

MEMORIA DESCRIPTIVA DE EDIFICIO MUNICIPAL DESTINADO A "HOSTEL", situado en la Plaza Veracruz nº 1 en Benarrabá (Málaga)

Nos encontramos con un edificio de propiedad municipal situado dentro del casco urbano del municipio. Se trata de un edificio compuesto de tres plantas (PSS+PB+1), además de castillete de salida a cubierta y claraboya cubierta. Ocupa una superficie de solar de 339,81 m², todas las plantas ocupan el solar completo, por lo tanto la superficie construida de cada una de ellas es de 339,81 m², la planta castillete tiene una superficie construida de 31,98 m², siendo la superficie construida total del conjunto de 1.051,41 m².

En cuanto al uso, se trata de un "Hostel", siendo éste una especie de "albergue", no habiendo ahora mismo ninguna normativa en Andalucía para este tipo de establecimientos. Se trata de un alojamiento que suele caracterizarse por el precio económico de las habitaciones, camas o literas y promover el intercambio cultural y social entre los huéspedes. Los hostels suelen ofrecer diversas opciones de alojamiento. Alquilar una habitación privada es la alternativa más costosa y la que más se asemeja a un hotel tradicional. Otra posibilidad, un poco más económica, es optar por una habitación con baño compartido. Los servicios de alojamiento más baratos y más populares de un hostel, de todas formas, consisten en ofrecer una cama o una litera para pasar la noche. En este caso, los huéspedes comparten una misma habitación o salón de grandes dimensiones y uno o más baños.

Quiénes se alojan en un hostel suelen buscar una atmósfera informal que les permita conocer a personas de otras nacionalidades. Por eso estos establecimientos suelen contar con espacios de ocio comunes y organizar encuentros entre las personas que se alojan en el lugar, y están dotados de wifi-gratuito.

En cuanto a distribución se refiere:

En **planta semisótano** encontramos cinco habitaciones con baños interiores, estando dotadas de literas y taquillas individuales, son de distintos tamaños según la distribución, tienen una capacidad desde 4 personas hasta una ocupación máxima de 8 personas. La máxima ocupación en esta planta es de 30 personas; además encontramos un gran espacio comunitario con zona wifi, un aseo general adaptado a personas con movilidad reducida, zona de información, una sala que puede ser utilizada como "cocina", aunque no existe como tal, es un espacio dotado de un fregadero y encimera con microondas, y un almacén. Anotar que una de las habitaciones y su baño (H-4), cumplen la normativa de accesibilidad para personas con movilidad reducida. Su acceso principal, se realiza por su fachada Oeste, y posee un acceso secundario por su fachada opuesta, Este. Dicho acceso/salida secundario da a un porche cubierto que cubre una escalera exterior que comunica dicha planta con un espacio destinado a punto de información turística, que es un uso complementario.

En **planta baja** encontramos cuatro habitaciones con baños interiores, tienen una capacidad desde 4 personas hasta una ocupación máxima de 6 personas. La máxima ocupación de camas en esta planta será 18 personas. Además posee un gran espacio comunitario con zona wifi, un aseo de planta general adaptado, zona de recepción, una sala multiusos, un almacén y un cuarto de limpieza. Posee un único acceso, por su fachada principal orientada al Sur, desde la plaza donde radica.

En **planta primera** encontramos seis habitaciones con baños interiores, tienen una capacidad desde 2 personas hasta una ocupación máxima de 12 personas. La máxima ocupación en esta planta de camas será de 42 personas. Además dicha planta está dotada de un aseo de planta general adaptado, un pequeño cuarto de limpieza, distribuidor central y pasillo. A dicha planta se accede por una escalera que la une con la planta baja.

Todas las plantas están conectadas a través de una escalera interior, aunque a la planta semisótano se puede acceder exteriormente directamente desde la calle.

El número total de plazas que se pueden ofertar es de 90 camas, distribuidas en las distintas habitaciones compartidas.

En cuanto a su estado de conservación es bueno (salvo vicios ocultos), las obras de adaptación al uso han sido finalizadas recientemente, y se han ejecutado según proyecto e indicaciones de la dirección facultativa.

Dicho edificio está dotado de todas las infraestructuras necesarias, posee abastecimiento de agua, red de saneamiento, electricidad, y sistema de protección contra incendios. Además cumple con todas las prescripciones del CTE, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de "Seguridad Estructural", "Seguridad en caso de Incendio", "Seguridad de Utilización y Accesibilidad", "Higiene, salud y protección del medio ambiente", "Protección frente al Ruido" y "Ahorro de energía y aislamiento térmico".



INFORME VALORACIÓN ALQUILER DE EDIFICIO MUNICIPAL DESTINADO A "HOSTEL", situado en la Plaza Veracruz nº 1 en Benarrabá (Málaga)

El Ayuntamiento de Benarrabá posee un edificio municipal destinado a Hostel, dicho edificio posee un total de 90 plazas para alojamiento, en régimen de habitaciones compartidas con baño interior, y zonas comunes.

El objeto del presente Informe es valorar el precio de salida para el alquiler de dicho edificio, fijando un precio anual.

Basándonos en el uso del edificio, el cual se asemeja a un "albergue", tratándose de un alojamiento que suele caracterizarse por el precio económico de las habitaciones, camas o literas y que promueve el intercambio cultural y social entre los huéspedes, que consiste en ofrecer una cama o una litera para pasar la noche, donde



los huéspedes comparten una misma habitación o salón de grandes dimensiones y uno o más baños, el precio de salida de dicho alquiler anual se considera óptimo un importe de doce mil euros más IVA (12.000,00 € + IVA).

Con dicho importe, se entiende que cubre las expectativas municipales, para su mantenimiento y puesta en marcha, por parte de empresa privada. Ya que ahora mismo sería inviable que el propio Ayuntamiento asumiese la apertura de dicho edificio, ello conllevaría que el edificio y sus instalaciones se deteriorasen, y que la inversión que se ha realizado no dé beneficio alguno.

Así mismo se entiende, que el arrendatario, tiene que iniciar un negocio que es nuevo, asumir gastos de personal, lavandería, servicio de limpieza, mantenimiento, y el precio de este tipo de camas es un precio de aproximadamente de 10€/noche por persona, ya que se trata de un alojamiento barato.



