

REGENERACIÓN URBANA

REINTERPRETACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. PROYECTO ZAMARRILLA, PLAZA PÚBLICA Y APARCAMIENTOS

Francisco Javier Gamero Orozco

Javier Gamero Arquitectos



INDICE

- 1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- 2.- ANÁLISIS HISTÓRICO
- 3.- ANÁLISIS DEL ENTORNO
 - 3.1. ENTORNO URBANO
 - 3.2. SITUACIÓN
 - 3.3. EMPLAZAMIENTO
 - 3.4. VISTAS DEL ESTADO ACTUAL
- 4.- ANÁLISIS DEL TRÁFICO
 - 4.1. TRÁFICO ACTUAL
 - 4.2. TRÁFICO MODIFICADO
 - 4.3. COMENTARIOS AL TRÁFICO VIARIO
 - 4.4. JERARQUÍA ACTUAL DE LA RED VIARIA SEGÚN EL PGOU
- 5.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN AFECTADA
- 6.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LA PROPUESTA. PLANOS
- 7.- ANÁLISIS DE LAS VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA PROPUESTA (DAFO)
- 8.- APOYOS INSTITUCIONALES

1. Exposición de motivos

Esta zona adolece de muchas carencias de espacios libres y, lo que es peor, no tiene una identidad propia que la defina.

La Ermita, que en el pasado estaba aislada extramuros de la ciudad, donde comenzaba el camino de Antequera, en la actualidad pasa desapercibida en el lateral de la calle y supone más bien un obstáculo en la estrechez que la separa del vial.

Este hito que venía a señalar el final de la ciudad ha sido menospreciada por la calle y por todo el desarrollo que la ciudad conlleva y justamente hace falta que se le dé la importancia que requiere.

Se necesita un espacio donde los mayores se puedan sentar apaciblemente, los niños pueda correr sin temer a los coches, los creyentes puedan celebrar sus actos religiosos y todo el vecindario pueda identificarse con orgullo de lo que fue su pasado.

No sólo es necesario que cobre importancia los nuevos lugares comerciales de la ciudad como Muelle Uno y Avenida Antonio Machado, si no que debemos también dar opción a una de las antiguas grandes zonas comerciales de la capital, dotándola de una **personalidad propia**.

Hay dos **nuevas circunstancias** que permiten reinterpretar el entorno de la Ermita de Zamarrilla.

En primer lugar, su reciente rehabilitación que la consolida en su estado original. Y en segundo lugar, con la nueva organización del tráfico en la calle Mármoles y Martínez Maldonado como consecuencia de la incorporación del carril bici, hace que ya no tengamos una vía de tráfico rodado que recorra en ambos sentidos estas calles, si no que se ven cortadas e intermitentes por las nuevas necesidades que implica tener una ruta continua para las bicicletas.

Entendemos, por tanto, que hay necesidad de **poner en valor** este espacio del centro histórico y que no sea una "ronda" de circulación donde se priorice el tráfico viario en vez del tránsito ciudadano.

El tráfico en el interior de la población normalmente se ve interrumpido con los semáforos, rotondas e incorporaciones, donde la importancia no es la línea recta o la "falsa continuidad" que ella representa, sino que hay muchas acciones que le afectan, y sobre todo, los ciudadanos deben tener prioridad sobre los coches y no al revés.

Propuestas como la que mostramos revitalizan y humanizan la ciudad y permite una **parada** en el recorrido de calles que en la actualidad se nos presenta monótono y con síntomas de una **degradación** evidente fruto del desarraigo. Así, la pregunta es muy fácil: queremos que nuestra ciudad sólo se desarrolle en las zonas nuevas o queremos rejuvenecer las zonas donde tienen el corazón nuestros vecinos de toda la vida?



2.- Análisis Histórico

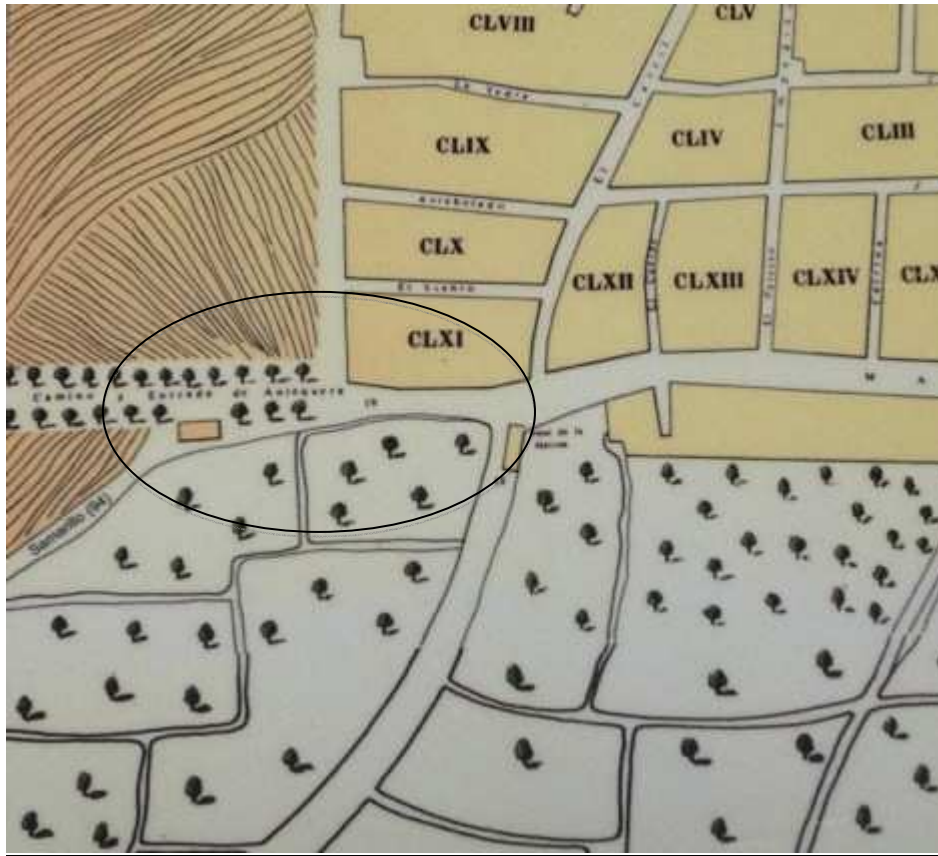


Figura 1: Plano de Carrión de Mula, 1791

Entre toda la documentación bibliográfica estudiada, destaca sobremanera el plano de Carrión de Mula de 1791, donde se puede observar que cuando la Ermita estaba en el final de la ciudad, ésta disponía de un espacio urbano previo a modo de plaza, cosa habitual ya que así se podía recoger a los fieles para la realización de sus oficios.

Trascribo a continuación una cita que realizaron D. Jose M^a Romero y Rosario Camacho sobre La Ermita del Cristo de Zamarrilla de Málaga en la Colección Asuntos de Arquitectura (El Barroco) en una publicación del Colegio de Arquitectos de Málaga:

“Ermita del Cristo de Zamarrilla

Quando el viandante se adentra en el barrio de la Trinidad y desemboca en la siempre concurrida calle de Mármoles, entre la multitud apresurada y gritona que entra y sale de los comercios y viviendas y el fragor del tráfico enloquecido, queda sobrecogido por la presencia de una pequeña ermita, cada vez más ahogada entre elevados inmuebles que incluso se yerguen en medianería con ella.

Pero en su origen esta ermita estuvo aislada ya que se erigió extramuros de la ciudad, en las Hazas del Campillo, junto al camino de salida hacia Antequera.

Origen de la ermita

Fueron las calamidades que Málaga sufrió en aquella época, la sucesivas epidemias (1717, 1738, 1740), las hambres (1739), los terremotos (1755), los que determinaron su construcción. El fervor popular, azuzado por los desastres multiplicaban sus devociones, que muchas veces se desarrollaban en la calle. Procesiones, rogativas, beatificaciones, exequias, fiestas votivas o patronales se manifestaban en espacios públicos abiertos para una mayor edificación de los fieles o como manifestación de la exaltación de los aspectos del dogma romano que se afirma así ante los enemigos de la fe, en un discurso muchas veces dirigido y orquestado.

Una de aquellas devociones públicas más sencillas y sentidas, consistía en reunirse por las noches o al alba y salir en procesión rezando el Rosario. El origen de la Cofradía del Rosario es anterior a la Edad Moderna y a su difusión contribuiría el eco popular de los rosarios públicos promovidos por el clero sevillano que se extendió por toda Andalucía.

Se comprende que en aquellos momentos de tribulación, asolados por las epidemias y el hambre se propagase esta devoción pues, en la Historia de los milagros y devoción del Rosario de Ntra. Señora, entre las excelencias que produce su rezo, se señala que combate la peste y las necesidades temporales.

En Málaga se organizó una Cofradía con vecinos del barrio de la Trinidad movidos por la devoción de un sencillo personaje, Antonio Barranquero, quien desde 1755, los reunía por la noche en su casa para iniciar itinerario procesional rezando el rosario por las calles del arrabal.

En Mayo de 1756 estimulado Barranquero por el aumento de los cofrades y las limosnas recibidas y en rivalidad con otra Cofradía del barrio de Capuchinos que había conseguido construir su capilla tras la huerta del Molinillo, inició una serie de actividades en orden a adquirir los medios necesarios para edificar capilla propia, en donde poder celebrar y reunir a una población ya bastante densa y muy alejada de otros centros culturales. Colaboró activamente con él Juan Silvestre Guedes, cuyo nombre es el único que aparecía en la lápida que existía en la fachada no obstante estar vivo Barranquero, pues fue uno de los cofrades que fundaron en 1788 la Hermandad del Cristo de Zamarrilla.

Se consideró como lugar más apropiado para edificarla el de la Cruz de Zamarrilla, una cruz de piedra que se cree existía desde la Reconquista. Como el propietario no quiso vender ni ceder aquel lugar recurrieron al municipio y en 1757 la ciudad les donó de los bienes propios “ocho varas de sitio en cuadro” frente a la dicha cruz para levantar la capilla “donde colocar la Santa Cruz y concentrarse a rezar el rosario”. Se iniciaron las obras el 15 de octubre de 1757 y a finales de diciembre del año siguiente ya podía utilizarse una parte terminándose totalmente a finales de 1763.”

3.3. Emplazamiento



Figura 4: Ermita de la Zamarrilla

3.4. Vistas del estado actual

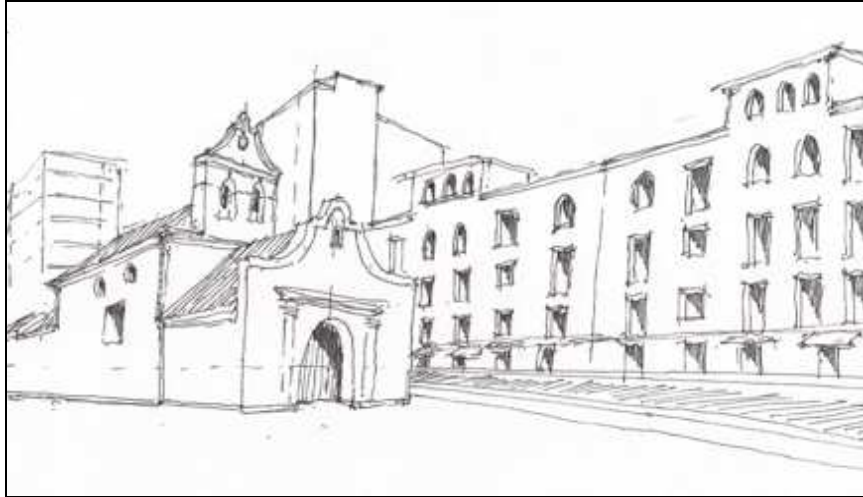


Figura 5: Vista desde la Hermandad de Zamarrilla



Figura 6: Vista desde la Avda. Barcelona

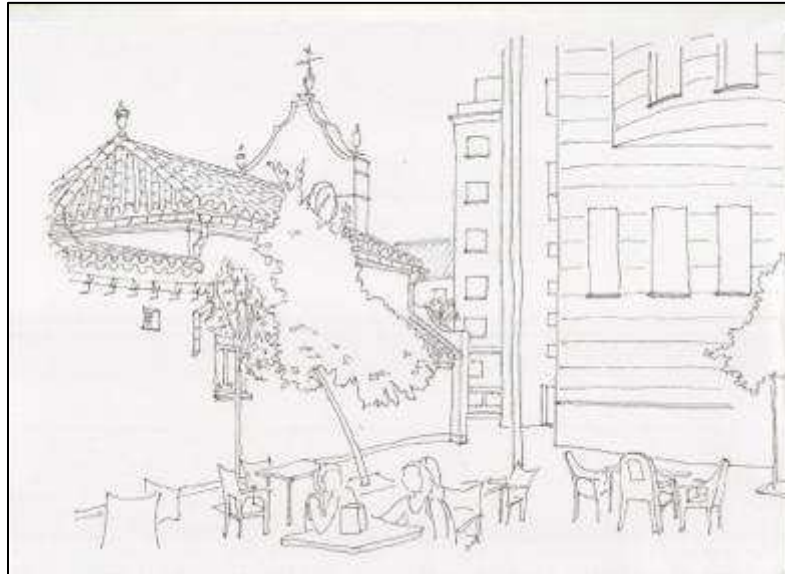


Figura 7: Vista trasera de la Ermita de Zamarrilla



Figura 8: Vista desde la calle Mármoles

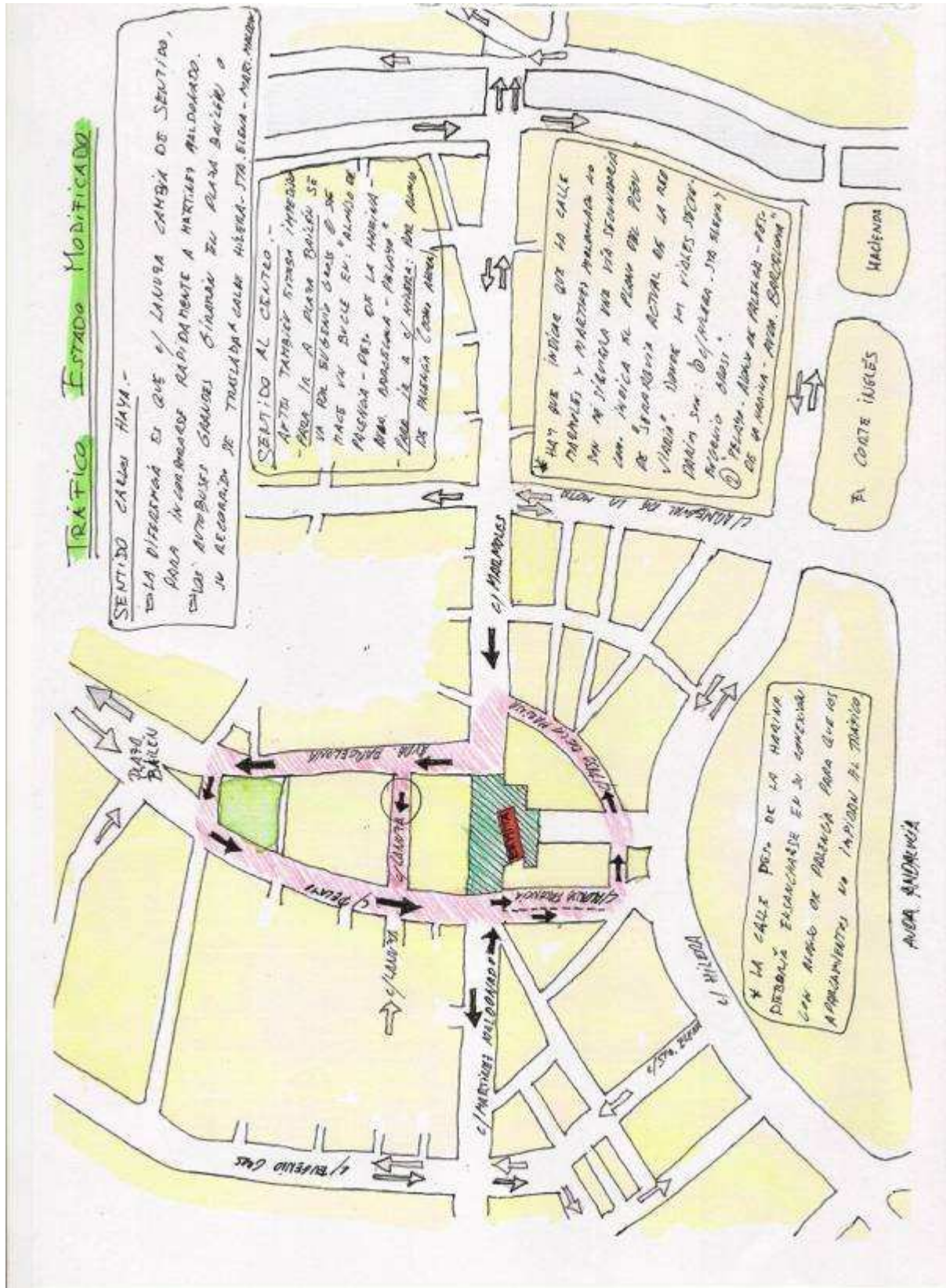


Figura 9: Vista desde la Calle Martínez Maldonado, esquina Calle Pelayo.



Figura 10: Vista desde la Calle Martínez Maldonado, esquina Calle Alonso de Palencia

4.2. Tráfico modificado



4.3. Comentarios al tráfico viario

Transcripción de lo indicado en los planos justificativos del tráfico.

- Estado actual

1.- Puente.- Hay dos Carriles y sin embargo los dos nos dirigen al centro.

2.- C/ Mármoles.- Tramo de calle donde todavía mantiene doble sentido.

3.- C/ Mármoles (1 Sentido).- La ubicación del carril bici ha obligado a dejar un solo sentido (en dirección Carlos Haya), habiendo una contradicción con el sentido que hay en el puente.

4.- Entorno de la Ermita.- La aparición del carril bici obliga a tener doble sentido pero sin aparcamiento y sin embargo el sentido al centro está impedido y nos dirige a la plaza Bailén.

5.- C/ Pelayo y Alonso de Palencia.- Tienen un único sentido para conectar con C/ Hilera y así ir al centro (con carril bus exclusivo)

6.- C/ Martínez Maldonado.- Tiene doble sentido aunque tiene la contradicción que para ir al centro te obliga a desviarte a plaza Bailén o Calle Hilera.

- Estado modificado

Análisis de una propuesta que consideramos más adecuada, aunque hay más soluciones.

Sentido Avda. Carlos Haya.-

- La única diferencia es que Calle Lanuza cambia de sentido, para incorporarse rápidamente a Martínez Maldonado.
- Los autobuses grandes girarán en la plaza Bailén o su recorrido se trasladará a calle Hilera- Sta. Elena- Martínez Maldonado.

Sentido al Centro.-

En estado actual también está impedido.









- Para ir a Plaza Bailén se va por Eugenio Gross o se hace un bucle por "C/ Alonso de Palencia- Peso de la Harina- Avda. Barcelona- C/ Pelayo.
- Para ir a C/ Hilera se irá por C/ Alonso de Palencia (como Ahora)

Hay que indicar que la Calle Mármoles y Martínez Maldonado no son, ni siquiera, una vía secundaria como indica el Plano del PGOU de "Jerarquía actual de la Red Viaria", donde los viales secundarios son:

- C/ Hilera – C/ Sta. Elena – C/ Eugenio Gross
- C/ Pelayo- C/ Alonso de Palencia – C/ Peso de la Harina – Avda. Barcelona.
(como se indica en los planos del PGOU adjuntos)

4.4. Jerarquía actual de la red viaria según el PGOU

| | | | |
|---|-------------------|---|------------|
|  | | Ayuntamiento de Málaga | |
| Aprobación Definitiva | | Documento de Subsanción de Deficiencias | |
| PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | | |
| Planos de Información | | | 1.4 |
| PLANO | FECHA | ESCALA | |
| Infraestructuras y Servicios | MARZO 2011 | 1 / 20.000 | 4/6 |
| 1.4.1 Jerarquía actual de la red viaria | | | |
| REDACCIÓN | |  | |
| gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras | | | |

| | |
|--|---|
| JERARQUIA ACTUAL DE LA RED VIARIA | |
| VIARIO METROPOLITANO | |
| EXISTENTE _____ |  |
| EN PROYECTO Y/O EJECUCION _____ |  |
| VIARIO PRINCIPAL | |
| EXISTENTE _____ |  |
| EN PROYECTO Y/O EJECUCION _____ |  |
| PGOU 1997 NO DESARROLLADO _____ |  |
| VIARIO SECUNDARIO | |
| EXISTENTE _____ |  |
| EN PROYECTO Y/O EJECUCION _____ |  |
| PGOU 1997 NO DESARROLLADO _____ |  |



Como se puede observar el vial “Calle Mármoles-Martínez Maldonado” no tiene ninguna relevancia estructural en el sistema viario de la ciudad, y el bucle “Calle Pelayo-Alonso de Palencia-Peso de la Harina-Avda. Barcelona” tiene la categoría de vial secundario, que es coherente con el análisis realizado en esta propuesta.

5.- Análisis de la población afectada

5.1. Análisis de población

1. Población Total por Distritos Municipales

Número total de habitantes en Málaga por Distrito Municipal.

| DISTRITOS | 2011 |
|------------------------|----------------|
| Centro | <u>84.617</u> |
| Este | 67.024 |
| Ciudad Jardín | 37.389 |
| Bailén-Miraflores | <u>62.031</u> |
| Palma-Palmilla | 30.094 |
| Cruz de Humilladero | <u>92.027</u> |
| Carretera de Cádiz | 112.680 |
| Churriana | 20.765 |
| Campanillas | 17.894 |
| Puerto de la Torre | 52.417 |
| Total Población | 576.938 |

Los distritos afectados por esta intervención son:

Centro: 84.617 habitantes

Bailén-Miraflores: 62.031 habitantes

Cruz de Humilladero: 92.027 habitantes

Total: 238.675 habitantes

Consideramos que la intervención mostrada representará el centro neurálgico, histórico, social y religioso del ámbito que se refleja en el plano adjunto y que estimamos que afectará a una población residente de 30.000 personas por la altísima densidad poblacional que tiene esta zona de la ciudad, y que pondrá este barrio en el mapa de la ciudad, donde ahora se presenta como caótico y sin identidad propia.

| |
|----------------------------------|
| 30.000 personas afectadas |
|----------------------------------|

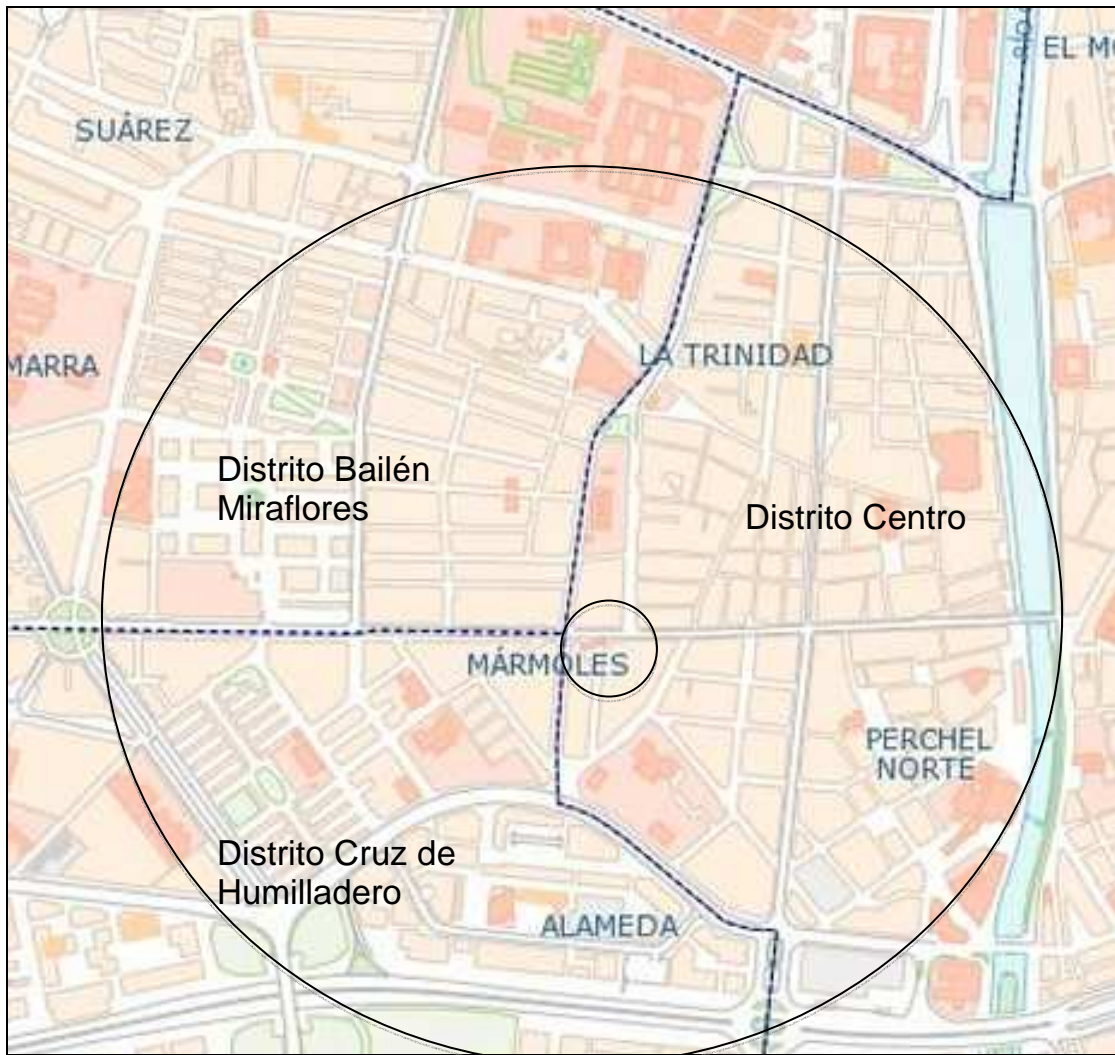


Figura 11: Situación de la Ermita de Zamarrilla dentro de la distribución de distritos de la ciudad.

La zona de afección se puede considerar:

- Al este, río Guadalmedina
- Al sur, calle hilera o Avda. Andalucía.
- Al oeste, glorieta de las Chapas
- Al norte, Materno o hospital civil.
-

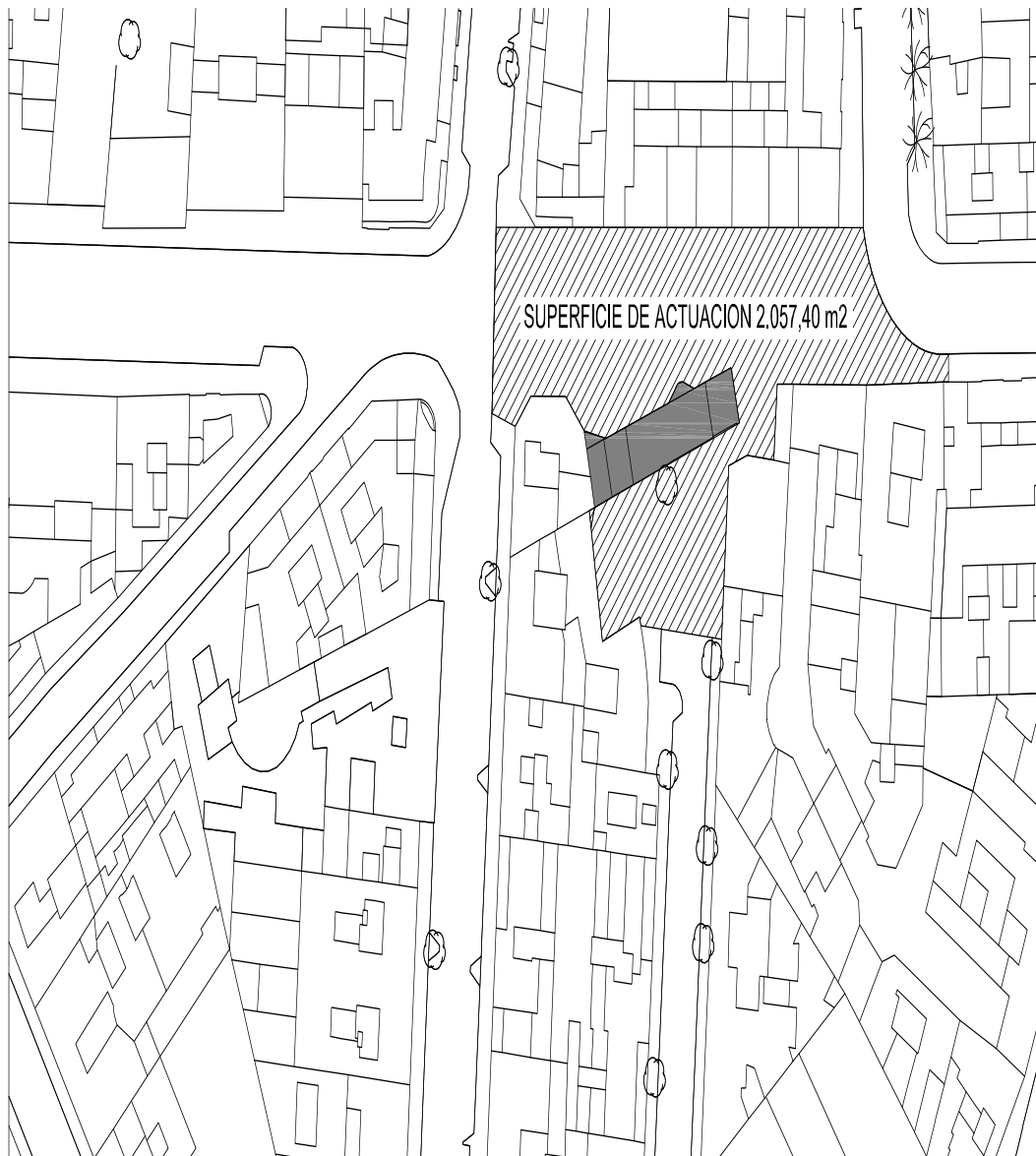
6.- Análisis gráfico de la propuesta. Planos

a) objeto de actuación principal

1.- Nueva Plaza Zamarrilla

Objetivo principal de esta propuesta. La insuficiencia de zonas libres y la degradación paulatina que esta sufriendo esta zona de la ciudad (también a nivel comercial) hace que tengamos que hacer propuestas imaginativas dado que no es fácil la resolución de estos problemas.

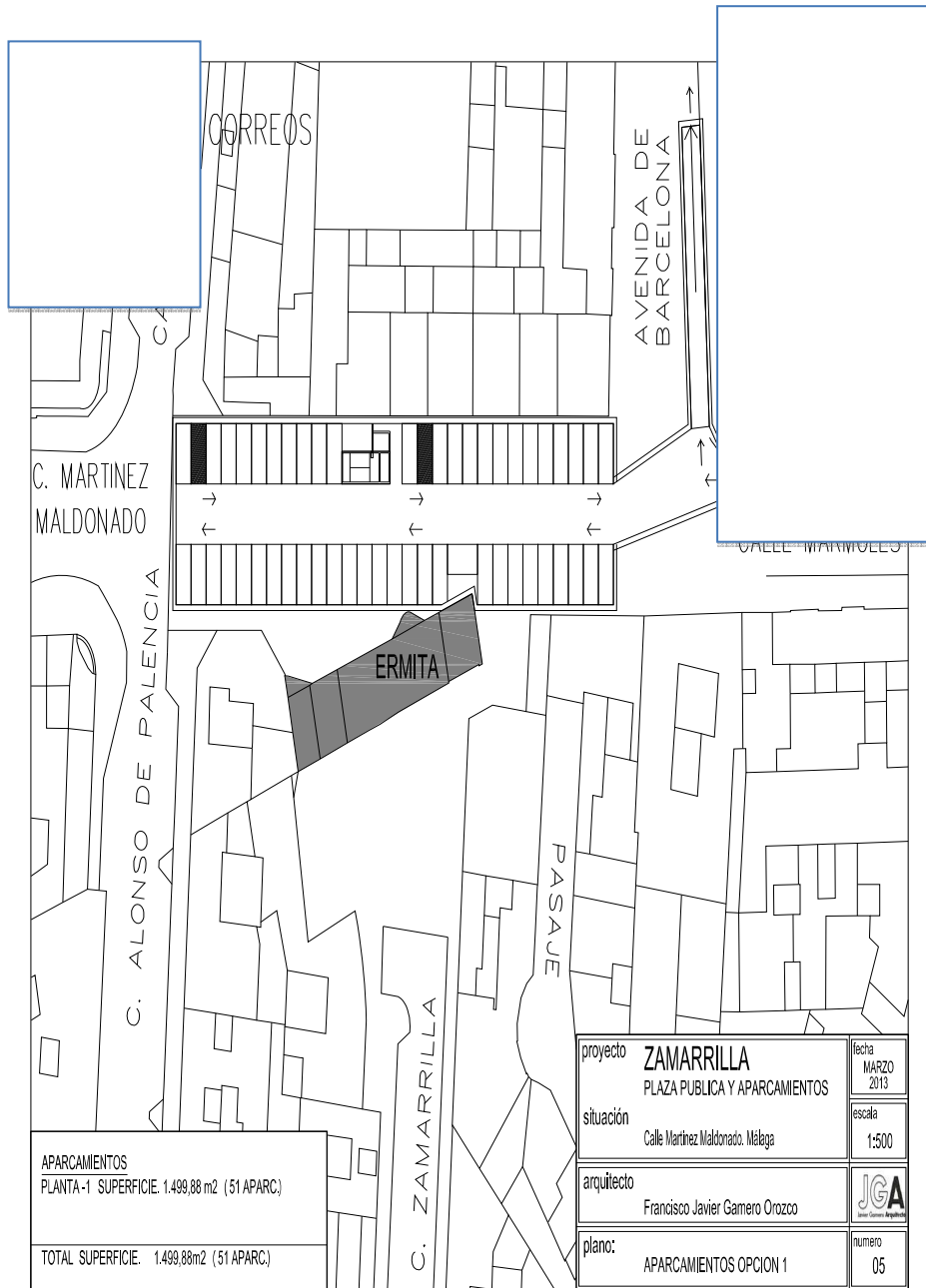
Este espacio tendría acceso a los comercios, zona de estancia y esparcimiento, posibilidad de acceso de carga y descarga a los comercios y carril bici. El espacio trasero de la ermita también creemos que también debería ser parte de la intervención.



b) objeto secundario de actuación que se deriva del principal:

2.- Aparcamientos bajo la plaza

La carencia de aparcamiento en esta zona es evidente y además es una necesidad de la zona para su desarrollo comercial.



Hay distintas soluciones para entrada y salida de vehículos, aquí sólo hemos representado una de ellas, que se tendría que determinar.

c) otras actuaciones que se derivan de la principal:

3.- Resto de calle Martínez Maldonado- Mármoles.

La propuesta sería un aliciente comercial a toda la calle (Centro Comercial Abierto) con múltiples opciones y oportunidades de negocio. Además se podría considerar una actuación sencilla en esta calle que colmatase en la nueva plaza Zamarrilla para mejora cualitativa de la misma.

7.- Análisis de las ventajas e inconvenientes de la propuesta (DAFO)

DAFO

Análisis de la Ventajas e Inconvenientes de la Actuación.

| | |
|--|---|
| <p><u>FORTALEZAS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Se consigue un atractivo a la zona con múltiples oportunidades nuevas. - Aumenta la superficie de espacios libres en la zona. - Da personalidad al barrio. Sentimiento de identidad en el vecindario. - Se potencia el patrimonio histórico de la ciudad. - Históricamente <u>la Ermita siempre tuvo una plaza</u> delante de ella, como es lógico, para responder a sus fieles. - Revalorización patrimonial de la zona. - Se ayuda a la realización de la <u>Semana Santa malagueña</u> y cualquier actividad de la Ermita. - Se hacen <u>inversiones, puestos de trabajo</u>,... - Genera riqueza. - ... | <p><u>OPORTUNIDADES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejoras y Nuevas oportunidades de negocio en la zona. Creación y mejoras comerciales de los empresarios locales. - Regeneración de una zona urbana degradadas y con peligro de mayor degradación. - Conseguir un atractivo para el visitante de otras zonas de la ciudad o turistas a este patrimonio histórico de la ciudad. - Publicidad para los empresarios locales. - ... |
| <p><u>DEBILIDADES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hay que <u>cambiar un poco el recorrido</u> habitual del tráfico actual. - <u>Cambio en la percepción</u> del espacio urbano actual. | <p><u>AMENAZAS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hay personas que no están abiertos a los cambios. - Siempre habrá personas que no les guste el cambio del tráfico, aunque dé beneficios palpables, y que prefiera el espacio urbano de siempre, aunque tenga unas deficiencias claras. |

8.- Apoyos Institucionales

A la izquierda, D. Juan Romero, Presidente de la Asociación de Vecinos de Trinidad, a la que pertenece la zona de actuación.

A la derecha, D. Juan Antonio García Gordo, Presidente de la Federación de Autónomos, Comerciantes y Empresarios de Málaga y Provincia (FACEMAP).

D. Antonio, Párroco de la Amargura y de la Ermita de Zamarrilla

D. Francisco Díaz, Presidente de la Cofradía de la Ermita de Zamarrilla

9.- Análisis económico

9.1. Incremento de valor patrimonial de los inmuebles colindantes

Se quiere hacer una comparativa de valoración de la situación actual de los bienes inmuebles en su estado actual y los mismos bienes inmuebles una vez que se llevaran a cabo las obras que transformarían el uso de la calle actual donde se ubican a un uso de parque o plaza pública en toda su extensión.

Descripción y Superficies de los bienes:

Se trata de las siguientes propiedades:

a) Locales Comerciales, sito en las plantas bajas de las edificaciones que dan al tramo de calle Martínez Maldonado objeto de la presente propuesta.

En documento anexo, se adjunta las referencias catastrales de los inmuebles citados que dan a la calle Martínez Maldonado.

La superficie utilizada en la valoración es la establecida en la documentación catastral y es de 3.213,00 m².

En cuanto a la situación actual de los locales comerciales, hay que decir el 80% se encuentran abiertos y el resto cerrados, con carteles de "Se Alquila".

Se advierte, que la visita ha sido solamente ocular desde la misma calle, y basándose principalmente en la documentación catastral al respecto.

b) Viviendas, sito en las edificaciones que aparecen en el tramo de la calle Martínez Maldonado objeto de la presente propuesta.

En documento anexo, se adjunta las referencias catastrales de los inmuebles citados que dan a la calle Martínez Maldonado.

La superficie utilizada en la valoración es la establecida en la documentación catastral y es de

10.256,00 m2.

En cuanto a la situación actual de las viviendas, hay que decir el 95% se encuentran habitadas y el resto con carteles de "Se Vende".

Se advierte, que la visita ha sido solamente ocular desde la misma calle, y basándose principalmente en la documentación catastral al respecto.

Localidad, Entorno, Características Constructivas, Antigüedad, Estado Actual y Ubicación:

A y b) Locales Comerciales y Viviendas:

- Características Constructivas:

Los locales comerciales y las viviendas los podemos dividir en edificaciones realizadas en el año 1949 con un tipo de estructura edificatoria definida a base de una estructura de muros de carga, carpinterías exteriores metálicas de una sola hoja, etc y edificaciones realizadas a partir del año 1995, donde ya aparecen estructuras a base de forjados y pilares de hormigón armado.

- Antigüedad, estado actual:

La antigüedad de las edificaciones van desde año 1949 hasta el año 1995 la menos antigua. El estado actual de las mismas es medio bajo, alternando edificaciones más modernas y reformadas con edificaciones antiguas y sin vestigios de haber sufrido reformas de importancia.

A1) Descripción de los bienes valorados:

Se trata de unos locales comerciales y unas viviendas de naturaleza urbana, estando situados todos ellos en un tramo de la calle Martínez Maldonado.

Tomando como bueno el valor referencial medio por metro cuadrado los calculados en el párrafo anterior para el módulo base, el proceso general del valor es el siguiente:

$$V_c = M \times S \times C_t \times C_e \times C_m$$

V_c = Valor del inmueble

M = Módulo base

S = Superficie

C_t = Coeficiente de corrección por tamaño

C_e = Coeficiente del estado urbanístico

C_m = Coeficiente de topografía

Coeficiente de tamaño (C_t)

Si aplicamos la siguiente fórmula, siendo S la superficie de la parcela, obtenida por métodos estadísticos a partir de los datos de las comprobaciones de valor realizadas en los últimos años, sería:

$$C = 2.3 * S^{(-0.166)} = 0,85$$

Coeficiente de estado urbanístico (C_e)

Se considera a este efecto las siguientes situaciones en cuanto al proceso urbanístico y servicios básicos. La localidad de Málaga posee las Normas del Plan General de Ordenación Urbana.

Se entiende por servicios completos aquella urbanización que consta de acceso rodado, suministro de electricidad, suministro de agua, servicio de alcantarillado y encintado de acera. A estos efectos no se computan los servicios de telefonía, calefacción por gas u otros, tomando los valores que se reflejan a continuación:

| | |
|-----------------|------|
| Nuevos | 1,10 |
| Completos | 1,00 |
| Faltan 1 | 0,80 |
| Faltan 2 | 0,75 |
| Faltan 3 | 0,65 |
| Faltan 4 | 0,45 |

En nuestro caso, se tomaría el valor 1,00 para el estado actual y el valor 1,10 una vez que se llevaran a cabo las referidas obras de reurbanización.

Coeficiente de topografía (C_m)

Se considera a este efecto un coeficiente ponderador que actúa sobre la parcela en base a su

morfología-topografía, dándose las siguientes situaciones:

PLANA Menor 10º 1.00; 10º-20º 0.90; 20º-30º ... 0.80; Mayor 30º 0.70

En nuestro caso la pendiente sería menor al 10º, por lo que el valor sería de 1,00.

Valoración de los locales Comerciales:

Estado Actual:

$V_c = M \times S \times C_t \times C_e \times C_m = 2.523,50 \text{ euros/m}^2 \times 3.213 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{6.891.804,68 \text{ euros}}$

Estado una vez reurbanizada la calle para transformarla en plaza pública:

$V_c = M \times S \times C_t \times C_e \times C_m = 2.523,50 \text{ euros/m}^2 \times 3.213 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{7.580.985,14 \text{ euros}}$

Por lo que el valor diferencial residual ascendería a la cantidad de **689.180,46 €**.

Valoración de las Viviendas:

Estado Actual:

$V_c = M \times S \times C_t \times C_e \times C_m = 1.337,50 \text{ euros/m}^2 \times 10.256 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{11.659.790,00 \text{ euros}}$

Estado una vez reurbanizada la calle para transformarla en plaza pública:

$V_c = M \times S \times C_t \times C_e \times C_m = 1.337,50 \text{ euros/m}^2 \times 10.256 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{12.825.769,00 \text{ euros}}$

Por lo que el valor diferencial residual ascendería a la cantidad de **1.165.979,00 €**.

RESUMEN

Podemos decir, por tanto, que se produce un **incremento del valor patrimonial de 1.855.159,46 €**.

Considerando sólo un incremento de un 10 % de valor patrimonial por esta intervención, lo cual es del lado “muy conservador”, pudiéndose alcanzar valores muy superiores.

Tampoco se han tenido en cuenta inmueble adyacentes no colindantes con la plaza que también aumentarían de valor patrimonial.

9.2. actuaciones derivadas

RESUMEN DE ACTUACIONES DERIVADAS

| USO | M2 | €/M2 | € Plaza | € Aparcamiento |
|--|----------|--------|--------------|----------------|
| <u>A.- Objeto Principal de Actuación</u> | | | | |
| PLAZA | 1.575,25 | 127,00 | 200.056,75 € | |
| <u>B.- Objetos secundarios de Actuación</u> | | | | |
| PARCAMIENTO BAJO PLAZA | 4.069,78 | 382,00 | | 1.554.655,96 € |
| % respecto al objeto principal de actuación | | | 12,87% | |

Este presupuesto no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros

El presente presupuesto está redactado según los valores medios indicativos de la construcción 2012 facilitado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, Ver ficha adjunta.

VALORES MEDIOS ESTIMATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2012 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (P.E.M.), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR), o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalente en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

| | | | |
|--|---------|---|---------|
| EDIFICIOS DE VIVIENDAS | M: €/m2 | USOS RELIGIOSOS | M: €/m2 |
| VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS | 731 | IGLESIAS Y TEMPLOS | 1075 |
| VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTO | 511 | CONVENTOS, SEMINARIOS | 678 |
| VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2. | 888 | CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD,... | 678 |
| VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2. | 888 | USOS SANITARIOS | M: €/m2 |
| VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS | 622 | DISPENSARIOS Y BOTIQUINES | 813 |
| VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS | 631 | CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA | 1006 |
| VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA | 442 | CLINICAS | 1150 |
| VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO | 676 | HOSPITALES | 1322 |
| USOS COMERCIALES | M: €/m2 | ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS | 840 |
| LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS | 279 | USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS | M: €/m2 |
| COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADOS | 448 | POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS | 776 |
| COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS | 776 | GIMNASIOS | 660 |
| USO DE OFICINAS | M: €/m2 | PISCINAS CUBIERTAS | 826 |
| OFIC. SIN ACABADOS EN EDIF. OTROS USOS | 498 | GRADAS DESCUBIERTAS | 225 |
| OFIC. DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS | 784 | PISCINAS DESCUBIERTAS (M2.LAMINA AGUA) | 401 |
| OFICINAS EDIF. USO EXCLUSIVO MEDIANERAS | 887 | ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PZ.TOROS,... | 618 |
| OFICINAS EDIF. EXCLUSIVO AISLADO | 949 | DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE | 660 |
| USO HOTELERO | M: €/m2 | PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE | 28 |
| HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS | 1627 | PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO | 61 |
| HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS | 1350 | PISTAS DE PAVIMENTOS ESPECIALES | 73 |
| HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS | 1073 | PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INF.. | 94 |
| HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS | 977 | CAMPOS DE GOLF | 33 |
| HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLA | 880 | CAMPINGS | 16 |
| PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES | 746 | APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE | M: €/m2 |
| ESPECTACULOS Y HOSTELERIA | M: €/m2 | GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR | 361 |
| TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS | 1169 | GARAGE ENTREPL Y SOBRE RAS ED.NO UNIFAM | 304 |
| CAFETERIAS Y BARES | 797 | GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO | 382 |
| TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS | 636 | GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIF | 436 |
| SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS | 896 | EDIFICIO DE APARCAMIENTOS | 374 |
| CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS | 735 | TRAST., LOCALES SERV., ANEXO VIV. UNIFAM | 361 |
| RESTAURANTES | 977 | TRAST., LOCALES SERV., SOBRE RAS. PLURIF | 304 |
| USOS DOCENTES | M: €/m2 | TRAST., LOCALES SERV., SOTANO 1º Y 2º | 382 |
| GUARDERIAS Y PREESCOLAR | 705 | TRAST., LOCALES DE SERV., SOTANO 3º Y + | 436 |
| COLEGIOS E INSTITUTOS | 705 | TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO | 374 |
| CENTROS DE FORMACION PROFESIONAL | 1020 | ALMACENES E INDUSTRIAS | M: €/m2 |
| ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS | 1020 | NAVE INDUST. O AGRIC. (LUZ CERCHA 12 M) | 257 |
| COLEGIOS MAYORES Y RESIDENC. ESTUDIANTES | 840 | NAVE INDUST. O AGRIC.(LUZ CERCHA > 12 M) | 292 |
| USOS PUBLICOS | M: €/m2 | ALMACENES Y EDIF. INDUST. 1 O MAS PLANT. | 572 |
| ESTACIONES DE AUTOBUSES | 1115 | CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES | M: €/m2 |
| TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS | 1897 | CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS | 181 |
| CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC. | 695 | CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE | M: €/m2 |
| BIBLIOTECAS | 1020 | MURO DE CONTENCION DE HORMIGON E= 30 CM. | 106 |
| MUSEOS | 1020 | MUROS DE CONTENCION MAMPOSTERIA E= 60 CM | 78 |
| SALAS DE EXPOSICIONES | 727 | VALLAS Y CERCAS | 27 |
| ESTACIONES FERROVIARIAS | 1449 | | |
| TANATORIOS | 890 | | |

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA

| | | | |
|---------------------------------------|---------|---|---------|
| OBRAS GLOBALES DE URBANIZACION | M: €/m2 | PU SUP >20% >50 HA | 26 |
| PU SUP < 10% 10-50 HA | 15 | OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA | M: €/m2 |
| PU SUP < 10% > 50 HA | 13 | EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES PRINCIPAL | 127 |
| PU SUP 10-20% < 10 HA | 25 | EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARI | 95 |
| PU SUP 10-20% 10-50 HA | 21 | TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES | 74 |
| PU SUP 10-20% >50 HA | 19 | ALJIBES Y DEPOSITOS | 370 |
| PU SUP >20% <10 HA | 31 | DEMOLICIONES | M: €/m2 |
| PU SUP >20% 10-50 HA | 29 | VARIOS: DEMOLICIONES | 39 |

9.3. Beneficio de la venta de los aparcamientos

El coste de construcción de los aparcamientos según los valores medios estimativos para 2012 publicado por el Colegio de Arquitectos.

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| COSTES | |
| PLAZA | 200.056,75 € |
| SÓTANO APARCAMIENTO (-1 Y -2) | 1.554.655,96 € |
| TOTAL COSTES | 1.754.712,71 € |

Según los precios que ofrecen los "Aparcamientos Gamarra 2", podemos estimar que el precio de venta de unos aparcamientos en planta -1 y -2 pueden estar en torno a 20.000 € por plaza. Aunque la tendencia es a la baja, hay una gran densidad de población en esta zona y es muy comercial. Hemos considerado un total de 152 plazas pudiendo ser más si se hacen más plantas de sótano. Creemos que no sería excesivamente optimista realizar 4 o 5 plantas de sótano.

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| VENTA | |
| Precio estimado por plaza | 20.000,00 € |
| Nº Plazas (Sótano -1 y -2) | 152 |
| TOTAL VENTAS | 3.040.000,00 € |

Restando al precio de venta el coste de construcción nos arroja un **beneficio de 1.285.287,29 €**, que restando un 10-20 % de gastos de promoción, comercialización, financiación,... arroja un Beneficio Neto de:

| |
|--------------------------------------|
| Beneficio Neto de 1.028.230 € |
|--------------------------------------|

9.4. Resumen económico

RESUMEN ECONÓMICO

| | | | |
|---|-----------|-------------|-----------------------|
| 1. Incremento Patrimonial | | | |
| Inmuebles adyacentes | | | 1.855.159,46 € |
| 2. Movimiento Económico | | | |
| | M2 | €/M2 | € |
| A.- Objeto Principal de Actuación | | | |
| PLAZA | 1.575,25 | 127,00 | 200.056,75 € |
| B.- Objetos derivados de Actuación | | | |
| APARCAMIENTO BAJO PLAZA | 4.069,78 | 382,00 | 1.554.655,96 € |

TOTAL Actuaciones **1.754.712,71 €**

| 3. Venta Aparcamientos | plazas | € | € |
|-------------------------------|---------------|----------|--------------------|
| Venta | 152 | 20.000 € | 3.040.000,00 € |
| Coste | | | 1.754.712,71 € |
| Beneficio | | | 1.285.287,29 € |
| Gastos de promoción | | | 10-20 % |
| Beneficio Neto | | | 1.028.230 € |

Málaga, 14 de Diciembre de 2012

Este presupuesto no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros

El presente presupuesto está redactado según los valores medios indicativos de la construcción 2012 facilitado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Correspondencia:

Nombre y Apellidos: Francisco Javier Gamero Orozco

Phone: +34 654401324

E-mail: info@javiergameroarquitecto.es