

Estudio de Demanda
APARCAMIENTO MIXTO
Avenida Menéndez Pelayo



INDICE

I) OBJETO DEL ESTUDIO.

II) ÁREA DE ESTUDIO.

- II.1) DETERMINACIÓN DEL ÁREA.
- II.2) DETERMINACIÓN DEL MERCADO OBJETIVO.
 - II.2.a) Determinación de residentes en el área.
 - II.2.b) Parque de inmuebles residenciales.
 - II.2.c) Determinación de empleados en el área.
 - II.2.d) Parque de vehículos.

III) OFERTA DE ESTACIONAMIENTO EN EL ÁREA:

- III.1) ESTACIONAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO.
- III.2) APARCAMIENTO DE RESIDENTES (P.A.R):
- III.3) APARCAMIENTO ROTACIONAL:
- III.4) APARCAMIENTOS PRIVADOS:
- III.5) PRECIOS COMERCIALES:

IV) ANÁLISIS DE LA DEMANDA EXISTENTE:

- IV.1) DEMANDA DE RESIDENTES:
 - IV.1.a) sondeo presencial.
 - IV.1.b) lista de espera P.A.R.
- IV.2) DEMANDA ROTACIONAL.
 - IV.2.a) aparcamientos privado.
 - IV.2.b) vía pública.
- IV.3) DEMANDA DE TRABAJADORES.
- IV.4) DEMANDA DE OTROS USOS.
- IV.5) PROYECCIÓN DE LA DEMANDA.

V) RESULTADO DEL ESTUDIO.

VI) CONCLUSIONES.

VII) ANEXOS:

- V.1) Anexo 1: Planos seccionados del distrito de Tetuán y Chamartín.
- V.2) Anexo 2: Conteo de plazas en superficie en área de influencia.
- V.3) Anexo 3: Resumen del muestreo practicado.
- V.4) Anexo 4: Modelo de cuestionario.
- V.5) Anexo 5: Listado de espera P.A.R.
- V.6) Anexo 6: Reportaje fotográfico.

I) OBJETO DEL ESTUDIO:

Este estudio tiene por objeto determinar la demanda existente de plazas de aparcamiento tanto de residentes como de rotación en el entorno de la calle Menéndez Pelayo, dentro del entorno del barrio de Ibiza (Madrid). Se trata de analizar la oportunidad e idoneidad de la ejecución de un aparcamiento subterráneo.

El emplazamiento del aparcamiento se efectuaría a lo largo de la Avenida de Menéndez Pelayo, dentro de un proyecto de mejora mediambiental que implicará modificación de la calzada y ampliación de las aceras. Se pretende determinar también en este estudio la ubicación óptima para llevar a cabo la ejecución del aparcamiento en su caso.

Para su elaboración nos servimos de los datos obtenidos a pie de calle mediante cuestionario específico, del servicio estadístico municipal, y del reconocimiento del terreno con testimonio gráfico. La encuesta planteada propone la cesión de uso o de venta directa. No obstante el régimen de explotación será el que la administración municipal estime oportuno. El ofrecimiento de las plazas en venta o cesión se ha realizado en aras a determinar interés real en acceder a una plaza de aparcamiento. El precio propuesto de 26.000€ + IVA es generador de suficiente barrera económica para determinar voluntades reales. Un estudio que planteara un régimen de precios de abono o alquiler más bajos que los existentes actualmente en el mercado tergiversaría la encuesta.

Además del propio estudio de demanda se elabora un mapeo del mercado actual de la zona que determina la oferta comercial de plazas de aparcamiento en sus distintas modalidades.

II) ÁREA DE ESTUDIO:

II.1) DETERMINACIÓN DEL ÁREA:

La Avenida Menéndez Pelayo transita a lo largo del distrito de Retiro atravesando los barrios de Ibiza, Niño Jesús y Pacífico. El inicio de la Avenida se genera no obstante en el barrio de Goya aunque sea de forma testimonial. El área de estudio se centrará en la sección de la Avenida que transita junto al parque del Retiro, que coincide con los barrios de Ibiza y Niño Jesús.

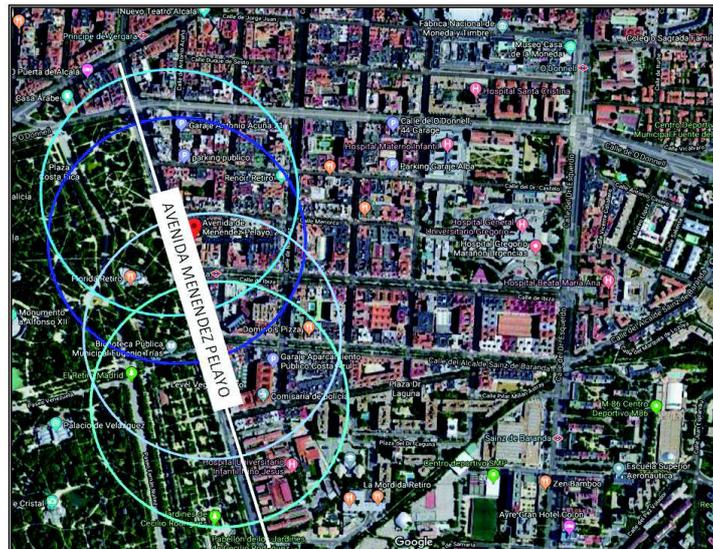
El barrio de Ibiza, se encuentra limitado por la calle O'Donnell al Norte, la avenida Menéndez Pelayo por el Oeste, la calle Doctor Esquerdo por el Este y la calle Doce de Octubre por el Sur. El polígono descrito los atraviesan los bulevares de Ibiza y Sainz de Baranda de Este a Oeste. El Parque del Retiro y el Hospital General Gregorio Marañón suponen los dos principales núcleos de actividad en el área.



Plano-1 Barrio de Ibiza y su delimitación en distrito Retiro.

En un estudio de demanda ordinario, estructurado sobre una ubicación concreta de un futuro aparcamiento, el radio del área de estudio no supera nunca los 300 metros, habida cuenta de que ningún usuario de aparcamiento emplea habitualmente el tiempo necesario en recorrer esa distancia en una trama urbana, sin líneas rectas entre el punto de origen y destino, con barreras arquitectónicas, paradas y semáforos.

En el presente estudio la ubicación exacta del aparcamiento no está determinada por lo que el radio de 300 metros del área ha de modificarse, manteniendo en cualquier caso la línea vertebral de la Avenida Menéndez y Pelayo.



Plano-2 Áreas potenciales de estudio.

Los parámetros descritos generan un área de estudio que coincide con el formado por las siguiente calles: al Norte O'Donnell, Este calle Narváez, Sur Calle Pio Baroja, y Oeste parque del Retiro. Será en el polígono descrito por estas calles donde se procederá a realizar el estudio de demanda.

La ubicación geográfica del futuro aparcamiento para residentes en la misma Avenida de Menéndez Pelayo implica una minoración en la bolsa de demanda ya que el 50% del área carece de mercado potencial al no ser zona residencial (Parque del Retiro).

La proyección de la huella descrita coincide en su mayor parte con el barrio de Ibiza, a salvo del flanco Sur, donde se proyecta sobre el Barrio del Niño Jesús. No obstante, la huella del área de estudio sobre el Barrio del Niño Jesús coincide practicamente en su totalidad con el Hospital que da nombre al mismo Barrio, por lo que centraremos el sondeo presencial exclusivamente en el Barrio de Ibiza, y puntualmente en el Hospital del Niño Jesús.



Plano-3 Delimitación área de de estudio.

II.2) DETERMINACIÓN DEL MERCADO OBJETIVO:

II.2.a) Determinación de residentes en el área:

En aras a determinar con la mayor precisión posible la población que compone el mercado objetivo, utilizaremos el seccionado censal ya que determina de manera más precisa el número de residentes según el callejero. Dentro del polígono descrito en el “plano nº3”, estarían las secciones que se detallan a continuación:

Población residente / Sección Censal			
Distrito / Sección	Hombres	Mujeres	Total
RETIRO / 03053			
Total	633	799	1.432
RETIRO / 03054			
Total	624	738	1.362
RETIRO / 03055			
Total	413	537	950
RETIRO / 03056*			
Total	518	618	1.136
RETIRO / 03058			
Total	570	711	1.281
RETIRO / 03059			
Total	514	656	1.170
RETIRO / 03060			
Total	323	419	742
RETIRO / 03061			
Total	374	506	880
RETIRO / 03066			
Total	397	484	881
RETIRO / 03067			
Total	547	743	1.290

* Computado al 50%

Total Residentes en el área **10.556**

Tabla 1.- Residente en el área de de estudio.

El total de residentes en el área de estudio es de 10.556.

Se adjunto como “ANEXO 1” al presente estudio los planos seccionados del distrito de Retiro.

II.2.b) Parque de inmuebles residenciales:

Inmuebles uso residencial por Barrio				
2018				
	Inmuebles	Año construcción	Superficie construida total	Superficie construida promedio
03. Retiro	54.707	1.964,33	6.404.382	129,33
034. Ibiza	10.316	1.948	1.175.415	114
036. Niño Jesús	6.268	1.968	900.352	144

Tabla 2a.- Inmuebles uso residencial por Barrio.

El total de viviendas en el barrio de Ibiza es de 10.316.

Habitantes en Barrios de Retiro			
Nacionalidad y Lugar de nacimiento	03.	34.	36.
	RETIRO	Ibiza	Niño Jesús
Total	119.011	21.472	15.280
Hombres	53.863	9.384	6.941
Mujeres	65.148	12.088	8.339

FUENTE: Padrón Municipal de Habitantes.

Tabla 2b.- Inmuebles uso residencial por Barrio.

Para calcular el número de viviendas dentro del área de estudio ponderamos el número de residentes en las secciones censales incluidas en área de estudio (tabla 1) sobre el total de residentes en el barrio de Ibiza, que asciende a 21.472 según el padrón municipal. Calculamos así el coeficiente relativo del área de estudio sobre el barrio de Ibiza que asciende a 49,16%.

Estimación Vivienda en Área de estudio	
Residentes área de estudio	10.556
Residentes barrio de Ibiza	21.472
Residentes área / Total	49,16%
Nº de Viviendas Barrio Ibiza	10.316
Viviendas en Área de estudio	5.072

Tabla 3.- Estimación de viviendas en aérea de estudio.

Según el coeficiente hallado de 49,16% determinamos que el número de viviendas dentro del área se estudio asciende a 5.072 viviendas.

II.2.c) Determinación de empleados en el área.

El número de locales comerciales abiertos con puerta a calle en el barrio de Ibiza asciende a 891 según la tabla expuesta a continuación:

Locales abiertos con Tipo de acceso Puerta de calle y Agrupados, clasificados por Actividad económica								
Actividad	Literal de actividad	03.	31.	32.	33.	34.	35.	36.
		RETIRO	Pacífico	Adelfas	Estrella	Ibiza	Jerónimos	Niño Jesús
Censo de Locales y Actividades a 1-7-2018		3.470	1.081	369	367	891	318	444
A	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	0	0	0	0	0	0	0
B	Industrias extractivas	0	0	0	0	0	0	0
C	Industria manufacturera	34	12	7	3	7	0	5
D	Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	1	0	0	1	0	0	0
E	Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	0	0	0	0	0	0	0
F	Construcción	63	13	8	8	19	6	9
G	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	1.331	499	121	123	397	73	118
H	Transporte y almacenamiento	91	29	15	11	23	6	7
I	Hostelería	643	163	62	51	189	94	84
J	Información y comunicaciones	33	12	5	4	4	1	7
K	Actividades financieras y de seguros	132	36	9	18	29	21	19
L	Actividades inmobiliarias	36	14	5	4	8	3	2
M	Actividades profesionales, científicas y técnicas	120	37	18	11	16	7	31
N	Actividades administrativas y servicios auxiliares	110	24	19	10	23	16	18
O	Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	32	6	2	3	2	18	1
P	Educación	147	40	20	15	15	10	47
Q	Actividades sanitarias y de servicios sociales	142	34	21	21	31	7	28
R	Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	81	24	11	9	11	16	10
S	Otros servicios	394	124	38	55	109	27	41
U	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	3	0	0	1	0	0	2
	No consta	77	14	8	19	8	13	15

FUENTE: Área de Gobierno de Economía y Hacienda. SDG. Estadística. Censo de Locales y Actividades. Elaboración propia.

Tabla 4.- Locales abiertos por actividad económica.

En el barrio de Ibiza existen censados un total de 891 locales y establecimientos comerciales. Según el M^o de Industria, Comercio y Turismo, el tamaño media empresarial en España a Enero de 2019 es de 10,4 empleados por empresa, siendo la media en el sector servicios de 10,5 empleados.

El área de estudio equivale al 49,16% del total del barrio de Ibiza (tabla 3) por lo que estimaremos un total de 4.556 empleados en el barrio de Ibiza.

AVENIDA MENENDEZ PELAYO

Según lo expuesto en el Plano 3, el área de estudio comprende también el extremo norte del barrio de Niño Jesús, que es coincidente en su huella con el Hospital.

El Hospital Niño Jesús cuenta con más de 1.000 empleados de los cuales más de 700 son profesionales sanitarios. Tiene 175 camas hospitalarias. Anualmente realiza 19.000 tratamientos en hospital de día y más de 6.500 intervenciones de cirugía y cerca de 50.000 resonancias y pruebas radiológicas. Genera una importante demanda de aparcamiento. No dispone de aparcamiento público, sólo dispone para empleados, y el existente no cumple los mínimos dotacionales urbanísticos.

El Hospital Gregorio Marañón se convierte en un importante polo de atracción de trabajadores y visitantes y genera una alta demanda de aparcamiento. No obstante el hospital se encuentra en su punto más próximo a 600 metros de la avenida Menéndez Pelayo y a más de 800 metros de la puerta principal, por lo que no lo tendremos en cuenta su afección a la hora de analizar el área de estudio.

Estimamos por tanto que el nº de empleados en el área de estudio asciende a 5.556, sumando los 4.556 en locales planta calle a los aproximadamente 1.000 trabajadores del Hospital Niño Jesús .

II.2.d) Parque de vehículos.

Empleamos el mismo criterio que el utilizado en la estimación de residentes, es decir el seccionado censal de cada uno de los barrios del estudio, que determina de la manera más precisa el parque de vehículos existente dentro del área del estudio.

Parque de vehículos existentes por Sección Censal según tipo de vehículo y potencia fiscal. (2018)												
Distrito/Sección	Barrio	TOTAL	TURISMOS (Caballos Fiscales)				Autobuses	Camiones	Remolques	Motos	Ciclomotores	Tractores
			<8	8 a 12	12 a 16	>16						
Total (*)		1.389.403	52.446	629.591	595.491	111.734	5.522	131.717	8.240	183.125	44.060	17.136
3053	34	459	17	189	223	30	0	19	0	83	13	1
3054	34	723	20	278	298	127	0	84	10	145	20	59
3055	34	312	12	141	134	25	0	16	0	61	20	0
3056*	34	447	20	180	197	49	0	33	0	76	8	0
3058	34	403	12	169	182	40	0	27	1	62	14	2
3059	34	509	25	205	209	70	5	56	4	73	14	2
3060	34	337	16	159	132	30	0	37	2	57	7	9
3061	34	293	11	138	126	18	0	29	2	64	12	3
3066	34	386	13	148	151	74	0	20	1	70	10	3
3067	34	566	24	196	236	110	0	43	1	67	15	5

* Computado al 50%

FUENTE: Agencia Tributaria de Madrid

Total parque de vehículos en área de influencia 4.669

Tabla 5.- Parque de vehículos en área de influencia

El parque total en el área de influencia es de 4.669 vehículos.

El parque descrito incluye tanto los vehículos a nombre de personas físicas como jurídicas. El parque a nombre de personas jurídicas es inferior al 15%. No se ha incluido ni los ciclomotores ni las motocicletas para no contaminar el déficit de plazas.

III) OFERTA DE ESTACIONAMIENTO EN EL ÁREA:

III.1) ESTACIONAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO:

La zona analizada carece de aparcamiento de estacionamiento libre al estar comprendida dentro del Servicio de Estacionamiento Regulado del Ayuntamiento de Madrid (Zona S.E.R), que distingue plazas para residentes (de color verde) y de no residentes (de color Azul), donde los usuarios pueden estacionar un máximo de 4 horas. En vía pública el barrio de Ibiza tiene un total de 2.035 plazas en vía pública de las cuales 1.665 son verdes para uso residencial y 370 son azules para uso rotacional.

Se ha procedido a realizar un conteo de todas las plazas de aparcamiento en superficie ubicadas dentro del polígono analizado (*Plano 3*) tanto de residentes como de no residentes. El conteo, incorporado como "ANEXO 2" al presente estudio, da como resultado los siguientes parámetros:

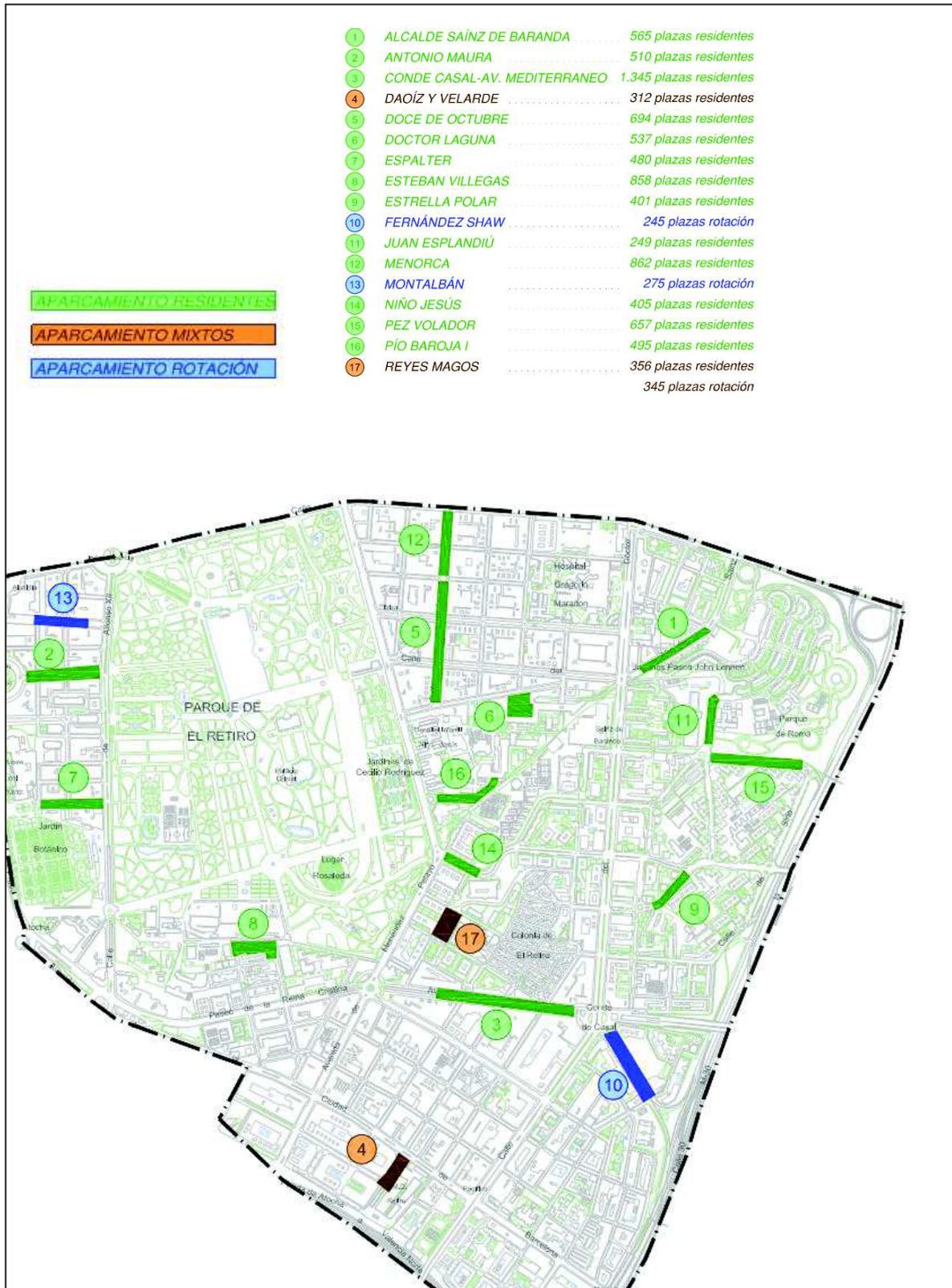
PLAZAS S.E.R ÁREA ESTUDIO		
BARRIO	IBIZA*	
COLOR	VERDES	AZULES
SUBTOTAL	662	212
BARRIO	NIÑO JESÚS	
COLOR	VERDES	AZULES
SUBTOTAL	67	52
ÁREA ESTUDIO		
VERDES	AZULES	TOTAL
729	264	993

* Incluye la acera de impares de Menéndez Pelayo que pertenece a Barrio Jerónimos

Tabla 6.- Plazas S.E.R en área de estudio.

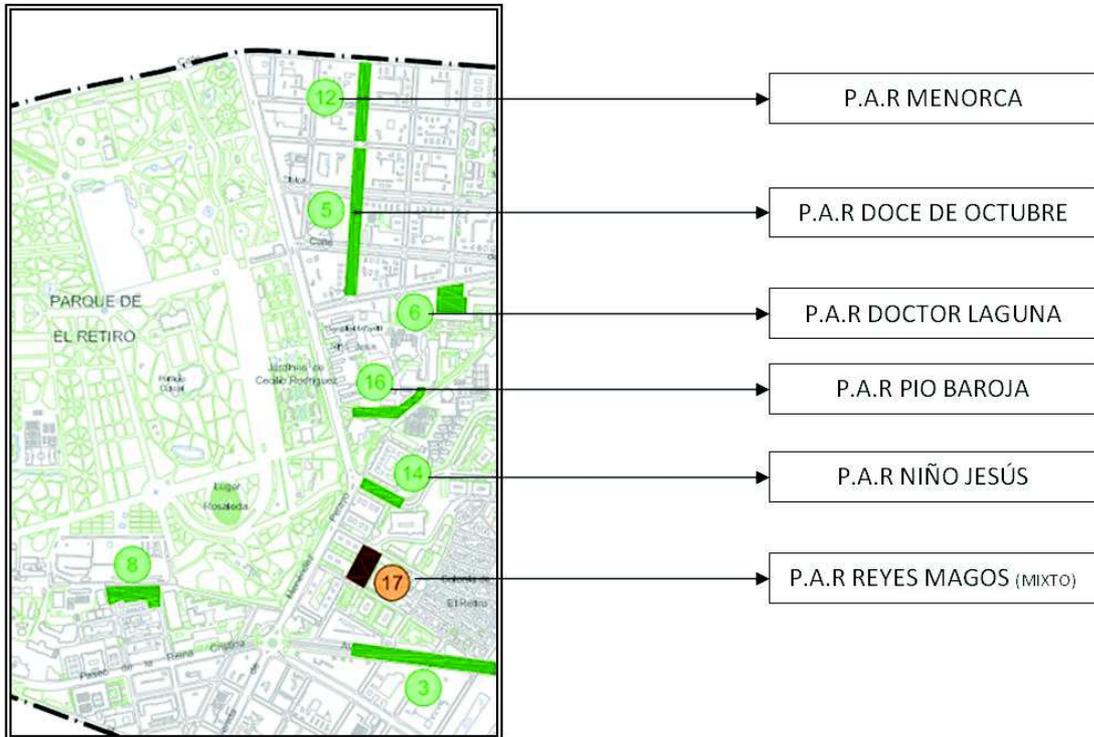
El total de las plazas S.E.R en superficie, dentro del área de estudio es de 993 plazas, que comprende un total de 729 plazas para residente y 264 para rotación.

III.2) APARCAMIENTO DE RESIDENTES (P.A.R.):



Plano-4 Aparcamientos Públicos municipales

En el distrito de Retiro existen 17 aparcamientos públicos provistos de 9.313 plazas para residentes y 827 plazas de rotación. Los P.A.R más próximos al área de estudio serían:



Plano-5 Aparcamientos Públicos para residentes dentro del área de estudio.

PLAZAS P.A.R ENTORNO MENENDEZ PELAYO		
APARCAMIENTO	BARRIO	Nº PLAZAS RESIDENTES
P.A.R MENORCA	IBIZA	862
P.A.R DOCE DE OCTUBRE	IBIZA	694
P.A.R. DOCTOR LAGUNA	NIÑO JESÚS	537
P.A.R. PIO BAROJA	NIÑO JESÚS	495
P.A.R. NIÑO JESÚS	NIÑO JESÚS	405
MIXTO REYES MAGOS	NIÑO JESÚS	345
PLAZAS P.A.R MENENDEZ PELAYO		3.338

Tabla 7a.- Plazas P.A.R en entorno Menéndez Pelayo.

El total de plazas P.A.R en el entorno de Menéndez Pelayo (Plano 5) es de 3.338 en el entorno de la Calle Menéndez Pelayo.

PLAZAS P.A.R ENTORNO ÁREA DE ESTUDIO		
APARCAMIENTO	BARRIO	Nº PLAZAS RESIDENTES
P.A.R MENORCA	IBIZA	862
P.A.R DOCE DE OCTUBRE	IBIZA	694
PLAZAS P.A.R ÁREA DE ESTUDIO		1.556

Tabla 7b.- Plazas P.A.R en área de estudio.

El total de plazas P.A.R dentro del área de estudio es de 1.556.

III.3) APARCAMIENTO ROTACIONAL:

El barrio de Ibiza carece de aparcamientos públicos municipales en rotación. El aparcamiento público municipal más próximo a la Avenida de Menéndez Pelayo sería el mixto de Reyes Magos. Su influencia en el área de estudio es mínima, por la distancia y por la pronunciada pendiente existente. Sí se ha constatado el uso rotacional del aparcamiento por familiares y pacientes del Hospital del Niño Jesús.

En cuanto a aparcamientos públicos de titularidad privada hemos detectado 1.396 plazas rotacionales en la zona próxima a la calle Menéndez Pelayo, distinguiendo dos zonas, la que comprende el área del estudio que engloba el área entre Menéndez Pelayo y la calle Narváez, y la comprendida entre Narváez y la calle Maiquez que aunque está difiera del área de estudio por su proximidad la hemos incluido con un coeficiente corrector según su proximidad a la Avenida Menéndez Pelayo.

En el área objeto de estudio existen 4 aparcamientos de rotación: Antonio Acuña, Doctor Castelo 10, O'Donnell 33 y Doce de Octubre-Narváez 80. Existe algún pequeño aparcamiento público pero no aceptan rotación, solo abonados. El resto de aparcamientos se sitúan a más de 300 metros de la Avenida Menéndez Pelayo.

La gran mayoría de los aparcamientos tienen los abonos sin plaza fija. Los precios fluctúan siempre según el tamaño del coche y la planta de aparcamiento. Normalmente se deja la llave en la garita para poder exprimir el aparcamiento al máximo y apilar vehículos en rotación en doble fila dentro del parque. Las instalaciones en general están obsoletas y poco profesionalizadas.

La oferta de plazas en rotacion, con afección al área de estudio es de 819 plazas:

RESUMEN ABONOS AREA DE INFLUENCIA			
	NOMBRE / UBICACIÓN	CAPACIDAD	CÓMPUTO
1	Matilla / Antonio Acuña 21	50 Plazas	100,00%
2	Doctor Castelo 10	255 Plazas	100,00%
3	O'Donnell 33	40 Plazas	100,00%
4	12 de Octubre / Narváez 80 "Costa Azul"	250 Plazas	100,00%
5	Europar/ Dr Castelo 43	75 Plazas	33,00%
6	Alba / Dr Castelo 43	80 Plazas	33,00%
7	Monster / Fernán González 32	20 Plazas	33,00%
8	Saral / Fernan González 56	65 Plazas	33,00%
9	MGC / Fernán González 66	150 Plazas	33,00%
10	MGC / Fernán González 65	200 Plazas	33,00%
11	Calle Menorca 38	70 Plazas	10,00%
12	O'Donnell 44	80 Plazas	10,00%
13	Maiquez 21	140 Plazas	10,00%
		PLAZAS COMPUTADAS	819 Plazas

Tabla 8.- Abonos en barrio de Ibiza.



Plano 6.- Aparcamientos privados de rotación en el área según numeración.

III.4) APARCAMIENTOS PRIVADOS:

Para la estimación del nº de aparcamientos privados dentro de edificios destinados principalmente a viviendas, empleamos la información facilitada por el I.N.E (Instituto Nacional de Estadística) en el Censo de Población y Vivienda que parametriza por distrito y barrio la disponibilidad de garaje y número de plazas de cada edificio.

EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDAS POR DISTRITO Y BARRIO SEGÚN DISPONIBILIDAD DE GARAJE Y NÚMERO DE PLAZAS DE GARAJE DEL EDIFICIO										
Distrito / Barrio	Total	Disponibilidad de garaje		Número de plazas disponibles						
		Si	No	Una plaza garaje	Dos plazas garaje	De tres a cinco plazas garaje	De seis a diez plazas	De once a 20 plazas	De veintiuna a cincuenta plazas	Más de cincuenta plazas
03. RETIRO	2.250	411	1.839	73	47	16	47	64	104	60
03.1 Pacífico	529	45	484	2	1	5	8	11	9	9
03.2 Adelfas	372	63	309	5	0	3	7	16	27	5
03.3 Estrella	353	77	276	2	1	1	11	6	32	24
03.4 Ibiza	389	35	354	0	0	0	3	7	16	9
03.5 Jerónimos	240	40	200	8	7	6	4	11	4	0
03.6 Niño Jesús	367	151	216	56	38	1	14	13	16	13

Tabla 9a.- Aparcamientos privados en área de estudio.

La tabla expuesta no contabiliza por secciones censales los edificios con disponibilidad de garaje, por lo que tendremos que extrapolar el dato relativo al concreto área de estudio. Para ello aplicaremos el porcentaje calculado en la tabla 3, (área de estudio sobre el total del Barrio de Ibiza) estimando así el nº de aparcamientos en edificios privados, según el coeficiente del 49,16%.

Estimación Aparc. Uso Privado	
Residentes área de estudio	10.556
Residentes barrio de Ibiza	21.472
Residentes área / Total	49,16%
Nº de Edificios total	389
Nº de Edificios área estudio	191
Edif. con garaje en área Estudio	17
Estimación Aparc. Uso Privado	737

Tabla 9b.- Aparcamientos privados en área de estudio.

Para el cálculo del nº de plazas, hacemos un promedio de plazas disponibles según el baremo expuesto en la tabla 9a. Determinamos las plazas disponibles en cada baremo según el valor intermedio. Si dispone de 3 a 5 plazas estimaremos 4, si son de 6 a 10 estimaremos 8, y así sucesivamente. En el baremo de más de 50 plazas estimaremos 90. Según este criterio **estimamos un total de 737 plazas particulares en edificios privados.**

III.5) PRECIOS COMERCIALES:

VENTA DE PLAZAS:

ESTUDIO DE MERCADO PLAZAS EN VENTA EN ÁREA DE ESTUDIO			
1	610 776 835	Garaje en calle Menorca, 47, Ibiza, Madrid Plaza para coche pequeño Frente al hospital Gregorio Marañón. Planta -1.	30.000 €
2		Garaje en calle de O'Donnell, 4, Ibiza, Madrid Plaza para coche pequeño en edificio torre de valencia para moto/s o coche tipo Golf, Polo.	31.500 €
3	912 660 358	Garaje en calle del Doctor Castelo, Ibiza, Madrid Plaza para coche normal en la calle Doctor Castelo, esquina calle Narváez. Acceso al garaje por montacargas	42.000 €
4	639 404 763	Garaje en calle de Lope de Rueda, 55, Ibiza, Madrid Plaza de garaje para coche grande.	43.000 €
5	607 940 660	Garaje en calle de Narváez, 70, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande	43.000 €
6	639 141 770	Garaje en calle de o'donnell, 6, Ibiza, Madrid Plaza en Edificio Torre de Valencia. Sótano 2.	45.000 €
7	619 909 492	Garaje en calle de Ibiza, 48, Ibiza, Madrid Plaza para coche y moto de reciente construcción en calle Ibiza 48 planta -3	47.000 €
8	636 898 998	Garaje en calle de Máiquez, 21, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande. Alquiladas actualmente. 4 Uds disponibles	50.000 €
9	646 722 104	Garaje en calle de o'Donnell, 46, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande. Entrada por Maiquez	55.000 €
10	633 334 125	Garaje en calle Ibiza, 48, Ibiza, Madrid Plaza para coche y moto	59.000 €

Precio medio venta área de influencia **44.550 €**

Tabla 10 .- Precio medio de venta en barrio de Ibiza. Fuente Idealista Ene-20.

El precio medio de la plaza de aparcamiento de segunda mano en el barrio de Ibiza es de 44.550€. Es un precio elevado y no existe demasiada oferta actualmente.

En cuanto a obra nueva, dada la consolidación del área no existe. No obstante se promovió hace dos años una promoción de obra nueva en la calle Doctor Castelo 33, que ejecutó tres plantas de sótano con un total de 276 plazas de aparcamiento. El precio medio superaba los 50.000€ + I.V.A. Actualmente no queda ninguna en venta.

ALQUILER DE PLAZAS EN EDIFICIO RESIDENCIAL :

ESTUDIO DE MERCADO PLAZAS EN ALQUILER EN ÁREA DE ESTUDIO			
1	44787 936 73	Garaje en calle del Alcalde Sáinz de Baranda, 14, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande 15 ene Se alquila plaza de garaje para coche grande. La plaza está ubicada en	150 €/mes
2	912 178 994	Garaje en calle de Máiquez, 21, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande Se Alquila PLAZA DE GARAJE + TRASTERO (5 metros cuadrados) en Ap	250 €/mes
3		Garaje en calle de O'Donnell, 6, Ibiza, Madrid Plaza para coche pequeño 14 ene Alquilo plaza de aparcamiento para coche pequeño o mediano (Golf o	130 €/mes
4	689 275 572	Garaje en calle Menorca, 44, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande Plaza de garaje grande para coche grande, o coche mediano y moto s	160 €/mes
5	689 275 572	Garaje en calle Menorca, 44, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande Alquilo plaza de garaje amplia con posibilidad de coche moto en segu	160 €/mes
6	629 865 581	Garaje en calle O'donnell, 4, Ibiza, Madrid Plaza para coche y moto Se alquila Plaza de garaje en las Torres de Valencia, Madrid.	130 €/mes
7	915 783 035	Garaje en calle de O'Donnell, 4, Ibiza, Madrid Plaza para coche y moto Se alquilan 2 plazas de garaje juntas en la Torre Valencia (O'Donnell, .	200 €/mes
8	639 811 798	Garaje en calle de o'donnell, 4, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande Se alquila plaza de garaje en Torre Valencia (O'Donnell, 4) para coche	160 €/mes
9	636 540 272	Garaje en calle de Lope de Rueda, 25, Ibiza, Madrid Plaza para coche grande Plaza de Garaje, al lado del retiro con doble puerta automática y vigil	150 €/mes
10		Garaje en calle de O'Donnell, 4, Ibiza, Madrid Plaza para coche pequeño Plaza de garaje junto a retiro en edificio torre de valencia para moto/	130 €/mes

 Precio medio alquiler área de influencia **162 €/mes**

Tabla 11 .- Precio medio alquiler en barrio de Ibiza. Fuente Idealista Ene-20.

AVENIDA MENENDEZ PELAYO


Plano-7 y 8 Aparcamientos en venta y alquiler respectivamente en el barrio de Ibiza.

ABONOS:

RESUMEN ABONOS AREA DE INFLUENCIA				
NOMBRE / UBICACIÓN	OBSERVACIONES	PRECIO		
		MINUTO	24 H	MENSUAL
Matilla / Antonio Acuña 21	No quedan abonos, lista de espera. No cogen rotación nocturna ni fin de semana	0,050 €	30 €	180 €
Doctor Castelo 10	24 Horas. Abonos disponibles pero plaza rotativa	0,051 €	21 €	175 €
O'Donnell 33	Sin plaza fija. Dejas llave. Lun-Jue 08:00 - 23:30 Vier-Sáb 08:00 - 01:00 Dom 09:00 -	0,055 €	30 €	165 €
12 de Octubre / Narváez 80 "Costa Azul"	Abierto 24H para rotación.	0,050 €	20 €	220 €
Europar/ Dr Castelo 43	Abre Lun-Miér, Dom 08:00 - 00:30 Jue-Sáb 08:00 - 03:00	0,060 €	19,90 €	-
Alba / Dr Castelo 43	Lun-Vier Todo el día Sáb 00:00 - 02:00 Dom 10:00 - 00:00	0,055 €	20 €	-
Monster / Fernán González 32	Abre solo de 8:30 a 20:00	Sólo bonos	-	-
Saral / Fernan González 56	Abierto 24H para rotación.	0,06 €	30,35 €	190 €
MGC / Fernán González 66	Quedan abonos disponibles. Sin plaza fija	0,06 €	30 €	180 €
MGC / Fernán González 65	El abono para vehículo grande es de 50€. 24H pero con depósito de llaves.	0,07 €	33 €	160 / 190
Calle Menorca 38	Lista de espera para abonos. Abre de Lun-Dom 07:00 - 01:00	0,05 €	25 €	140 €
O'Donnell 44	Plazas rotatorias para abonados.	0,065 €	25 €	190€ / 230€
Maiquez 21	Agotados abonos. Lista de espera para abonados. 24H	0,07 €	26 €	145 €
PRECIOS MEDIOS			25,9 €	179,5 €

Tabla 12 .- Precio medio abonos mensuales.

Las medias de los abonos son de 25,90€ para el abono diario y de 179,50€ para el abono mensual. Se han utilizado los precios medios de los abonos. Para vehículos tipo berlina, monovolúmenes o todoterreno el precio sería superior.

IV) ANÁLISIS DE LA DEMANDA EXISTENTE

IV.1) DEMANDA DE RESIDENTES:

IV.1.a) sondeo presencial:

Metodología:

Se ha realizado una encuesta presencial en un total de 73 edificios de vivienda colectiva, que suponen un total de 2.294 viviendas. El área de estudio tiene un total de 5.072 viviendas por lo que se ha sondeado un 45,23% del área. Se adjunta como "ANEXO 3" el listado con los portales que han sido sondeados. Se ha contactado directamente con los conserjes de la comunidad de propietarios o con el presidente de la misma en su caso. Los edificios sondeados son residenciales, no obstante dado el perfil del área analizada, en prácticamente todos los edificios existen oficinas en planta, en mayor o menor medida.

La pretensión del sondeo es tener suficiente muestreo que cuantifique la necesidad de aparcamiento en la zona, representando de forma adecuada a la población contenida en el área de estudio. Por ello se diseña un cuestionario, "ANEXO 4" al estudio, donde se pregunta a los encuestados si consideraría adquirir en propiedad o cesión de uso una plaza de aparcamiento por 26.000€ (IVA no incl.) localizada próxima a su vivienda.

El precio indicado se ha ajustado al coste estimado por el Ayuntamiento para construcción de aparcamientos en la memoria económica de la convocatoria de fecha junio de 2.017, con un valor para aparcamientos subterráneo de 20.700 €/plaza. Teniendo en cuenta el incremento del I.P.C, el margen de beneficio y una mayor complejidad en la ejecución, el importe resultante rondará los 26.000€.

El precio estipulado supone suficiente cuantía respecto al precio medio de mercado (44.550€ en propiedad según tabla 10) como para ser atractivo, sin llegar a ser un precio de oportunidad. Por otra parte supone un precio suficiente que puede hacer viable la construcción del aparcamiento económica y financieramente.

Se pregunta igualmente en el cuestionario si el interesado aparca actualmente en aparcamiento o en la vía pública para discriminar si el tipo de demanda es o no de reemplazo, confirmando así además que el interesado dispone de vehículo y no tiene perfil inversor.

No se localiza en el cuestionario el emplazamiento exacto del aparcamiento propuesto, indicando sólo que sería en el entorno de la calle Menéndez Pelayo, lo que ha generado cierta incertidumbre en los encuestados.

Para evitar errores de inferencia, se ha analizado exclusivamente los edificios situados en las calles dentro del área más próxima a la Avenida Menéndez Pelayo, con la intención de que el muestreo represente verazmente a los potenciales usuarios reales del futuro aparcamiento.

AVENIDA MENENDEZ PELAYO

Por ello, las viviendas incluidas en el muestreo se circunscriben exclusivamente a un radio de 300 metros de la Avenida.

Resultado de la encuesta a residentes:

El objetivo de este estudio es la de detectar el déficit de plazas en el área, pero también la de aclarar la demanda efectiva de aparcamiento en la zona mediante la cuantificación y plasmación de la voluntad del mercado objetivo.

Según lo expuesto en el objeto del estudio, la encuesta planteada propone la cesión de uso o la venta directa, pese a que el régimen de explotación será el que la administración municipal estime oportuno. El ofrecimiento de las plazas en venta o cesión se ha realizado en aras a determinar interés real en acceder a una plaza de aparcamiento. El precio propuesto de 26.000€ + IVA es generador de suficiente barrera económica para determinar voluntades reales. Un estudio que planteara un régimen de precios de abono o alquiler más bajos que los existentes actualmente en el mercado tergiversaría la encuesta.

Por otra parte, si finalmente la explotación del aparcamiento fuera mediante abonos, la demanda efectiva será superior la expuesta en este estudio, al no existir barrera económica de entrada. El mercado de abono es más asequible y permeable a la demanda. En cualquier caso, y manteniendo un criterio conservador mantendremos la estimación de demanda del mercado en la hipótesis de explotación mediante cesión o venta

PÁRAMETROS BARRIO IBIZA	
Nº DE VIVIENDAS	10.556
Nº DE RESIDENTES	21.472
CENSO DE LOCALES PUERTA CALLE	891

PÁRAMETROS ÁREA ESTUDIO	
Nº DE VIVIENDAS	5.072
Nº DE RESIDENTES	10.316
CENSO DE LOCALES PUERTA CALLE	438

RESULTADO ENCUESTA PRACTICADA	
TOTAL VIVIENDAS SONDEADAS	2.294
TOTAL POBLACIÓN SONDEADA	4.774
PARTICIPACIÓN	615
SEGURO QUE SI	377
INDECISOS	117
SEGURO QUE NO	99
APARCAN EN LA CALLE	259
APARCAN EN APARCAMIENTO	349

Hemos obtenido 377 resultados favorables en el muestreo lo que supone un 7,90% sobre el total de la población sondeada (4.774). Si extrapolamos este porcentaje al número total de residentes en el área de estudio (tabla 1) tenemos que a **un total de 834 residentes estarían interesadas en adquirir un plaza en un futuro aparcamiento. No incluimos en esta predicción a los indecisos**, de nuevo, manteniendo la prudencia en la estimación de la demanda. No obstante este porcentaje de indecisos en un caso de comercialiación por abonos serían potenciales demandantes de plaza de aparcamiento.

Aún cuantificando y estimando un porcentaje de demanda fallida dentro de los residentes que han respondido favorablemente a la encuesta, la cuantía del muestreo hace prever un gran número de demanda efectiva. Máxime si a esta demanda se le suman otras demandas potenciales como la de trabajadores del área, más las que se generarán si finalmente se explota el aparcamiento mediante abonos.

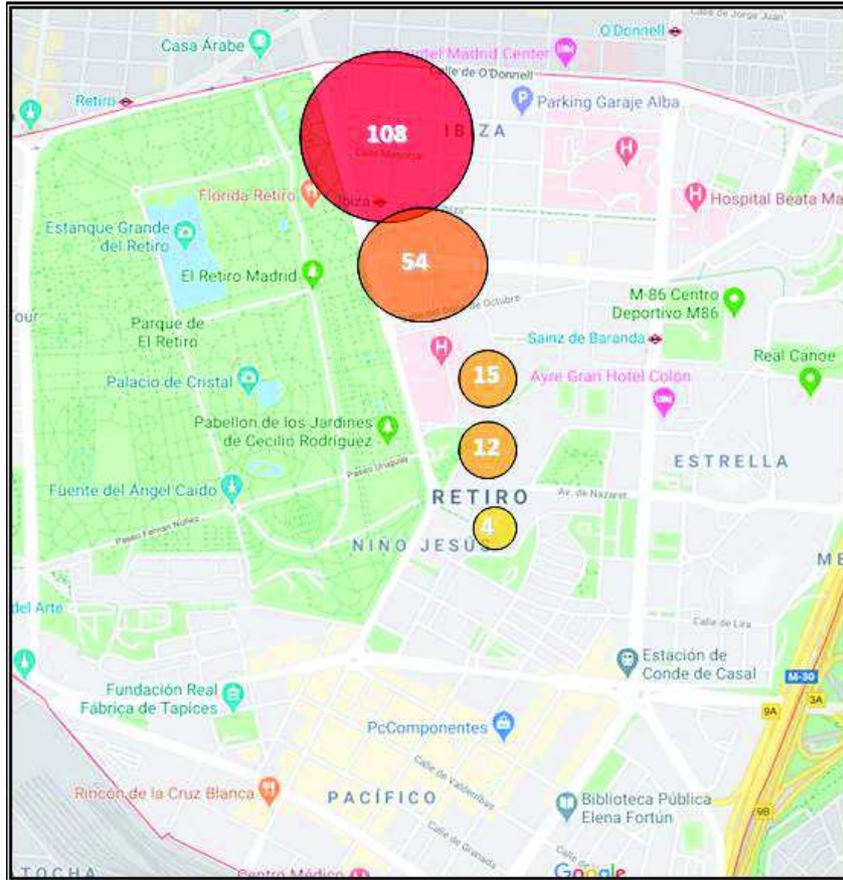
IV.1.b) lista de espera P.A.R:

El Ayuntamiento de Madrid en la que cualquier ciudadano empadronado que desee acceder a una plaza de aparcamiento para residentes de titularidad municipal pueda inscribirse en el P.A.R que por localización le corresponda, mediante solicitud previa. La Lista de espera. P.A.R. funciona por riguroso orden de inscripción. Se incluye el listado pormenorizado en el “ANEXO 5” de los inscritos en los P.A.R del entorno analizado. **Actualmente existen 193 personas en lista de espera en el ámbito de estudio.**

LISTA ESPERA P.A.R					
NIÑO JESÚS	PIO BAROJA I	DR. LAGUNA	12 DE OCTUBRE	MENORCA	
SUBTOTAL	SUBTOTAL	SUBTOTAL	SUBTOTAL	SUBTOTAL	TOTAL
4	12	15	54	108	193

Tabla 13 .- Lista de espera P.A.R.

AVENIDA MENENDEZ PELAYO



Plano-9 Bolsas de demandantes de plaza de residentes en lista de espera.

La voluntad de los residentes expresada en el sondeo, y la lista de espera de plazas de residentes en el área demuestran que existe demanda suficiente para un aparcamiento de residentes en la zona. La bolsa de demandantes de plazas P.A.R. expresada en el *plano 8* indica que la mayor demanda está en el extremo norte. En el P.A.R de Menorca existen demandantes sin plaza desde 2009.

Para tratar de dar la mayor cobertura al área de demandantes lo ideal sería ubicar el aparcamiento entre los tramos 2 y 3 del *plano 9*. Ejecutar el aparcamiento en dos módulos de entrada y salida favorecerá la demanda ajustando la ubicación del aparcamiento a la demanda de cada residente.

IV.2) DEMANDA ROTACIONAL:

Aparte del parque del Retiro y de los innumerables establecimientos de hostelería que le han otorgado el título de la milla de oro gastronómica de Madrid, hay centros médicos, culturales, religiosos, y de trabajo significativos que producen un claro efecto llamada dentro del barrio, como son:

- Conjunto de Edificios Hospital General Universitario Gregorio Marañón.

AVENIDA MENENDEZ PELAYO

- Edificio de Consultas externas.
- Nuevo hospital materno infantil y servicios regionales.
- Clínica Menorca y policlínicas.
- Florida Park (Florida Retiro).
- Cines Renoir Retiro.
- Mercado de Ibiza.

La demanda rotacional se satisface actualmente mediante el uso de aparcamientos privados de rotación y los aparcamientos en plazas reguladas por el S.E.R.

IV.2.a) aparcamientos privados:

Se han realizado diferentes sondeos de ocupación en el área del estudio en distintos horarios de días laborables y festivos. Los aparcamientos de rotación analizados son heterogéneos en capacidades, ubicaciones y cualidades.

No hay propiamente aparcamientos de rotación pura, y en todos ellos el componente residencial está muy presente. En todos los aparcamientos analizados hay una gran cantidad de abonados residentes o para trabajadores de la zona.

Se han registrado ocupaciones del 100%, con el cartel de completo en los aparcamientos pequeños con cierta frecuencia, sobre todo en el área más próxima a O'Donnell y comienzo de la calle Menéndez Pelayo. Los fines de semana, especialmente a partir de las 21:00h los aparcamientos de esta zona están completos. En cualquier caso, en los aparcamientos más próximos al eje O'Donnell - Menéndez Pelayo existen actualmente abonos disponibles mensuales, lo que implica que la curva de demanda rotacional no llega compensar econmicamente la eliminación de abonos mensuales.

En la zona más próxima al Hospital Gregorio Marañón, aunque no es propiamente el área de estudio, se cuelga el cartel de completo en horario laboral en los aparcamientos de tamaño medio.

En la zona del Hospital Niño Jesús, el aparcamiento privado situado en la calle Doce de Octubre tiene ocupaciones entre el 80% y el 90% en las horas punta, mientras que el aparcamiento de Reyes Magos no llega ocupar más del 30% de sus plazas de rotación.

Estimamos la demanda rotacional mínima en aparcamientos privados como la diferencia entre el número total de plazas de aparcamientos en rotación dentro del área de estudio, que según la tabla 8 asciende a 819 plazas, y la ocupación nocturna (después de las 01:00h) de los mismos aparcamientos en jornada laboral (de Lunes a Jueves), ya que habitualmente estas plazas están ocupadas en ese tramo por abonos de residentes. La ocupación media en este horario es del 42,34%, por lo que estimamos una **demanda mínima de rotación de 472 plazas**, $(819 \times (1-0,4234))$. En esta estimación no se computa la demanda insatisfecha en los momentos en que se cuelgan los carteles de "completo", por tanto es una hipótesis conservadora.

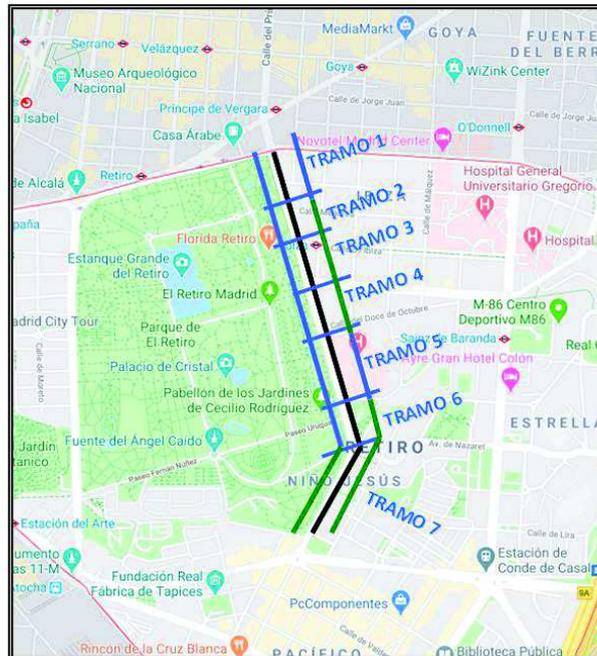
AVENIDA MENENDEZ PELAYO

MEDIA OCUPACIONES APARCAMIENTOS			
LABORABLES		VIERNES Y FESTIVOS	
8:00	67,54%	8:00	53,56%
10:00	79,54%	10:00	61,24%
13:00	86,09%	13:00	63,59%
15:00	82,23%	15:00	66,58%
17:00	71,36%	17:00	67,88%
19:00	68,99%	19:00	86,00%
21:00	62,77%	21:00	98,42%
0:00	58,30%	0:00	89,51%

Tabla 13 .- Media ocupación aparcamientos privados.

IV.2.b) vía pública:

Se ha procedido a efectuar un sondeo de ocupación de las plazas de rotación a lo largo de los aproximadamente 1.600 metros por los que discurre la Avenida Menéndez Pelayo junto al Retiro, desde la calle O'Donnell hasta la plaza Mariano de Cavia, diferenciado hasta 7 tramos y comprobado en cada uno de ellos si las plazas del S.E.R. son verdes (para residentes) o azules (para rotación).



Plano-10 Tramos viales a lo largo de la Avenida Menéndez Pelayo y color de plazas en cada sentido.

Primer tramo: Desde el cruce con calle O'Donnell hasta la calle Menorca, tiene una longitud aproximada de 230 metros, las plazas en superficie a ambos lados son azules, lo que denota un claro carácter rotacional, su ocupacion es del 100% a todas las horas del día.

Segundo tramo: Desde calle Menorca hasta calle Ibiza, tiene una longitud aproximada de 130 metros, las plazas en superficie son azules en el lado del parque del Retiro y verdes en el de las

AVENIDA MENENDEZ PELAYO

viviendas, lo que denota un carácter mixto (rotacional-residencial), su ocupación es del 100% a todas las horas del día.

Tercer tramo: Desde la calle Ibiza hasta la calle Sainz de Baranda, tiene una longitud aproximada de 170 metros, las plazas en superficie son azules en el lado del parque del Retiro y verdes en el de las viviendas, lo que denota un carácter mixto (rotacional-residencial), su ocupación es del 100% a todas las horas del día.

En estos tres primeros tramos se ha observado una ocupación próxima al 100% en casi todos los sondeos y puntualmente a última hora del día y fines de semana bolsas de estacionamiento ilegal, tanto en doble fila, como en las esquinas de la Avenida Menéndez Pelayo con los bulevares de Ibiza y Sainz de Baranda.

Cuarto tramo: Desde la calle Sainz de Baranda hasta Doce de Octubre, tiene una longitud aproximada de 200 metros, las plazas en superficie son azules en el lado del parque del Retiro y verdes en el de las viviendas, lo que denota un carácter mixto (rotacional-residencial), su ocupación es del 100% a todas las horas del día.

Quinto tramo: Desde la calle Doce de Octubre hasta la calle Pío Baroja, tiene una longitud aproximada de 300 metros, las plazas en superficie son azules tanto del lado del parque del Retiro como del de las viviendas, lo que denota un carácter rotacional puro. Se encuentra junto al hospital universitario infantil Niño Jesús. La ocupación aquí sólo llega al 100% en momentos puntuales, siendo frecuente encontrar plazas disponibles.

Sexto tramo: Desde la calle Pío Baroja hasta la calle Niño Jesús, tiene una longitud aproximada de 200 metros, las plazas en superficie son azules en el lado del parque del Retiro y verdes en el de las viviendas, lo que denota un carácter mixto (rotacional-residencial). Al igual que en el tramo anterior la ocupación aquí sólo llega al 100% en momentos puntuales, siendo frecuente encontrar plazas disponibles.

Séptimo tramo: Desde la calle Niño Jesús hasta la Plaza Mariano de Cavia, tiene una longitud aproximada de 400 metros, con una orografía de fuerte desnivel tanto hacia la avenida del Mediterráneo como hacia la M-30, las plazas en superficie son verdes tanto en el lado del parque del Retiro como en el de las viviendas, lo que denota un carácter residencial, su ocupación es notoriamente inferior en todas las franjas horarias.

En estos últimos tres tramos la ocupación de las plazas S.E.R no llega a ser del 100%. Especialmente en los tramos sextos y séptimo es frecuente encontrar plazas disponibles, especialmente en el tramo sentido sur de la Avenida, dirección Plaza Mariano de Cavia.

La movilidad por la Avenida Menéndez Pelayo es algo compleja desde la propia intersección con la calle O'Donnell. Se requiere mucha distancia y tiempo para cambiar de sentido, constreñiendo la circulación. Eso genera que el margen Oeste de la Avenida siempre tenga más plazas disponibles que el costado Este.

La propia ejecución de la obra de mejora en la calzada de Menéndez Pelayo supondrá la **eliminación de 197 plazas S.E.R en la superficie**, por lo que la oferta de aparcamiento se reducirá notoriamente. Se han contabilizado las plazas que desaparecerían hasta el tramo 6 (plano 10).

IV.3) DEMANDA DE TRABAJADORES:

Según lo expuesto en el epígrafe II.2.c), en el barrio de Ibiza existen censados un total de 891 locales y establecimientos comerciales. Según el Mº de Industria, Comercio y Turismo, el tamaño media empresarial en España a Enero de 2019 es de 10,4 empleados por empresa, siendo la media en el sector servicios de 10,5 empleados. El área de estudio equivale al 49,16% del total del barrio de Ibiza (tabla 3) por lo que estimaremos un total de 4.556 empleados en el barrio de Ibiza. De ellos estimamos que el 15% son residentes del barrio (según atlas de movilidad residencial), por lo que estimamos que en el área de estudio hay 3.873 trabajadores en el área, a los que habrá que sumar los aproximadamente 1.000 empleados que trabajan en el Hospital Niño Jesús. De ello estimamos también que el 15% son residente en la zona (atlas de movilidad residencial), por lo que estimamos que 850 trabajadores del Hospital se desplazan al área desde otros emplazamientos. Por tanto estimamos que un total de 4.723 trabajadores en el área de estudio, (3.873 + 850).

Para la determinación de la demanda de aparcamiento para trabajadores no contaremos con los del Hospital del Niño Jesús, ya que cuenta con aparcamiento propio para trabajadores. No obstante cabe reseñar que el cálculo aproximado de dotación de plazas que requiere el Hospital Niño Jesús según el PGOUM por superficie y según la superficie en Catastro es de 353 plazas más otras 34 plazas por nº de consultas y otras 17 plazas más por nº de camas, que hacen un total de 404 plazas. En Catastro, aparece que el hospital dispone de 499 m2 de aparcamiento. Actualmente aparcen dentro de sus instalaciones y de forma absolutamente caótica más de 200 vehículos de trabajadores, siendo el número de empleados cercano al de 1.000, que trabajan en distintos turnos.

Con estimación prudente y conservadora de que sólo el 10% de los trabajadores se desplazan al área en vehículo propio, se generaría una **demanda de aparcamiento de 387 plazas**, (3.873 x10%), toda vez que no hemos computado la demanda de trabajadores del Hospital Niño Jesús.

IV.4) DEMANDA DE OTROS USOS:

Dotación del Hospital Niño Jesús:

Actualmente la demanda rotacional que generan los usuarios del hospital (enfermos y familiares) se satisface en parte y no de forma óptima con el aparcamiento municipal de la plaza de Reyes Magos, y con los aparcamientos privados del entorno, principalmente el situado en la calle Doce de Octubre denominado "Costa Azul".

Decimos que existe demanda en este tramo por motivos diferentes y menos perceptibles al tramo 1, ya que es una zona hospitalaria sin aparcamiento público. Cuenta con un aparcamiento de uso restringido a personal del hospital donde se estacionan y apilan de forma caótica cerca de 200-250 vehículos generando verdaderos problemas circulatorios en el interior del aparcamiento. En caso de ejecutarse un módulo para residentes, y con rotura del corsé también para empleados, en este área la demanda será evidente. Rotacionalmente, en

otros aparcamientos hospitalarios se han implementado tarifas especiales para familias de niños en tratamiento.

El Hospital Niño Jesús no cuenta con la dotación mínima de aparcamiento según los estándares del PGOUM, que debería ser cercano a las 404 plazas, tal y como ya se ha mencionado, y esto teniendo en cuenta que los estándares del PGOUM son un mínimo, y siempre en una hipótesis muy conservadora, dado este hospital atiende a pacientes de toda la Comunidad de Madrid, que además son menores, con lo que es de prever que la necesidad de aparcamiento sea mayor que en otros hospitales. El aparcamiento actual del Niño Jesús se destina únicamente a trabajadores donde de manera poco ortodoxa aparcen unos 200 coches. Por tanto en una visión muy **conservadora de la demanda de aparcamiento del hospital, esta podría cuantificarse en 202 plazas.**

Actualmente está en periodo de información pública un contrato de concesión administrativa de construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en el Hospital Niño Jesús y la construcción de un edificio de uso hospitalario, docente e investigador. En caso de que este proyecto se materializar podría desestimarse la demanda dotacional de este hospital.

Otros usos:

A parte de la demanda en el área expuesta anteriormente, en el entorno analizado existe igualmente demanda de aparcamiento para otros usos, como la micrologística, imprescindible para abastecer al entorno adecuadamente, o también demanda de espacios para el “car sharing” o recarga eléctrica de vehículos.

Estos usos ayudan a mejorar la calidad del aire y el medio ambiente urbano, y están contemplados como usos permitidos en aparcamientos por la Ordenanza de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

IV.5) PROYECCIÓN DE LA DEMANDA:

Nos encontramos en un mercado maduro, totalmente consolidado, en un área totalmente edificada y urbanizada, y en un ámbito en el que no se permiten incrementos sustanciales de edificabilidad, por lo que no es previsible que se genere crecimiento significativo de la demanda estructural.

Las políticas medioambientales fomentan el intercambio modal con una tendencia a favor del transporte público en detrimento del turismo privado. Igualmente las políticas de movilidad están incentivando el uso de medios de locomoción más sostenibles como la bicicleta, el ciclomotor y el patinete eléctrico de uso compartido. Los nuevos modelos y usos de movilidad generarán un perfil diferente de demandante, pero la necesidad de estacionamiento seguirá prácticamente inelástica a corto y medio plazo.

En cualquier caso, el aparcamiento que se construyera habrá de ser versátil para saber adaptarse a los cambios venideros en la movilidad. Con la renovación del P.M.U.S (Dic. 2014) actualmente un proceso, se marcarán las directrices del futuro de la movilidad, y de la fisionomía de los nuevos aparcamientos

V) RESULTADO DEL ESTUDIO:

DÉFICIT DE APARCAMIENTO:

Calculamos el déficit objetivo de aparcamiento en el área descontando a la oferta de plazas totales ofertadas en el área de estudio, el total de la demanda descrita anteriormente.

OFERTA DE APARCAMIENTO EN ÁREA DE ESTUDIO	
Aparcamiento S.E.R.	993
Aparcamiento P.A.R.	1.556
Aparcamientos en edificios privados	737
Aparcamientos de rotación	819
OFERTA Nº DE PLAZAS	4.105

DEMANDA PLAZAS APARCAMIENTO EN ÁREA DE ESTUDIO	
Total vehículos área residentes	4.669
Demanda trabajadores	387
Demanda no satisfecha Hospital Niño Jesús	202
Plazas suprimidas por peatonalización	197
Plazas rotación pura	472
DEMANDA Nº DE PLAZAS	5.927

DEFICIT DE PLAZAS ESTIMADO	1.822
-----------------------------------	--------------

El déficit estimado de plazas en el área es de 1.822.

La demanda en que se ha centrado el área de estudio es eminentemente residencial, al ser prioritaria esta respecto al resto de potenciales demandantes.

En la estimación de la demanda rotacional no se ha considerado ninguna clase de incremento respecto a la demanda actual.

Se ha contemplado el incremento de la demanda que generará la eliminación de 197 plazas S.E.R en la superficie tras la peatonalización del área.

Si el proyecto de la ampliación del Hospital Niño Jesús llegara a materializarse, el déficit se minoraría en 202 plazas, quedando el déficit en 1.620 plazas.

VI) CONCLUSIONES:

DEFICIT DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DEL ÁREA

El área analizada tiene un déficit estructural de aparcamiento cuantificado en 1.822 plazas.

DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DEL ÁREARESIDENTES:

Sólo uno de cada diez edificios en el Barrio de Ibiza disponen de aparcamiento.

El sondeo a residentes arroja una demanda efectiva de 834 plazas de aparcamiento.

Si el modelo de explotación es el de abono, la demanda probablemente será mayor al no haber barrera económica de entrada (26.000€ en cesión o venta) y máxime teniendo en cuenta el tamaño de las plazas y condiciones de la oferta actual de los aparcamientos en el área.

La bolsa de demandantes entre residente de plazas P.A.R. expresada en el plano 8 indica que la mayor demanda está en el extremo norte. En el P.A.R. de Menorca existen demandantes sin plaza desde 2009. Para tratar de dar la mayor cobertura al área de demandantes lo ideal sería ubicar el aparcamiento entre los tramos 2 y 3 del plano 9. Ejecutar el aparcamiento en dos módulos de entrada y salida favorecerá la demanda ajustando la ubicación del aparcamiento a la demanda de cada residente.

En el extremo sur, tramos 6 y 7, dentro ya del barrio del Niño Jesús, muestra menor demanda de aparcamiento para residentes, como manifiesta la existencia de plazas libres en superficie y la escasa lista de espera. La puesta en funcionamiento años atrás del aparcamiento de Reyes Magos ha mejorado sustancialmente la dotación de aparcamientos de residentes en el área.

TRABAJADORES

A la demanda de trabajadores se habrá de sumar la de los comerciantes de locales de puerta calle dentro del área que según lo expresado en el epígrafe II.2.c) ascienden a 3.873 trabajadores. Extrapolando porcentaje favorable obtenido entre los residentes, de 7.90% sobre el total, al número de **trabajadores estimamos la demanda en 306 plazas par trabajadores del área.**

La demanda efectiva total entre residentes y trabajadores sería de 1.140 plazas de aparcamiento.

ROTACION

En cuanto a la demanda de aparcamientos en rotación la ocupación expresada en los sondeos presenciales tanto en aparcamientos privados como de zona S.E.R, indica la existencia de demanda suficiente en el extremo norte de la Avenida, tramo 1, no siendo tan perentoria y evidente como la demanda de aparcamientos para residentes.

En caso de ejecutarse aparcamiento rotacional, propondríamos como óptima ubicación comercial la comprendida en el tramo 1, expresado en el *Plano 9*, en el cruce entre la calle O'Donnell y la Avenida Menéndez Pelayo. Para obtener el mayor éxito comercial, las entradas de vehículos debería ser lo más intuitivas y estar accesibles desde ambos sentidos de circulación, y desde ambas calles, O'Donnell y Menéndez Pelayo. La construcción del aparcamiento rotacional podría facilitar la viabilidad económico-financiera del proyecto en su conjunto.

El aparcamiento debería contemplar como mínimo la puesta en disposición de las 197 plazas SER que se eliminarían de la superficie con la operación de acondicionamiento de la calle.

DOTACIONAL NIÑO JESUS

AVENIDA MENENDEZ PELAYO

Con una vocación dotacional y asistencial, existe demanda para la construcción de un aparcamiento público en el entorno del hospital del Niño Jesús, *tramo 5*. En este caso la necesidad de aparcamiento rotacional no es tan perceptible. De hecho es frecuente encontrar plazas libres en ambos sentidos de la Avenida en este tramo. Hay que recordar que las limitaciones propias del S.E.R en cuanto a horario hacen incompatible su uso con las necesidades de muchos usuarios.

La demanda de rotación tiene un componente más elástico que la demanda de aparcamiento de residentes. Así, un residente aparcará indefectiblemente su vehículo lo más próximo a su domicilio en circunstancias normales. La demanda rotatoria es más elástica con la distribución modal, y se puede sustituir por transporte público, compartido, o de cualquier otra índole, pudiendo tener un aspecto ocasionalmente lúdico. Eso no es óbice a su cualidad dotacional, facilitando funciones asistenciales y laborales, y siendo especialmente necesario en ámbitos hospitalarios como es el caso del Hospital del Niño Jesús, que atiende no sólo a niños de Madrid capital sino de toda la comunidad y del resto del país.

Según se ha estimado en el presente estudio la demanda mínima a satisfacer en este caso es de 202 plazas de aparcamiento, estimando que de este deficit ya hay una parte que se absorbe en otros aparcamientos (50%) **aún quedarían 101 plazas de demanda por satisfacer.**

Si el proyecto de la ampliación del Hospital Niño Jesús llegara a materializarse, la demanda total se minoraría en 101 plazas.

OTROS USOS

El entorno del Parque del Retiro tiene unas características específicas medioambientales a salvaguardar que deben complementarse con un movilidad sostenible en el entorno. En cualquier caso tal cuestión ha de ser necesariamente compatible con la dotación al ámbito de adecuadas infraestructuras que den servicio a la micrológica necesaria en el comercio del entorno, al transporte público de línea y discrecional y las propias necesidades de los residentes. La nueva legislación y los requisitos técnicos exigidos en la ejecución de nuevos aparcamientos favorecen un uso más global, versátil y sostenible de estas instalaciones.

A parte de la demanda en el área expuesta anteriormente, en el entorno analizado existe igualmente demanda de aparcamiento para otros usos, como la micrológica, imprescindible para abastecer al entorno adecuadamente, o también demanda de espacios para el “car sharing” o recarga eléctrica de vehículos.

Estos usos ayudan a mejorar la calidad del aire y el medio ambiente urbano, y están contemplados como usos permitidos en aparcamientos por la Ordenanza de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

RESUMEN

En resumen, la demanda se estima en 1.438 plazas de las cuales 834 son de uso residencial, 306 para trabajadores de la zona, 197 de rotación y 101 de dotación para el Hospital Niño Jesús.

VII) ANEXOS:

- V.1) Anexo 1: Planos seccionados del distrito de Tetuán y Chamartín.
- V.2) Anexo 2: Conteo de plazas en superficie en área de influencia.
- V.3) Anexo 3: Resumen del muestreo practicado.
- V.4) Anexo 4: Modelo de cuestionario.
- V.5) Anexo 5: Listado de espera P.A.R.
- V.6) Anexo 6: Reportaje fotográfico.

Madrid a 14 de Febrero de 2020

Distrito 03 - Retiro

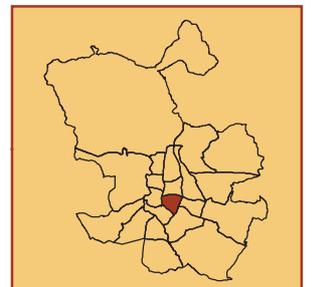


Fecha: Noviembre 2017

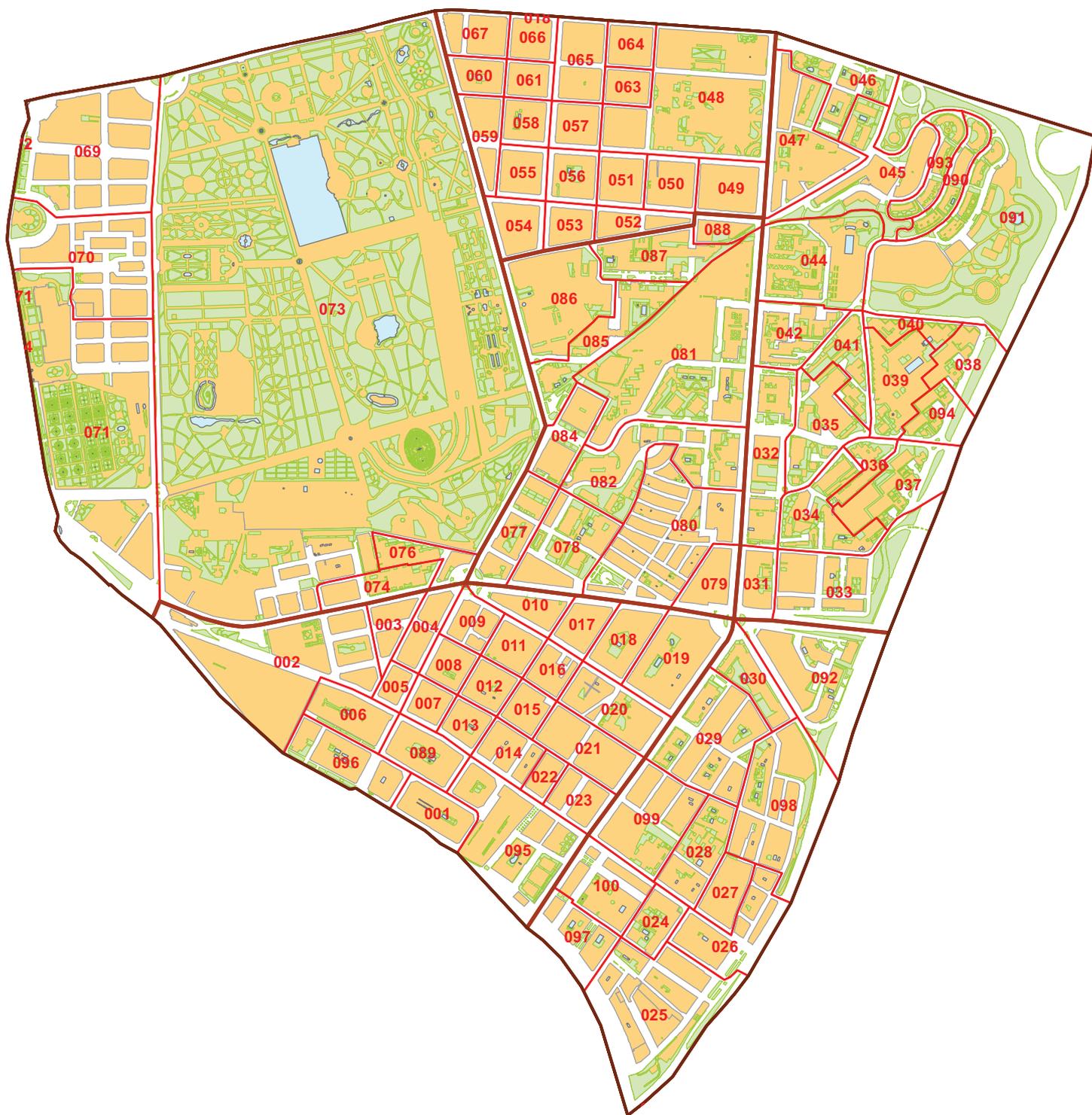
Barríos

- 31 - Pacífico
- 32 - Adelfas
- 33 - Estrella
- 34 - Ibiza
- 35 - Jerónimos
- 36 - Niño Jesús

Ortofoto: 20/09/2013



Distrito 03 - Retiro

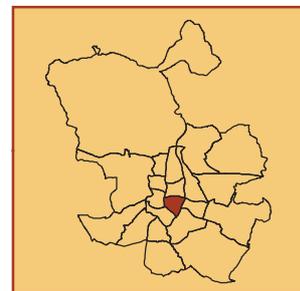


Fecha: Noviembre 2017

Barrios

- 31 - Pacífico
- 32 - Adelfas
- 33 - Estrella
- 34 - Ibiza
- 35 - Jerónimos
- 36 - Niño Jesús

Subdirección General de Estadística



CONTEO PLAZAS S.E.R EN ÁREA DE INFLUENCIA

ANEXO Nº 2

Distrito	Barrio	Calle	Nº Finca	Color	Batería/ Línea	Número de Plazas
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	1	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	2	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	3	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	3	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	4	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	4	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	6	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	7	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	8	Verde	Línea	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	9	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	9	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	11	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	14	Verde	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	14	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	15	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	15	Verde	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	17	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	18	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	19	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	20	Verde	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ALCALDE SAINZ DE BARANDA, CALLE, DEL	22	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ANTONIO ACUÑA, CALLE, DE	18	Verde	Línea	15
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ANTONIO ACUÑA, CALLE, DE	19	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ANTONIO ACUÑA, CALLE, DE	19	Verde	Línea	8
03 RETIRO	03-04 IBIZA	ANTONIO ACUÑA, CALLE, DE	25	Verde	Línea	12
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	3	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	5	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	7	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	1	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	2	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	5	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	6	Verde	Batería	12
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	9	Verde	Batería	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	11	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	13	Verde	Batería	14
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	15	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	17	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	19	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	19	Verde	Batería	14
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	20	Verde	Batería	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	21	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	21	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	DOCTOR CASTELO, CALLE, DEL	22	Verde	Batería	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	1	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	4	Verde	Línea	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	4	Verde	Línea	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	5	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	8	Verde	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	9	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	10	Azul	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	11	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	11	Verde	Línea	10

03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	13	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	14	Azul	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	16	Verde	Línea	9
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	17	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	17	Verde	Línea	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	IBIZA, CALLE, DE	18	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	23	Verde	Batería	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	24	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	26	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	29	Verde	Batería	27
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	30	Verde	Línea	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	34	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	36	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	39	Verde	Batería	25
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	40	Verde	Línea	8
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	42	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	43	Verde	Batería	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	44	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	46	Verde	Línea	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	47	Verde	Batería	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	50	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	51	Azul	Batería	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	53	Azul	Batería	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	54	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	56	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	57	Verde	Batería	16
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	58	Verde	Línea	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	62	Verde	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	64	Verde	Batería	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	LOPE DE RUEDA, CALLE, DE	45 C	Verde	Batería	19
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	s/n	Azul	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	9	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	11	Azul	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	15	Azul	Línea	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	21	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	23	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	25	Verde	Línea	8
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	29	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	33	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	41	Verde	Línea	16
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	45	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	51	Verde	Línea	15
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	59	Verde	Línea	10
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	10	Azul	Línea	1
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	27	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	29	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	33	Azul	Línea	11
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	45	Azul	Línea	22
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	55	Azul	Línea	28
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	65	Azul	Línea	25
03 RETIRO	03-05 JERÓNIMOS	MENENDEZ PELAYO, AVENIDA, DE	75	Verde	Línea	17
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	1	Verde	Batería	6
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	2	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	6	Verde	Línea	21
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	8	Verde	Batería	27

03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	12	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	13	Verde	Batería	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	13	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	14	Verde	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	14	Verde	Batería	7
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	16	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	18	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	MENORCA, CALLE, DE	21	Verde	Batería	11
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	42	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	44	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	48	Azul	Línea	5
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	63	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	68	Azul	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	69	Azul	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	71	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	72	Azul	Línea	10
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	74	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	78	Azul	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	80	Azul	Línea	1
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	82	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	84	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	NARVAEZ, CALLE, DE	86	Azul	Línea	4
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	6	Azul	Línea	3
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	6	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	8	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	14	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	16	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	20	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	20	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	18 B	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	22 B	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-04 IBIZA	O'DONNELL, CALLE, DE	6 B	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	2	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	8	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	12	Verde	Línea	5
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	18	Verde	Línea	8
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	19	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	20	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	22	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	22	Verde	Línea	3
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	DOCE DE OCTUBRE, CALLE, DEL	26	Verde	Línea	7
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	1	Verde	Línea	13
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	1	Verde	Línea	14
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	2	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	2	Verde	Línea	1
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	2	Verde	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	4	Azul	Batería	18
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	5	Azul	Batería	6
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	6	Azul	Línea	2
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	6	Azul	Línea	5
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	6	Azul	Batería	10
03 RETIRO	03-06 NIÑO JESÚS	PIO BAROJA, CALLE, DE	6	Azul	Batería	11

Anexo 3

SONDEO INTERESADOS EN APARCAMIENTO SITO EN AVDA MENENDEZ PELAYO									
	CALLE	Nº	Nº Viviendas	Apuntados	Seguro que si	Seguro que no	Quizá	Actualmente aparcen en calle	Actualmente aparcen parking
1	Menendez Pelayo	11	15	15	7	2	2	2	9
2	Menendez Pelayo	11Dup	15	14	10	1	1	12	0
3	Menendez Pelayo	13	28	9	6	2	1	1	8
4	Menendez Pelayo	15	56	16	9	3	2	1	14
5	Menendez Pelayo	17	25	4	3		1	2	2
6	Menendez Pelayo	19	12	10	10		1	4	6
7	Menendez Pelayo	21	16	4	3	1			3
8	Menendez Pelayo	23	9	4	2		2	1	3
9	Menendez Pelayo	25	46	5	4			3	1
10	Menendez Pelayo	33	17	10	9	1		10	3
11	Menendez Pelayo	35	24	13	12		1	10	4
12	Menendez Pelayo	37	23	8	5		3	5	3
13	Menendez Pelayo	39	28	3	2				2
14	Menendez Pelayo	41	24	5	5			2	3
15	Menendez Pelayo	43	18	15	10	3	2	8	4
16	Menendez Pelayo	45	28	5	3	2	1		5
17	Menendez Pelayo	47	21	10	4	4	2	2	4
18	Menendez Pelayo	49	18	9	3	3	3	1	9
19	Menendez Pelayo	51	74	25	21		4	21	4
20	Menendez Pelayo	53	57						
21	Menendez Pelayo	59	34	13	4	5	3	6	8
22	Menendez Pelayo	61	16	12		12		5	6
23	Menendez Pelayo	67	120	13		12	1	3	11
24	Odonell	4	21	6	6			6	4
25	Odonell	6	135	14	13			3	10
26	Odonell	11	20	5	4		1	2	3
27	Odonell	13	20	15	12	1	2		12
28	Odonell	15	38	28	19		10	14	16
29	Odonell	21	16	6	4		2		6
30	Odonell	23	16						
31	Odonell	27	21	0					
32	Odonell	31	30	4	1		3	2	1
33	Odonell	35	21	2	2			2	2
34	Odonell	24	7	1	1				1
35	Odonell	20	50	5	4		1	2	4
36	Odonell	18	26	23	10	13		2	17
37	Odonell	16	16	2	2			1	1
38	Odonell	14	18	18	15	1		1	15
39	Antonio Acuña	19	29	21	11		9	10	11
40	Antonio Acuña	25	28	3	3				3
41	Doctor Castelo	9	56	39	18	2	8	18	10
42	Doctor Castelo	11	54	35	12	7	15	16	17
43	Doctor Castelo	14	17						
44	Doctor Castelo	12	28	11	5		6	2	9
45	Doctor Castelo	6	28	6	6			2	5
46	Ibiza	1	14	12	12			4	8
47	Ibiza	3	49	19	17	1	6	13	13
48	Ibiza	4	29	10		8	2		10
49	Ibiza	13	48	0					
50	Ibiza	15	48	6	2	1	1	4	3
51	Ibiza	19	27	13	7		6	8	5
52	Sainz de Baranda	4	32	2	2			1	1
53	Sainz de Baranda	16	56	2	2			1	1
54	Lope de Rueda	57	28	0					
55	Lope de Rueda	45	107	1	1				1
56	Lope de Rueda	46	31						
57	Lope de Rueda	44	26						
58	Lope de Rueda	42	28	5	1		3	3	2
59	Lope de Rueda	39	70	5	5			2	3
60	Lope de Rueda	38	27	5	4		1	2	3

61	Lope de Rueda	33	24						
62	Lope de Rueda	30	26						
63	Lope de Rueda	29	35	13	8	3	2	7	6
64	Lope de Rueda	27	34	0					
65	Lope de Rueda	25	21	16	3	11	2	1	15
66	Lope de Rueda	26	7						
67	Lope de Rueda	40	24	8	8			8	
68	Lope de Rueda	50	22	7	5		2	4	4
69	Lope de Rueda	32	20	17	17			16	11
70	Doce de Octubre	3	18	1			1		1
71	Doce de Octubre	5	24	7	3		4	3	3
72	Reyes Magos 6-8	42	0						
73	Anunciación 6-8	42	0						
RESULTADO		2.294	615	377	99	117	259	349	

Anexo 5

LISTA DE ESPERA P.A.R ÁREA MENÉNDEZ PELAYO

301	NIÑO JESUS	631	1	27/12/2018 10:47	
301	NIÑO JESUS	632	2	21/01/2019 10:24	
301	NIÑO JESUS	633	3	08/07/2019 10:40	SUBTOTAL
301	NIÑO JESUS	634	4	20/11/2019 13:05	4
304	PIO BAROJA I	1692	1	05/03/2019 13:48	
304	PIO BAROJA I	1693	2	04/06/2019 12:17	
304	PIO BAROJA I	1694	3	10/06/2019 9:15	
304	PIO BAROJA I	1695	4	24/06/2019 13:10	
304	PIO BAROJA I	1696	5	30/07/2019 10:47	
304	PIO BAROJA I	1697	6	02/08/2019 10:18	
304	PIO BAROJA I	1698	7	26/09/2019 10:55	
304	PIO BAROJA I	1699	8	07/10/2019 16:00	
304	PIO BAROJA I	1700	9	08/10/2019 16:15	
304	PIO BAROJA I	1701	10	16/10/2019 11:45	
304	PIO BAROJA I	1702	11	25/11/2019 15:43	SUBTOTAL
304	PIO BAROJA I	1703	12	11/12/2019 13:16	12
306	DOCTOR LAGUNA	1835	1	10/09/2018 13:41	
306	DOCTOR LAGUNA	1838	2	12/11/2018 11:36	
306	DOCTOR LAGUNA	1840	3	20/02/2019 13:46	
306	DOCTOR LAGUNA	1841	4	05/03/2019 13:49	
306	DOCTOR LAGUNA	1843	5	11/04/2019 12:27	
306	DOCTOR LAGUNA	1844	6	20/04/2019 17:36	
306	DOCTOR LAGUNA	1845	7	04/06/2019 12:15	
306	DOCTOR LAGUNA	1846	8	10/07/2019 9:10	
306	DOCTOR LAGUNA	1847	9	02/08/2019 10:22	
306	DOCTOR LAGUNA	1848	10	01/10/2019 16:27	
306	DOCTOR LAGUNA	1849	11	07/10/2019 15:10	
306	DOCTOR LAGUNA	1850	12	07/10/2019 15:59	
306	DOCTOR LAGUNA	1851	13	16/10/2019 11:41	
306	DOCTOR LAGUNA	1852	14	25/11/2019 15:41	SUBTOTAL
306	DOCTOR LAGUNA	1853	15	26/12/2019 12:37	15
317	DOCE DE OCTUBRE	1487	1	22/08/2017 11:23	
317	DOCE DE OCTUBRE	1488	2	21/09/2017 10:16	
317	DOCE DE OCTUBRE	1489	3	21/09/2017 12:33	
317	DOCE DE OCTUBRE	1490	4	26/09/2017 13:01	
317	DOCE DE OCTUBRE	1492	5	06/11/2017 9:15	
317	DOCE DE OCTUBRE	1493	6	08/11/2017 16:35	
317	DOCE DE OCTUBRE	1494	7	04/12/2017 11:38	
317	DOCE DE OCTUBRE	1495	8	07/12/2017 9:54	
317	DOCE DE OCTUBRE	1496	9	07/12/2017 19:36	
317	DOCE DE OCTUBRE	1497	10	25/01/2018 10:50	
317	DOCE DE OCTUBRE	1498	11	29/01/2018 11:16	
317	DOCE DE OCTUBRE	1499	12	06/02/2018 14:32	
317	DOCE DE OCTUBRE	1500	13	26/02/2018 12:45	
317	DOCE DE OCTUBRE	1500	14	07/03/2018 15:26	
317	DOCE DE OCTUBRE	1501	15	21/03/2018 11:38	
317	DOCE DE OCTUBRE	1502	16	03/05/2018 10:23	
317	DOCE DE OCTUBRE	1503	17	16/05/2018 12:42	

317	DOCE DE OCTUBRE	1505	18	25/05/2018 8:38	
317	DOCE DE OCTUBRE	1505	19	04/06/2018 10:26	
317	DOCE DE OCTUBRE	1506	20	07/06/2018 15:06	
317	DOCE DE OCTUBRE	1508	21	27/06/2018 9:37	
317	DOCE DE OCTUBRE	1509	22	03/07/2018 10:15	
317	DOCE DE OCTUBRE	1510	23	05/07/2018 9:57	
317	DOCE DE OCTUBRE	1511	24	10/08/2018 11:54	
317	DOCE DE OCTUBRE	1513	25	10/09/2018 13:22	
317	DOCE DE OCTUBRE	1514	26	12/09/2018 13:23	
317	DOCE DE OCTUBRE	1515	27	13/09/2018 12:07	
317	DOCE DE OCTUBRE	1516	28	30/10/2018 13:13	
317	DOCE DE OCTUBRE	1517	29	08/11/2018 12:15	
317	DOCE DE OCTUBRE	1518	30	12/11/2018 11:34	
317	DOCE DE OCTUBRE	1519	31	26/11/2018 8:41	
317	DOCE DE OCTUBRE	1520	32	26/11/2018 22:37	
317	DOCE DE OCTUBRE	1521	33	08/01/2019 11:33	
317	DOCE DE OCTUBRE	1522	34	21/01/2019 12:40	
317	DOCE DE OCTUBRE	1523	35	22/01/2019 22:12	
317	DOCE DE OCTUBRE	1524	36	15/02/2019 10:50	
317	DOCE DE OCTUBRE	1525	37	05/03/2019 13:46	
317	DOCE DE OCTUBRE	1527	38	07/03/2019 16:27	
317	DOCE DE OCTUBRE	1528	39	17/04/2019 10:23	
317	DOCE DE OCTUBRE	1529	40	17/04/2019 13:18	
317	DOCE DE OCTUBRE	1530	41	09/05/2019 8:57	
317	DOCE DE OCTUBRE	1531	42	10/06/2019 17:48	
317	DOCE DE OCTUBRE	1532	43	14/06/2019 9:52	
317	DOCE DE OCTUBRE	1532	44	10/07/2019 13:31	
317	DOCE DE OCTUBRE	1533	45	30/07/2019 10:44	
317	DOCE DE OCTUBRE	1534	46	28/08/2019 12:11	
317	DOCE DE OCTUBRE	1535	47	18/09/2019 10:39	
317	DOCE DE OCTUBRE	1536	48	07/10/2019 16:01	
317	DOCE DE OCTUBRE	1537	49	14/10/2019 8:49	
317	DOCE DE OCTUBRE	1538	50	16/10/2019 11:49	
317	DOCE DE OCTUBRE	1539	51	30/10/2019 15:55	
317	DOCE DE OCTUBRE	1540	52	06/11/2019 11:56	
317	DOCE DE OCTUBRE	1541	53	04/12/2019 20:57	SUBTOTAL
317	DOCE DE OCTUBRE	1542	54	18/12/2019 12:55	54
320	MENORCA	1436	1	01/06/2009 0:00	
320	MENORCA	1441	2	19/07/2010 0:00	
320	MENORCA	1443	3	13/09/2010 0:00	
320	MENORCA	1447	4	29/12/2010 0:00	
320	MENORCA	1448	5	29/12/2010 0:00	
320	MENORCA	1449	6	09/03/2011 0:00	
320	MENORCA	1451	7	01/08/2011 0:00	
320	MENORCA	1459	8	08/05/2012 12:53	
320	MENORCA	1463	9	14/01/2013 11:27	
320	MENORCA	1466	10	04/06/2013 14:13	
320	MENORCA	1467	11	18/06/2013 12:23	
320	MENORCA	1467	12	09/07/2013 8:54	
320	MENORCA	1468	13	16/07/2013 10:35	
320	MENORCA	1470	14	21/10/2013 12:45	
320	MENORCA	1471	15	31/10/2013 9:57	
320	MENORCA	1472	16	04/11/2013 15:30	
320	MENORCA	1473	17	18/11/2013 11:16	
320	MENORCA	1474	18	19/12/2013 10:19	
320	MENORCA	1475	19	16/01/2014 13:31	

320	MENORCA	1476	20	17/01/2014 9:49
320	MENORCA	1478	21	09/04/2014 9:25
320	MENORCA	1481	22	31/07/2014 13:19
320	MENORCA	1482	23	18/08/2014 9:55
320	MENORCA	1484	24	29/08/2014 8:46
320	MENORCA	1485	25	04/09/2014 14:58
320	MENORCA	1486	26	23/09/2014 14:22
320	MENORCA	1490	27	09/01/2015 13:37
320	MENORCA	1491	28	30/03/2015 12:40
320	MENORCA	1492	29	15/07/2015 14:03
320	MENORCA	1493	30	29/07/2015 15:23
320	MENORCA	1494	31	17/08/2015 14:02
320	MENORCA	1495	32	18/08/2015 13:34
320	MENORCA	1496	33	24/08/2015 10:01
320	MENORCA	1497	34	25/09/2015 11:23
320	MENORCA	1498	35	07/10/2015 10:01
320	MENORCA	1499	36	05/11/2015 12:37
320	MENORCA	1501	37	24/11/2015 13:59
320	MENORCA	1502	38	26/11/2015 15:25
320	MENORCA	1503	39	15/12/2015 12:03
320	MENORCA	1504	40	11/01/2016 10:54
320	MENORCA	1505	41	15/01/2016 10:22
320	MENORCA	1506	42	27/01/2016 10:41
320	MENORCA	1507	43	29/03/2016 16:58
320	MENORCA	1507	44	13/04/2016 12:30
320	MENORCA	1507	45	25/05/2016 14:20
320	MENORCA	1508	46	01/06/2016 12:55
320	MENORCA	1509	47	23/07/2016 9:44
320	MENORCA	1510	48	24/08/2016 10:11
320	MENORCA	1511	49	25/08/2016 12:53
320	MENORCA	1512	50	15/09/2016 12:50
320	MENORCA	1513	51	15/09/2016 13:45
320	MENORCA	1514	52	21/09/2016 13:05
320	MENORCA	1515	53	11/10/2016 12:34
320	MENORCA	1516	54	13/10/2016 11:19
320	MENORCA	1517	55	08/11/2016 13:39
320	MENORCA	1518	56	17/11/2016 12:10
320	MENORCA	1519	57	07/12/2016 11:40
320	MENORCA	1520	58	28/12/2016 10:35
320	MENORCA	1521	59	17/01/2017 13:00
320	MENORCA	1522	60	24/03/2017 0:00
320	MENORCA	1522	61	28/03/2017 11:27
320	MENORCA	1523	62	05/04/2017 12:40
320	MENORCA	1524	63	22/05/2017 11:01
320	MENORCA	1525	64	11/07/2017 14:54
320	MENORCA	1526	65	04/09/2017 9:16
320	MENORCA	1527	66	27/09/2017 13:44
320	MENORCA	1528	67	27/09/2017 15:20
320	MENORCA	1528	68	14/12/2017 10:16
320	MENORCA	1529	69	19/12/2017 12:13
320	MENORCA	1530	70	20/12/2017 16:41
320	MENORCA	1531	71	21/12/2017 10:21
320	MENORCA	1531	72	10/01/2018 10:56
320	MENORCA	1532	73	16/01/2018 10:32
320	MENORCA	1533	74	25/01/2018 13:03
320	MENORCA	1534	75	28/01/2018 12:44

320	MENORCA	1535	76	19/02/2018 9:25	
320	MENORCA	1536	77	20/02/2018 16:52	
320	MENORCA	1537	78	07/03/2018 11:54	
320	MENORCA	1538	79	21/03/2018 15:04	
320	MENORCA	1539	80	21/05/2018 13:35	
320	MENORCA	1540	81	21/05/2018 13:36	
320	MENORCA	1541	82	22/06/2018 10:16	
320	MENORCA	1542	83	16/07/2018 11:12	
320	MENORCA	1543	84	31/08/2018 10:22	
320	MENORCA	1544	85	06/09/2018 13:11	
320	MENORCA	1545	86	06/09/2018 19:42	
320	MENORCA	1546	87	10/09/2018 13:19	
320	MENORCA	1547	88	21/09/2018 9:57	
320	MENORCA	1548	89	10/10/2018 15:42	
320	MENORCA	1549	90	06/11/2018 12:48	
320	MENORCA	1550	91	08/11/2018 16:52	
320	MENORCA	1551	92	07/12/2018 13:50	
320	MENORCA	1552	93	27/12/2018 10:16	
320	MENORCA	1553	94	05/02/2019 11:44	
320	MENORCA	1554	95	18/02/2019 13:48	
320	MENORCA	1555	96	21/02/2019 13:28	
320	MENORCA	1556	97	04/03/2019 11:18	
320	MENORCA	1557	98	19/03/2019 14:35	
320	MENORCA	1558	99	22/03/2019 11:10	
320	MENORCA	1559	100	01/04/2019 14:01	
320	MENORCA	1560	101	05/04/2019 11:07	
320	MENORCA	1561	102	08/04/2019 9:04	
320	MENORCA	1561	103	14/06/2019 10:44	
320	MENORCA	1562	104	09/07/2019 9:17	
320	MENORCA	1563	105	05/09/2019 11:20	
320	MENORCA	1564	106	05/09/2019 14:59	
320	MENORCA	1565	107	27/09/2019 12:40	SUBTOTAL
320	MENORCA	1566	108	05/12/2019 12:15	108

Anexo fotográfico

Anexo 6



Fotos 1 a 2 Aparcamiento completo en hora punta laborable Zona H. Gregorio Marañón y aparcamiento completo en horario nocturno viernes zona O'Donnell – Menéndez Pelayo.



Fotos 3 y 4 Av. Menéndez Pelayo (tramo 3 y 4) Día laborable horario nocturno. Zona verde ocupada al 100% y azul al 30% .Quedan libres en torno a 180 plazas azules de Lunes a Jueves en área de estudio.



Fotos 5 y 6 Calle Pío Baroja (Bº Niño Jesús) en horario nocturno: Zona verde ocupada al 85% y zona azul ocupada al 20%.



Fotos 7 a 12 Disponibilidad de plazas entorno del Hospital Niño Jesús y bolsa de estacionamiento ilegal.



Fotos 13 a 14 Aparcamiento saturado en aparcamiento de profesionales de Hospital del Niño Jesús.