcial Urbanístic és el grafiat en els plànols d'aquest document.

Els límits del sector coincideixen a nord-llevant amb la carretera de l'Ampolla a la Cava (TV-3401), a nord-ponent amb la línia de ferrocarril Barcelona-València i al sud el barranc d'Ulldellops. La superfície total de l'àmbit del Pla Parcial és de 64.670,80m<sup>2</sup>.

Plànol de zonificació:



## 4.2 Aprofitament urbanístic

### Qualificació urbanística de l'àmbit

La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes ve grafada en el plànol 5 de Zonificació a escala 1/1000

L'índex d'edificabilitat brut és de 0.20m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl, que aplicat a la superfície de Sector de 64.670,80 m<sup>2</sup> dona un aprofitament total de 12.934,16m<sup>2</sup>st.

El nombre total d'habitatges del sector és de 117, que correspon a una densitat bruta de 18,09 habitatges/Ha.

## 4.3 Sistema d'actuació

L'execució del Polígon d'Actuació sector PA-04 és pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica segons es defineix al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret legislatiu 1/2005, i és d'iniciativa privada.

## 5. CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES DEL SECTOR PA-04

L'àmbit del sector, està vorejat al sud pel barranc d'Ulldellops i al nord per la carretera de l'Ampolla a la Cava i per la línia de ferrocarril de Barcelona a València.



## 6. ESTUDI DE MERCAT PER A ÚS RESIDENCIAL

### 6.1. Tipologies d'estudi a efectes de valors de repercussió del sector pa-04

Atès que els usos previstos en el sector PA-04 són plurifamiliar de protecció, plurifamiliar lliure, unifamiliar agrupat lliure i hotelier, realitzarem un estudi de mercat per els diferents usos amb l'objectiu d'obtenir els valors de repercussió per usos.

Pel que fa a l'ús residencial plurifamiliar lliure i unifamiliar agrupat lliure, s'ha realitzat un sol estudi de mercat considerant que es tracta d'una tipologia molt similar, atès que ambdues tipologies són edificacions de planta baixa mes planta pis.

Pel que fa a l'ús plurifamiliar de protecció s'ha adoptat els nous mòduls publicats al DL 50-2020.

Per a l'ús hotelier, s'ha obtingut el valor de mercat per el mètode d'explotació econòmica.

### 6.2. Estudi de mercat habitatge plurifamiliar agrupat

Atès que actualment existeixen escasses mostres de mercat d'habitatge plurifamiliar agrupat a l'Ampolla de Mar de nova promoció, l'estudi de mercat s'ha ampliat a oferta d'habitatges de segona mà ja que és abundant.

Hem seleccionat les mostres més significatives i de menys antiguitat de l'entorn proper.

Les mostres obtingudes són bastant homogènies i els valors de mercat variables.

Les mostres de mercat d'habitatges en venda oscil·len entre 1.400 – 2.000 €/m<sup>2</sup>, i deduïnt un 5% en concepte d'ajust entre oferta/demanda, els preus d'edificis d'obra nova són de l'ordre de 1.750 €/m<sup>2</sup>.

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i a l'annex hem adjuntat informació de cadascun dels testimonis en règim de venda.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m <sup>2</sup>	PREU (€)	PREU€/m <sup>2</sup>	coef. Oferta/deman	PREU €/m <sup>2</sup>
1	PUNTA DE LA GALERA	Habitaclia.com	215	420.000	1.953	0,95	1.856
2	RESID.LES BRISES DEL DELTA	Globaliza.com	134	255.000	1.903	0,95	1.808
3	C/ MAR DE CORAL AMPOLLA M.	Habitaclia.com	125	176.000	1.408	0,95	1.338
4	C/ MAR DE CORAL AMPOLLA M.	Habitaclia.com	102	144.000	1.412	0,95	1.341
5	C/ MONTSIÀ AMPOLLA M.	Habitaclia.com	100	210.000	2.100	0,95	1.995
6	URB. CAP ROIG AMPOLLA M.	Habitaclia.com	132	190.890	1.446	0,95	1.374

## 7. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ PER A ÚS RESIDENCIAL

### 7.1. Metodologia

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc= Valor de la construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

- Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.
- Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.

## 7.2. Determinació dels valors de venda de residencial lliure

A partir dels diferents testimonis estudiats a l'estudi de mercat en règim de venda deduïm el valor en venda residencial lliure.

Del preu d'oferta dels testimonis s'ha de deduït un percentatge en concepte d'ajust oferta/demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en què es porten a terme les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest cas hem considerat convenient aplicar un coeficient del 5% per ajustar el preu d'oferta al preu real de les transaccions.

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients d'homogeneïtzació per ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.

Coef.2 (antiguitat i conservació): Homogeneïtzació de les mostres de segona mà per obtenir el valor de nova planta.

Coef.3 (qualitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva i els acabats.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m²	PREU (€)	PREU€/m²	coef. Oferta/deman	PREU €/m²	coef. Localiz.	coef. Antigüe./conserv.	coef. Qualitat	valor homog.
1	PUNTA DE LA GALERA	Habitacia.com	215	420.000	1.953	0,95	1.856	1,00	1,00	1,00	1.855,81
2	RESID.LES BRISES DEL DELTA	Globaliza.com	134	255.000	1.903	0,95	1.808	1,00	1,00	1,00	1.807,84
3	C/ MAR DE CORAL AMPOLLA M.	Habitacia.com	125	176.000	1.408	0,95	1.338	1,00	1,15	1,20	1.845,89
4	C/ MAR DE CORAL AMPOLLA M.	Habitacia.com	102	144.000	1.412	0,95	1.341	1,00	1,15	1,15	1.773,71
5	C/ MONTSIÀ AMPOLLA M.	Habitacia.com	100	210.000	2.100	0,95	1.995	0,95	1,00	1,00	1.895,25
6	URB. CAP ROIG AMPOLLA M.	Habitacia.com	132	190.890	1.446	0,95	1.374	1,10	1,10	1,10	1.828,57
<b>1.834,51</b>											

## 7.3. Valor de repercussió per a l'ús residencial lliure

VV= 1.834,51 €/m² segons estudi de mercat

CC= 977,61 €/m² segons B.E.C. 2n T. 2020

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS  
ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	6,56	Renovación aire .....	12,88
Cimentación .....	27,07	*Energía solar (A.C.S.) .....	37,33
Estructura .....	129,46	Material sanitario y grifería .....	20,06
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	24,25	Electricidad .....	37,97
Albanilería gruesa .....	194,41	Calefacción .....	31,44
» cubierta .....	36,40	Instalaciones especiales .....	17,49
» acabados de fachada .....	28,59	Fumistería y muebles de cocina .....	38,07
» solados .....	66,37	Vidriería .....	13,48
» acabados interiores .....	24,61	Pintura .....	24,49
» ayudas a industriales .....	23,94	<b>Total .....</b>	<b>977,61</b>
Yesería y cielorrasos .....	37,54	Seguridad y salud, 2 % .....	19,55
Cerrajería .....	27,76	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,5 % .....	131,98
Carpintería exterior .....	40,34	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.129,14</b>
» interior .....	29,34		
Persianas .....	5,82		
Fontanería .....	39,95	<small>*Agua caliente sanitaria</small>	

Despeses de promoció:  
 Seguretat i Salut; control de qualitat : 19,55 € / m<sup>2</sup>  
 Honoraris professionals: 63,54 € / m<sup>2</sup>  
 Permisos i taxes: 19,55 € / m<sup>2</sup>  
 Assegurança desenal: 19,55 €/m<sup>2</sup>  
 Altres despeses: 9,78 € / m<sup>2</sup>  
 K= 1,3 (considerant l'escassa dinàmica de mercat)  
 VR = VV/1,3 - ∑ (CC + DP)

**VR residencial lliure = 301,57 €/m<sup>2</sup>**

	Q. Senz	LLIURE
<b>Valor de venda (€/m<sup>2</sup> c)</b>		<b>1.834,51</b>
<b>Cost de Construcció Contracta</b>		<b>977,61</b>
Seguretat i Salut + control q.	2,0%	19,55
Honoraris professionals	6,5%	63,54
Permisos i taxes	2,0%	19,55
Assegurança desenal	2,0%	19,55
altres despeses	1,0%	9,78
<b>Cost de Constr. + Despeses</b>		<b>1.109,59</b>
Coefficient 'K'		1,3
<b>Valor de repercussió (€/m<sup>2</sup> st)</b>		<b>301,57</b>



### 7.4. Valor de repercussió de la qualificació HPO Règim General

Preu venda HPO Règim General mòduls HPO segons DL 50-2020. Zona B: 1.938,32 €/m<sup>2</sup> útil

VV= 1938,32 x 0,75= 1.453,74 €/m<sup>2</sup> construïts

CC= 887,02 €/m<sup>2</sup> segons B.E.C. 2t T. 2020 (edifici residencial renda social).

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	3,23	Calefacción	38,82
Cimentación	12,06	Renovación aire	16,05
Estructura	104,88	Energía solar (A.C.S.)	43,54
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,88	Material sanitario y grifería	10,50
Albanilería gruesa	171,86	Electricidad	53,02
- azoteas e impermeab.	31,44	Instalaciones especiales	17,26
- acabados de fachada	26,64	Funería y muebles de cocina	35,44
- solados	43,84	Accesorios	11,38
- acabados interiores	25,32	Vidriería	13,17
ayudas a industriales	27,81	Pintura y estuco	32,62
Yesería y cielorasos	30,21	<b>Total</b>	<b>887,02</b>
Cerrajería	20,45	Seguridad y salud, 2 %	17,74
Carpintería exterior	33,55	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	84,27
Interior	29,01	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>989,03</b>
Perisanas	3,99		
Fontanería	28,75		

Despeses de promoció:

Seguretat i Salut, control de qualitat : 17,74 €/m<sup>2</sup>

Honoraris professionals: 57,66 €/m<sup>2</sup>

Permisos i taxes: 17,74 €/m<sup>2</sup>

Assegurança desenal: 17,74 €/m<sup>2</sup>

Altres despeses: 8,87 €/m<sup>2</sup>

K= 1,2

VR = VV/1,2 - Σ (CC + DP)

**VR HPO RG= 204,68 €/m<sup>2</sup>**

	Q. Senz	HPO RG
<b>Valor de venda (€/m<sup>2</sup> c)</b>		<b>1.453,74</b>
<b>Cost de Construcció Contracta</b>		<b>887,02</b>
Seguretat i Salut + control q.	2,0%	17,74
Honoraris professionals	6,5%	57,66
Permisos i taxes	2,0%	17,74
Assegurança desenal	2,0%	17,74
altres despeses	1,0%	8,87
<b>Cost de Constr. + Despeses</b>		<b>1.006,77</b>
Coefficient 'K'		1,2
<b>Valor de repercussió (€/m<sup>2</sup> st)</b>		<b>204,68</b>

## 8. VALOR DE REPERCUSSIÓ PER A ÚS HOTELER MITJANÇANT MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

### 8.1 Càlcul del valor en venda de l'hotel mitjançant explotació econòmica.

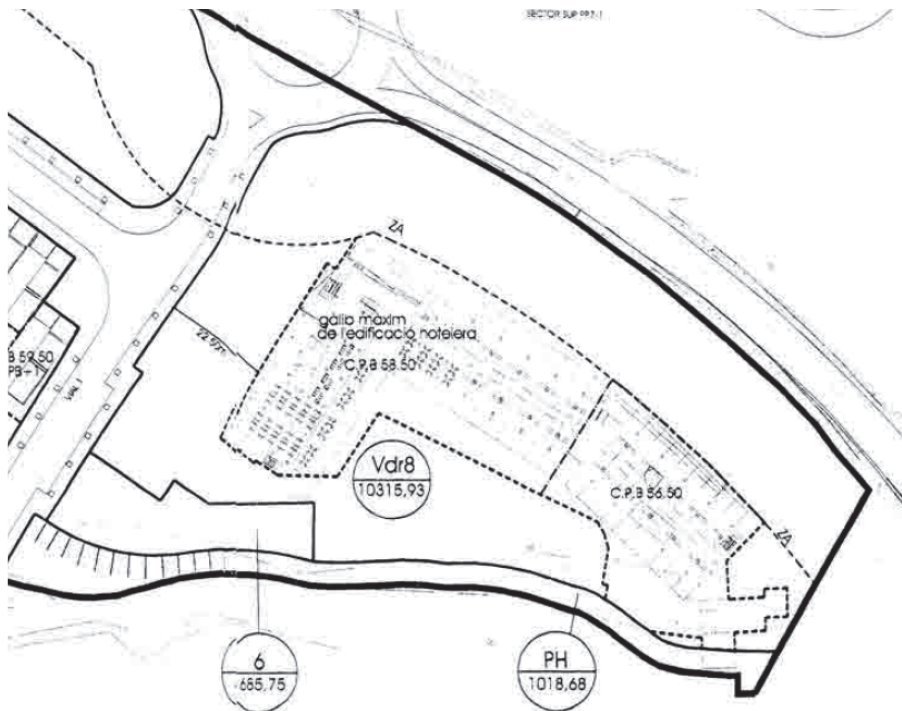
Mitjançant el mètode d'explotació econòmica obtenim el valor de mercat d'un immoble de tipologia hotel de nova promoció en funcionament.

Per tal d'obtenir el valor de repercussió del sòl d'ús hoteler, hem aplicat el mètode residual estàtic.

Per determinar el valor de l'immoble destinat a ús hoteler a L'Ampolla de Mar, es realitza un estudi de la competència hotelera existent a l'entorn proper a la parcel·la.

Definides les característiques del producte hotelier es realitza un estudi de mercat dels hotels existents a l'entorn proper a la zona estudiada de característiques similars, per tal d'obtenir el valor de mercat de l'hotel.

Les superfícies computades del producte hotelier s'obtenen del plànol 0.6 del PPU Sector PA-04 L'ampolla.



Tipologia d'Hotel definida:

Superfície solar: 10.315,93 m<sup>2</sup>

Superfície construïda total sostre destinat a ús Hotelier: 2.882,16m<sup>2</sup> construïts



Núm. habitacions estimat: 76 habitacions  
 Ratio m<sup>2</sup>/hab: 38 m<sup>2</sup>/habitació  
 Preus mitjans habitació doble: 65€/nit

Categoria: 3\*

L'hotel tipus de l'entorn estudiat és el destinat a mercat de tipologia turístic.

Com a competència directa existeix l'Hotel Flamingo 4\*, Hotel Ampolla Sol 2\* i l' Hotel Roca Plana 2\* .

La tipologia predominant d'hotel existent a entorn és de de 2\* a 4\*. Amb una situació similar o poc més favorable i superfícies similars a les de l'hotel tipus definit en l'estudi.

Atès la ubicació de l'hotel, es proposa un producte hoteler de 3\* i competitiu a nivell econòmic.

#### PROPOSTA HOTEL A L'AMPOLLA DE MAR

LOCALITZACIÓ:	PPU Sector PPU-7.2 a L'Ampolla de Mar
CATEGORIA:	3*
UBICACIÓ:	L'Ampolla de Mar
SERVEIS:	Restaurant, bar.
Superfície sòl:	10.315,93 m <sup>2</sup>
Superfície sostre:	2.882,16 m <sup>2</sup> ús hoteler
Nº habitacions	76 habitacions
Rati Superfície / Habitació:	2.882,16 m <sup>2</sup> sobre rasant /76 habitacions= 38m <sup>2</sup> /habitació
PREUS	65 Euros habitació/nit (allotjament habitació doble)

L'obtenció del Valor de Venda de l'hotel es realitzarà mitjançant el mètode d'explotació de rendiments.

Tenint en compte les dades resultants del treball de camp efectuat dels preus habitació/nit per a un hotel similar a la zona, considerem que el preu mig d'una habitació és de 65 €. A l'annex adjuntem la variació dels preus de les habitacions d' hotel comparables i de l'entorn proper.

A efectes de càlcul considerem un hotel de l'ordre de 76 habitacions, amb salons de restauració, sala d'estar, etc. A efectes de càlcul, d'acord a la tipologia d'hotel estimada hem considerat un rati de l'ordre de 38 m<sup>2</sup>/habitació. Les instal·lacions complementàries consumeixen un volum notable de sostre, que esdevé imprescindible per a posicionar la seva viabilitat , en base als preus de la competència.

Les activitats vinculades al servei d'habitacions, d'acord als ratis habituals considerem que aporten el 25% d'ingressos complementaris de l'hotel.

Pel que fa a l'ocupació hotelera a la Costa Daurada segons dades Idescat 2019 arribava a un 70,7% de grau d'ocupació. En aquest cas considerem que el grau d'ocupació serà de l'ordre del 70-72%.

Establecimientos hoteleros. Viajeros   grado de ocupación. Por marcas turísticas Cataluña, 2019 (p)			
	Valor	Variación (%)	Grado de ocupación (%)
Total viajeros	20.723,6	3,4	69,3
Barcelona	8.963,7	5,6	79,8
Costa Brava	3.657,4	1,9	64,3
<b>Costa Daurada</b>	<b>2.651,1</b>	<b>1,5</b>	<b>70,7</b>
Costa Barcelona	3.611,3	1,7	71,3
Paisatges Barcelona	203,5	2,1	37,4
Pirineus	767,1	2,7	32,8
Terres de Lleida	323,5	7,0	45,9
Terres de l'Ebre	292,3	-5,9	43,5
Val d'Aran	253,5	1,8	48,4

A efectes de càlcul s'ha considerat que les despeses d'explotació (personal, matèries primeres, gestió, etc.) són de l'ordre d'un 60% dels ingressos.

El valor d'actualització de les rendes s'ha considerat aplicant una taxa de rendibilitat (yield) immobiliària de l'explotació econòmica hotelera del 7%.

**CALCUL VALOR VENDA HOTEL**

**L'Ampolla de Mar**

	<b>3*</b>
sostre hoteler	2882,16
Superfície mitjana /hab	38,0
Habitacions	76
€/hab	65
Ocupació anual	71%
Ingressos anuals totals	1.277.612
Ingressos complementaris (restauració, etc.) 25%	319.403
Ingressos totals	1.597.015
Despeses 60%	958.209
Ing - Desp	638.806
Renda imputable a l'immoble 90%	<b>542.985</b>
Renda imputable a l'immoble 90%	542.985
Taxa d'actualització	7%
vida útil (anys)	30
v. sòl	443.477
Renda actualitzada	6.737.926
Valor reversió actualitzat	58.258
Valor d'actualització	<b>6.796.184</b>
superfície càlcul 76 hab x 38 m2	
<b>Valor hotel a nou €/m2</b>	<b>2.358,02</b>
Cost Construcció	1275
Despeses Generals	255
K	1,4
Valor de repercussió del sòl(€/m²)	<b>154,30</b>

Valor de venda de l'hotel a nou obtingut per explotació econòmica: 2.358,02 €/m²

## 8.2 Càlcul del valor actual mitjançant el mètode residual

El valor de l'edifici s'ha calculat aplicant la fórmula de l'art. 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

A efectes de càlcul s'ha considerat:

Càlcul del valor de repercussió hotelera mitjançant el mètode residual

Valor hotel a nou obtingut per explotació econòmica:	2.358,02 €/m <sup>2</sup>
Cost de construcció considerat:	1.275,00 €/m <sup>2</sup>
Despeses Generals (20% cc):	255,00€/m <sup>2</sup>
Coefficient K:	1,4

El coeficient K amb caràcter general serà de 1,4. Es pot reduir fins a 1,2 en el cas de escassa dinàmica, o bé edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

Aplicant el mètode residual segons l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl obtenim un valor de repercussió de sòl hotelera de 154,30 €/m<sup>2</sup>.

<b>Valor hotel a nou €/m2</b>	<b>2.358,02</b>
Cost Construcció	1275
Despeses Generals	255
K	1,4
<hr/>	<hr/>
Valor de repercussió del sòl(€/m <sup>2</sup> )	<b>154,30</b>

El valor de repercussió de sòl obtingut mitjançant el mètode residual estàtic és:

**VR ÚS HOTELER= 154,30 €/m<sup>2</sup>**

## 9. RESUM DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ PER ALS DIFERENTS USOS I COEFICIENTS

Els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual estàtic pels diferents usos són:

VR residencial lliure = 301,57 €/m<sup>2</sup>  
 VR HPO RG= 204,68 €/m<sup>2</sup>

VR ús hotelers= 154,30 €/m<sup>2</sup>

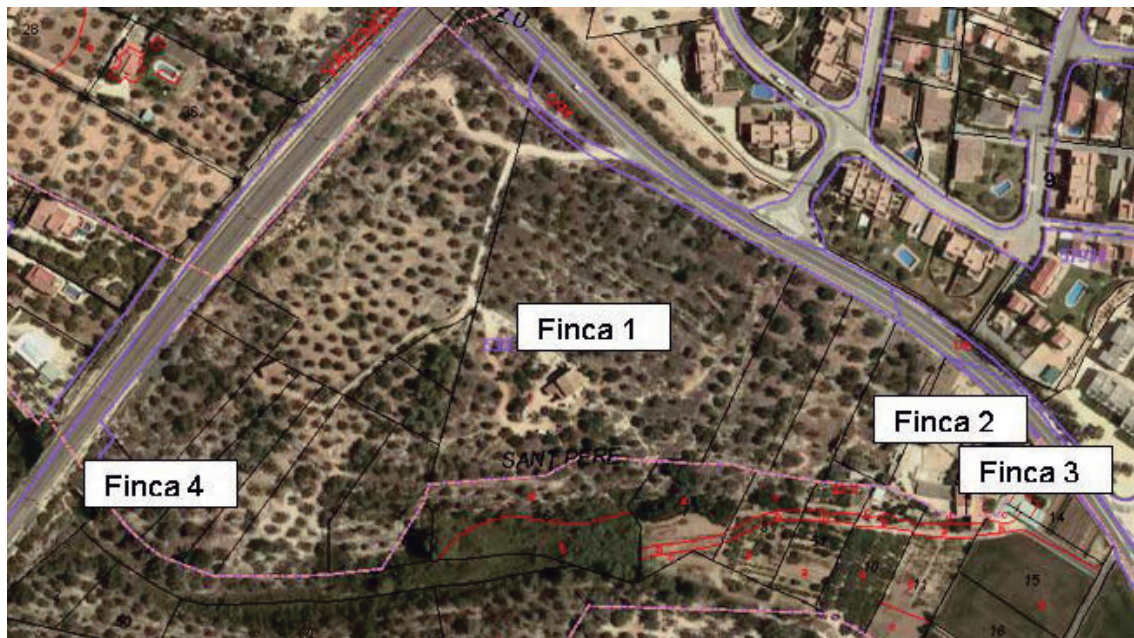
USOS	LLIURE	HPO RG	HOTELER
Valor de repercussió (€/m <sup>2</sup> st)	301,57	204,68	154,30
Coefficients	1	0,221	0,769

## 10. VALORACIÓ INDEMNITZACIÓ DE LES EDIFICACIONS

Considerem en aquest apartat el cost de reposició de les edificacions, és a dir, el cost de construir edificacions de utilitat similar, no idèntica. No es tracta de avaluar el cost de materials de construcció o tècniques constructives ja obsoletes sinó que ens limitarem a partir de allò que costaria edificar de nou, amb tècniques i materials actuals un edifici d'utilitat i tipologia similar.

Per un altre costat, hem inclòs en aquest apartat la valuació de les despeses necessàries per executar la promoció d'aquestes edificacions: honoraris d'arquitectes, arquitectes tècnics, llicència d'obra, gestos de notaria i registre, etc.

Finalment hem calculat la depreciació física de les edificacions en funció de les característiques de cada zona de les diferents edificacions, s'ha aplicat un coeficient d'antiguitat d'acord a la normativa cadastral així com uns coeficients de conservació per a cada edificació en funció de les obres de millora i manteniment.





**10.1. Finca 1 : Edificació finca cadastral 5393705CF0159C0001ID**



**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construïda sin divisió horizontal

Localización: CL POLIGONO 88 6 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superfície gràfica: 18.698 m<sup>2</sup>



**CONSTRUCCIÓ**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	74
VIVIENDA	1	01	01	74
ALMACEN	1	00	02	35



**Descripció de l'edificació:**

Habitatge aïllat de planta baixa i planta pis amb cos annex en planta baixa destinat a garatge. L'any de construcció és 1989 segons cadastre i l'estat de conservació és aparentment regular. La superfície destinada a habitatge és 148m<sup>2</sup> i a garatge és 35m<sup>2</sup>. No s'ha pogut accedir a l'interior de l'immoble.

**Característiques constructives:**

L'immoble disposa de coberta inclinada de teula àrab a dues aigües. El tancament exterior és d'obra ceràmica amb acabat remolinat i pintat. Estructura de bigues de formigó en parets de càrrega.

Referencia cadastral: 5393705CF0159C0001ID  
 Localització: CL Polígon 88 6 L'ampolla  
 Superfície construïda: 183 m<sup>2</sup>  
 Usos: 148m<sup>2</sup> d'habitatge i 35m<sup>2</sup> de magatzem  
 Superfície de la parcel·la: 18.698 m<sup>2</sup>  
 Any construcció: 1989

Cost Construcció BEC (2n 2020): 1.068,16 €/m<sup>2</sup> (xalet senzill)

Despeses promoció 20%

Coef. H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.56  
 (Considerant ús 1r residencial, categoria 7-9 i 30-34 anys d' antiguitat)

Coef. I depreciaió per estat de conservació: 0.85

CHALET SENCILLO (80 a 150 m<sup>2</sup>)



**Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. Industrial y g. generales**

Movimiento de tierras .....	7,79	Fontanería .....	51,65
Cimentación .....	32,03	Renovación aire .....	12,88
Estructura (forjados y zunchos) .....	146,71	*Energía solar (A.C.S.) .....	31,59
Saneamiento (horizontal y vertical) .....	22,55	Material sanitario y grifería .....	22,02
Albañilería gruesa .....	233,53	Electricidad .....	46,04
» azotes e impermeab. ..	69,23	Instalaciones especiales .....	14,73
» acabados de fachada ...	37,73	Fumistería y muebles de cocina .....	30,88
» solados .....	56,30	Vidriería .....	25,58
» acabados interiores .....	26,32	Pintura y estuco .....	22,60
» ayudas a industriales .....	21,45	<b>Total .....</b>	<b>1.068,16</b>
Yesería y cielo rasos .....	49,63	Seguridad y salud, 2 % .....	21,36
Cerrajería .....	14,20	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 % .....	146,34
Carpintería exterior .....	34,96	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.235,86</b>
» Interior .....	40,51		
Persianas .....	17,25		

\*Agua caliente sanitaria

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 1</b>												
	5393705CF0159C0001ID	CL	POLÍGON 88	6	1989	183	Residencial	1068,16	1281,792	0,56	0,85	<b>111.654,34</b>

**10.2. Finca 2: Edificació finca cadastral 5393709CF0159C0001ZD**



**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construïda sin divisió horizontal

Localización CL POLIGONO 88 10 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superficie gráfica 2.012 m<sup>2</sup>



**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	84
VIVIENDA	1	01	01	8
ALMACEN	1	00	02	294

A la fitxa cadastral 5393709CF0159C0001ZD hi consta un habitatge de 92m<sup>2</sup> i un magatzem de 294m<sup>2</sup>.

Segons comprovacions in situ la finca cadastral està formada per un habitatge de 143,32m<sup>2</sup>, un magatzem de 144,54, un galliner de 27,63m<sup>2</sup> i una piscina de 17,21m<sup>2</sup>.

Part de les edificacions que apareixen a la fitxa cadastral es troben enderrocades i no s'han considerat a efectes de taxació.

Superfície construïda: 386 m<sup>2</sup> (segons amidament sobre plànol la superfície real és 144,54m<sup>2</sup>+27,63m<sup>2</sup>+17,21m<sup>2</sup>+143,32m<sup>2</sup>= 332,7m<sup>2</sup>)

Observació a les superfícies cadastrals:

A la visita es detecta que part de les construccions que apareixen a la fitxa cadastral ja han estat enderrocades, a efectes de valoració computem les superfícies existents.



### 10.2.1 Finca 2.1 Cos destinat a magatzem



Descripció de l'edificació:



Cos destinat a magatzem de 144,54m<sup>2</sup> segons amidaments sobre plànol cadastral. L'any de construcció és 1975 segons cadastre i l'estat de conservació és bo.

Les superfícies s'han obtingut segons amidament sobre plànol cadastral.

Característiques constructives:

El cos destinat a magatzem té coberta de fibrociment, tancaments ceràmics i acabats remolinats i pintats.

Càlcul de la indemnització:

Referencia cadastral: 5393709CF0159C0001ZD  
Localització: CL Polígon 88 10 L'Ampolla

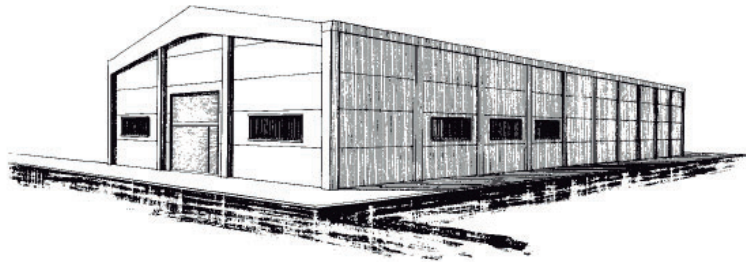


Usos: 144,54m<sup>2</sup> magatzem  
 Superfície de la parcel·la: 2.012 m<sup>2</sup>  
 Any construcció: 1975

Cost Construcció BEC (2n 2020): 437,91 €/m<sup>2</sup> (nau senzilla)  
 Despeses promoció 20%

Coef. H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.48  
 (Considerant ús 2n industrial, categoria 3-6 i 45-49 anys d' antiguitat)  
 Coef. I depreciaió per estat de conservació: 1

**NAVE INDUSTRIAL**



**Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales**

Movimiento de tierras .....	5,22	Fontanería .....	4,18
Cimentación .....	31,57	Material sanitario y grifería .....	3,16
Estructura, pórticos y correas .....	96,12	Electricidad .....	23,25
Saneamiento .....	27,17	Vidriería .....	1,35
Albañilería gruesa .....	78,15	Pintura .....	2,60
» cubierta .....	53,32	<b>Total .....</b>	<b>437,91</b>
» solados .....	59,00	Seguridad y salud, 2 % .....	8,76
» acabados interiores .....	4,28	Honorarios técnicos y permisos de	
» ayudas a industriales .....	5,40	obra, 11,5 % .....	50,36
Yesería y cielorrasos .....	26,72	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>497,03</b>
Cerrajería .....	4,72		
Carpintería exterior .....	9,61		
» interior .....	2,09		

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv	Cost deprecia
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	144,54	Magatzem	437,91	525,492	0,48	1	36.458,21

### 10.2.2 Finca 2.2 Cos destinat a porxo-galliner



Descripció de l'edificació:

Cos destinat a porxo-galliner de 27,63m<sup>2</sup> segons amidaments sobre plànol cadastral. L'any de construcció és 1975 segons cadastre i l'estat de conservació és bo.

Característiques constructives:

El cos de tipologia porxo-galliner, té una coberta inclinada de teula àrab. L'estructura és de bigues de formigó. El tancament és ceràmic d'obra vista sense remolinar. Les qualitats són baixes i no es troba pavimentat.

Càlcul de la indemnització:

Referència cadastral:	5393709CF0159C0001ZD
Localització:	CL Polígon 88 10 L'Ampolla
Usos:	27,63m <sup>2</sup> porxo-galliner
Superfície de la parcel·la:	2.012 m <sup>2</sup>
Any construcció:	1975

Cost Construcció BEC (2n 2020): 437,91 €/m<sup>2</sup> (nau senzilla)

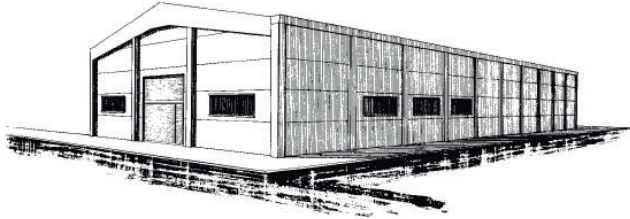
Despeses promoció 20%

Coef.H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.48

(Considerant ús 2n industrial, categoria 3-6 i 45-49 anys d' antiguitat)

Coef. I depreciaió per estat de conservació: 1

**NAVE INDUSTRIAL**



**Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales**

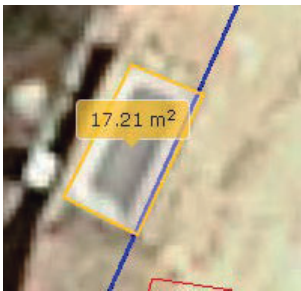
Movimiento de tierras .....	5,22	Fontanería .....	4,18
Cimentación .....	31,57	Material sanitario y grifería .....	3,16
Estructura, pórticos y correas .....	96,12	Electricidad .....	23,25
Saneamiento .....	27,17	Vidriería .....	1,35
Albañilería gruesa .....	78,15	Pintura .....	2,60
» cubierta .....	53,32	<b>Total .....</b>	<b>437,91</b>
» solados .....	59,00	Seguridad y salud, 2 % .....	8,76
» acabados interiores .....	4,28	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 % .....	50,36
» ayudas a industriales .....	5,40	<b>Total €/m² .....</b>	<b>497,03</b>
Yesería y cielorrasos .....	26,72		
Cerrajería .....	4,72		
Carpintería exterior .....	9,61		
» interior .....	2,09		

Finques	Referencia cadastral	Via	Norm via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	27,63	Poxo-galliner	438,91	526,692	0,48	1	6.985,20

**10.2.3 Finca 2.3 Cos destinat a piscina**



Descripció de l'edificació:



Cos destinat a piscina de 17,21 m<sup>2</sup> segons amidaments sobre plànol cadastral.  
L'any de construcció és 1975 segons cadastre i l'estat de conservació és mig.

Característiques constructives:

El cos de tipologia piscina, es troba en estat de conservació bo. Es tracta d'una piscina recolzada en una estructura de pilars de formigó i amb una barana perimetral, s'hi accedeix a través d'un tram d'escala.

Càlcul de la indemnització:

Referència cadastral: 5393709CF0159C0001ZD  
Localització: CL Polígon 88 10 L'Ampolla  
Usos: 17,21m<sup>2</sup> piscina  
Superfície de la parcel·la: 2.012 m<sup>2</sup>  
Any construcció: 1975

Cost Construcció BEC (2n 2020): 194,44 €/m<sup>2</sup> (piscina)  
Despeses promoció 20%

Coef.H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.48  
(Considerant ús 2n industrial, categoria 3-6 i 45-49 anys d' antiguitat)  
Coef. I depreciació per estat de conservació: 1

**URBANIZACION (Piscinas y Depósitos). «URBANITZACIÓ (Piscines i Dipòsits)»**

**\* PISCINAS. «PISCINES»**

Piscina con estructura de hormigón proyectado «GUNITE»; imposta de coronamiento en piedra artificial; revestimiento en gres cerámico y equipo de depuración completo.

De 10 m x 5 m (privada) .....	ud.	9.722,37
» 12 » x 6 » .....	»	12.801,35
» 25 » x 12,5 » (con sistema de rebosadero continuo) (pública) .....	»	66.191,51

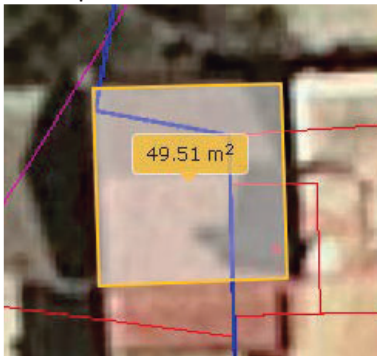
\* No incluye excavación, caseta pra el equipo de depuración ni accesorios.

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	17,21	Piscina	194,44	233,328	0,48	1	1.927,48

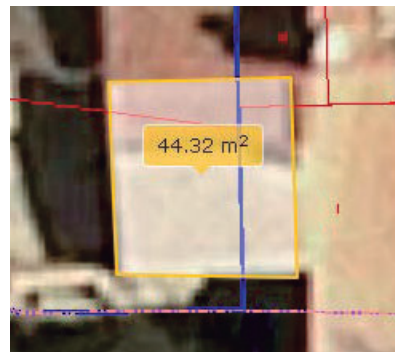
### 10.2.4 Finca 2.4 Habitatge format per planta baixa i planta pis



Descripció de l'edificació:



Zona habitatge pb+pp. Total: 99m<sup>2</sup>



Zona habitatge en pb: 44,32m<sup>2</sup>

L'edificació formada per un cos en planta baixa i un cos en planta baixa i planta pis. Té 143,32m<sup>2</sup> segons amidament sobre plànol cadastral.

L'any de construcció és 1975 segons cadastre i l'estat de conservació és bo.

Característiques constructives:

El cos destinat a habitatge té tancaments ceràmics remolinats i pintats. La coberta és inclinada de teula àrab a dues aigües. Les qualitats de la planta primera i part de la planta baixa son senzilles. Part de la planta baixa ha estat reformada.

Càlcul de la indemnització:

Referencia cadastral:	5393709CF0159C0001ZD
Localització:	CL Polígon 88 10 L'Ampolla
Usos:	143,32 m <sup>2</sup> habitatge
Superfície de la parcel·la:	2.012 m <sup>2</sup>
Any construcció:	1975

Cost Construcció BEC (2n 2020): 1.068,16 €/m<sup>2</sup> (xalet senzill)

Despeses promoció 20%

Coef.H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.52  
 (Considerant ús 1r residencial, categoria 3-6 i 45-49 anys d' antiguitat)  
 Coef. I depreciaió per estat de conservació: 1



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	7,79	Fontaneria .....	51,69
Cimentación .....	32,03	Renovación aire .....	12,88
Estructura (forjados y zunchos) .....	146,71	Energía solar (A.C.S.) .....	31,59
Saneamiento (horizontal y vertical) .....	22,55	Materia sanitaria y grifería .....	22,02
Albanilería gruesa .....	233,53	Electricidad .....	49,04
= azulejos e impermeab. ....	69,23	Instalaciones especiales .....	14,73
= acabados de fachada .....	37,73	Furnitures y muebles de cocina .....	30,88
= solados .....	59,30	Vidriería .....	23,59
= acabados interiores .....	26,32	Pintura y estuco .....	22,60
= ayudas a industriales .....	21,45	<b>Total .....</b>	<b>1.068,16</b>
Yasera y ciclomasos .....	49,63	Seguridad y salud, 2 % .....	21,36
Cerrajería .....	14,20	Honorarios técnicos y gastos de obra, 13,7 % .....	146,34
Carpintería exterior .....	34,96	<b>Total €/m² .....</b>	<b>1.235,86</b>
= interior .....	40,51		
Persianas .....	17,25		

\*Agua caliente sanitaria

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	143,32	Residencial	1068,16	1281,792	0,52	1	95.527,34

**10.2.5 Indemnització total finca 2**

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	144,54	Magatzem	437,91	525,492	0,48	1	36.458,21
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	27,63	Porxo-galliner	438,91	526,692	0,48	1	6.985,20
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	17,21	Piscina	194,44	233,328	0,48	1	1.927,48
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	143,32	Residencial	1068,16	1281,792	0,52	1	95.527,34
<b>Total finca 2</b>											<b>140.898,23</b>	

**10.3. Finca 3: Edificació finca cadastral 5393710CF0159C0001ED**



**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construida sin división horizontal

Localización: CL POLIGONO 88 13 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superficie gráfica: 1.243 m²

---

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	162
VIVIENDA	1	01	01	91
VIVIENDA	1	02	01	15





Aquesta finca està formada per dues edificacions: un habitatge i una nau magatzem independent.

L' habitatge està format per planta baixa i dues plantes pis amb un cos en planta tercera. Té 268m<sup>2</sup> segons cadastre.

L'any de construcció és 1980 segons cadastre i l'estat de conservació és bo.

Superfície construïda: 268 m<sup>2</sup> (segons amidament sobre plànol la superfície real és 124,01m<sup>2</sup>+119,84m<sup>2</sup>= 243,85m<sup>2</sup>)

### 10.3.1 Finca 3.1 Cos destinat a magatzem



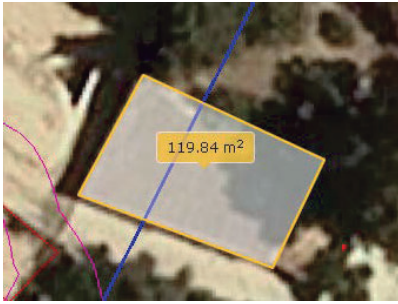
La nau magatzem independent no apareix descrita cadastralment i segons amidament sobre plànol té 119,84m<sup>2</sup>. És un cos de planta baixa i es considera un estat de conservació regular.

Característiques constructives:

El cos destinat a magatzem té coberta de fibrociment, tancaments ceràmics amb acabats remolinats i pintats. Les qualitats son baixes.

Observació a les superfícies cadastrals:

En la visita es detecta que existeix un annex destinat a magatzem que no apareix a la fitxa cadastral, a efectes de valoració computem també aquesta superfície existent.



Referencia cadastral: 5393710CF0159C0001ED  
 Localització: CL Polígon 88 13 L'Ampolla

Usos: 119,84m<sup>2</sup> de magatzem segons visita in situ  
 Superfície de la parcel·la: 1.243 m<sup>2</sup>  
 Any construcció: 1980

Cost Construcció BEC (2n 2020): 437,91 €/m<sup>2</sup> (nau senzilla)

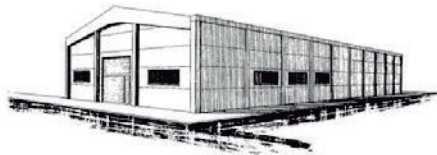
Despeses promoció 20%

Coef. H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.52

(Considerant ús 2n industrial, categoria 3-6 i 40-44 anys d' antiguitat)

Coef. I depreciaió per estat de conservació: 0.85

**NAVE INDUSTRIAL**



Valor en € per m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,22	Fontanería .....	4,18
Cimentación .....	31,57	Material sanitario y grifería .....	3,16
Estructura, pórticos y cornisas .....	96,12	Electricidad .....	23,25
Saneamiento .....	27,17	Vidriería .....	1,95
Albanilería gruesa .....	78,15	Pintura .....	2,60
= cubierta .....	63,95	<b>Total .....</b>	<b>437,91</b>
= solados .....	59,00	Seguridad y salud, 2 % .....	8,76
= acabados interiores .....	4,28	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 % .....	50,35
= ayudas a industriales .....	3,40	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>497,03</b>
Yería y cielorrasos .....	26,72		
Cerrajería .....	4,72		
Carpintería exterior .....	9,61		
= interior .....	2,09		

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciait
<b>Finca 3</b>												
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	119,84	Magatzem	437,91	525,492	0,52	0,85	27.834,93



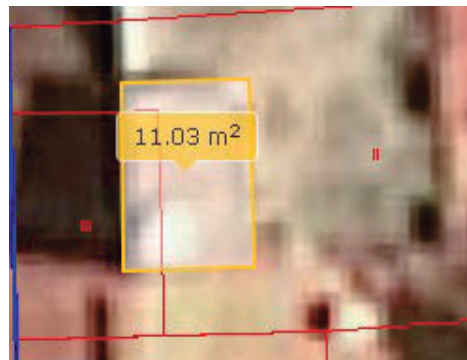
### 10.3.2 Finca 3.2 Habitatge en planta baixa i dues plantes pis amb terrassa



Descripció de l'edificació:



Zona habitatge pb+pp. Total: 88,18 m<sup>2</sup>



Zona habitatge en p2: 11,03m<sup>2</sup>



Zona terrassa: 49,61m<sup>2</sup>

L'edificació formada per un cos en planta baixa i planta pis i un cos sortit en planta segona. Disposa d'àmplia terrassa. Té 99,21m<sup>2</sup> destinats a habitatge i 49,61 m<sup>2</sup> destinats a terrassa segons amidament sobre plànol cadastral. A efectes de valoració comptabilitzem el 50% de superfície de terrassa considerant un total de superfície d'habitatge de 124,01m<sup>2</sup>. L'any de construcció és 1980 segons cadastre i l'estat de conservació és bo.

**Característiques constructives:**

El cos destinat a habitatge té tancaments ceràmics remolinats i pintats. La coberta és plana. Les qualitats son senzilles.

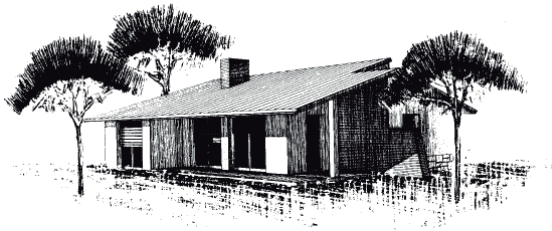
**Càlcul de la indemnització:**

Referencia cadastral: 5393710CF0159C0001ED  
 Localització: CL Polígon 88 13 L'Ampolla  
 Usos: 124,01 m<sup>2</sup> habitatge  
 Superfície de la parcel·la: 2.012 m<sup>2</sup>  
 Any construcció: 1980

Cost Construcció BEC (2n 2020): 1.068,16 €/m<sup>2</sup> (xalet senzill)  
 Despeses promoció 20%

Coef.H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.55  
 (Considerant ús 1r residencial, categoria 3-6 i 40-44 anys d' antiguitat)  
 Coef. I de depreciació per estat de conservació: 1

**CHALET SENCILLO (80 a 150 m<sup>2</sup>)**



**Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. Industrial y g. generales**

Movimiento de tierras	7,79	Fontanería	51,65
Cimentación	32,03	Renovación aire	12,88
Estructura (forjados y zunchos)	146,71	Energía solar (A.C.S.)	31,59
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,55	Material sanitario y grifería	22,02
Albanilería gruesa	233,53	Electricidad	46,04
» azoteas e impermeab.	69,23	Instalaciones especiales	14,73
» acabados de fachada	37,73	Fumistería y muebles de cocina	30,88
» solados	56,30	Vidriería	25,58
» acabados interiores	26,32	Pintura y estuco	22,60
» ayudas a industriales	21,45	<b>Total</b>	<b>1.068,16</b>
Yesería y cielorrasos	49,83	Seguridad y salud, 2 %	21,36
Cerrajería	14,20	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	146,34
Carpintería exterior	34,96	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.235,86</b>
» interior	40,51		
Persianas	17,25		

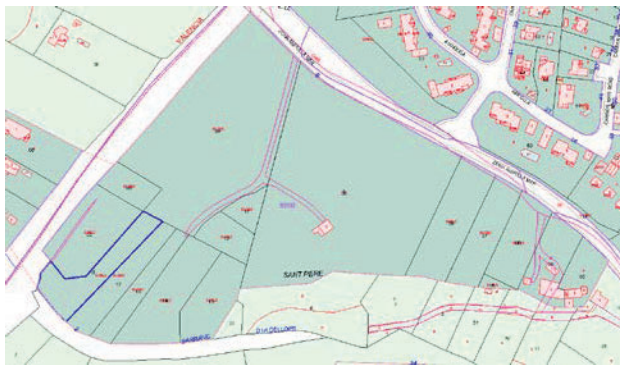
\*Agua caliente sanitaria

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 3</b>												
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	124,01	Residencial	1068,16	1281,792	0,55	1	87.425,26

### 10.3.3 Indemnització total finca 3

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 3</b>												
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	119,84	Magatzem	437,91	525,492	0,52	0,85	27.834,93
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	124,01	Residencial	1068,16	1281,792	0,55	1	87.425,26
<b>Total finca 3</b>												<b>115.260,20</b>

### 10.4. Finca 4: Edificació finca cadastral 5393718CF0159C0001YD



**PARCELA CATASTRAL 5393718CF0159C**

Croquis

CL POLIGONO 88  
L'AMPOLLA (TARRAGONA)  
2.260 m<sup>2</sup>

[Más información de la parcela](#) ▼



#### Descripció de l'edificació:

Aquesta finca està formada per una construcció en estat de semi ruïna de planta baixa amb altell.

L'estat de conservació és dolent.

#### Característiques constructives:

Es tracta d'un cos de planta baixa amb altell. La coberta és inclinada a una sola aigua i de teula àrab. Els tancaments son amb pedra de la zona i l'estructura és de cairats sobre parets de càrrega.

#### Observació a les superfícies cadastrals:

A la visita es detecta que existeix una construcció de tipologia residencial en estat de semi ruïna que no apareix a la fitxa cadastral, a efectes de valoració computem també aquesta superfície existent.



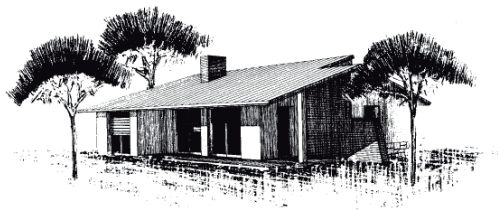
Referencia cadastral: 5393718CF0159C0001YD  
 Localització: CL Polígon 88 L'Ampolla  
 Superfície construïda: 63,76 m<sup>2</sup> (aquesta superfície no apareix a la fitxa cadastral, s'ha obtingut segons amidament sobre plànol)

Usos: 63,76 m<sup>2</sup> d' habitatge en estat de semi ruïna  
 Superfície de la parcel.la: 2.260 m<sup>2</sup>  
 Any construcció: 1900 ( a la fitxa cadastral no apareix l'any de construcció que s'estima al 1900)

Cost Construcció adoptat BEC (2n 2020): 1.068,16 €/m<sup>2</sup> (xalet senzill) x 50%= 534,08€/m<sup>2</sup>  
 A efectes de valoració minorem el 50% el cost de construcció publicat pel BEC considerant que a la construcció li manca acabats i instal.lacions.  
 Despeses promoció 20%

Coef.H d' antiguitat segons taula cadastral: 0.24  
 (Considerant ús 1r residencial, categoria 7-9 i 90 o més anys d' antiguitat)  
 Coef. I depreciaió per estat de conservació: 0.5 (deficient)

CHALET SENCILLO (80 a 150 m<sup>2</sup>)



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. Industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,79	Fontanería	51,65
Cimentación	32,03	Renovación aire	12,88
Estructura (forjados y zunchos)	146,71	*Energía solar (A.C.S.)	31,69
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,55	Material sanitario y grifería	22,02
Albanilería gruesa	233,53	Electricidad	46,04
* azoteas e impermeab.	69,23	Instalaciones especiales	14,73
* acabados de fachada	37,73	Funería y muebles de cocina	30,88
* solados	56,30	Vidriería	25,58
* acabados interiores	26,52	Pintura y estuco	22,60
* ayudas a Industriales	21,45	<b>Total</b>	<b>1.068,16</b>
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,36
Cerrajería	14,20	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	146,34
Carpintería exterior	34,96	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.235,86</b>
interior	40,51		
Persianas	17,25		

\*Agua caliente sanitaria

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
Finca 4	5393718CF0159C0001YD	CL	POLÍGON 88	S/N	1900	63,76	Residencial	534,08	640,896	0,24	0,5	4.903,62



### 10.5. Finques no considerades a efectes d' indemnització

En el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUP PP.7.2 a L'Ampolla de Mar, existeixen elements no considerats a efectes d' indemnització degut al mal estat en què es troben.



### 10.6. Resum de les indemnitzacions de les edificacions

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Antig.	Sup. Element	Tipologia	CC	CC+20% DP	coef. Antig.	Coef. Conserv.	Cost depreciat
<b>Finca 1</b>												
	5393705CF0159C0001ID	CL	POLÍGON 88	6	1989	183	Residencial	1068,16	1281,792	0,56	0,85	<b>111.654,34</b>
<b>Finca 2</b>												
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	144,54	Magatzem	437,91	525,492	0,48	1	36.458,21
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	27,63	Porxo-galliner	438,91	526,692	0,48	1	8.995,20
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	17,21	Piscina	194,44	233,328	0,48	1	1.927,48
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	143,32	Residencial	1068,16	1281,792	0,52	1	95.527,34
<b>Total finca 2</b>												<b>140.899,23</b>
<b>Finca 3</b>												
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	119,84	Magatzem	437,91	525,492	0,52	0,85	27.834,93
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	124,01	Residencial	1068,16	1281,792	0,55	1	87.425,26
<b>Total finca 3</b>												<b>115.260,20</b>
<b>Finca 4</b>												
	5393718CF0159C0001YD	CL	POLÍGON 88	S/N	1900	63,76	Residencial	534,08	640,896	0,24	0,5	<b>4.903,62</b>
<b>TOTAL</b>												<b>372.716,39</b>

Cost total de les construccions de les edificacions depreciat: **372.716,39€**

## 11. COST DELS ENDERROCS DE LES EDIFICACIONS DEL SECTOR

A efectes de valoració dels costos d'enderroc s'ha considerat un cost unitari de 50€/m<sup>2</sup> construït de les edificacions existents en el Sector.

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Anllg.	Sup. Element	Tipologia	Cost enderroc (50€/m²)
<b>Finca 1</b>								
	5393705CF0159C0001ID	CL	POLÍGON 88	6	1989	183	Residencial	<b>9.150,00</b>
<b>Finca 2</b>								
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	144,54	Magatzem	7.227,00
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	27,63	Porxo-galliner	1.381,50
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	17,21	Piscina	860,50
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1975	143,32	Residencial	7.166,00
<b>Total finca 2</b>								<b>16.635,00</b>
<b>Finca 3</b>								
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	119,84	Magatzem	5.992,00
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	1980	124,01	Residencial	6.200,50
<b>Total finca 3</b>								<b>12.192,50</b>
<b>Finca 4</b>								
	5393718CF0159C0001YD	CL	POLÍGON 88	S/N	1900	63,76	Residencial	<b>3.188,00</b>
<b>TOTAL</b>								<b>41.165,50</b>

Cost total d' enderroc de les construccions existents: 41.165,50 €

## 12. RESUM DE VALORS

Valors de repercussió de sòl:

- Valor de repercussió residencial lliure: **301,57€/m²**
- Valor de repercussió residencial protegit HPO Règim general: **204,68€/m²**
- Valor de repercussió hotelier: **154,30€/m²**

Valors de les edificacions del Sector:

- Valor total de la indemnització de les construccions:

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Cost depreciat
<b>Finca 1</b>					
	5393705CF0159C0001ID	CL	POLÍGON 88	6	<b>111.654,34</b>
<b>Finca 2</b>					
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	36.458,21
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	6.985,20
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1.927,48
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	95.527,34
<b>Total finca 2</b>					<b>140.898,23</b>
<b>Finca 3</b>					
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	27.834,93
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	87.425,26
<b>Total finca 3</b>					<b>115.260,20</b>
<b>Finca 4</b>					
	5393718CF0159C0001YD	CL	POLÍGON 88	S/N	<b>4.903,62</b>
<b>TOTAL</b>					<b>372.716,39</b>

**Valors dels costos d'enderroc de les edificacions del Sector:**

- Valor total dels costos d'enderroc de les construccions:

Finques	Referencia cadastral	Via	Nom via	núm.	Cost enderroc (50€/m²)
<b>Finca 1</b>					
	5393705CF0159C0001D	CL	POLÍGON 88	6	<b>9.150,00</b>
<b>Finca 2</b>					
Finca 2.1	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	7.227,00
Finca 2.2	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	1.381,50
Finca 2.3	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	860,50
Finca 2.4	5393709CF0159C0001ZD	CL	POLÍGON 88	10	7.166,00
<b>Total finca 2</b>					<b>16.635,00</b>
<b>Finca 3</b>					
Finca 3.1	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	5.992,00
Finca 3.2	5393710CF0159C0001ED	CL	POLÍGON 88	13	6.200,50
<b>Total finca 3</b>					<b>12.192,50</b>
<b>Finca 4</b>					
	5393718CF0159C0001YD	CL	POLÍGON 88	S/N	<b>3.188,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>41.165,50</b>

Girona, 30 de desembre de 2020

**JORDI DUATIS**  
I  
**PUIGDOLLERS**  
/ num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=DUATIS I PUIGDOLLERS, givenName=JORDI, serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, email=jduatis@coac.net  
Fecha: 2020.12.30 09:14:19 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte  
DUATIS ARQUITECTES SLP

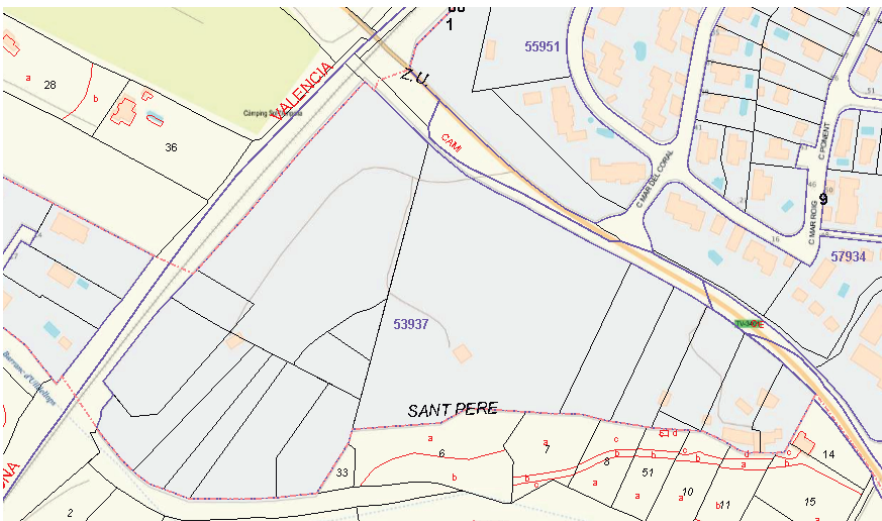
**ELISABET PRAT ALSINA**

Firmado digitalmente por ELISABET PRAT ALSINA  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, sn=PRAT ALSINA, givenName=ELISABET, serialNumber=40309197H, cn=ELISABET PRAT ALSINA  
Fecha: 2020.12.30 09:15:07 +01'00'

Elisabet Prat Alsina  
Arquitecta tècnica

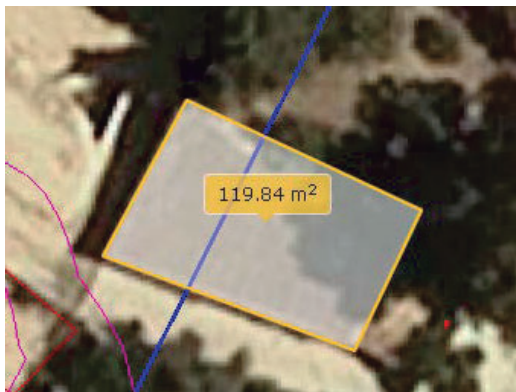
## ANEXES

### 1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

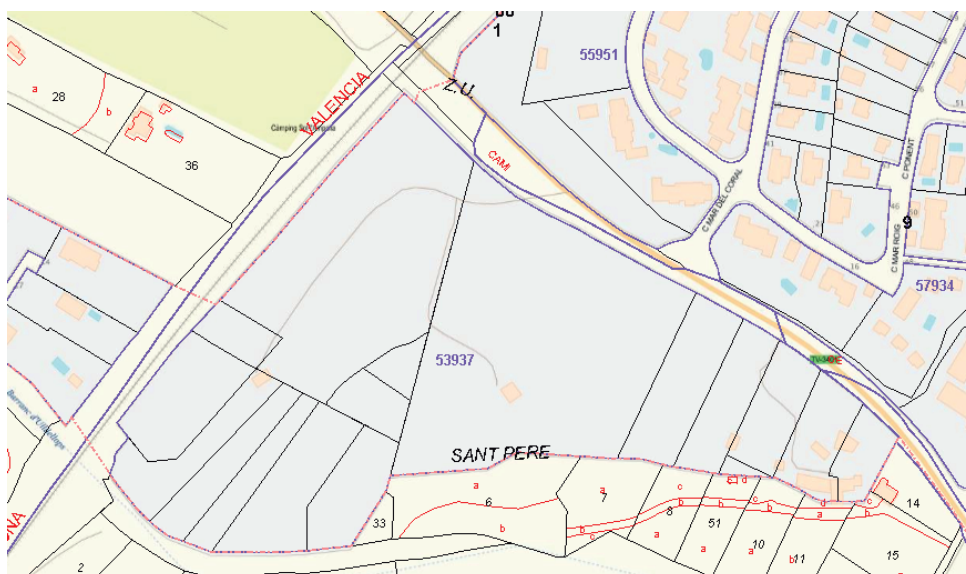




## 2. CONSTRUCCIONS EXISTENTS A INDEMNITZAR



## 3. DOCUMENTACIÓ CADASTRAL



**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construïda sin divisió horitzontal

Localizació: CL POLIGONO 88 6 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superfície gràfica: 18.698 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓ**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	74
VIVIENDA	1	01	01	74
ALMACEN	1	00	02	35

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construïda sin divisió horitzontal

Localizació: CL POLIGONO 88 10 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superfície gràfica: 2.012 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓ**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	84
VIVIENDA	1	01	01	8
ALMACEN	1	00	02	294

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construïda sin divisió horitzontal

Localizació: CL POLIGONO 88 13 L'AMPOLLA (TARRAGONA)

Superfície gràfica: 1.243 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓ**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	162
VIVIENDA	1	01	01	91
VIVIENDA	1	02	01	15

**PARCELA CATASTRAL 5393718CF0159C**

Croquis

CL POLIGONO 88 L'AMPOLLA (TARRAGONA)  
2.260 m<sup>2</sup>

[Més informació de la parcel·la](#) ▼

## 4. FOTOGRAFÍES

### Finca 1







Finca 2







**Finca 3**

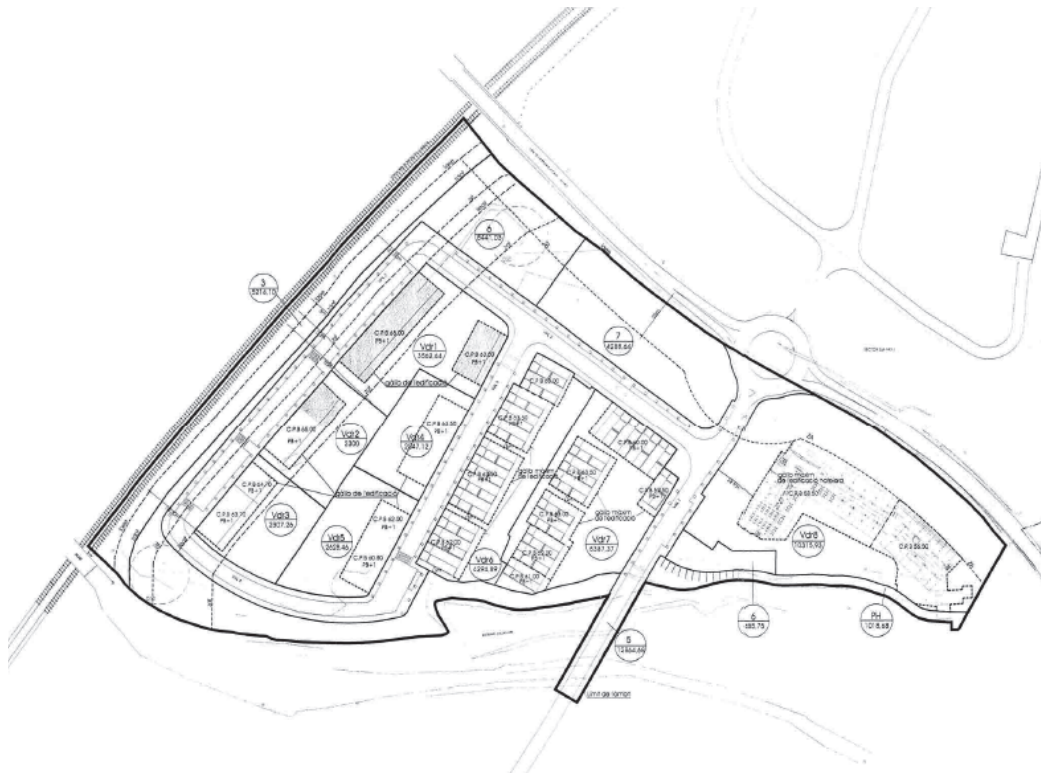




Finca 4



## 5. PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA





**ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr1)**

**Article 31. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP1)**

**31.1 Definició.**

Correspon a la parcel·la definida pels vials 2, 3 i 5 i pels límits amb les Unitats de Promoció UP2 i UP4. En aquesta Unitat de Promoció es preveu localitzar 24 habitatges de protecció pública.

**31.2 Usos admesos.**

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat plurifamiliar.

**31.3 Tipus de construccions i edificacions.**

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6, i la zonificació establerta és vinculant.

**31.4 Condicions addicionals**

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

**31.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	3.562,64 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	1.200 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB + 1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m.
Nombre màxim d'habitatges.	24
Sostre edificable màxim.	2.184 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	1 placa per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

## ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr2)

### Article 32. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP2)

#### 32.1 Definició.

Correspon a la parcel·la definida pel vial 3 i pels límits amb les Unitats de Promoció UP1, UP3, UP4 i UP5. En aquesta unitat de promoció es preveu localitzar com a mínim 403 m<sup>2</sup> de sostre de protecció pública.

#### 32.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

#### 32.3 Tipus de construccions i edificacions.

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació n° 5 i 6, i la zonificació establerta és vinculant.

#### 32.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

#### 32.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	2.300 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	600 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitatges.	12
Sostre edificable màxim.	1.092 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	1 plaça per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

**ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr3)**

**Article 33. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP3)**

**33.1 Definició.**

Correspon a la parcel·la definida pels vials 3 i 4 i pels límits amb les Unitats de Promoció UP2 i UP5.

**33.2 Usos admesos.**

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

**33.3 Tipus de construccions i edificacions.**

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6, i la zonificació establerta és vinculant.

**33.4 Condicions addicionals**

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

**33.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	2.307,26 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	600 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m.
Nombre màxim d'habitacles.	12
Sostre edificable màxim.	1.092 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori	1 plaça per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.



## ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr4)

### Article 34. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP4)

#### 34.1 Definició.

Correspon a la parcel·la definida pel vial 5 i pels límits amb les Unitats de promoció UP1, UP2 i UP5.

#### 34.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

#### 34.3 Tipus de construccions i edificacions.

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6, i la zonificació establerta és vinculant.

#### 34.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

#### 34.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria definida o específica
Superfície.	2.047,12 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	600 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitatges.	12
Sostre edificable màxim.	1.092 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori	1 plaça per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

**ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr5)**

**Article 35. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP5)**

**35.1 Definició.**

Correspon a la parcel·la definida pel vials 4 i 5 i pels límits amb les Unitats de promoció UP2, UP3 i UP4.

**35.2 Usos admesos.**

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat de plurifamiliar.

**35.3 Tipus de construccions i edificacions.**

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6, i la zonificació establerta és vinculant.

**35.4 Condicions addicionals**

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

**35.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	2.628,46 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	600 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitacles.	12
Sostre edificable màxim.	1.092 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori	1 plaça per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

## ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr6)

### Article 36. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP6)

#### 36.1 Definició.

Correspon a la parcel·la definida pels vials 2 i 5, el límit amb la Unitat de Promoció UP6 i el sistema d'espais verds que limita amb el barranc d'Ulldellops.

#### 36.2 Usos admesos.

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat d'unifamiliar agrupat.

#### 36.3 Tipus de construccions i edificacions.

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6.

#### 36.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

#### 36.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	4.294,89 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	1.380 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitacles.	12
Sostre edificable màxim.	1.680 m <sup>2</sup>
Alineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori	1 placa per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

**ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr7)**

**Article 37. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP7)**

**37.1 Definició.**

Correspon a la parcel·la definida pels vials 1 i 2, el limit amb la Unitat de Promoció UP5 i el sistema d'espais verds que limita amb el barranc d'Ulldellops.

**37.2 Usos admesos.**

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat d'unifamiliar agrupat.

**37.3 Tipus de construccions i edificacions.**

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

La posició de les noves construccions està representada en els plànols d'ordenació nº 5 i 6.

**37.4 Condicions addicionals**

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades.

**37.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació.	volumetria definida o específica
Superfície.	5.367,37 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	1.495 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+1 (7 m)
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitatges.	13*
Sostre edificable màxim	1.820 m <sup>2</sup>
Al·lineacions.	segons els plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	1 plaça per habitatge
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 8 m més enllà de la façana posterior.

\* Es podrà augmentar amb el nombre d'habitatges assignat a la parcel·la de la unitat de promoció UP8 que no es construeixin en aquella, sense possibilitat de traspasar edificabilitat d'una Unitat de Promoció a l'altra.



**ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA (clau Vdr8)**

**Article 38. REGULACIÓ DE LA ZONA DE LA UNITAT DE PROMOCIÓ (UP8)**

**38.1 Definició.**

Correspon a la parcel·la definida per la carretera de l'Ampolla a la Cava TV-3401, el vial 1, un sistema de protecció hidrogràfic que limita amb el barranc d'Ulldellops i un sistema d'espais verds situat a llevant.

**38.2 Usos admesos.**

S'admet l'ús d'habitatge en la modalitat, de plurifamiliar o unifamiliar, agrupat o aïllat, terciari, cultural, associatiu, socio-sanitari, administratiu, hotel·ler, restauració i petit comerç en superfícies inferiors a 100 m<sup>2</sup>.

**38.3 Tipus de construccions i edificacions.**

És obligat de presentar un projecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

En els plànols d'ordenació (nº 5 i 6) i està representada la posició de l'edificació en cas que aquesta tingui l'ús hotel·ler.

**38.4 Condicions addicionals**

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg de les zones mancomunades. També és obligatòria, en cas d'ús hotel·ler, la instal·lació de plaques de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura, i es recomana la instal·lació de temporitzadors en les aixetes dels rentamans i les dutxes.

**38.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.**

Tipus d'ordenació	volumetria definida o específica
Superfície	10.315,93 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima en planta baixa.	2.000 m <sup>2</sup>
Altura màxima.	PB+2(11,5 m si l'ús és hotel·ler, i PB+1 (7 m) per a ús d'habitatge i altres usos
Altura lliure mínima de les plantes.	2,5 m
Nombre màxim d'habitatges.	20*
Sostre edificable màxim.	2.882,16 m <sup>2</sup>
Alineacions.	En cas d'ús hotel·ler segons els plànols d'ordenació**
Cobertes.	planes i inclinades a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori.	1 plaça per habitatge, 1 plaça per a cada 3 dormitoris en l'ús hotel·ler i 1 plaça per a cada 100 m <sup>2</sup> en cas que l'ús no sigui l'hotel·ler ni habitatge.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	tractament enjardinat i servitud d'accés a les edificacions.

Es podrà edificar un soterrani sota la planta baixa i fins a 6 m més enllà de la façana posterior.

També en cas de l'ús hotel·ler o socio-sanitari es permet construir en planta soterrani les cuines, magatzems i altres serveis sense comptabilitzar a efectes d'edificabilitat.

\* En cas de no edificar-se algun o tots aquests habitatges, pel que fa al nombre, es podran localitzar en la UP7. Ara bé el sostre màxim atribuït a la UP8 de 2.882,16 m<sup>2</sup> st, es mantindrà dins la seva parcel·la.

\*\* En cas d'altre ús es presentarà un estudi acurat de la posició de les edificacions, separant-se mínimament 5 m del vial i 25 m de la carretera TV-3401.

## 6. OFERTA HOTELERA

### Oferta setembre 2020



Esmorzar inclòs

**Hotel Flamingo** ★★★★★ 

[L'Ampolla](#) • [Mostra'l al mapa](#) • a 500 m del centre

 **Primera línia de platja**

**Habitació Doble Econòmica** - 

1 nit, 2 adults

**€ 84**

inclou impostos i suplementes

**Cancel·lació GRATIS**

Esmorzar inclòs

**Molt bé** 8,3

1.975 comentaris



**Hotel Ampolla Sol** ★★

[L'Ampolla](#) • [Mostra'l al mapa](#) • a 300 m del centre

 **A 300 m de la platja**

**Habitació Doble Econòmica** - 

Habitació privada • Llits: 1 doble o 2 individuals

**Cancel·lació GRATIS • No cal pagament per avançat**

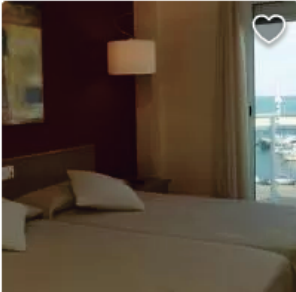
No te la juguis: cancel·la després! Assegura't aquest bon preu avui.

**Només queden 2 habitacions per aquest preu al nostre web**

**Força bé** 7,8


554 comentaris

Tria la teva habitació >



**Hotel Roca Plana** ★★

[L'Ampolla](#) • [Mostra'l al mapa](#) • a 250 m del centre

 **A 400 m de la platja**

**Habitació Doble - 2 Llits** - 

Habitació privada • 2 llits individuals

**Cancel·lació GRATIS • No cal pagament per avançat**

No te la juguis: cancel·la després! Assegura't aquest bon preu avui.

**Només queda 1 habitació per aquest preu al nostre web**

**Molt bé** 8,1

423 comentaris

Situació 9,3

Tria la teva habitació >

### Oferta novembre 2020



Esmorzar inclòs

**Hotel Flamingo** ★★★★★ 

[L'Ampolla](#) • [Mostra'l al mapa](#) • a 500 m del centre

 **Primera línia de platja**

**Habitació Doble Econòmica** - 

1 nit, 2 adults

**€ 61**

inclou impostos i suplementes

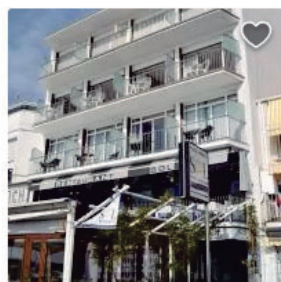
**Cancel·lació GRATIS**

Esmorzar inclòs

**Molt bé** 8,3

1.975 comentaris

Mira't l'habitació disponible >



### Hotel Ampolla Sol ★★

[L'Ampolla](#) · [Mostra'l al mapa](#) · a 300 m del centre

📍 A 300 m de la platja

Habitació Doble Econòmica - 👤👤

Habitació privada · Llits: 1 doble o 2 individuals

**Cancel·lació GRATIS · No cal pagament per avançat**

No te la juguis: cancel·la després! Assegura't aquest bon preu avui.

**Només queden 2 habitacions per aquest preu al nostre web**

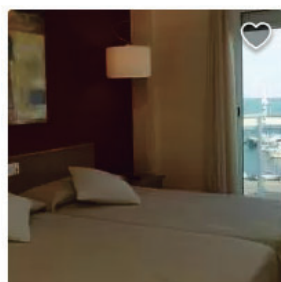
Força bé **7,8**  
554 comentaris

1 nit, 2 adults

€ 55

inclou impostos i suplementes

[Tria la teva habitació >](#)



### Hotel Roca Plana ★★

[L'Ampolla](#) · [Mostra'l al mapa](#) · a 250 m del centre

📍 A 400 m de la platja

Habitació Doble - 2 Llits - 👤👤

Habitació privada · 2 llits individuals

**Cancel·lació GRATIS · No cal pagament per avançat**

No te la juguis: cancel·la després! Assegura't aquest bon preu avui.

**Només queda 1 habitació per aquest preu al nostre web**

Molt bé **8,1**  
423 comentaris

Situació **9,3**

1 nit, 2 adults

€ 56

inclou impostos i suplementes

[Tria la teva habitació >](#)



## 7. ESTUDI DE MERCAT ÚS RESIDENCIAL LLIURE

<b>Font:</b>	HABITACLIA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>01</b>
<b>Adreça:</b>	Carrer Punta de la Galera		
<b>Localitat:</b>	L'Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	215 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	420.000 €		
<b>Preu:</b>	1953 €/m <sup>2</sup>		



**Casa aparellada a Carrer punta de la galera, 44. O...** 420.000 €

Ametlla de Mar (L<sup>a</sup>) - Les Tres Cales ♥

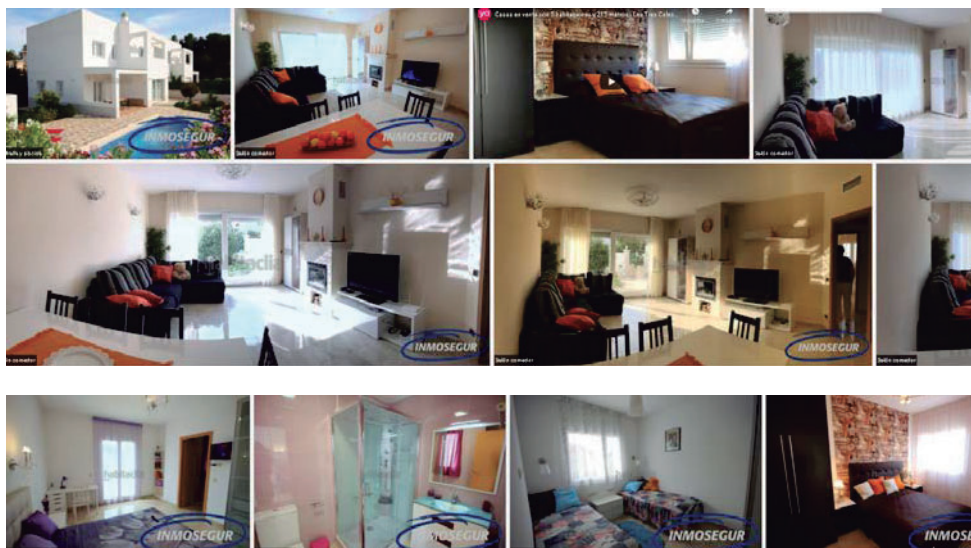
215m<sup>2</sup> - 5 habitacions - 3 banys - 1.953€/m<sup>2</sup>

CASA PAREADA DE OBRA NUEVA SITUADA A 230 MTRS DE PLAYA constrida en el 2017. Distribución: Entrada recibidor, dormitorio...

actualizado hace 6 días

### OBRA NUEVA

CASA PAREADA DE OBRA NUEVA SITUADA A 230 MTRS DE PLAYA constrida en el 2017. Distribución: Entrada recibidor, dormitorio doble, baño completo, lavandería, cocina independiente equipada con acceso al porche y salón comedor con chimenea, también con acceso al exterior. En primera planta encontramos 3 dormitorios dobles, de los cuales el principal tiene salida a terraza y baño en suite, un dormitorio sencillo con literas y más otro baño completo. Acceso a terraza mediante escalera de caracol al solárium, donde encontramos las placas solares y magnificas vistas panorámicas del entorno. Dispone de parking cubierto con posibilidad de cerrar y patio trasero. Cuenta con piscina privada de 4x8 mtrs, zona de barbacoa y jardín con riego automático. Calefacción y aire acondicionado por conductos. Cerramientos de PVC de seguridad con persianas de aluminio motorizadas. La propiedad se vende equipada y decorada según reportaje, para entrar a vivir.



<b>Font:</b>	GLOBALIZA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>02</b>
<b>Adreça:</b>	RESIDENCIAL LES BRISES DEL DELTA		
<b>Localitat:</b>	L'Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	134 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	255.000 €		
<b>Preu:</b>	1902 €/m <sup>2</sup>		



**255.000 €**

Les Brises del Delta

15 casas familiares de 3 dormitorios y plaza de aparcamiento. Cocinas amuebladas y equipadas. Con porche y terraza. Piscina...

134m<sup>2</sup>

15 casas familiares de 3 dormitorios y plaza de aparcamiento. Cocinas amuebladas y equipadas. Con porche y terraza. Piscina y zona solarium comunitaria. Junto a la playa. A 10 minutos del Parque natural del Delta del Ebro.

Ubicación: En L'ampolla, Tarragona, a apenas 5 minutos andando de la playa, a 10 del Parque Natural del Delta del Ebro y con excelentes conexiones con las grandes ciudades más próximas.

Comunicación: con salida directa a la AP-7, Les Brises del Delta está a tan solo 40 minutos de las ciudades de Tarragona y Reus y del aeropuerto internacional de esta ciudad.



<b>Font:</b>	HABITACLIA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>03</b>
<b>Adreça:</b>	Carrer Mar de Coral		
<b>Localitat:</b>	L'Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	125 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	176.000 €		
<b>Preu:</b>	1408 €/m <sup>2</sup>		



**Casa adossada Mar del coral. L'ampolla- bonita ca...**

Ampolla (L')

125m<sup>2</sup> - 3 habitacions - 1 bany - 1.408€/m<sup>2</sup>

A punt per entrar a viure, casa adossada amb vista a la mar situada a la zona "Ampolla Mar". Amb una superfície construïda de 125 m<sup>2</sup> distribuïts en 2 habitacions dobles,

**176.000 €**

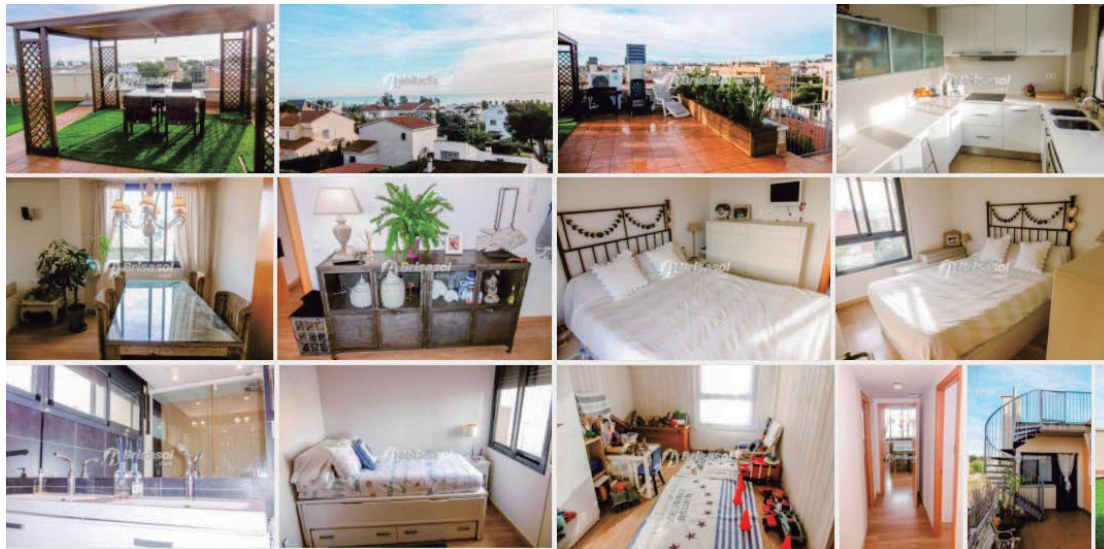
ha baixat 4.000 €

**Avís** m si baixa

24 Fotos

**L 'Ampolla- Bonica casa adossada amb vista a la mar**

A punt per entrar a viure, casa adossada amb vista a la mar situada a la zona "Ampolla Mar". Amb una superfície construïda de 125 m<sup>2</sup> distribuïts en 2 habitacions dobles, 1 habitació simple amb armaris encastats, bany complet, gran saló-menjador, cuina independent equipada i gran terrassa amb gespa i pèrgola. Propietat seminova moblada, amb terra de parquet i tancaments d'alumini. Disposa d'aire condicionat Fred / calor, wifi i connexió satèl·lit. Finca amb traster. A 5 minuts de la platja de l'Arenal. Sol·liciti més informació!





<b>Font:</b>	HABITACLIA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>04</b>
<b>Adreça:</b>	Carrer Mar del Coral		
<b>Localitat:</b>	L'Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	102 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	144.000 €		
<b>Preu:</b>	1412 €/m <sup>2</sup>		



**Casa adossada Mar del coral. L'ampolla- luminosa c...**

Ampolla (L')

102m<sup>2</sup> - 3 habitacions - 2 banys - 1.412€/m<sup>2</sup>

Lluminosa casa adossada a l'Ampolla de 102 m2 de superfície construïda, distribuïda en 2 habitacions dobles, 1 habitació individual amb armari encastats, 1 bany, 1 bany

**144.000 €**  
ha baixat 11.000 €

**L'Ampolla- Lluminosa casa adossada amb vista a Delta**

Lluminosa casa adossada a l'Ampolla de 102 m2 de superfície construïda, distribuïda en 2 habitacions dobles, 1 habitació individual amb armari encastats, 1 bany, 1 bany auxiliar, cuina equipada, saló-menjador i gran terrassa. Terra de gres i tancaments d'alumini. Disposa d'aire condicionat fred / calor i alarma. Finca orientada cap al sud, amb pàrquing inclòs i traster. Vista a Delta de la terrassa superior. A només 5 minuts de la platja de l'Arenal. Sol·liciti més informació!



<b>Font:</b>	HABITACLIA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>05</b>
<b>Adreça:</b>	Carrer Montsià		
<b>Localitat:</b>	Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	100 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	210.000 €		
<b>Preu:</b>	2.100 €/m <sup>2</sup>		



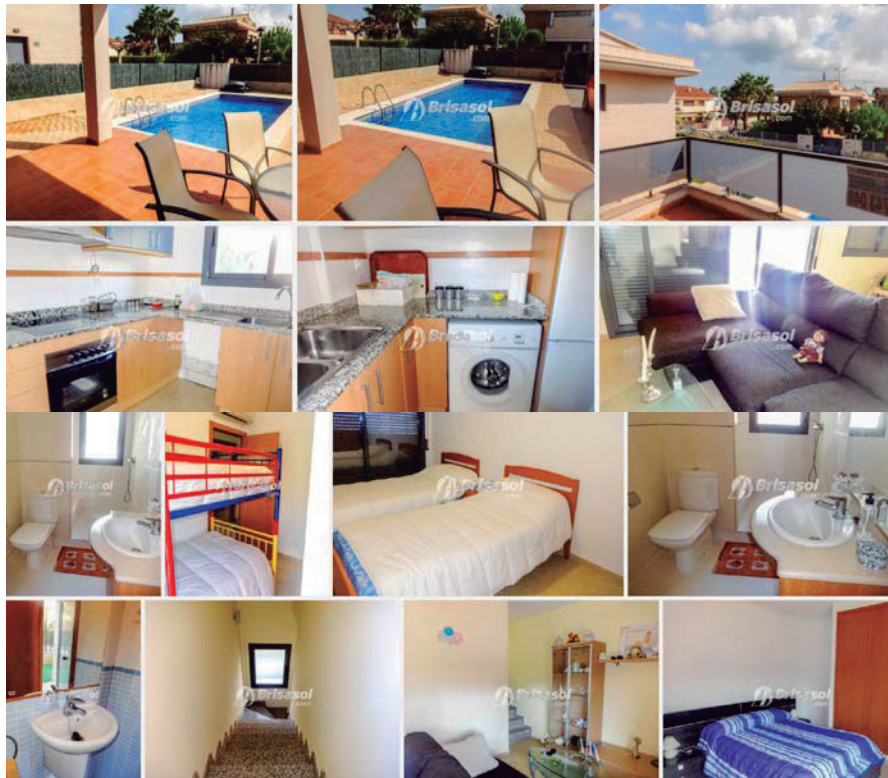
**Casa adossada Montsià. L'ampolla - casa adossada c...**  
 Ampolla (L')  
 100m<sup>2</sup> - 3 habitacions - 2 banys - 2.100€/m<sup>2</sup>  
 Fantàstica adossada amb piscina pròpia situada a l'Ampolla Mar. L'habitatge compta amb una superfície construïda de 100 m2 250 m2. de superfície de parcel·la. Es distribueix en 2

210.000 €

**L'Ampolla - Casa adossada amb piscina pròpia.**

Fantàstica adossada amb piscina pròpia situada a l'Ampolla Mar. L'habitatge compta amb una superfície construïda de 100 m2 250 m2. de superfície de parcel·la. Es distribueix en 2 habitacions dobles, una habitació simple, un bany complet, un lavabo, saló-menjador, cuina independent equipada i 2 terrasses de 20 i 22 m2. Pàrquing inclòs. A pocs metres de la platja de l'Arenal. Sol·liciti més informació!

[Demana més dades a l'anunciant](#)





<b>Font:</b>	HABITACLIA.COM	<b>TESTIMONI</b>	<b>06</b>
<b>Adreça:</b>	Urbanització Cap Roig		
<b>Localitat:</b>	L'Ampolla de Mar		
<b>Superfície:</b>	132 m <sup>2</sup>		
<b>Preu venda:</b>	190.890 €		
<b>Preu:</b>	1446 €/m <sup>2</sup>		



**Casa a Ampolla (L<sup>o</sup>). Casa con vistas al mar en zona...** 190.890 €  
Ampolla (L<sup>o</sup>)

132m<sup>2</sup> - 5 habitaciones - 3 banys - 1.446€/m<sup>2</sup>

Esta espectacular casa de 142m<sup>2</sup> situada en una zona tranquila de Cap Roig, urbanización cerca de la población consta de...

actualizado hace 2 días

### casa con vistas al mar en zona tranquila

Esta espectacular casa de 142m<sup>2</sup> situada en una zona tranquila de Cap Roig, urbanización cerca de la población consta de 3 habitaciones dobles y 2 individuales, tres cuartos de baño, uno con bañera y otros dos con plato de ducha, una cocina independiente completamente equipada y un amplio salón comedor con salida al patio que tiene piscina particular. Dispone de bomba de aire frío y calor centralizada y se vende con todos los muebles y electrodomesticos. Situada en una parcela de 189m<sup>2</sup> y terrazas en las plantas superiores con unas vistas espectaculares al mar. Está situada a sólo 100m de la playa en una zona tranquila y acogedora.

