

**ESTUDIO DE DEMANDA PARA LA RECONSTRUCCIÓN DEL
APARCAMIENTO DE LA PLAZA DE SANTO DOMINGO
MENDIANTE LA COMERCIALIZACIÓN DE ABONOS A 1, 3 Y
5 AÑOS (MODELO BARCELÓ)**

17 DE JULIO DE 2017

INDICE:

I.- JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO ESTUDIO.

II.- DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA: APARCAMIENTO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

III.- ANÁLISIS DEL AMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA.

IV.- ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA EN EL AMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE SANTO DOMINGO:

A- OFERTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO. CUANTIFICACIÓN.

B- OFERTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO. PRECIO.

C- DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: CUANTIFICACIÓN.

D- DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: ENCUESTA Y SONDEO.

V- CONCLUSIONES.

VI- ANEXOS.

Modelo de Encuesta practicado.

Testigos sondeados.

I.- JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO ESTUDIO.

Objeto:

A partir del 1 de agosto de 2015 la circulación en la zona de Ópera fue restringida al tráfico rodado y controlada por cámaras de seguridad. El Ayuntamiento de Madrid aprobó un decreto por el que se creó un nuevo Área de Prioridad Residencial (A.P.R) que se suma a los ya vigentes desde hace años en los barrios de Las Cortes y Embajadores. Mediante decreto de 23 de octubre de 2015 del Ayuntamiento de Madrid estableció los criterios para poder acceder a las A.P.R existentes en la ciudad, manejando un concepto amplio de residente.

Debido a este cambio de fisonomía de la zona de Santo Domingo, se hace un nuevo Estudio de Demanda ajustado al nuevo formato de aparcamiento que se pretende comercializar. Servirán como referencia alguno de los antecedentes y datos incorporados en su día en el Estudio de Demanda realizado en Julio de 2013, y la actualización de Marzo de 2015.

Se pretende determinar con este estudio la existencia de clientes potenciales y la estimación de la demanda real, para establecer un dimensionamiento adecuado que garantice la construcción y puesta en servicio de un aparcamiento subterráneo en la Plaza de Santo Domingo de Madrid, bajo el modelo de Gestión similar al que se ha establecido en la plaza de Barceló (mediante abonos bonificados para residentes), así como su compatibilidad funcional con otros usos complementarios de servicio público.

Las estadísticas y datos de población, los precios de cruce entre oferta y demanda, el déficit de plazas, la demanda potencial y demás parámetros manejados, han sido actualizados al mes de Junio de 2017, destacando diferencias entre residentes en sentido estricto y trabajadores de la zona, ambos grupos incluidos en el concepto amplio de “residente”.

La configuración y características del complejo a reconstruir proyectado, es algo diferente a los aparcamientos contemplados en estudios anteriores, ya que prevé un uso mixto de aparcamiento para residentes en sentido amplio y otros usos complementarios dirigidos al servicio público en la planta -1 (cantón de limpieza, agentes de movilidad, rotura de cargas y depósito de vallas).

Elo y la eliminación del uso de rotacional, obliga a realizar un nuevo estudio de demanda potencial para plazas, exclusivamente dirigidas a residentes en régimen de Abonos de 1, 3 y 5 años. En él distinguiremos dos grupos de destinatarios: a) los que viven dentro del ámbito de influencia y b) los que trabajan (empresarios y empleados), por ser ambos contingentes, los únicos clientes prioritarios conforme a la nueva declaración de Área de Prioridad Residencial (APR) en Opera. Se abandona el análisis de la demanda proveniente del cliente rotacional, para pequeños periodos de tiempo, propia y característica de las visitas, proveedores, clientes comerciales y turismo.

II.- DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA: APARCAMIENTO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Esta infraestructura se encuentra en el distrito Centro, en el barrio de Palacio, aledaño al barrio de Sol, alcanzando su área de influencia el barrio de Universidad, también en el distrito Centro.

Se ubica en el subsuelo de la plaza de Santo Domingo, sobre el que se ha instalado una zona de ajardinamiento y esparcimiento. Tiene entrada por la calle de Jacometrezo y salida a la Cuesta de Santo Domingo, aunque actualmente las entradas-salidas están condenadas, utilizándose como respiraderos para la ventilación natural.

Situado en pleno centro de la ciudad, junto a la calle Gran Vía y la Plaza de Callao, con una actividad comercial, empresarial y de ocio muy intensa, contando con unas excelentes comunicaciones en lo que a transporte público se refiere. Cabe destacar el particular status comercial de la zona, que permite la libertad de horario a los comercios de la zona.

La apertura del Aparcamiento, supondría la remodelación y acondicionamiento del aparcamiento que fue cerrado hace más de una década, del que básicamente sólo queda la estructura. A falta de un proyecto que lo defina y de acuerdo con los estudios técnicos realizados, se podrían llegar a reconstruir, tres plantas de sótano bajo rasante con las siguientes superficies útiles aproximadas:

SÓTANO -1	3.027,48 m2/útiles
SÓTANO -2	3.561,59 m2/útiles
<u>SÓTANO -3</u>	<u>3.718,04 m2/útiles</u>

TOTAL ÚTIL 10.307,11 m2/útiles

La plaza de Santo Domingo tiene un importante desnivel desde su extremo suroeste (parte baja), en la calle Arrieta, hasta la calle Jacometrezo, su límite noreste (parte alta), aspecto relevante a la hora de buscar la solución óptima arquitectónica. Por otro lado, cualquiera que fuere el dimensionamiento del aparcamiento que se ejecute, el P.G.O.U de Madrid exige rampas, de doble entrada y doble salida, para los aparcamientos con una superficie útil superior a los 6.000 m2.

En este sentido, para evitar un exceso de obra y coste, y la doble rampa, con el fin de optimizar espacios sería interesante dividir el aparcamiento en dos UNIDADES funcionales bien diferenciadas, una por cada uso con entradas y salidas independientes para cada uno de ellos, así:

A) Una como aparcamiento para residentes, que vendría a ocupar los sótanos -2 y -3 con entrada y salida por la parte baja de la Cuesta de Santo Domingo, junto a la calle Campomanes, ocupando plantas completas y

B) Otra para SERVICIOS COMPLEMENTARIOS ocupando el sótano -1 con la siguiente distribución orientativa y aproximada:

- Cantón de limpiezas, unos 500 m².
- Almacén de vallas, unos 200 m².
- Agentes de Movilidad, 200 m².
- Punto de rotura de carga, para unas 10 plazas, como 1.000 m².

En este caso la entrada se produciría por la rampa ya existente en calle Jacometrezzo (de tráfico compartido con otros dos aparcamientos privados) y salida por la parte alta en la Plaza de Santo Domingo hacia la calle San Bernardo.

Esta separación en dos unidades funcionales diferentes parece recomendable efectuarlo por plantas completas en sentido horizontal y no verticalmente con el fin de facilitar la circulación y el aprovechamiento, logrando la mejor interconexión entre plantas con el menor número de rampas posible. Cada plaza de aparcamiento, con su parte proporcional de elementos comunes, pueda consumir aproximadamente unos 29,70 m²/u.

III.- ANÁLISIS DEL AMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA:

Ámbito:

El nuevo ámbito A.P.R de Opera se enmarca dentro del polígono que forman Plaza de España, Gran Vía, Callao, calle del Carmen, Puerta del Sol, calle Mayor, la plaza de Oriente y Bailén. Con carácter general está prohibido entrar con vehículos motorizados dentro de este perímetro salvo que sean residentes registrados, bicicletas, motos (de 7.00 a 22.00), autobuses de la E.M.T, vehículos de carsharing, taxis y usuarios de aparcamientos públicos de la zona.

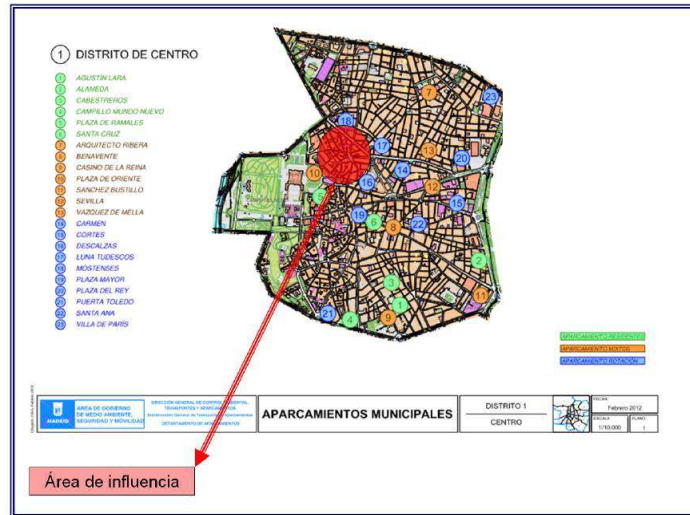


El S.E.R en el Ámbito:

Este ámbito se incluye en la zona 11 del S.E.R. servicio de estacionamiento regulado de bajas emisiones, según plano y delimitación que se adjunta. Todas las plazas de aparcamiento en superficie son verdes o de residentes, no existiendo disponibilidad de aparcamientos con distintivo azul.

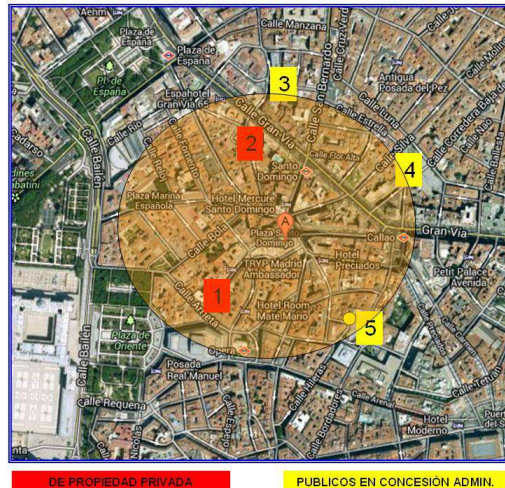
IV.- ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA EN EL AMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE SANTO DOMINGO:

A- OFERTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO. CUANTIFICACIÓN.



-Aparcamientos públicos de titularidad pública: Incluimos el total de las plazas de los aparcamientos de Luna-Tudescos, Mostenses y Descalzas, lo que suma una oferta de aparcamientos públicos en rotación, en régimen de concesión administrativa de 1.272 Plazas. Al estar estos tres aparcamientos en la zona límite de la zona de influencia, estimamos una afección a la oferta de plazas en la zona de un 50% sobre el total, lo que nos arroja una oferta de plazas en el área por este concepto de 636 plazas.

APARCAMIENTOS PUBLICOS EN LA ZONA:



-Aparcamientos públicos de titularidad privada: 420 Plazas de aparcamiento, referidas exclusivamente a las plazas ofertadas de propiedad privada, que ofrecen la posibilidad de abonos a los residentes o plazas en rotación.

-Aparcamientos privados en edificios residenciales: Según el censo de edificios dotados de plazas de aparcamientos en el área de influencia, prorrateando según los datos de población en el área de influencia, respecto a la suma de los tres barrios afectados, estimamos una oferta de 510 Plazas de aparcamiento privadas de uso particular.

DISPONIBILIDAD DE GARAJE X EDIF.			
Distrito / Barrio	Total	Disponibilidad de garaje	
		Si	No
01. CENTRO	6.586	307	6.279
01.1 Palacio	1.083	76	1.007
01.5 Universidad	1.620	83	1.537
01.6 Sol	462	14	448

CAPACIDAD DE LOS APARCAMIENTOS RESIDENCIALES							
Distrito / Barrio	Número de plazas disponibles						
	Una plaza garaje	2 plazas garaje	De 3 a 5 plazas garaje	De 6 a 10 plazas	11 - 20 plazas	21 - 50 plazas	> 50 plazas
01. CENTRO	19	16	29	41	62	73	67
01.1 Palacio	3	2	5	8	14	21	23
01.5 Universidad	6	6	6	11	16	18	20
01.6 Sol	0	2	0	1	4	7	0

-Aparcamientos en Superficie: se parte del recuento de las plazas de aparcamiento existentes en todas las calles de la zona de influencia, realizado en el Estudio de Demanda de 2008, una vez contrastado, que sumaba un total de 483 plazas. El número es aproximado, ya que la cabida real dependerá del tamaño de los automóviles y de la distancia entre cada vehículo. El número de plazas se ha reducido por la mayor peatonalización que se ha producido en el entorno de la Plaza de la Ópera, así como por la supresión de plazas por motivo de seguridad en el ámbito de la Plaza de la Marina Española (Senado), por lo que podemos estimar que las plazas de de aparcamiento en superficie (S.E.R) en el área de estudio, hoy, supera escasamente las 400 plazas.

-Por otra parte, debemos de tener presente la circunstancia de que desde el mes de Marzo de 2017 se están comercializando 535 plazas en régimen de abonos bonificados para residentes en plantas -2 y -3 del Aparcamiento de Plaza de España. La comercialización de estas plazas afecta al área de influencia de Santo Domingo en un doble sentido ya que por un parte canibaliza parcialmente los clientes potenciales de Santo Domingo al tener calles concurrentes y compartidas en los respectivos ámbitos de influencia y, por otra parte Estimamos que un 10% de las plazas ofertadas en Plaza de España tienen afección sobre la oferta de plazas en el área de Santo Domingo, es decir, supone una oferta de 54 plazas.

-Por último, debemos incluir en la oferta la comercialización de las futuras 252 plazas del Aparcamiento de Santo Domingo, todas ellas son de nueva construcción y bajo la misma modalidad de ABONOS para residentes.

Como conclusión: de este análisis de oferta, podemos afirmar que en esta zona de influencia del futuro Aparcamiento, existe una **OFERTA de 2.272** plazas de aparcamiento.

B- OFERTA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO. PRECIO.

PLAZAS EN ALQUILER. ÁMBITO SANTO DOMINGO		
Segovia, 19	Coche pequeño	140 €
Gran Vía de San Francisco, 5	Coche pequeño	110 €
Cava Baja, 30,	Coche pequeño	150 €
factor, 3	coche grande	135 €
Santiago,	coche grande	165 €
calle de la Bola	coche grande	150 €
Torija, 6	coche grande	170 €
Ileganitos, 4,	coche grande	150 €
plaza Santo Domingo, 1,	coche grande	160 €
calle Aguas, 4	coche grande	155 €
plaza Santo Domingo, 1,	coche grande	200 €
PRECIO MEDIO		159 €

La media de los testigos en 2013 era de 153€

Los precios apenas han fluctuado en área de influencia, manteniéndose estables desde 2013 en un rango medio u horquilla comprendida entre los 153€/plaza/mes y 159€/plaza/mes.


Dos circunstancias a corto plazo influirán en los precios de mercado. La ejecución de las obras de peatonalización de Plaza de España va a reducir de forma importante la superficie destinada a aparcamiento. Por otra parte, el lanzamiento al mercado de forma sucesiva de 787 nuevas plazas (535 + 252) en régimen de ABONOS BONIFICADOS en los aparcamientos de Plaza de España y Santo Domingo, aunque ambas comercializaciones no coincidan en el tiempo, tirarán de los precios hacia abajo del mercado, y debido a la competencia municipal durante un periodo de tiempo, generará que los precios de los operadores privados se vean obligados a bajar los precios, toda vez que las plazas que se pongan en alquiler en Santo Domingo será a buen seguro de una calidad mayor que las existentes actualmente en el ámbito.

C- DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: CUANTIFICACIÓN.

El barrio de Palacio está limitado al Norte por la Cuesta de San Vicente, la Plaza de España y la Gran Vía; al Oeste por el río Manzanares y la calle Segovia; al Este por las calles Jacometrezo, Costanilla de los Ángeles, Fuentes, Arco de Cuchilleros y Toledo; y al Sur por el vértice de la Ronda de Segovia con la calle de Toledo.

PARÁMETROS BÁSICOS DEL BARRIO DE PALACIO				
01/07/2015	01/07/2016	2015	1/1/2017	30/06/2017
Habitantes	Locales y Actividades	Nº de turismo	Nº plazas S.E.R Residentes	Autorizaciones S.E.R
22.278	2.601	8.629	1.778	3.430

Sobre el total del barrio de Palacio, establecemos la zona de afección del estudio, determinando un radio de 300 metros desde la plaza de Santo Domingo. La huella de afección y las calles afectadas se exponen a continuación:



- Calle del General Mítre
- Plaza de los Mostenses
- Calle del García Molinas
- Calle de Antonio Grillo
- Calle de Ricardo León
- Travesía de la Parada
- Travesía de las Beatas
- Calle de San Bernardo
- Calle de la Luna
- Calle de la Estrella
- Calle del Marqués de Leganés
- Calle Flor Alta
- Calle de los Libreros
- Calle de Silva
- Plaza de Santa María Soledad Torres Acosta
- Calle de los Tudescos
- Calle de Miguel Moya
- Calle de Concepción Arenal
- Calle de Gran Vía
- Plaza del Callao
- Calle del Jacometrezzo
- Calle Preciados
- Calle de la Ternerera
- Calle del Postigo de San Martín
- Calle de San Martín
- Plaza de San Martín
- Plaza de las Descalzas
- Calle de Francisco Piquer
- Calle de las Hileras
- Calle de Trujillos
- Travesía de Trujillos
- Calle de Costanilla de los Ángeles
- Calle de las Veneras
- Calle de Navas de Tolosa
- Calle del Arenal
- Plaza de Isabel II
- Calle de los Donados
- Plaza de Santa Catarina de los Donados
- Calle de la Flora
- Calle Conchas
- Calle de la Piora
- Calle Canos del Peral
- Calle Arrieta
- Calle de Campomanes
- Cuesta de Santo Domingo
- Plaza de Santo Domingo
- Plaza de la Encarnación
- Calle de la Encarnación
- Plaza de la Marina Española
- Calle de la Bola
- Calle del Reloj
- Calle de Guillermo Rolland
- Calle de Torija
- Calle de Fomento
- Travesía del Reloj
- Calle del Río
- Calle de Leganitos
- Calle de Isabel la Católica
- Calle del Recondo
- Calle de Flor Baja

El censo de vehículos en el total del barrio de Palacio es de 8.629 vehículos. De ellos 1.467 corresponden a personas jurídicas, es decir un 17,01%.

Parque de vehículos existentes por Sección Censal según tipo de vehículo y potencia fiscal. (Padrón Impuesto 2015)

Distrito/Sección	Barrio	TOTAL	TURISMOS (Caballos Fiscales)				Autobuses	Camiones	Remolques	Motos	Ciclo-motores	Tractores
			<8	8 a 12	12 a 16	>16						
	Total (*)	5.798	118	1.483	1.774	710	5	622	30	742	228	83
1002	11	514	13	139	152	50	0	58	3	73	22	4
1003	11	1.012	19	246	316	137	0	127	7	114	19	26
1004	11	633	22	183	192	83	1	36	6	75	25	10
1006	11	1.000	18	278	298	82	0	57	1	177	84	5
1112	15	719	9	174	212	82	1	138	8	52	23	18
1115	15	602	12	148	184	85	0	63	1	79	24	6
1117	16	818	22	204	250	111	1	87	2	108	22	11
1124	16	500	3	111	170	80	2	56	2	64	9	3

El total censado en el ámbito de influencia es de 4.085 turismos. A los vehículos censados, se añadiría la demanda producida por no residentes. En este sentido es importante remarcar que el nuevo A.P.R de Ópera ha retraído a muchos trabajadores o visitantes a desplazarse en coche privado a sus puestos de trabajo en beneficio del transporte público. Se ha producido un efecto disuasorio importante, tanto para los propios trabajadores, como para visitantes y turistas, aumentando el aparcamiento en superficie para los residentes, y suprimiendo la demanda a los no residentes al no disponer ya de plazas en superficie, permitiéndose sólo la entrada a aquellos no residentes que acceden a plaza propia o de rotación.

Consideraremos por tanto que la demanda efectiva actual es de 4.085 plazas de aparcamiento. No obstante, los vehículos pueden estacionar fuera del ámbito, con o sin pernocta, o fuera incluso del distrito. Además la misma plaza puede dar servicio de estacionamiento a diversos turismos, haciendo más eficaz el rendimiento de cada plaza. Eso explica que se halla más autorizaciones de plazas S.E.R que plazas disponibles, y que haya más turismos censado que plazas disponibles.

Hay que subrayar que la densidad de turismo por vivienda es el más bajo de toda la ciudad, concretamente un 0,56 turismo por hogar. La media de la ciudad es de 0,94 turismo por hogar. Y tal parámetro no responde a cuestiones demográficas, si no a la imposibilidad material de dar cabida a la demanda potencial.

Las peculiaridades del ámbito generan especiales sensibilidades. Es evidente la conveniencia de restringir al máximo el tránsito de vehículos, pero por otra parte se genera un agravio comparativo notorio hacia los residentes del ámbito respecto a los del resto de la ciudad. En este sentido la declaración del A.P.R de Opera ha mejorado, aunque mínimamente, las condiciones de aparcamiento en la zona.

Según lo expuesto anteriormente, la demanda de plazas en alquiler mediante Bonos parece garantizada según los parámetros y comentarios expuestos. Además, el presente estudio, a diferencia de los precedentes, enfoca el estudio de demanda en el alquiler de las plazas de aparcamiento, y no en la venta (o cesión de uso). Ello provoca que el cliente potencial aumente considerablemente, toda vez que el alquiler supone un acceso más económico y versátil, y menos comprometido, a las plazas de aparcamiento.

No obstante, pese a que la demanda sea evidente, y el éxito comercial parece garantizado, se generará un periodo de comercialización relativamente prolongado, ya que el usuario potencial tiene interiorizado que el ámbito no es recomendable para turismos, y la demanda se generará, previsiblemente, de manera continua pero paulatina, de manera similar a como se está produciendo en la comercialización del aparcamiento de Plaza de España.

D- DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: ENCUESTA Y SONDEO:

Se han efectuado encuestas y sondeos durante la segunda quincena del mes de JUNIO de 2017, tomando como referencia el nuevo modelo BARCELÓ, de abonos bonificados de larga duración para residentes, manejando los mismos criterios y precios que en el aparcamiento de Plaza de España:

- Abono 1 año: 145 € mes, IVA incluido.
- Abono 3 años: 135 € mes, IVA incluido.
- Abono 5 años: 125 € mes, IVA incluido.

l)- Las ENCUESTAS se han llevado a cabo en la parte alta de Plaza Santo Domingo, junto al supermercado "Día", y en la parte baja, zona Plaza de Ópera, junto a la sucursal del Banco de Santander en calle Arenal.

Han sido seleccionados los entrevistados, de forma aleatoria, descartando turistas y visitantes, entre los que viven y trabajan en la zona. En total se han entrevistado a 150 personas sin discriminar la condición de conductor ni la de ser propietario de vehículo. A todos los encuestados se les pedía opinión sobre la posibilidad de construir un nuevo aparcamiento para residentes o trabajadores de la zona bajo el régimen de los abonos de larga duración como fórmula de acceso, y según los precios expresados. De los 150 entrevistados, 55 encajan en el perfil de demandante por tener carné de conducir y residir o trabajar en el ámbito de estudio, habiéndose efectuado en tal caso cuestionario sobre la preferencia de abonos. Los cuestionarios, resultados, y datos recogidos de anexan al final del presente documento.

Con las encuestas se ha pretendido hacer también un análisis cualitativo que refleje la opinión y sensibilidad ciudadana sobre la implantación de este nuevo servicio público. Así podemos señalar que hubo unanimidad de criterio entre todos los entrevistados sobre las siguientes cuestiones:

->Ven muy interesante que se puedan habilitar un aparcamiento bajo la plaza de Santo Domingo, aprovechando el hueco existente, sin destruir la urbanización de la plaza actual. La mayoría considera poco atractiva la estética de los jardines existentes actualmente.

->Ven positivo se dirija a los residentes en sentido amplio, con preferencia a los que vecinos de la zona. Se ha reseñado por varios encuestados la dificultad que tienen en llegar al centro viviendo en los nuevos desarrollos residenciales de Madrid; no pueden acceder rápidamente al trabajo por encontrarse sus domicilios muy lejos de los medios de transporte público (metro, bus o cercanías), teniendo que echar mano del coche particular para desplazarse.

->Consideran que el precio de 125€/plaza/mes IVA incluido, es interesante, no así el de 145€/plaza/mes. IVA incluido, que consideran poco competitivo a la oferta actual, no suponiendo ninguna ventaja respecto al mercado, siendo un precio similar. Les resulta poco adecuado teniendo en cuenta el carácter público del servicio.

->Muestran desconfianza y son reticentes a contestar y proporcionar datos o información, ya que son varios los gobiernos municipales que han prometido un aparcamiento para residentes bajo la plaza Santo Domingo y hasta el momento ninguno ha cumplido sus promesas.

De las encuestas se desprende que la opción preferida por los entrevistados es mayoritariamente la opción a cinco años:

Resultado encuestas Jun-17			
Bono 1 año	Bono 3 años	Bono 5 años	Total
13	9	32	55
24,07%	16,67%	59,26%	100,00%

Resultado encuestas efectuadas a pie de calle.

II)- Los SONDEOS, realizados con fines cuantitativos, se han realizado de forma presencial con vecinos de la zona, reflejando tan solo las respuestas de los que teniendo coche, están interesados en adquirir alguna de las plazas de garaje, mediante las modalidades de abono de larga duración (1, 3 ó 5 años) a los precios indicados. Ellos sí representan una demanda potencial.

Se han seleccionado los edificios, prioritariamente residenciales, que carecen de aparcamiento en sótano. Entre viviendas y oficinas se han sondeado 422 viviendas y oficinas. En total 62 personas han mostrado interés en alquilar una de las plazas de aparcamiento. Entre ellas 51 son residentes y 11 son empleados de las oficinas. También han sido sondeadas 19 empresas implantadas en locales comerciales y establecimientos a pie de calle. En todos ellos se ha manifestado la voluntad de adquisición, mostrando interés en adquirir una media de 2-3 plazas de garaje en cada establecimiento. Distinguimos por tanto entre la demanda proveniente de los edificios de viviendas y oficinas y la proveniente de los locales y establecimientos abiertos al público. A una media de 1,52 residentes por vivienda y de 9,3 trabajadores por establecimiento (medias del distrito), estimamos un muestra de 818 personas.

Resultado sondeos Jun-17			
Bono 1 año	Bono 3 años	Bono 5 años	Total
5	7	50	62
8,06%	11,29%	80,65%	100,00%

Resultado sondeos efectuadas en edificios residenciales.

En cuanto a los locales se han sondeado un total de 19 establecimientos de distintos perfiles. Aquí el resultado ha sido unánime, optando el total de los testigos por la modalidad de abono a 5 años.

Resultado encuestas Jun-17			
Bono 1 año	Bono 3 años	Bono 5 años	Total
0	0	67	67
0,00%	0,00%	100,00%	100,00%

Resultado sondeos efectuadas en locales comerciales.

IV.- CONCLUSIONES

PRIMERA- Es viable comercialmente reconstruir el aparcamiento de la plaza de Santo Domingo en el hueco existente bajo la Plaza de Santo Domingo, destinando su uso a residentes en sentido amplio, comprendiendo a todos los vecinos del ámbito de influencia, vivan o trabajen. De esta manera se da una perfecta sincronía entre la normativa del A.P.R (decreto de 23 de octubre de 2015 del Ayuntamiento de Madrid) y los posibles interesados en alguno de los ABONOS BONIFICADOS de larga duración.

SEGUNDA- Es recomendable lanzar al mercado 252 nuevas plazas de aparcamiento para residentes, toda vez que se hayan comercializados las 535 plazas del aparcamiento de Plaza de España, para no copar el mercado, y para tener de primera mano la información y ritmos del mercado. La supresión de espacios de aparcamiento en superficie o vía pública, como consecuencia de las obras de peatonalización de Plaza de España, generará según lo visto un incremento puntual de la demanda.

TERCERA- Para la comercialización de los ABONOS BONIFICADOS, se deben utilizar por coherencia y estrategia comercial, los mismos precios de salida que en Plaza de España, esto es:

- Abono 1 año: 145 € plaza/ mes, IVA incluido.
- Abono 3 años: 135 € plaza/ mes, IVA incluido.
- Abono 5 años: 125 €/plaza/ mes, IVA incluido.

No obstante, habrá que estar atentos, a la necesidad de hacer o aplicar bonificaciones y descuentos de mayor entidad a los actuales. Será necesario incentivar al potencial usuario con una política de precios (descuentos) más atractiva. El abono más demandado, es el de 125 €/ plaza/ mes, IVA incluido. Será conveniente establecer un régimen de descuentos en función de:

- Mayores bonificaciones por pago anticipado de las anualidades manejando descuentos distintos según modalidad.
- Bonificaciones para familias numerosas.
- Bonificaciones para vehículos eléctricos.
- Bonificaciones para personas de movilidad reducida.

CUARTA- Será la política municipal la que determine prioridades en el perfil del usuario del aparcamiento de Santo Domingo. Según se desprende del estudio, hay una importante demanda de plazas por trabajadores – empresarios. Dada la escasa dotación de plazas para residentes en el ámbito, véase el ratio de vehículo x persona, quizá sea recomendable priorizar el uso residencial, en sentido estricto, frente al comercial, sin que sea excluyente, teniendo en cuenta que la tendencia es la de evitar el tráfico en el centro, especialmente cuando el uso es “comercial”. Y todo ello porque la idiosincrasia del aparcamiento de Santo Domingo es diferente al del “modelo Barceló”, ya que este responde, quizá, a un sobredimensionamiento inicial de la infraestructura, teniendo en cuenta el número de plazas que se ejecutaron (552 plazas) y su proximidad (literalmente contiguo) al aparcamiento de arquitecto Ribera (616 plazas).

QUINTA- Este estudio no contiene la viabilidad económico financiero, ni la estimación de tiempo de retorno de la inversión. Sería aconsejable su cálculo cuando se tuviera el proyecto enteramente definido para determinar la viabilidad económica del proyecto y la sostenibilidad del mismo.

SEXTA- Debe de tenerse muy presente la circunstancia de que desde el mes de Marzo de 2017 se están comercializando 535 plazas en régimen de abonos bonificados para residentes en plantas -2 y -3, del Aparcamiento de Plaza de España y una vez reconstruido el de Santo Domingo se van a poner en el mercado otras 252 nuevas plazas bajo la misma modalidad de explotación lo que hará tender a la baja el precio de las plazas de alquiler tanto en la propia zona de Plaza de España, como en las colindantes.

SÉPTIM A – Las especiales condiciones del distrito centro, requieren por parte de la Administración especial sensibilidad hacia los residentes del ámbito, sometidos constantemente a las dificultades de un entorno en ocasiones incomodo para residir. Procesos como la “gentrificación”, o la “turistificación” generan que sea difícilmente compatible la vida de una familia en un entorno de estas características.

**LISTADO DE INTERESADOS
APARCAMIENTO RESIDENTES
PLAZA SANTO DE DOM INGO**

**ABONOS MENSUALES
PAGADEROS
ANUALMENTE**

**SELECCIONAR UNA DE
LAS TRES OPCIONES**

DIRECCIÓN	RESIDENTE / TRABAJADOR	NOM BRE	TELÉFONO	1 AÑO a 145€/MES (I.V.A incluido)	3 AÑOS a 135€/MES (I.V.A incluido)	5 AÑOS a 125€/MES (I.V.A incluido)
C/ Silva 2	RESIDENTE					X
JACOMETREZO 3	TRABAJADOR			X		
GRAN VIA 39	TRABAJADOR			X		
FOMENTO 19	RESIDENTE					X
CAÑOS 7	RESIDENTE					X
SILVA 4	RESIDENTE			X		
LEGANITOS 7	RESIDENTE				X	
PZA STO DOM INGO	RESIDENTE					X
PZA MARINA ESPAÑOLA 11	RESIDENTE					X
LEGANITOS 23	TRABAJADOR					X
SILVA 2	RESIDENTE				X	
FOMENTO 2	TRABAJADOR			X		
NAVAS DE TOLOSA 4	RESIDENTE					X
NAVAS DE TOLOSA 4	RESIDENTE					X
PZA STO DOM INGO 1	TRABAJADOR			X		
PZA STO DOM INGO 8	RESIDENTE					X
LEGANITOS 27	TRABAJADOR					X
ISABEL LA CATÓLICA 19	RESIDENTE					X
CUESTA STO DOM INGO 14	RESIDENTE				X	
CUESTA STO DOM INGO 14	RESIDENTE				X	
LEGANITOS 6	RESIDENTE				X	
PZA CALLAO 4	RESIDENTE			NS/NC	NS/NC	NS/NC
GRAN VIA 47	TRABAJADOR					X
GRAN VIA 47	TRABAJADOR					X

**LISTADO DE INTERESADOS
APARCAMIENTO RESIDENTES
PLAZA SANTO DE DOMINGO**

**ABONOS MENSUALES
PAGADEROS
ANUALMENTE**

**SELECCIONAR UNA DE
LAS TRES OPCIONES**

DIRECCIÓN	RESIDENTE / TRABAJADOR	NOMBRE	TELÉFONO	1 AÑO a 145€/MES (I.V.A incluido)	3 AÑOS a 135€/MES (I.V.A incluido)	5 AÑOS a 125€/MES (I.V.A incluido)
LEGANITOS7	RESIDENTE					X
SAN BERNARDO 13	RESIDENTE					X
SILVA 4	RESIDENTE					X
PZA STO DOMINGO 1	RESIDENTE					X
GRAN VÍA 44	TRABAJADOR			X		
VENERAS3	RESIDENTE					X
LEGANITOS43	RESIDENTE					X
PRECIADOS32	TRABAJADOR				X	
GRAN VÍA 47	TRABAJADOR					X
JACOMETREZO 15	TRABAJADOR			X		
JACOMETREZO 15	TRABAJADOR			X		
JACOMETREZO 15	TRABAJADOR			X		
FLOR BAJA 5	RESIDENTE			X		
BOLA 12	RESIDENTE				X	
TORIJA 6	RESIDENTE					X
PRECIADOS29	RESIDENTE				X	

**LISTADO DE INTERESADOS
APARCAMIENTO RESIDENTES
PLAZA SANTO DE DOMINGO**

**ABONOS MENSUALES
PAGADEROS
ANUALMENTE**

**SELECCIONAR UNA DE
LAS TRES OPCIONES**

DIRECCIÓN	RESIDENTE / TRABAJADOR	NOMBRE	TELÉFONO	SELECCIONAR UNA DE LAS TRES OPCIONES		
				1 AÑO a 145€/MES (I.V.A incluido)	3 AÑOS a 135€/MES (I.V.A incluido)	5 AÑOS a 125€/MES (I.V.A incluido)
ARENAL	TRABAJADOR			X		
PLAZA DE LA ENCARNACION	RESIDENTE					X
BAILEN S/N	TRABAJADOR					X
BAILEN S/N	TRABAJADOR					X
ANGOSTA-BAILEN	RESIDENTE/ TRABAJADOR					X
BAILEN S/N	TRABAJADOR					X
PRINCIPE 8	TRABAJADOR			X		
MESON DE BAÑOS 11	RESIDENTE					X
SAN FELIPE NERI 1	RESIDENTE					X
PZA LEALTAD 4	TRABAJADOR			X		
ARENAL 18	TRABAJADOR					X
DE LAS FUENTES 12	RESIDENTE				X	
PZA ISABEL II	TRABAJADOR					X
ARENAL 16	TRABAJADOR					X
PZA SAN MIGUEL	TRABAJADOR					X

SONDEO EFECTUADO EN COMERCIOS A PIE DE CALLE

	DATOS DEL INTERESADO	CALLE	Nº PLAZAS	TELEFONO	PLAZA EN ALQUILER O ABONO MENSUAL (DE 145€ A 125€ SEGÚN MODALIDAD)	MODALIDAD (1,3,5 años)
1			1		x	5 años
2			20		x	5 años
3			5		x	5 años
4			1		x	5 años
5			2		x	5 años
6			5		x	5 años
7			5		x	5 años
8			1		x	5 años
9			5		x	5 años
10			3		x	5 años
11			2		x	5 años
12			4		x	5 años
13			2		x	5 años
14			2		x	5 años
15			1		x	5 años
16			1		x	5 años
17			5		x	5 años
18			1		x	5 años
19			1		x	5 años

**LISTADO DE INTERESADOS
APARCAMIENTO RESIDENTES
PLAZA SANTO DE DOMINGO**

**ABONOS MENSUALES
PAGADEROS
ANUALMENTE**

**SELECCIONAR UNA DE
LAS TRES OPCIONES**

DIRECCIÓN	RESIDENTE / TRABAJADOR	NOMBRE	TELÉFONO	1 AÑO a 145€/MES (I.V.A incluido)	3 AÑOS a 135€/MES (I.V.A incluido)	5 AÑOS a 125€/MES (I.V.A incluido)
CUESTA DE SANTO DOMINGO	78 VIVIENDAS SIN GARAJE					
nº 3						
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
C/ CAMPOANES	26 VIVIENDAS SIN GARAJE					
Nº 10						
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE				X	
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
Nº 6-8	23 VIVIENDAS SIN GARAJE					
	RESIDENTE			X		
	TRABAJADOR			X		
C/ ARRIETA						
Nº 2	8 VIVIENDA + 3 BUARDILLAS					
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
Nº 4	30 VIVIENDAS					
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
C/ ENCARNACIÓN						

Nº 4	10 VIVIENDAS					
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
Nº3	14 VIVIENDAS					
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
C/ VENERAS	9 OFICINAS					
Nº9	RESIDENTE					X
	TRABAJADOR					X
	TRABAJADOR					X
	TRABAJADOR					X
C/ FOMENTO						
Nº6	12 VIVIENDAS					
	RESIDENTE					X
C/ GRAN VÍA						
Nº55	30 OFICINAS + 7 VIVIENDAS					
	TRABAJADOR					X
C/ SILVA						
Nº2	36 VIVIENDAS + 36 OFICINAS					
	TRABAJADOR					X
	TRABAJADOR			X		
	TRABAJADOR					X
	RESIDENTE				X	
	RESIDENTE				X	
	TRABAJADOR			X		
	TRABAJADOR				X	
C/ SAN BERNARDO						

Nº 5-7	100 VIVIENDAS					
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE			X		
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE				X	
	RESIDENTE				X	
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	TRABAJADOR				X	
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X
	RESIDENTE					X

José María Iglesias Vallejo
Javier Martín Walther



En Madrid a 17 de Julio de 2017