

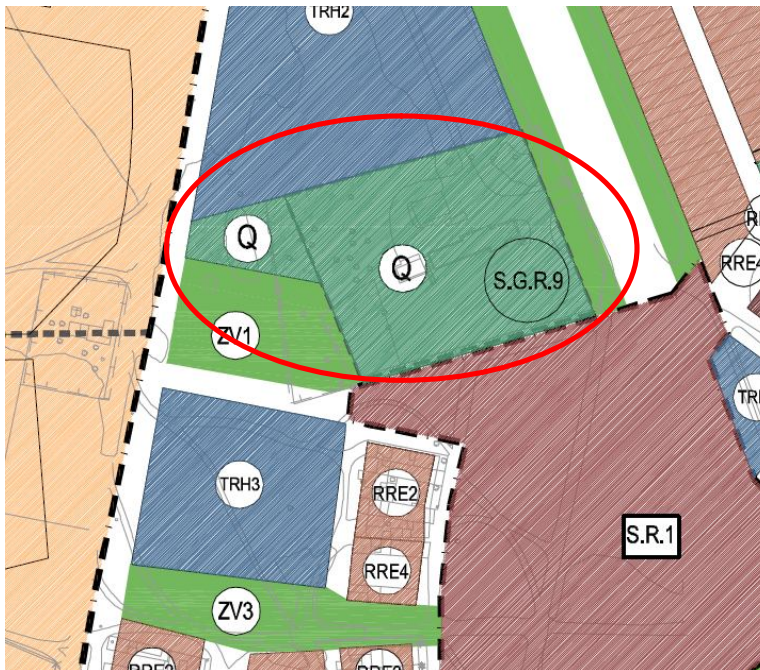
Informe Urbanístico

Departamento de urbanismo

Localización: **Informe urbanístico y Valoración de instalaciones de Club Hípico.**

En virtud de la petición de **Informe Técnico de Valoración de las instalaciones existentes en la parcela Dotacional Ecuestre** (ref. catastral **21005A045000430000G**) en el núcleo urbano de El Rocío, se informa:

El planeamiento municipal aplicable a la parcela donde se ubican dichas instalaciones es del Documento de Revisión del PGOU de Almonte. Dicha parcela está calificada como **Sistema General de Equipamiento Público Ecuestre (Q)**.



Art. 183 Definición y usos pormenorizados

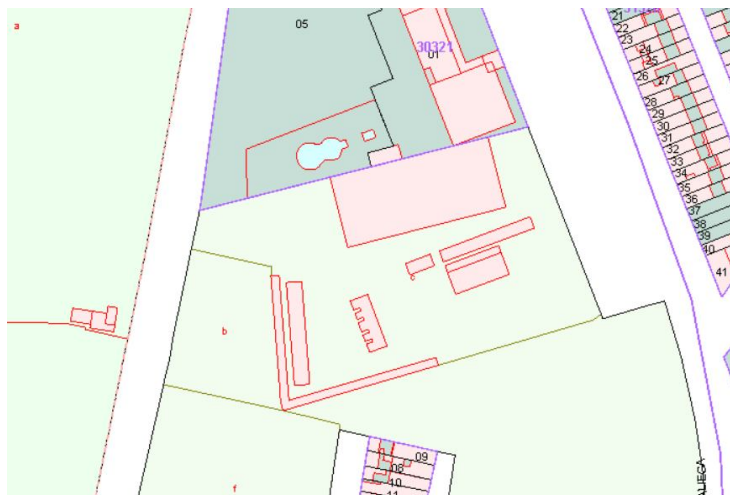
1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

j) Ecuestre, que integran las dotaciones vinculadas al mundo del caballo.

La parcela se encuentra situada en la Avenida de La Canaliega s/n del núcleo urbano de El Rocío, dentro de una parcela catastral de mayor ámbito de superficie con referencia catastral 21005A045000430000G. La parcela ecuestre (formada por subparcela catastral identificada con la letra "C") cuenta con una superficie de suelo total de 12.121,42 m² según PGOU, y linda al sur con el Sector de suelo Urbano No Consolidado SR.1, al norte con parcela Turístico Hotelero "Pequeño Rocío", al este con Avenida de la Canaliega, y al oeste con parcela dotacional de Espacios Libres denominada ZV1 Plaza.





Parcela catastral



Ortofoto

Se trata de una parcela destinada a dotaciones ecuestres previamente vinculada a un uso formativo relacionado con el mundo del caballo y promovido por el Consorcio Andaluz de Formación Medioambiental para el Desarrollo Sostenible (FORMADES).

Las edificaciones existente en dicha parcela ecuestre son las siguientes según planimetría aportado por el departamento de agricultura y ganadería:

a) Oficina administrativa: se trata de un edificio de planta poligonal irregular de dimensiones aproximadas de 25 x 8,5 m, con cerramientos de fábrica enfoscados y pintados. Cuenta con un muro de carpintería de madera en la entrada principal, sobre la que se sitúa porche a modo de articulación de entrada de dimensiones 25 x 3,5 m aproximadamente, de estructura de hormigón y cubierta inclinada a un agua. Su superficie edificada es 212 m², contando el porche con una superficie de 87,5 m². Su estado es de gran deterioro por su situación de abandono. No cuenta con carpintería exterior, y los elementos de terminación y carpintería interiores se encuentran en mal estado.



b) Restaurante-Cafetería. Edificio de planta rectangular de dimensiones 26,00 x 10,00 m con cerramientos de fábrica de ladrillo enfoscados y pintados. Su estructura está formada por cerchas de madera y cubierta vegetal de castañuela sobre chapa de

apoyo en tablero de madera a dos aguas. Su superficie es de 260 m², existiendo adosado a él un cuerpo destinado a cocinas y almacenes de 91 m² aproximadamente. Su estado de conservación presenta gran deterioro al igual que el resto de las dotaciones pertenecientes al conjunto dotacional, debido en gran parte al estado de abandono que presenta dichas instalaciones.

c) Museo Aula de formación. Se trata de un edificio de planta rectangular de dimensiones 44,5 x 6,5 m, con estructura de cerchas de madera y cerramientos de fábrica de ladrillo enfoscados y pintados, cubierta vegetal de castañuela sobre tablero de madera a dos aguas. Su estado de deterioro es considerable. Su superficie asciende a 289,25 m².

d) Pistas cubiertas con gradas: se trata de una edificación de dimensiones aproximadas 75,00 x 35,00 m con cerramientos y gradas conformadas por paneles de hormigón prefabricado, estructura con cerchas de acero formando cubierta a dos aguas, y terminación con tableros de madera y cobertura vegetal de castañuela. Su superficie es de 2.625 m², habiéndose añadido un porche abierto lateral de dimensiones 34,76 x 6,00 m y superficie 208,56 m². Presenta deterioro igualmente por el abandono de las instalaciones.

e) Aula y servicios comunes: edificio de planta rectangular de dimensiones aproximadas 12,50 x 6,50 m y superficie 81,25 m², con estructura de cerchas de madera y cerramientos de fábrica enfoscados y pintados. Cubierta a dos aguas de tablero de madera con terminación de cobertura vegetal de castañuelas. Presenta deterioro igualmente por el abandono de las mismas.

f) Boxes: Edificaciones en forma de pastilla con cubierta inclinada a dos aguas en cada uno de los módulos que comparten boxes de forma simétrica con respecto a la cumbrera, con cerramientos de fábrica enfoscados y pintados, de estructura metálica y cubierta de chapa de acero galvanizado. La superficie total de boxes existentes dentro de la parcela Dotacional ecuestre arroja una superficie total de 735,58 m².

Por lo tanto, podemos establecer como superficie total edificada y ocupada por las instalaciones ecuestres en 4.442,11 m².

Se aplicará a continuación el Método del Coste, mediante el cual se calcula el valor de reemplazamiento tanto bruto como neto.

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto (nuevo) se sumarán las siguientes inversiones: valor del terreno, el coste de la edificación por contrata y gastos necesarios.

Para calcular el valor de reemplazamiento neto (actual) se restará al valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado:

$$V_r = V_a \times \text{depreciación física} \times \text{depreciación funcional}$$

Se valorarán a continuación las instalaciones existentes conforme a los módulos de construcción establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el año 2023 con objeto de calcular el presupuesto de ejecución material de las mismas. A



dicho valor se le aplicará un coeficiente de depreciación por la antigüedad de las mismas calculado mediante la técnica de amortización lineal multiplicando el coste por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble por su vida útil.

a) Pista cubierta con gradas: se considera un coste unitario correspondiente al I5 de 400,87 €/m². Es del año 2003, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,60.

$$2.729,28 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 400,87 \text{ €/m}^2 = 656.451,88 \text{ €}$$

b) Museo aula de formación: se considera un coste unitario de 1.002,20 €/m² (K8). Es del año 2005, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,66.

$$289,25 \text{ m}^2 \times 0,64 \times 1.002,20 \text{ €/m}^2 = 185.527,26 \text{ €}$$

c) Restaurante- Cafetería: Se considera un precio unitario de 641,40 €/m² (H3). Es del año 2003, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,62.

$$351 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 641,40 \text{ €/m}^2 = 135.078,84 \text{ €}$$

d) Aulas y servicios comunes: Se considera un coste unitario de 741,62 €/m² (K3). Es del año 2005, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,66.

$$81,25 \text{ m}^2 \times 0,64 \times 741,62 \text{ €/m}^2 = 38.564,24 \text{ €}$$

e) Oficinas administrativas: Se considera un coste unitario de 801,76 €/m² (G2). Es del año 2008, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,70.

$$255,75 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 801,76 \text{ €/m}^2 = 143.535,08 \text{ €}$$

g) Boxes: Se considera un coste unitario de 200,44 €/m² (E1). Es del año 2003, por lo que considerando que su vida es de 50 años por tratarse de un edificio comercial y de servicios, su depreciación física es 0,60.

$$735,58 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 200,44 \text{ €/m}^2 = 88.463,79 \text{ €}$$

Así pues, obtenemos un presupuesto de ejecución material (PEM) de **1.247.621,09 €**

Si a dicho coste de ejecución material le sumamos los gastos generales y beneficio industrial del presupuesto de contrata (19% PEM), más los tributos que gravan la construcción sobre impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras y tasas de obtención de licencia (4% PEM), más los honorarios profesionales de proyecto y dirección técnica del proyecto edificatorio (10% PEM), resulta un coste final de ejecución de:

$$\text{Va x depreciación física} = \mathbf{1.659.336,05 \text{ €}}$$

A este valor se le aplicará la depreciación funcional calculada como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina. Para ello se utilizará el informe suscrito por el arquitecto técnico D. Martín Caballero Morato del **año 2019**.



Vrn= **1.659.336,05 €** - 539.402,11 € = **1.119.933,94 €**

Para el cálculo del valor del terreno se puede utilizar el método de comparación o el residual. Al ser el objeto de esta valoración el de servir de soporte a un procedimiento de concesión administrativa de dichos terrenos y ser imposible establecer un valor de mercado lucrativo de uso dotacional ecuestre, al no llevar asociado valor lucrativo a nivel urbanístico, se va aplicar el valor de repercusión de concesiones administrativas anteriores homogeneizadas en base al uso agropecuario de la parcela de referencia, así como a los coeficientes de homogenización urbanístico establecidos en el propio PGOU, podemos estimar una reducción del valor de repercusión destinado a agropecuario (aún teniendo usos terciarios insertos en la parcela como podrían ser el restaurante, el museo, las aulas y las oficinas) de un 45 % respecto del valor terciario de referencia en otras concesiones administrativas. Así pues, tomamos un valor de referencia para repercusión del suelo de **48,50 €/m²**.

De aquí que el valor del suelo sea:

$$Vsuelo = Vrepercusión \times m^2t = 48,50 \text{ €/m}^2 \times 4.442,11 \text{ m}^2 = \mathbf{215.442,33 \text{ €}}$$

De todo ello, obtenemos un valor final de la parcela dotacional ecuestre resultante

$$Vrb = Vrn + Vsuelo = 1.119.933,94 \text{ €} + 215.442,33 \text{ €} = \mathbf{1.335.376,27 \text{ €}}$$

Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo la presente en Almonte a la fecha de la firma electrónica.

Laura Jiménez Maqueda (Arquitecta Municipal)

