

INTELIGENCIA.-

aprobado

Artículo 11 Medidas para prevención de contaminación acústica

1. En la fase de urbanización la emisión sonora de la maquinaria empleada se ajustará a las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
2. Se hará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros, limitando su velocidad y estableciendo un plan de mantenimiento periódico que garantice su correcto funcionamiento.

Artículo 12 Medidas de restauración paisajística

1. En las zonas verdes se deberán realizar plantaciones de vegetación con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.
2. Se conservarán las especies arbóreas que, en su caso, se encuentren en la zona de actuación. Se deberá establecer en el correspondiente proyecto de urbanización la época, especies y cuidados necesarios de la plantación de vegetación prevista, para que pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.
3. Será obligatorio limpiar las obras y sus inmediaciones de escombros y otros materiales, y hacer desaparecer las instalaciones provisionales, una vez concluidas las mismas.

Artículo 13 Medidas para prevención de contaminación lumínica

1. Para minimizar la contaminación lumínica, y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, las actuaciones de alumbrado exterior se ajustarán a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 14 Medidas relativas a los residuos

1. Los residuos de construcción y demolición generados durante las fases de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como en el decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. De modo especial se

EFICIENCIA.

aprobado

adoptarán medidas para prevenir la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en las mencionadas normas. (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

2. Los condicionantes ambientales que se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental en esta materia deberán aparecer recogidos expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el ámbito de actuación.

Artículo 15 Medidas relativas al saneamiento, depuración y vertido

1. Para la depuración de las aguas residuales se aplicará el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
2. En la urbanización de la zona se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 16 Medidas de Protección contra Incendios

1. El ámbito de aplicación de este artículo se reduce únicamente a la parcela P-29.EL.
2. Antes de la puesta en uso del Sistema General de Espacios Libres, y a requerimiento de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, se redactará si fuera preceptivo el correspondiente Plan de Prevención de Incendios Forestales, siguiendo las determinaciones contenidas en el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, aprobado por el Decreto 247/2001, y modificado por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre.
3. Asimismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001 y el Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección de las instalaciones.

Artículo 17 Medidas generales

1. Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.
2. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico- administrativas, de obras y servicios.

EXIGENCIA

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

AGENCIACIÓN.

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

C. PLAN DE ETAPAS

C.1. CONTENIDO

Este documento regula la gestión de la modificación puntual estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las distintas obras, siempre en lo relativo a las determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada potestativa, según lo expuesto en el artículo 10.2.B) de la LOUA.

C.2. ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29

La licencia de derribo de las instalaciones deportivas existentes en la actual parcela 29 no podrá concederse hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de las nuevas instalaciones situadas en la parcela SG-P-42.20.

El proyecto de derribo del estadio de fútbol actualmente existente deberá presentarse en el plazo de 3 meses desde la recepción de las nuevas instalaciones deportivas. El mismo plazo se aplica a la presentación del proyecto de urbanización que deba redactarse para adecuar las infraestructuras a la nueva ordenación y para la urbanización de la parcela P-29.EL destinada a espacios libres.

El plazo para el comienzo de las obras de urbanización será como máximo de seis meses a partir de la concesión de licencia de obras de urbanización.

Tanto el derribo como la urbanización a la que se hace referencia en el párrafo anterior deberán ejecutarse en un plazo de 9 meses desde la concesión de las correspondientes licencias.

La solicitud de licencia de edificación para la parcela P-29.H deberá hacerse dentro del plazo de 9 meses desde la recepción de las nuevas instalaciones deportivas.

Podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y la edificación vinculada a ella, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

sección celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SELEGENCIA.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

D. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Para realizar una estimación del coste de las intervenciones propuestas para los suelos afectados por la presente innovación deberemos tener en cuenta, por una parte, los costes del desarrollo urbanístico hasta el inicio de las obras, y por otra el de las obras de demolición, urbanización o edificación propiamente dichas.

D.1. VALORACIÓN DE LOS COSTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

A continuación se recogen los costes de desarrollo urbanístico del suelo, hasta el momento del inicio de las obras de urbanización, que incluye honorarios, técnicos, tasas y licencias municipales y gastos de gestión, notaria, registro...:

Honorarios redacción Modificación Puntual y Esla	57.727,36 €
Honorarios redacción Proyecto de Reparcelación	460,33 €
Inscripción en el Registro del Proyecto de Reparcelación	6.646,86 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO	64.834,55 €

D.2. VALORACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de urbanización se han valorado utilizando los precios para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos estimativos de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, y considerando las diferentes intervenciones que deberán llevarse a cabo en todas las parcelas afectadas por la innovación y su entorno.

D.2.1. Valoración de los costes de urbanización del SG-P-42.20 y de la AV TA 01

1. Honorarios técnicos:

Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	47.019,21 €
Dirección de Ejecución de Obras	19.539,09 €
Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras	7.314,10 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	73.872,40 €

Resolución de 20 de mayo de 2014, por la que se aprueba el Plan de Actuación Urbanística de la Zona de Actuación Urbanística de Tarifa en su totalidad, en virtud de lo establecido en el artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

~~INICIACIÓN.~~

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JULIO 2013 (Artículo 128.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

2. Urbanización del entorno del nuevo Campo de Fútbol en la parcela 42 del polígono 20:

Viario de acceso (AV TA 01)	198.017,82 €
Varios interiores	447.864,48 €
Urbanización (Acondicionamiento perimetral y zona de aparcamiento)	398.988,95 €
TOTAL URBANIZACIÓN SG-P-42.20	1.044.871,25 €

D.2.2. Valoración de los costes de urbanización del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29

1. Honorarios técnicos:

Proyecto de Demolición Campo de Fútbol	2.128,32 €
Estudio y Coordinación Seguridad y Salud Demolición	472,80 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras de Urbanización	41.391,37 €
Dirección de Ejecución de Obras de Urbanización	12.996,89 €
Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras de Urbanización	5.794,79 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	62.784,17 €

2. Urbanización del área de incremento de aprovechamiento:

Demolición Campo de Fútbol	41.113,03 €
Urbanización P-29.EL	397.865,64 €
Mejora de viario e instalaciones	429.961,77 €
TOTAL URBANIZACIÓN ÁREA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	868.940,44 €

D.2.3. Valoración de los costes de edificación del nuevo campo de fútbol

Se ha estimado, en función de los parámetros marcados por la presente innovación, el coste de las obras de construcción del nuevo Campo de Fútbol.

1. Honorarios técnicos:

Proyecto y Dirección de Obras	110.692,88 €
Dirección de Ejecución de Obras	26.462,52 €
Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras	11.415,20 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	148.570,60 €

2. Coste de las obras de edificación:

Terreno de juego (Césped artificial)	768.549,60€
Pista de Atletismo	370.312,36 €
Graderío descubierto	362.639,25 €
Vestuarios y aseos	136.845,00 €
Locales y oficinas	91.230,00 €
TOTAL OBRAS DE EDIFICACIÓN	1.729.576,21 €

RESOLUCIÓN

aprobada
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

DELIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

E. ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURA

E.1. ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29

A continuación, y a partir de los datos generales que pueden obtenerse a partir de los parámetros y condiciones de ordenación fijadas desde la presente innovación para las parcelas P-29.H, P-29.EL y P-29.SIPS, hacemos una previsión de las necesidades de suministro para los distintos servicios urbanos cuyo funcionamiento debe garantizarse para su desarrollo.

Los datos de partida son:

Superficie total de parcelas:	24.911,06 m ²
Uso global:	Terciario Hotelero
Superficie máx. edificable hotelera:	15.364 m ²
Superficie máx. edificable Equip.:	3.200 m ²
Superficie Espacios Libres:	3.540,89 m ²
Superficie Equipamientos:	1.599,97 m ²

E.1.1. Dotación de agua

Analizamos el consumo previsto de agua, en función de los distintos usos del suelo del área:

Uso terciario hotelero:

Para el uso hotelero, considerando establecimientos con una categoría mínima de 3 estrellas, se considera un consumo aproximado de 500 l/habitación·día. Según la legislación sectorial vigente, por cada unidad de alojamiento de los establecimientos hoteleros de playa ubicados en suelo urbano no consolidado, se deberá disponer de 110 m² de suelo de parcela neta. En función de la superficie de la parcela P-29.H (19.784 m²) tendríamos por tanto un número máximo de 180 unidades de alojamiento o habitaciones, por lo que el consumo estimado, en el momento de máxima ocupación, sería:

$$C_C = 500 \text{ l/habitación·día} \times 180 \text{ habitaciones} = 90.000 \text{ l/día}$$

Espacios Libres:

Se estima una dotación de 1,5 l/m²·día para limpieza y riego de las áreas ajardinadas.

$$C_L = 3.540,89 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ l/m}^2 \text{ día} = 5.312 \text{ l/día}$$

INICIENCIA.

aprobado

Equipamientos: Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013. (Artículo 128.1)

En principio se ha estimado una dotación de 40 l/ocupante·día, considerando para el cálculo de la ocupación una densidad de 10 m²/ocupante.

$$C_E = 320 \text{ ocupantes} \times 40 \text{ l/ocupante·día} = 12.800 \text{ l/día}$$

El consumo total estimado de agua es por tanto:

$$C_T = 90.000 + 5.312 + 12.800 = 108.112 \text{ l/día}$$

Para estimar el caudal necesario debemos conocer el coeficiente punta K_p , que las Normas Urbanísticas del Plan General de Tarifa establecen en 2,5.

$$Q = C_T \times K_p = 108.112 \times 2,5 = 270.280 \text{ l/día} = 3,13 \text{ l/s}$$

E.1.2. Saneamiento

Ya que la zona cuenta con redes de saneamiento separativas, debe estimarse cada tipo de vertido por separado.

SANEAMIENTO. PLUVIALES

Para la determinación del caudal de pluviales en el área hemos utilizado el método racional, basado en la fórmula:

$$Q = C \times I_{\text{máx}} \times S$$

Q: Caudal de pluviales obtenido

C: Coeficiente de escorrentía

$I_{\text{máx}}$: Intensidad de precipitación en l/s·ha

S: Superficie de la cuenca considerada en hectáreas

Para determinar el coeficiente de escorrentía global del sector estimamos una distribución de usos y superficies, y asignamos a cada una de ellas el correspondiente coeficiente parcial de escorrentía:

$$C = \sum C_i \times S_i$$

SESION
 Aprobado
 Inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Acta nº 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Áreas construidas: Considerando los parámetros de ocupación fijados para cada una de las parcelas edificables, estimamos que un total de 7.531 m² estarán ocupados por la edificación. Tomamos un coeficiente de 0,50.

Espacios libres: Hemos considerado que la superficie ocupada por espacios libres está compuesta, por una parte, por la parcela P-29.EL con una superficie de 3.540,89 m², y por otra por un porcentaje en torno al 40% de la superficie libre de la parcela P-29.H; es decir, 7.908 m². Obtenemos por tanto un total de 11.449 m². Tomamos un coeficiente de 0,20.

Superficie pavimentada: La superficie restante, formada por áreas pavimentadas, como itinerarios peatonales o aparcamientos en superficie, es de 5.931 m². Tomamos un coeficiente de 0,90.

El coeficiente de escorrentía global para el sector considerado sería entonces:

$$C = 0,457$$

Consideramos para Tarifa una $I_{\text{máx}}$ de 100 l/s·ha, con lo cual el caudal de pluviales determinado sería:

$$Q = 0,457 \times 100 \times 2,64 = 120,65 \text{ l/s}$$

SANEAMIENTO. RESIDUALES

Para el cálculo de las secciones en los colectores necesarias para evacuar las aguas residuales que pudieran generarse en la zona, consideramos un caudal de retorno del 95% sobre el caudal punta de abastecimiento de agua, por lo cual el máximo caudal a evacuar sería de 2,82 l/s.

Por otra parte, para comprobar la suficiencia de las instalaciones de depuración existentes, deberíamos estimar el número de habitantes equivalentes (h-e) del mismo. Un habitante equivalente es la carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de 5 días (DBO 5), de 60 gramos de oxígeno por día.

Según el Plan Nacional de Calidad de las Aguas: Saneamiento y Depuración 2007-2015, el cálculo de la población equivalente puede hacerse directamente en base a mediciones de caudal y concentración de DBO5 de las aguas residuales o bien indirectamente en base a datos estadísticos. Se ha elegido esta segunda opción.

SELECCIÓN.-

Ya que se prevé la implantación de un uso hotelero, estaríamos considerando población estacional, y para calcularlo deberíamos estimar el número total de plazas y el porcentaje de ocupación. En función de las dimensiones de la parcela hotelera estimamos un máximo de 360 plazas, y consideramos el caso más desfavorable, por lo que estaríamos considerando un total de 360 h-e, los cuales sumados a los 224 h-e que consideramos en la parcela de equipamientos (a razón de 0,7 h-e por ocupante), nos dan un total de 584 h-e.

E.1.3. Energía eléctrica

Para estimar las necesidades de energía eléctrica del área, a falta de valores concretos en la ITC-BT-10, se han considerado una serie de valores medios orientativos. Calculamos en base a los siguientes valores:

Uso terciario-hotelero: La carga se calcula considerando 1 kW/plaza, a los que se sumarían los servicios generales. Estimamos una carga total de 450,000 kW. Por otra parte, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del Real Decreto 1955/2000, del 1 de diciembre de 2000, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, cuando la potencia solicitada de un nuevo suministro sea superior a 100 kW, el peticionario deberá reservar el local necesario para la instalación de un centro de transformación.

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m² de superficie. La parcela P-29.EL destinada a espacios libres tiene una superficie de 3.540,89 m², por lo que obtenemos una previsión de potencia demandada de 3,541 kW.

Equipamientos: Consideramos una dotación de 100 W/m² de superficie construida. La superficie edificable fijada para la parcela P-29.EQ es de 3.200 m², por lo que obtenemos una previsión de potencia demandada de 320,000 kW. Igualmente de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del Real Decreto 1955/2000, del 1 de diciembre de 2000, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, cuando la potencia solicitada de un nuevo suministro sea superior a 100 kW, el peticionario deberá reservar el local necesario para la instalación de un centro de transformación.

En función de los cálculos anteriores, para la totalidad del sector obtenemos una previsión para la potencia demandada de 773,541 kW.

E.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SG-P-42.20

Para la parcela en la que se ubicarán las nuevas instalaciones deportivas, se prevé una demanda de recursos hídricos, en función del régimen de uso propuesto, que se detalla a continuación.

Las instalaciones proyectadas implican demanda de agua por:

- A. Vestuarios e instalaciones al servicio de los usuarios.
- B. Aseos públicos al servicio de los espectadores.
- C. Riego del campo de juego.
- D. Riego de los espacios libres exteriores.

A. Según las Normas NIDE de proyecto, redactadas por el Consejo Superior de Deportes, la dotación mínima de vestuarios para espacios deportivos similares al proyectado sería:

- 2 vestuarios de equipo, con un mínimo de 8 duchas, 2 inodoros y 2 lavabos en cada uno de ellos.
- 2 vestuarios para árbitros, con un mínimo de 1 ducha, 1 inodoro y 1 lavabo.

El número total de aparatos previsto sería entonces de 18 duchas, 6 inodoros y 6 lavabos. El consumo instantáneo total de los aparatos se calcula considerando 0,20 l/s para las duchas y 0,10 l/s para el resto de los aparatos. Considerando un régimen de funcionamiento equivalente al uso intensivo durante una hora de todos los aparatos, tendríamos una demanda total diaria de 17,28 m³/día

B. Se ha estimado un número total de 2.500 espectadores, para dar servicio a los cuales serían necesarios:

- Aseos para hombres, 4 urinarios, 2 inodoros y 2 lavabos por cada 500 espectadores o fracción, lo cual supone un total de 20 urinarios, 10 inodoros y 10 lavabos.
- Aseos para mujeres, 6 inodoros y 2 lavabos por cada 500 espectadores o fracción, lo cual supone un total de 30 inodoros y 10 lavabos.

Considerando un consumo instantáneo de 0,10 l/s por aparato, y un régimen de funcionamiento equivalente al uso intensivo durante una hora de todos los aparatos, tendríamos una demanda total diaria de 28,80 m³/día.

C. La demanda de agua para riego del campo de césped artificial se estima, una vez descontado el aporte natural de agua al terreno, en base a un caudal máximo de 14 l/s con un régimen de funcionamiento de 0,25 horas (15 minutos) diarias, lo que equivaldría a un caudal de 12.600 l/día, o 12,6 m³/día.

D. A la hora de proyectar los espacios libres exteriores se ha optado por la utilización de especies autóctonas, y sobre todo de aquellas cuyas demandas de agua sean menores, evitando las plantaciones de praderas de césped y otras especies que requieren un cuidado constante y riego abundante. La superficie total a ajardinar estaría en torno a los 12.165 m², y se estima un aporte máximo para riego de 1 l/m²·día, lo cual equivaldría a 12,165 m³/día.

Hay que considerar que el agua destinada a riego podría proceder al menos parcialmente de reciclaje o de la recuperación de las aguas pluviales de la zona, con lo cual la demanda total puede ser menor a la máxima que se estima, que estaría en torno a 70,85 m³/día. También debe tenerse en cuenta que este caudal máximo se ha calculado para el caso de eventos deportivos con la mayor afluencia de público posible, considerando que muchos días las instalaciones se usarían para práctica deportiva sin afluencia de espectadores, la demanda de agua podría ser mucho menor.

DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS

aprobado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013. (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



INTELIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

ANEXO DE VALORACIONES

A. VALORACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	82
A.1. Descripción del método de valoración	83
A.1.1. Objeto de la valoración	83
A.1.2. Espacio temporal de referencia de la valoración	83
A.1.3. Criterios generales para la valoración	83
A.1.4. Situación Básica del suelo	84
A.1.5. Método de Valoración	84
A.2. Cálculo del valor de los terrenos sin edificar	84
A.2.1. Determinación del uso y la edificabilidad de referencia a efectos de valoración	84
A.2.2. Valoración del suelo	89
B. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA ACTUACIÓN DE VIARIO AV TA 01	92
B.1. Descripción del método de valoración	93
B.2. Cálculo del valor del suelo	93
C. VALORACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A USO HOTELERO	94
C.1. Descripción del método de valoración	95
C.2. Descripción de la instalación hotelera a ejecutar	95
C.3. Cuenta de ingresos anuales	95
C.3.1. Ingresos en concepto de alquiler de las habitaciones	95
C.3.2. Ingresos en concepto consumo del mini - bar	96
C.3.3. Ingresos por consumo en el restaurante	96
C.3.4. Ingresos por celebraciones y eventos	96
C.3.5. Total ingresos anuales	97
C.4. Cuenta de gastos anuales	97
C.4.1. Gastos en concepto de personal	97
C.4.2. Gastos en concepto de materia prima de celebraciones y eventos	97
C.4.3. Gastos en concepto de materia prima del restaurante	97
C.4.4. Gastos en concepto de materia prima del mini bar	97
C.4.5. Gastos en concepto de suministros	98
C.4.6. Amortización de mobiliario	98
C.4.7. Impuestos	98
C.4.8. Volumen total de gastos después de impuestos	98
C.5. Beneficio de la entidad explotadora del establecimiento	98
C.6. Importe anual disponible para las cuotas del crédito	99
C.7. Valor del suelo edificado	99
C.8. Valor del suelo sin edificar	99

SOLICITUD DE VALORACIÓN

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2015. Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 de Julio de 2013, y en virtud del Reglamento de Plazamiento Urbanístico.

A.1. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A.1.1. Objeto de la valoración

El apartado 1 del artículo 21, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que *"las valoraciones del suelo, las instalaciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto...la verificación de las operaciones... precisas para la ejecución de la ordenación... urbanística en las que la valoración determina el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad..."*.

Dado, que la finalidad de la valoración la constituye la verificación de que las operaciones precisas para llevar a la práctica las determinaciones de ordenación establecidas en la presente innovación son económicamente sostenibles, para valorar los 36.318,00 m², que la presente innovación destina al uso de Sistema General Deportivo, pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20, vamos a seguir lo establecido en el mencionado Real Decreto Legislativo y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A.1.2. Espacio temporal de referencia de la valoración

Según lo establecido en el apartado 2.a del artículo 21, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuando el objeto de la valoración sea el descrito al inicio el presente apartado A.1, las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

A.1.3. Criterios generales para la valoración

Según lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, *"el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad... Se tasarán... según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que las motive"*.

DILIGENCIA

aprobado

Originalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013. (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

A.1.4. Situación Básica del suelo

El apartado 3 del artículo 12, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que "se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, DOTACIONES y parcelas propias del núcleo..., cumplan...:

...Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes."

La parcela que se va a destinar al Sistema General de Equipamiento Deportivo, está legalmente integrada en la red de dotaciones del municipio, y llegará a contar con las infraestructuras y servicios necesario, sin más obras que las de conexión con las instalaciones ya existentes en el núcleo de Tarifa, por lo que podemos concluir que dicha parcela se encuentra en la situación de SUELO URBANIZADO.

A.1.5. Método de Valoración

A la vista de la situación del suelo, urbanizado, se aplicarán los criterios de valoración establecidos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y en los artículos 19 a 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se apruebe el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LOS TERRENOS SIN EDIFICAR

A.2.1. Determinación del uso y la edificabilidad de referencia a efectos de valoración

Según lo dispuesto en el apartado 3, del artículo 20 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, "si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que... la ordenación urbanística los haya incluido".

INICIENCIA.-

Los terrenos se encuentran en el ámbito del sitio conocido como Albacerrado, para el que el Plan de Ordenación de Territorio del Campo de Gibraltar, contempla una actuación de uso residencial con los siguientes parámetros:



- Uso Global: Residencial
- Número máximo de viviendas: 1.000 viv.
- Densidad mínima: 35 viv/Ha
- Número mínimo de viviendas protegidas: 55%
- Edificabilidad mínima terciaria: 15%

Con estas premisas, se podría establecer la siguiente ordenación urbanística:

- Superficie del ámbito:

$$S = \frac{1.000 \text{ viv}}{35 \text{ viv/ha}} \times 10.000 \text{ m}^2 / \text{ha} = 285.715 \text{ m}^2$$

- Número de viviendas libres: 450 viv.
- Número de viviendas protegidas: 550 viv.
- Edificabilidad de viviendas protegidas tipología plurifamiliar:

$$E_{vp} = 550 \text{ viv} \times 70 \text{ m}^2 \text{ útil} / \text{viv} \times 1,25 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ útil} = 48.125 \text{ m}^2 \text{ t}$$

- Edificabilidad de viviendas libres tipología plurifamiliar bloque aislado:

$$E_v = 450 \text{ viv} \times 110 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{viv} = 49.500 \text{ m}^2 \text{ t}$$

- Edificabilidad mínima terciaria:

$$E_t = \frac{(48.125 + 49.500)}{0,85} \text{ m}^2 \text{ t} \times 0,15 = 17.228 \text{ m}^2 \text{ t}$$

Para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo aplicamos la fórmula del artículo 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

- ILIGENCIA -**
- Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 123.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)
- aprobado**
- EM: La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
 - Ei: La edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
 - Si: La superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
 - VRSi: El valor de repercusión del suelo correspondiente al asignado a cada parcela i en euros por metro cuadrado de edificación.
 - VRSr: El valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación, que en nuestro caso será el uso de residencial libre en tipología plurifamiliar.
 - SA: La superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
 - SD: La superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino.

De todas las variables, conocemos:

- Los productos de $E_i \times S_i$, agrupados por usos, que coinciden con la edificabilidad de cada uno de los usos, calculada anteriormente, es decir: 48.125 m² de vivienda protegida, 49.500 m² de vivienda libre y 17.228 m² de terciario.
- La superficie del ámbito espacial homogéneo SA que asciende a 285.715 m².
- SD=0, ya que no existe todavía en el ámbito suelo dotacional ya afectado a su destino.

Por tanto sólo nos queda obtener los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos. Para ello utilizamos la expresión establecida en el apartado 2 del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS: El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv: El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado.

ALBUJENIA.-

K: Un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, que para el caso que nos ocupa tiene un valor de 1,4, ya que no se dan ninguna de las circunstancias previstas en el mencionado artículo 22 para su reducción o para su aumento.

Vc: Es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

No obstante lo expuesto, hay que indicar que en lo relativo al valor de repercusión del suelo destinado a vivienda protegida, dado que éste tiene un máximo establecido legalmente, adoptaremos dicho valor y no aplicaremos la expresión arriba indicada.

A continuación vamos a calcular el valor de repercusión de suelo de cada uso

A.2.1.1. Valor de repercusión del suelo VRS destinado a vivienda protegida

Adoptamos como valor de repercusión de suelo destinado a vivienda protegida el 15% del módulo máximo de venta en Régimen General para el municipio de Tarifa, establecido en 1.212,80 €/ m² útil, lo que resulta un valor de repercusión de:

$$VRS = \frac{1.212,80\text{€}/\text{m}^2\text{útil} \times 0,15}{1,25\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{útil}} = 145,54\text{€}/\text{m}^2\text{t}$$

A.2.1.2. Valor de repercusión del suelo VRS destinado a vivienda libre

Para determinar el valor en venta del metro cuadrado del producto inmobiliario terminado, hemos considerado los siguientes testigos:

INMUEBLE	TIPOLOGÍA	EDIFICAB.	VALOR REPER.
C/. Algeciras 8	Plurifamiliar	120,00 m ² t	1.500,00 €/m ² t
C/. Labradores	Plurifamiliar	94,00 m ² t	1.745,00 €/m ² t
C/. Pintor Guillermo Pérez Villalta 41	Plurifamiliar	120,00 m ² t	1.625,00 €/m ² t
C/. Vizconde de Castelnou	Plurifamiliar	85,00 m ² t	1.552,94 €/m ² t
C/. San Sebastián 36	Plurifamiliar	110,00 m ² t	1.818,18 €/m ² t
C/. Labradores 28	Plurifamiliar	77,00 m ² t	1.597,40 €/m ² t
C/. Paseo del Retiro	Plurifamiliar	97,00 m ² t	1.608,25 €/m ² t
C/. Salvador Guillén 6	Plurifamiliar	80,00 m ² t	1.437,50 €/m ² t

SILENCIO

aprobado

A la vista de los testigos podríamos considerar un Vv de 1.615,62 €/m².

Para estimar el valor de construcción Vc, tomamos como referencia los módulos editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, los baremos orientativos de honorarios de los colegios profesionales con competencias en la edificación, y las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Tarifa. Se han estimado los costes que se relacionan a continuación:

- Ejecución material (EM)..... 652,79 €/m²t (1)
 - GG+BI (19% s/(1))..... 124,04 €/m²t (2)
 - Licencia de Obras (1,74% s/(1+2)) 13,52 €/m²t (3)
 - ICIO (4% s/ (1))..... 26,12 €/m²t (4)
 - Primera ocupación (20,90 €/m² útil)..... 16,08 €/m²t (5)
 - Proyecto y Dirección obras (9,1% s/(1)) 59,41 €/m²t (6)
 - Direcc. Ejecución de obras (1,95% s/(1)).. 12,73 €/m²t (7)
 - Seguridad y Salud (0,70% s/(1)) 4,57 €/m²t (8)
 - Gastos de visado..... 2,00 €/m²t (9)
-
- **TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN 911,26 €/m²t**

Por consiguiente el valor de repercusión de suelo destinado a vivienda libre será:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{1.615,62\text{€} / \text{m}^2\text{t}}{1,40} - 911,26\text{€} / \text{m}^2\text{t} = 242,75\text{€} / \text{m}^2\text{t}$$

A.2.1.3. Valor de repercusión del suelo VRS destinado terciario comercial

Para determinar el valor en venta del metro cuadrado del producto inmobiliario terminado, hemos considerado los siguientes testigos:

INMUEBLE	TIPOLOGÍA	EDIFICAB.	VALOR REPER.
c/. San Sebastián 37	Local comercial	150 m ² t	1.667 €/m ² t
c/. La Línea de la Concepción 206	Local comercial	750 m ² t	1.600 €/m ² t
c/. San Julián 17	Local comercial	135 m ² t	1.037 €/m ² t
c/. Parcela 3.1 La Marina II	Unifamiliar adosada	70 m ² t	2.800 €/m ² t
c/. Parcela 3.1 La Marina II	Unifamiliar adosada	85 m ² t	2.800 €/m ² t

A la vista de los testigos todos y teniendo en cuenta que el de la calle San Julián se encuentra en un mal estado de conservación y los de la parcela 3.1 de La Marina II en una vía principal, podríamos considerar un Vv de 1.500 €/m²t, algo inferior al de la calle San Sebastián ya que Albacerrado está algo más descentralizado del resto del municipio.

INICIENCIA.

Para estimar el valor de construcción V_c , tomamos como referencia los módulos editados por inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), colegios profesionales con competencias en la edificación, y las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Tarifa. Se han estimado los costes que se relacionan a continuación:

Ayuntamiento de Tarifa. Se han estimado los costes que se relacionan a continuación:



• Ejecución material (EM)	514,32 €/m ^{2t} (1)
• GG+BI (19% s/(1))	97,73 €/m ^{2t} (2)
• Licencia de Obras (1,74% s/(1+2))	10,65 €/m ^{2t} (3)
• ICIO (4% s/ (1))	20,58 €/m ^{2t} (4)
• Primera utilización (25,13 €/m ² útil)	22,85 €/m ^{2t} (5)
• Proyecto y Dirección obras (9,1% s/(1))	46,81 €/m ^{2t} (6)
• Direcc.Ejecución de obras (1,95% s/(1)) ...	10,03 €/m ^{2t} (7)
• Seguridad y Salud (0,70% s/(1))	3,61 €/m ^{2t} (8)
• Gastos de visado	1,80 €/m ^{2t} (9)
<hr/>	
• TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN	728,38 €/m ^{2t}

Por consiguiente el valor de repercusión de suelo destinado a terciario comercial es:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.500,00\text{€} / \text{m}^2\text{t}}{1,40} - 728,38\text{€} / \text{m}^2\text{t} = 343,05\text{€} / \text{m}^2\text{t}$$

A.2.1.4. Determinación de la edificabilidad media del ámbito

A la vista de los valores calculados, la edificabilidad media del ámbito, aplicando la fórmula del artículo 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, resulta:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD} =$$

$$= \frac{(49.500\text{m}^2\text{t} \times 242,75\text{€} / \text{m}^2\text{t}) + (48.125\text{m}^2\text{t} \times 145,54\text{€} / \text{m}^2\text{t}) + (17.228\text{m}^2\text{t} \times 343,05\text{€} / \text{m}^2\text{t})}{242,75\text{€} / \text{m}^2\text{t} \times 285.715\text{m}^2\text{s}}$$

$$= 0,36\text{m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$$

A.2.2. Valoración del suelo

Para calcular el valor del suelo aplicamos la expresión del apartado 3 del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones

de la Ley de Suelo, ya que el suelo tiene pendientes cargas y deberes propios del desarrollo urbanístico. Por tanto el valor del suelo se calculará de la siguiente forma:

Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
23 JUL. 2013
El Secretario del Ayuntamiento

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So}: El valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- V_S: El valor del suelo urbanizado no edificado, en euros calculado según la expresión $V_S = \sum E_i \times VRS_i$
- G: Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR: La tasa libre de riesgo en tanto por uno actualmente en el 3,57%
- PR: La prima de riesgo en tanto por uno, establecida en el Anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el 12%.
- E_i: La edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los deberes pendientes, al haberse calculado la edificabilidad respecto a los parámetros globales de desarrollo son:

• Planeamiento Urbanístico	57.727,36 €
• Parcelación	460,33
• Inscripción Registral de la Parcelación	6.646,80 €
• TOTAL DEBERES PENDIENTES	64.834,49 €

Por tanto el valor del suelo sería:

$$\begin{aligned}
 V_{So} &= V_S - G \times (1 + TLR + PR) = \\
 &= (0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \times 242,75 \text{ €} / \text{m}^2 \times 36.318 \text{ m}^2) - 64.834,49 \text{ €} \times (1 + 0,0357 + 0,12) = \\
 &= 3.173.830,02 \text{ €} - 74.929,22 \text{ €} = 3.098.900,80 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Dicho valor habría que multiplicarlo por el 90%, ya que es el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios de suelo. Por tanto el valor del suelo destinado al Sistema General de Equipamiento Deportivo es:

$$VS = 3.098.900,80\text{€} \times 0,90 = 2.789.010,72\text{€}$$

RESOLUCIÓN

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

[Handwritten signature in blue ink]

INTELIGENCIA. aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

B. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DE LA ACTUACIÓN DE VIARIO AV TA 01

B.1. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN

El método de valoración de estos terrenos, en tanto que pertenecen al mismo ámbito, es el seguido para valorar los terrenos del nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20.

B.2. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

Por consiguiente, la valoración de los mismos es proporcional a la superficie de los terrenos:

$$VS = \frac{2.906,00\text{m}^2\text{s}}{36.318\text{m}^2\text{s}} \times 2.789.010,72\text{€} = 223.163,86\text{€}$$

PRESENCIA.-

dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RELIGENCIA

aprobada

Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

C. VALORACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A USO HOTELERO

RESOLUCIÓN.

aprobado
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento)

C.1. DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN

Para valorar la parcela que se va a destinar al uso hotelero (parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa), vamos a calcular el valor del suelo edificado, realizando un balance anual de beneficios, que nos permita determinar la cantidad anual que se puede destinar a amortizar la inversión de la ejecución de la instalación hotelera, en un período máximo de 20 años.

Una vez obtenido el valor del suelo edificado, aplicaremos un residual estático para determinar el valor del suelo sin edificar.

C.2. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN HOTELERA A EJECUTAR

Con los parámetros establecidos por la presente innovación y en atención a la normativa sectorial y la situación de la parcela respecto a la costa, consideramos un establecimiento hotelero con las siguientes características:

- Hotel modalidad de playa de cuatro estrellas
- Número máximo de alojamientos 180 (1 cada 110 m² de parcela)

C.3. CUENTA DE INGRESOS ANUALES

Los ingresos anuales son en concepto de alquiler de las habitaciones, ingresos por consumo del mini-bar, ingresos por consumos en el restaurante e ingresos por celebraciones y eventos.

C.3.1. Ingresos en concepto de alquiler de las habitaciones

Para estimar los ingresos en concepto de alquiler de habitaciones, recurrimos a la estadística de ocupación hotelera de Tarifa, suponiendo que por el tipo de instalación que vamos a considerar, en ésta las ocupaciones serán sensiblemente superiores. Consideraremos una habitación media de dos plazas, y un precio diario de la habitación según la temporada. Todos los datos quedan recogidos en el siguiente cuadro, por meses.

MES	% OCUPACIÓ	Nº HABITACIONES OCUPADAS	Nº DÍAS DEL MES	PRECIO HABITACIÓN	INGRESOS MENSUALES
Enero	55,00%	99 hab	31 días	90 €/día	276.210,00 €
Febrero	15,00%	27 hab	28 días	50 €/día	37.800,00 €
Marzo	30,00%	54 hab	31 días	50 €/día	83.700,00 €
Abril	40,00%	72 hab	30 días	90 €/día	194.400,00 €
Mayo	45,00%	81 hab	31 días	50 €/día	125.550,00 €
Junio	50,00%	90 hab	30 días	90 €/día	243.000,00 €
Julio	100,00%	180 hab	31 días	200 €/día	1.116.000,00 €
Agosto	100,00%	180 hab	31 días	200 €/día	1.116.000,00 €
Septiembre	85,00%	153 hab	30 días	125 €/día	573.750,00 €
Octubre	30,00%	54 hab	31 días	50 €/día	83.700,00 €
Noviembre	10,00%	18 hab	30 días	50 €/día	27.000,00 €
Diciembre	60,00%	108 hab	31 días	90 €/día	301.320,00 €
TOTAL INGRESOS ANUALES					4.178.430,00 €

C.3.2. Ingresos en concepto consumo del mini - bar

Estimamos un consumo de 1,5 € por habitación cada día que esté ocupada. De la tabla del apartado anterior obtenemos una ocupación de 34.182 hab.día (lo que equivale a 189,90 días de ocupación completa. Por tanto los ingresos en concepto de consumo del mínima bar son:

$$1,5€/habitación.día \times 34.182habitación.día = 51.273,00€$$

C.3.3. Ingresos por consumo en el restaurante

Estimamos un consumo de 5,00 € por habitación cada día que esté ocupada. Por tanto los ingresos en concepto de consumo en el restaurante son:

$$5€/habitación.día \times 34.182habitación.día = 170.910,00€$$

C.3.4. Ingresos por celebraciones y eventos

Consideramos una celebración mensual tipo boda, con unos ingresos brutos de 10.000,00 € de media, y un evento tipo congreso cada dos meses, con unos ingresos brutos de 5.000,00 €. Los ingresos totales por estos conceptos son:

$$12celebraciones \times 10.000,00€/celebraciones + 6eventos \times 5.000,00€/eventos = 150.000,00€$$

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RESOLUCIÓN.-**aprobada**

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 JUL 2013. (Artículo 128.4

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

El total de ingresos brutos anuales por los conceptos descritos asciende a 4.550.613,00 €.

C.4. CUENTA DE GASTOS ANUALES

Los gastos considerados son en concepto de personal, materias primas para eventos y celebraciones, materias primas para el restaurante, suministros e impuestos. Además vamos a considerar como gasto la amortización, en 10 años de compra de mobiliario para el establecimiento.

C.4.1. Gastos en concepto de personal

Consideramos una plantilla de 1 persona cada 4 habitaciones ocupadas, con un sueldo medio de 1.500,00 € al mes, equivalente a 50 € al día. De la tabla del apartado B.3.1, deducimos que la evolución de la ocupación, es equivalente a una ocupación del 100% durante 189,90 días, por tanto los gastos en concepto de personal ascienden a:

$$0,25 \text{empleados / hab} \times 180 \text{habitaciones} \times 50,00\text{€/día.empleados} \times 190 \text{días} = 427.500,00\text{€}$$

C.4.2. Gastos en concepto de materia prima de celebraciones y eventos

Consideramos que los gastos en concepto de materia prima de celebraciones y eventos, suponen el 30% de los ingresos brutos, por tanto asciende a:

$$150.000,00\text{€} \times 0,30 = 45.000,00\text{€}$$

C.4.3. Gastos en concepto de materia prima del restaurante

Consideramos, igualmente, que los gastos en concepto de materia prima del restaurante suponen el 30% de los ingresos brutos; por tanto asciende a:

$$170.910,00\text{€} \times 0,30 = 51.273,00\text{€}$$

C.4.4. Gastos en concepto de materia prima del mini bar

En este caso suponemos un porcentaje del 25% sobre los ingresos brutos del mini bar, lo que supone un total de:

~~EFICIENCIA.-~~

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 JUL 2014 ~~51.273,00€ x 0,25 = 12.818,25€~~
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C.4.5. Gastos en concepto de suministros

Consideramos en este epígrafe tanto los suministros de agua y energía eléctrica, como de la lencería y los productos higiénicos de consumo en las habitaciones. Suponemos un gasto de diez euros por habitación y día que esté ocupada, por lo que el coste total será de:

$$10€/habitación.día \times 34.182habitación.día = 341.820,00€$$

C.4.6. Amortización de mobiliario

Suponemos un gasto inicial de mobiliario de 3.000,00 € por habitación, a amortizar en 10 años. Esto supone una amortización anual de:

$$\frac{3.000,00€/hab \times 180habitaciones}{10años} = 54.000,00€$$

C.4.7. Impuestos

Suponemos una cuota de impuestos de un 30% sobre el balance de ingresos – gastos. La suma de los gastos anteriores antes de impuesto ascienden a 932.411,25€, por tanto el importe de dicha cuota es:

$$0,30 \times (4.550.613,00€ - 932.411,25€) = 1.085.460,53€$$

C.4.8. Volumen total de gastos después de impuestos

El volumen total de gastos después de impuestos, sumando todos los conceptos por gastos anteriores, suman un total de 2.017.871,78 €.

C.5. BENEFICIO DE LA ENTIDAD EXPLOTADORA DEL ESTABLECIMIENTO

Suponemos que la entidad que explota el establecimiento, obtiene un beneficio anual igual al 10% del volumen de gastos antes de impuestos. Esto supone un importe de:

$$0,10 \times 932.411,25€ = 93.241,13€$$

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 25 de Julio de 2013

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

C.6. IMPORTE ANUAL DISPONIBLE PARA LAS CUOTAS DEL CRÉDITO

El importe anual disponible, para las cuotas del crédito hipotecario y para el retorno de la inversión con recursos propios, es resultado de restar al volumen de ingresos, el volumen de gastos impuestos incluidos y el beneficio de la entidad explotadora del establecimiento. Dicho importe asciende a la cantidad de:

$$4.550.613,00€ - 2.017.871,78€ - 93.241,13 = 2.439.500,09€$$

C.7. VALOR DEL SUELO EDIFICADO

Suponiendo un crédito al 5,5% de interés anual, durante 20 años, sobre el 60% de la inversión, y una tasa de interés de retorno de los recursos propios del 2,5% también durante 20 años, resulta un tipo de interés medio del 4,3%.

La cuota de un crédito al 4,3 % durante 20 años, es de 6.219,05 € al mes por cada millón de euros, lo que supone una cuota anual de 74.628,60 €, por tanto el importe del crédito para una cuota anual de 2.439.500,09 € será de:

$$1.000.000,00€ \times \frac{2.439.500,09€}{74.628,60€} = 32.688.542,46€$$

C.8. VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR

Para determinar el valor del suelo sin edificar utilizamos las fórmulas del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Para ello determinamos primero el valor de repercusión del suelo usando la fórmula del apartado 2 del mencionado artículo:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS: El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

- Vv: El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado, que en nuestro caso es el cociente entre el importe del crédito al que se puede hacer frente en un período de 20 años, determinado en el apartado B.7 de este anexo de valoración, entre la edificabilidad total de la parcela, es decir:
- $$\frac{32.688.542,46\text{€}}{15.364\text{m}^2} = 2.127,61\text{€/m}^2$$
- K: Un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, que para el caso que nos ocupa tiene un valor de 1, ya que dichos conceptos se han contemplado en el porcentaje de retorno de la aportación de recursos propios.
- Vc: Es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, y que calculamos a continuación:

- Ejecución material (EM) 1.186,89 €/m²t (1)
 - GG+BI (19% s/(1))..... 225,51 €/m²t (2)
 - Licencia de Obras (1, 40% s/(1+2)) 19,77 €/m²t (3)
 - ICIO (4% s/ (1))..... 47,48 €/m²t (4)
 - Primera utilización (25,13 €/m² útil) 19,33 €/m²t (5)
 - Proyecto y Dirección obras (7,4% s/(1)) 87,83 €/m²t (6)
 - Direcc.Ejecución de obras (1,02% s/(1))... 12,11 €/m²t (7)
 - Seguridad y Salud (0,40% s/(1)) 4,75 €/m²t (8)
 - Gastos de visado..... 1,00 €/m²t (9)
-
- **TOTAL COSTE DE CONSTRUCCIÓN 1.604,67 €/m²t**

Por consiguiente el valor de repercusión de suelo destinado a hotelero es:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.127,61\text{€/m}^2\text{t}}{1,00} - 1.604,67\text{€/m}^2\text{t} = 522,94\text{€/m}^2\text{t}$$

Como aún están pendientes una serie de cargas de urbanización, habrá que aplicar la fórmula del apartado 3 del mencionado artículo 22:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

RESOLUCIÓN.

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 123.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Siendo:

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

- VSo: El valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- VS: El valor del suelo urbanizado no edificado, en euros calculado según la expresión $VS = \sum E_i \times VRS_i$
- G: Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR: La tasa libre de riesgo en tanto por uno actualmente en el 3,57%
- PR: La prima de riesgo en tanto por uno, establecida en el Anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el 8%.
- E_i: La edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los deberes pendientes, al haberse calculado la edificabilidad respecto a los parámetros globales de desarrollo son, los recogidos en los apartados "D. Evaluación económica de la actuación" del Anexo de Ordenación Pormenorizada de la presente innovación, lo que supone un total de 3.928.615,07 €

Por tanto el valor del suelo sería:

$$\begin{aligned} VSo &= VS - G \times (1 + TLR + PR) = \\ &= (15.364 \text{m}^2 \times 522,94 \text{€} / \text{m}^2) - 3.928.615,07 \text{€} \times (1 + 0,0357 + 0,08) = \\ &= 8.034.450,16 \text{€} - 4.383.155,83 \text{€} = 3.651.294,33 \text{€} \end{aligned}$$

Tarifa, Julio de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Antonio Sáez Valls.

