

REPORT

Análisis de la relación entre área de local comercial y espacios comunes de los centros comerciales de Porto Pi Centre, Vilamarina y La Maquinista.



Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



Autora: Claudia Pérez Prieto

El objetivo general del trabajo es analizar la relación entre área de local comercial y espacios comunes de los centros comerciales de Porto Pi Centre, Vilamarina y La Maquinista. El estudio se orienta en forma específica a obtener una proporción media entre ambas áreas.

El estudio se inicia con la recopilación y validación de la información relativa a las superficies. Se utilizan dos fuentes de información: la web de los centros comerciales y los datos del catastro. Posteriormente se realizan los siguientes objetivos específicos:

- 1) Captura de las superficies destinadas a local comercial y áreas comunes de cada uno de los centros comerciales en estudio¹.
- 2) Análisis de las superficies extraídas y cálculo de la relación entre la superficie de uso comercial y la de uso común.

1. CENTROS COMERCIALES

En este trabajo se utilizan como fuente de información los centros comerciales de:

- Porto Pi Centre ubicado en el municipio de Palma de Mallorca
- Vilamarina ubicado en el municipio de Viladecans
- La Maquinista ubicado en el municipio de Barcelona

1.1. Centro comercial Vilamarina

El centro comercial de Vilamarina está compuesto de dos plantas y con un total de 42.716 m². La planta baja, con un total de 23.099 m² se divide en 16.504 m² de área comercial y 6.595 m² de área de usos común. La planta alta cuenta con 19.662m², los cuales se dividen en 15.139 m² de área comercial y 4.523 m² de área de usos común.

Figura 1 Centro comercial Vilamarina

¹ Dado a que las superficies son calculadas desde planos de la web, no son comparable con superficies derivadas de otras fuentes de información, sin embargo lo importante de este estudio es la proporción de superficies comerciales y de usos común.



Fig. 1. Planta baja.



Fig. 2. Planta primera.

Fuente: <http://external.doyma.es>

En cuanto al cuadro de proporciones, se observa que la planta alta tiene una mayor proporción de uso comercial que la planta baja, debido principalmente a los espacios comunes utilizados para hall de acceso.

Tabla 1 Superficies por planta

Planta	SBA (M ²)	Areas Comunes	Superficie total*	% SBA	% Areas comunes
Planta baja	16.504	6.595	23.099	71%	29%
Planta Alta	15.139	4.523	19.662	77%	23%
Total	31.643	11.118	42.761	74%	26%

* Superficie total sin parking

1.2. Plantas del centro comercial Porto Pi centre

El centro comercial Porto Pi centre está compuesto de cinco plantas y con un total de 78.116 m². Las superficies por plantas se distribuyen según la tabla 2. Se observa que la planta baja posee una mayor superficie de área comercial respecto a las otras plantas y esto se debe a un local que posee una gran superficie.

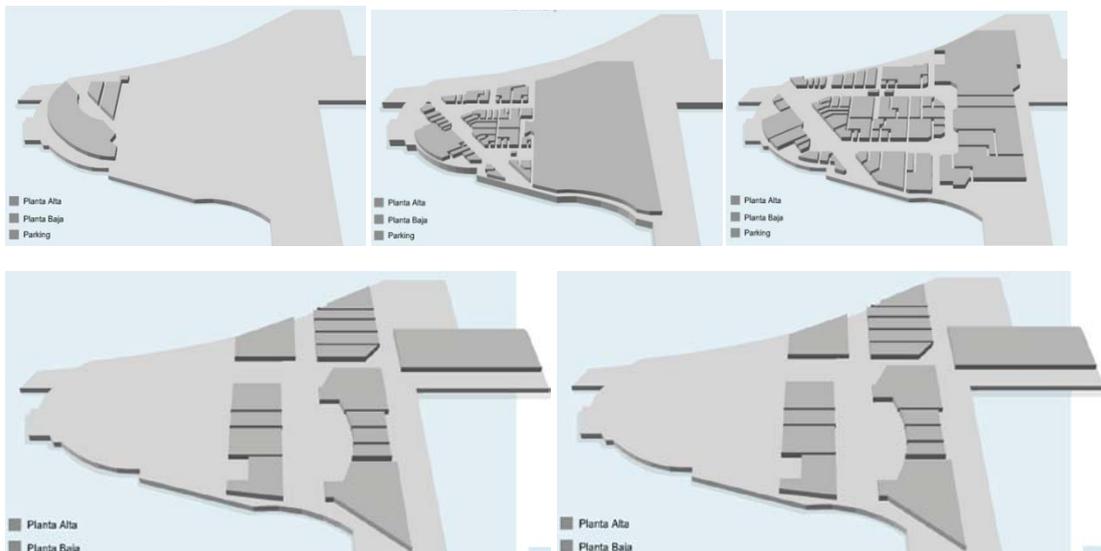
Tabla 2 Superficies por planta

Planta	SBA (M ²)	Areas Comunes	Superficie total*	% SBA	% Areas comunes
Parking	3.812	2.112	5.924	64%	36%
Planta baja	40.128	10.098	50.226	80%	20%
Planta Alta	8.066	3.457	11.523	70%	30%
Planta baja 2	3.796	1.927	5.723	66%	34%
Planta Alta 2	2.786	1.935	4.721	59%	41%
Total	58.587	19.529	78.116	74%	26%

* Superficie total sin parking

Las superficies por plantas se distribuyen según la tabla 2. Se observa que la planta baja posee una mayor superficie de área comercial respecto a las otras plantas y esto se debe a un local que posee una gran superficie.

Figura 2 Centro comercial Porto Pi centre



Fuente: <http://www.portopicentro.es/>

1.3. Plantas del centro comercial La Maquinista

El centro comercial La Maquinista está compuesto de cuatro plantas, con un total de 105.000 m². Las superficies destinadas a áreas comerciales se concentran principalmente en la planta baja (54.7 %) y en la primera planta (41,4 %).

Tabla 3 Superficies y Distribución por planta

Centro Comercial	Municipio	SBA (M ²)	Areas Comunes	Superficie total*	% SBA	% Areas comunes
La maquinista	Barcelona	76.000	29.000	105.000	72%	28%

* Superficie total sin parking

Planta	% SBA
Parking (-1)	0,1%
Planta baja (0)	54,7%
Planta Alta (1)	41,4%
Planta Alta (2)	3,7%
Total	100,0%

* Superficie total sin parking

En el caso de este centro comercial, los cálculos se realizaron según los datos del catastro. Se analizaron las siguientes fichas:

BARCELONA 08030-BARCELONA			3082702DF3838A000200				
Clase	Urbano		Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA			
Superficie(**)	49.174 m ²		Clase	Urbano			
Coefficiente de participación	21,90%		Superficie(**)	38.064 m ²			
Uso	Comercial		Coefficiente de participación	16,98%			
Año construcción local principal	2000		Uso	Comercial			
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble			Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble				
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			
Superficie construida	223.521 m ²		Superficie construida	223.521 m ²			
Superficie suelo	71.470 m ²		Superficie suelo	71.470 m ²			
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			
Elementos Construidos del Bien Inmueble			Elementos Construidos del Bien Inmueble				
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	7.471		COMERCIO	0	12.587
	COMERCIO	0	45				
	COMERCIO	-1	70				
	COMERCIO	1	7.551				
	COMERCIO	1	30				
	COMERCIO	2	1.141				
3082702DF3838A0003PP			3082702DF3838A0004AA				
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA		Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:1 BARCELONA 08030-BARCELONA			
Clase	Urbano		Clase	Urbano			
Superficie(**)	17.197 m ²		Superficie(**)	1.553 m ²			
Coefficiente de participación	7,67%		Coefficiente de participación	0,69%			
Uso	Comercial		Uso	Comercial			
Año construcción local principal	2000		Año construcción local principal	2000			
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble			Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble				
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			
Superficie construida	223.521 m ²		Superficie construida	223.521 m ²			
Superficie suelo	71.470 m ²		Superficie suelo	71.470 m ²			
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			
Elementos Construidos del Bien Inmueble			Elementos Construidos del Bien Inmueble				
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	2.699		COMERCIO	0	514
	COMERCIO	1	2.255				
	COMERCIO	2	733				

Autora: Claudia Pérez Prieto

3082702DF3838A0005SS				3082702DF3838A0006DD			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:1 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:1 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	1.239 m ²			Superficie(**)	342 m ²		
Coefficiente de participación	0,55%			Coefficiente de participación	0,15%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi				Elementos Construidos del Bi			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	410		COMERCIO	0	113
3082702DF3838A0007FF				3082702DF3838A0008GG			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:1 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	5.129 m ²			Superficie(**)	4.194 m ²		
Coefficiente de participación	2,29%			Coefficiente de participación	1,87%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi				Elementos Construidos del Bi			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	1.696		COMERCIO	0	1.387
3082702DF3838A0009HH				3082702DF3838A0010FF			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	4.356 m ²			Superficie(**)	2.738 m ²		
Coefficiente de participación	1,94%			Coefficiente de participación	1,22%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi				Elementos Construidos del Bi			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	1.441		COMERCIO	0	864
					COMERCIO	0	42
3082702DF3838A0011GG				3082702DF3838A0012HH			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:0 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:01 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	7.462 m ²			Superficie(**)	31.541 m ²		
Coefficiente de participación	3,33%			Coefficiente de participación	14,07%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi				Elementos Construidos del Bi			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	0	106		COMERCIO	1	10.430
	COMERCIO	0	2.362				

3082702DF3838A0013JJ				3082702DF3838A0014KK			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:01 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:01 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	1.395 m ²			Superficie(**)	1.374 m ²		
Coefficiente de participación	0,62%			Coefficiente de participación	0,61%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi:				Elementos Construidos del Bi:			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	1	27		COMERCIO	1	27
	COMERCIO	1	435		COMERCIO	1	428

3082702DF3838A0015LL				3082702DF3838A0016BB			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:01 BARCELONA 08030-BARCELONA			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 PI:01 BARCELONA 08030-BARCELONA		
Clase	Urbano			Clase	Urbano		
Superficie(**)	5.236 m ²			Superficie(**)	3.093 m ²		
Coefficiente de participación	2,09%			Coefficiente de participación	1,38%		
Uso	Comercial			Uso	Comercial		
Año construcción local principal	2000			Año construcción local principal	2000		
Datos de la Finca en la que se				Datos de la Finca en la que se			
Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)			Localización	CL CIUTAT D'ASUNCION 43 BARCELONA (BARCELONA) (BARCELONA)		
Superficie construida	223.521 m ²			Superficie construida	223.521 m ²		
Superficie suelo	71.470 m ²			Superficie suelo	71.470 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		
Elementos Construidos del Bi:				Elementos Construidos del Bi:			
	Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)		Uso	Planta	Superficie catastral (m ²)
	COMERCIO	1	1.550		COMERCIO	1	1.023
	COMERCIO	1	268				
	COMERCIO	2	281				

2. RESULTADOS

Los resultados de la relación entre área de local comercial y espacios comunes de los centros comerciales de Porto Pi Centre, Vilamarina y La Maquinista, son muy similares. La superficie destinada a áreas comerciales está entre el 72% para el caso de La Maquinista y el 75 % para el Porto Pi centre. Ambos centros comerciales se caracterizan por tener grandes espacios comunes ubicados al aire libre, en cambio Vilamarina es un centro comercial cerrado. A pesar de esta diferencia los porcentajes son comparables y como media se estable **un 74 % para áreas comerciales y un 26 % para áreas de uso común.**

Tabla de proporción entre SBA y Áreas comunes.

Centro Comercial	Municipio	SBA (M ²)	Áreas Comunes	Superficie total*	% SBA	% Áreas comunes
La maquinista	Barcelona	76.000	29.000	105.000	72%	28%
Vilamarina	Viladecans	31.643	11.118	42.761	74%	26%
Porto Pi Centre	Palma de Mallorca	58.587	19.529	78.116	75%	25%

* Superficie total sin parking