

PROPOSTA APARCAMENT

“SANT ROC”

Terrassa

Documentació de treball

Maig 2024

Índex

1. Introducció
2. Avantprojecte tècnic i consideracions quantitatives i qualitatives
3. Pla d'exploració i econòmic :
 - Premisses contemplades
 - Escenaris
 - Operador: Aparcament Sant Roc (3 plantes) + Ap. Plaça Vella
 - Alternatiu: Aparcament Sant Roc (2 plantes) + Ap. Plaça Vella
4. Conclusions

El treball realitzat ha estat el següent:

- Anàlisi de l'estudi de viabilitat Ajuntament, març 2023
- Anàlisi Avantprojecte del nou aparcament del portal de Sant Roc, setembre 2022
- La unificació dels dos aparcaments de manera física requerirà una actualització a norma de les actuals instal·lacions i equipaments de l'aparcament de Pl. Vella, actuacions i costos que l'avantprojecte no incorpora.
- Estimació preliminar teòrica es d'un import de rescat de l'aparcament de Pl. Vella, tenint en consideració els anys pendents de concessió.
- Visita a l'emplaçament
- Comparativa amb aparcaments similars, per disposar dels costos operatius (incloses les despeses de personal), anàlisi de tarifes actuals, estades d'estacionament i demanda potencial prevista
- S'han treballat alternatives diferents per l'estimació de plans de viabilitat de 30 anys de període concessionat:
 - Escenario Operador: Aparcament Sant Roc (3 plantes) + Ap. Plaça Vella
 - Escenari Alternatiu: Aparcament Sant Roc (2 plantes) + Ap. Plaça Vella



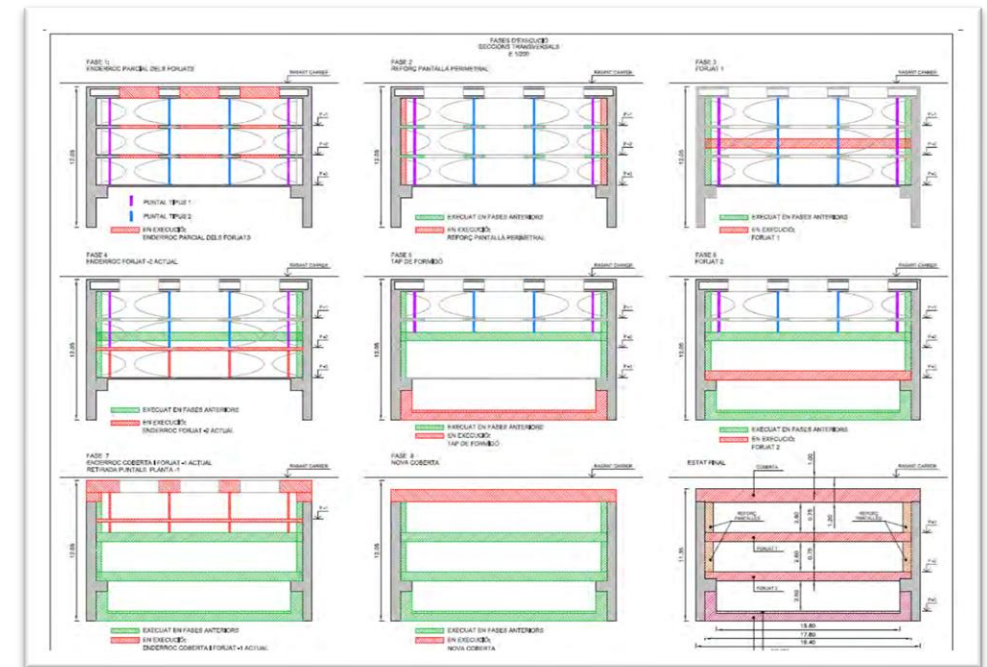
2. Avantprojecte tècnic i consideracions qualitatives i quantitatives

En termes generals coincidim en que de les alternatives analitzades a l'avantprojecte la 4.2 és la que aconsegueix la solució més encaixada. En qualsevol cas s'ha portat a terme la revisió i l'anàlisi del seu abast i contingut tècnic i passem a continuació a portar a terme una sèrie de consideracions:

El punt de major rellevància o afectació resultant de l'anàlisi en relació a l'alternativa seleccionada, està relacionat amb **la necessitat de portar a terme l'actualització dels costos de projecte considerats a l'avantprojecte**, aquest aspecte fa incrementar substancialment a l'alça el llinar pressupostari considerat a l'avantprojecte .

Adicionalment es citen una sèrie de consideracions que considerem rellevants:

- ❑ La unificació dels dos aparcaments de manera física comporta la consideració de modificació substancial de la llicència, llicència que requerirà una actualització a norma de les actuals instal·lacions i equipaments de l'aparcament de Pl. Vella, actuacions i costos que l'avantprojecte no incorpora el seu apartat de pressupost en cap dels seus capítols. El seu cost aproximat podria ésser en magnituds, assimilable a les actuacions previstes a l'apartat 8 de l'avantprojecte corresponent al cost de les noves instal·lacions de l'aparcament de Sant Roc.
- ❑ La solució proposada a la proposta 4.2. projecta un aparcament de 3 plantes, la solució tècnica és complexa, genera un cert nivell de incertesa de cost addicional al ser necessari portar a terme una campanya de geotècnia per analitzar la viabilitat d'una excavació estrebada convencional i formigó armat o el requeriment d'alternatives. Considerem si la “capacitat física” no és un element crític, tècnicament la opció més recomanable seria la reducció del seu dimensionament amb la eliminació del tercer nivell de l'aparcament considerat a l'avantprojecte.
- ❑ La solució projectada pels nous forjats convencionals no garanteix la implementació física a planta -1 de la reposició de l'estació transformadora situada al nivell inferior de l'aparcament.
- ❑ La partida 9.1 corresponent al “tractament de superfície” que assimilem com a solució d'urbanització disposa d'una partida molt reduïda que fa pensar sigui insuficient en ordre de magnitud.



3. Pla d'explotació i econòmic :
Premisses contemplades

Ajuntament. Aparcament Sant Roc (3 plantes)

- L'estudi de MCRIT considera únicament la capacitat de l'aparcament de Sant Roc (237 places) tot i que comunica aquest aparcament amb Plaça Vella i en suprimeix les seves rampes d'accés. Entenem que el projecte hauria de contemplar un únic aparcament format per Sant Roc i Plaça Vella amb capacitat per 534 turismes.
- Activitat dia: MCRIT considera una activitat escenari demanda alt de 347 veh/dia (365 dies any). El nou aparcament resultant hauria de registrar una demanda diària d'uns 800 veh/dia (Demanda actual de Pl. Vella + Nova demanda de Pl. Sant Roc), ja que els accessos del nou aparcament absorbeixen el flux de vehicles directament des de la Rambla.
- L'estudi MCRIT no incorpora ingressos complementaris derivats de la gestió de la planta -1 de Pl. Sant Roc i s'han de considerar uns ingressos complementaris generats per noves accions comercials i nous serveis de la nova infraestructura, a títol indicatiu recàrrega elèctrica i distribució última milla.
- Despeses: L'estudi de MCRIT parteix d'unes despeses que haurien d'ajustar-se doncs treballen amb una capacitat de 237 places quan l'aparcament proposat seria de 534 places.
- Cànon: No es considera.
- Les inversions:
 - L'estudi de MCRIT es sustenta en un avantprojecte del 2022 que hauria de ser actualitzades a 2024 i no incorpora tal com detallen el cost de l'urbanització "ja que serà objecte d'un procés participatiu".
 - La integració dels dos aparcaments en un de sol requereix l'actualització per modificació substancial de la llicència actual, aquest aspecte fa necessària l'adequació a normativa actual de l'aparcament de Pl. Vella. Aquestes inversions no estan contemplades a l'anàlisi de costos inicial.
- Rescat: L'estudi de MCRIT no considera la seva incorporació ja que manquen 20 anys de concessió rescat (1 de juliol 2044). Si s'estima una xifra preliminar teòrica es preveu és situaria entre els 7-9 milions euros.
- L'estudi de MCRIT no considera reinversions en el període concessional i s'haurien d'incorporar a raó de 100€/plaça any.
- Cessions d'ús: venda de la cessió per 30 anys de 30 places per un import de 20.000€

En Euros	Mcrit	Operador
Places Ap.Sant Roc	237	237
Places Ap. Plaça Vella	-	297
Total places	237	534
nº abonaments	143	170
Tarifa (€/mes) IVA Excl.	101	85
Ingressos abonats	173.316	173.400
Vehicles dia (365d)	347	800
Estada mitjana pagada (hores)	1,38	1,38
Tarifa (€/h) IVA Excl.	2,31	2,31
Ingressos rotació	404.291	932.415
Altres ingressos	-	15.000
Total ingressos	577.607	1.120.815
Personal	-139.278	-139.278
Serveis empreses del Grupo	-36.520	-
Reparacions i subministraments	-28.460	-64.125
Costos generals i altres	-54.150	-122.009
Canon	-37.740	-
Total Despeses	-296.148	-325.412
Ebitda	281.459	795.403
Detall inversió:		
Inversió Ap.Sant Roc	11.240.874	13.253.000
Inversió adequació Pl Vella	-	750.000
Rescat Pl Vella	-	8.000.000
Total	11.240.874	22.003.000
€/plaça	47.430	41.204
Rati reinversió (€/pl/any)	-	100
nº Venda de places	-	30
Preu venda plaça	-	20.000
Ingres venda de places	0	600.000
Tir projecte	-2,0%	1,3%
VAN(10%)		-11.836.121

3. Pla d'exploració i econòmic

Escenari alternatiu

Es presenta taula resum de l'operació del nou aparcament resultant de Sant Roc i Plaça Vella. En aquesta taula resum s'incorporen totes les premisses considerades anteriorment a l'escenari "Operador" i es treballa amb un escenari alternatiu:

- 1. Escenari Operador
- 2. Escenari Alternatiu

- 1. Escenari Operador: Aquest escenari incorpora les premisses detallades anteriorment i una capacitat de 534 places.
- 2. Escenari Alternatiu: Aquest escenari de 459 places, considera un ajust de capacitat de Sant Roc (162 places vers les 237 previstes) + la totalitat de places de Pl. Vella (297).

En Euros	Operador	Alternatiu
Places Ap. Sant Roc	237	162
Places Ap. Plaça Vella	297	297
Total places	534	459
nº abonaments	170	170
Tarifa (€/mes) IVA Excl.	85	85
Ingressos abonats	173.400	173.400
Vehicles dia (365d)	800	800
Estada mitjana pagada (hores)	1,38	1,38
Tarifa (€/h) IVA Excl.	2,31	2,31
Ingressos rotació	932.415	932.415
Altres ingressos	15.000	15.000
Total ingressos	1.120.815	1.120.815
Personal	-139.278	-139.278
Serveis empreses del Grupo	-	-
Reparacions i subministraments	-64.125	-55.119
Costos generals i altres	-122.009	-104.873
Canon	-	-
Total Despeses	-325.412	-299.270
Ebitda	795.403	821.545
Detall inversió:		
Inversió Ap. Sant Roc	13.253.000	11.541.000
Inversió adequació Pl Vella	750.000	750.000
Rescat Pl Vella	8.000.000	8.000.000
Total	22.003.000	20.291.000
€/plaça	41.204	44.207
Rati reinversió (€/pl/any)	100	100
nº Venda de places	30	30
Preu venda plaça	20.000	20.000
Ingres venda de places	600.000	600.000
Tir projecte	1,3%	2,0%
VAN(10%)	-11.836.121	-10.148.281

- De l'anàlisi realitzat es fa evident:
 1. L'escenari MCRIT presentat a l'estudi de viabilitat no incorpora totes les premisses requerides per l'anàlisi del projecte a títol indicatiu: (i) dimensió aparcament (obvia les places de Pl. Vella en activitat i costos), (ii) Rescat de Pl. Vella, (iii) cost adequació a normativa de Pl. Vella i (iv) la urbanització de la coberta ja que serà objecte d'un procés participatiu futur, (v) Les inversions previstes avantprojecte s'han d'actualitzar. La Tir resultant d'aquest escenari es situaria aproximadament en un -2%.
 2. L'escenari Operador presentat incorpora: (i) costos de manteniment ajustats a la capacitat total de l'aparcament, (ii) ajustos econòmics actualitzats que permetrien garantir l'operativa dels dos aparcaments com una única unitat, (iii) Rescat de Pl. Vella, (iv) la venda de places de cessió d'ús. La Tir resultant d'aquest escenari es situaria aproximadament en un 1,3%.
 3. L'escenari Alternatiu incorpora les premisses considerades a l'escenari Operador i un ajust de capacitat de l'aparcament amb la supressió d'una planta de l'aparcament de Sant Roc. La Tir resultant d'aquest escenari es situaria aproximadament en un 2%.
- Per a viabilitzar aquest aparcament entenem que les alternatives que s'haurien de considerar per part del Consistori serien:
 - Assumir part del cost de la construcció.
 - Incloure dins de la licitació de la construcció i explotació de l'aparcament altres actius que aportin valor.