

**ESTUDIO DE DEMANDA  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO DE  
RESIDENTES (P.A.R.) EN EXPLOTACION MEDIANTE  
ABONOS A 1, 3 Y 5 AÑOS (MODELO BARCELÓ).**

**"ALGORTA"  
DISTRITO CARABANCHEL**

**- 27 de Diciembre de 2017-**

En Madrid a 27 de Diciembre de 2017.

## **ÍNDICE:**

**I.- Antecedentes y justificación del estudio.**

**II.- Descripción del método de trabajo empleado.**

**III- Análisis del ámbito y del área de influencia.**

**IV- Parámetros y estimaciones de mercado:**

**-Oferta del mercado.**

**-Estimación de la demanda.**

**V- Conclusiones.**

**VI- Anexos.**

**VI.1. Modelo de encuesta practicada y resultados.**

**VI.2. Sondeo de ocupación.**

**VI.3. Anexo fotográfico.**

## I.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

Se pretende analizar la conveniencia de la implantación de un aparcamiento subterráneo de residentes en el barrio de San Isidro (distrito CARABANCHEL), entre las calles Algorta, General Ricardos, Oroya (peatonal), Toboso y Balsa Pérez.

Para ello se combina el análisis socioeconómico de la zona de influencia, con trabajo de campo dentro del ámbito, que implica la realización de 300 encuestas que permiten estimar el número de plazas demandadas por la población del área de influencia. Para ello se confecciona un estudio específico en el ámbito, que determina cuantitativa y cualitativamente la demanda de plazas de aparcamiento para residentes bajo el régimen de Abonos Bonificados para residentes.

Existe un estudio de demanda realizado en Septiembre de 2010, por Grahen Ingenieros S. L., por encargo de la Dirección General de Planificación del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos del Ayuntamiento de Madrid, dentro del Plan de Aparcamientos para Residentes de la ciudad de Madrid, cuyo objetivo fue identificar y analizar la oferta de plazas en el área de influencia del aparcamiento, cuantificando la demanda existente de plazas para residentes, en régimen de cesión de uso. En él se estimó factible la ejecución de un aparcamiento subterráneo con dotación para residentes en el entorno de 347 plazas, a un precio neto probable para la compra de las cesiones de uso y disfrute de: 16.101 €/plaza.

El estudio presente, es un nuevo estudio que pretende determinar la potencial demanda que tendría en la actualidad (Diciembre de 2017), un aparcamiento público subterráneo para residentes, inspirado en el “modelo Barceló”, es decir, bajo el régimen de abonos bonificados de larga duración, en lugar de ceder su uso por 40 años mediante precio determinado, a través de una concesión administrativa. El usuario potencial será el residente en sentido amplio, esto es, el residente propiamente dicho y el comerciante o trabajador habitual de la zona.

Para ello se ha procedido a realizar un nuevo sondeo en el área de influencia según se expondrá, que ha dado origen a un nuevo estudio de demanda. Según este nuevo modelo de gestión, el Ayuntamiento costearía la construcción de la infraestructura, y la explotación posterior correría a cargo de la empresa municipal de transporte (E.M.T) mediante abonos bonificados de larga duración para residentes, de 1, 3 y 5 años respectivamente. Este modelo no tiene como fin necesariamente la recuperación de la inversión efectuada. Pretende, eso sí, hacer sostenible económicamente la explotación en el tiempo del aparcamiento, a la vez que proporcionar un servicio público.

No se aborda en este trabajo un estudio de viabilidad económico-financiero, toda vez que la pretensión principal es averiguar la existencia de demanda previa suficiente, adecuada a un modelo de aparcamiento explotado mediante abonos mensuales. El estudio de viabilidad económico-financiero sería complementario y en cualquier caso ulterior.

## II.- DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE TRABAJO EMPLEADO.

Dentro del estudio de demanda es imprescindible la confección de un trabajo de campo para obtener de forma directa inventario fiel y actualizado de las plazas de aparcamiento existentes en la zona, su grado de ocupación y el número de residentes con voluntad de acceder a una de las futuras plazas en régimen de abonos mensuales de larga duración.

La primera toma de contacto con el sector denota un área con relativos problemas de movilidad, debidos principalmente a la concurrencia durante el día en horas de oficina de un uso comercial y dotacional intensivo con el uso residencial. En este entorno se encuentran ubicados un Centro de Salud, el Mercado de San Isidro, Telefónica (edificio hoy sin actividad), FREMAP, el I.N.S.S y la Tesorería General de la Seguridad Social (T.G.S.S), además de los habituales comercios de proximidad (inmobiliarias, bancos, bares, restaurantes, farmacias, supermercados, etc) situados principalmente a ambos lados de la calle General Ricardos.

Existe cierta ocupación ilegal de automóviles en horario de mañana (de 9:00 a 14:00) y de tarde (de 17:00 a 19:00), en alguna de las calles aledañas al lugar del emplazamiento (Pedro Díaz, Algorta, y el Toboso) debido a que la calle General Ricardos, que es la arteria principal del ámbito, carece de zonas habilitadas para aparcamiento al encontrarse habilitados sendos “carriles bus”.

El nivel económico del barrio está por debajo de la media de la ciudad, por lo que será importante determinar si existe o no demanda solvente capaz de absorber este tipo de producto de manera sostenible en el tiempo. Los datos obtenidos del anterior estudio se obtuvieron en un momento muy diferente del ciclo inmobiliario y no son en absoluto extrapolables al estudio actual.

La toma de datos se ha realizado ‘in situ’ en el área de influencia que se expondrá a continuación, de lunes a viernes, mediante sondeo presencial dirigidos a residentes, comerciantes y trabajadores del barrio. Se ha procedido a recabar la información en días laborables y siempre a mayores de 18 años como potenciales usuarios del aparcamiento, descartando los transeúntes o visitantes que se encontraran de paso.

Ante la ausencia de conserjes o porteros en los edificios, se ha contado con la colaboración de otros agentes y dinamizadores vecinales, (Asociación de Vecinos Pradera Tercio Terol, colegio público Lope de Vega) además de haberse confeccionado visitas y entrevistas personales directas, en todo el área de influencia. Las entrevistas se han realizado en puntos estratégicos concretos, entorno al emplazamiento propuesto, de forma aleatoria con vecinos, residentes y comerciantes según modelo normalizado que se adjunta en la documentación anexa.

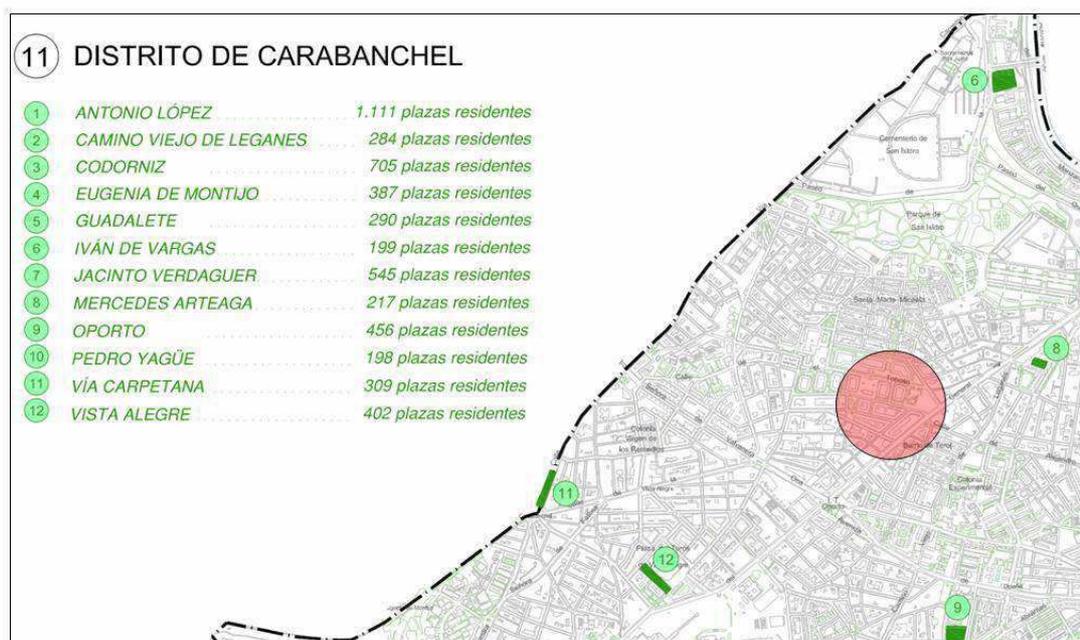
El cambio de modelo de explotación ha hecho conveniente informar de forma somera sobre sus características en la gestión y explotación de este servicio público de aparcamiento para residentes, que ya no sería de cesión de uso o “venta” por 40 años, sino en arrendamiento mediante abonos bonificados de larga duración y gestión a cargo de la E.M.T.

La respuesta ha sido abundante y la colaboración ciudadana satisfactoria. Paralelamente se ha realizado un inventario de viviendas y de aparcamientos existentes, mediante conteos de ocupación dentro de toda la superficie del ámbito de estudio, a distintas horas (diurnas y nocturnas), en aras a determinar la existencia de un déficit de plazas y cuantificarlo.

El sondeo y las encuestas personales se han realizado los días 1 a 20 de diciembre de 2017, en distintos tramos horarios y distintos puntos del ámbito. Sumando datos, se ha obtenido más de 300 opiniones que sirven para estimar la necesidad de un aparcamiento de residentes, su dimensionamiento y su sostenibilidad en el tiempo. Los datos recogidos en las entrevistas, además de un valor cuantitativo, aportan información cualitativa que refleja la opinión y sensibilidad ciudadana sobre la implantación de este nuevo servicio público de aparcamiento para residentes.

Próximos a la zona de estudio se han localizado tres aparcamientos públicos municipales para residentes (P.A.R.): El P.A.R de Mercedes Arteaga, el P.A.R. de Vista Alegre, y el P.A.R. de Oporto.

Todos ellos bajo el régimen de cesión de uso o concesión administrativa.



Plano 1.- P.A.R en el ámbito de influencia.

### III- ANÁLISIS DEL ÁMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA.

#### Ámbito del estudio: Distrito Carabanchel: Barrio de San Isidro:

El área de influencia se encuentra en su mayor parte en el barrio de San Isidro, y en menor medida en el de Opañel. Ambos barrios se encuentran en el extremo noreste del Distrito de Carabanchel, limitando al Oeste con el Distrito de Latina y al Este con el de Usera.

Dentro del barrio, y utilizando el nº 25 de la calle del Toboso como epicentro, por ser el emplazamiento propuesto, establecemos un perímetro de 300 metros de radio para determinar el área de influencia del aparcamiento, en aras a ubicar los potenciales clientes, entendiendo que es la distancia máxima que recorrería un potencial usuario de aparcamientos públicos.

El radio de 300 metros se extiende según lo expuesto, principalmente sobre el barrio de San Isidro y parcialmente sobre el barrio de Opañel, al otro lado de General Ricardos también dentro del Distrito de Carabanchel.



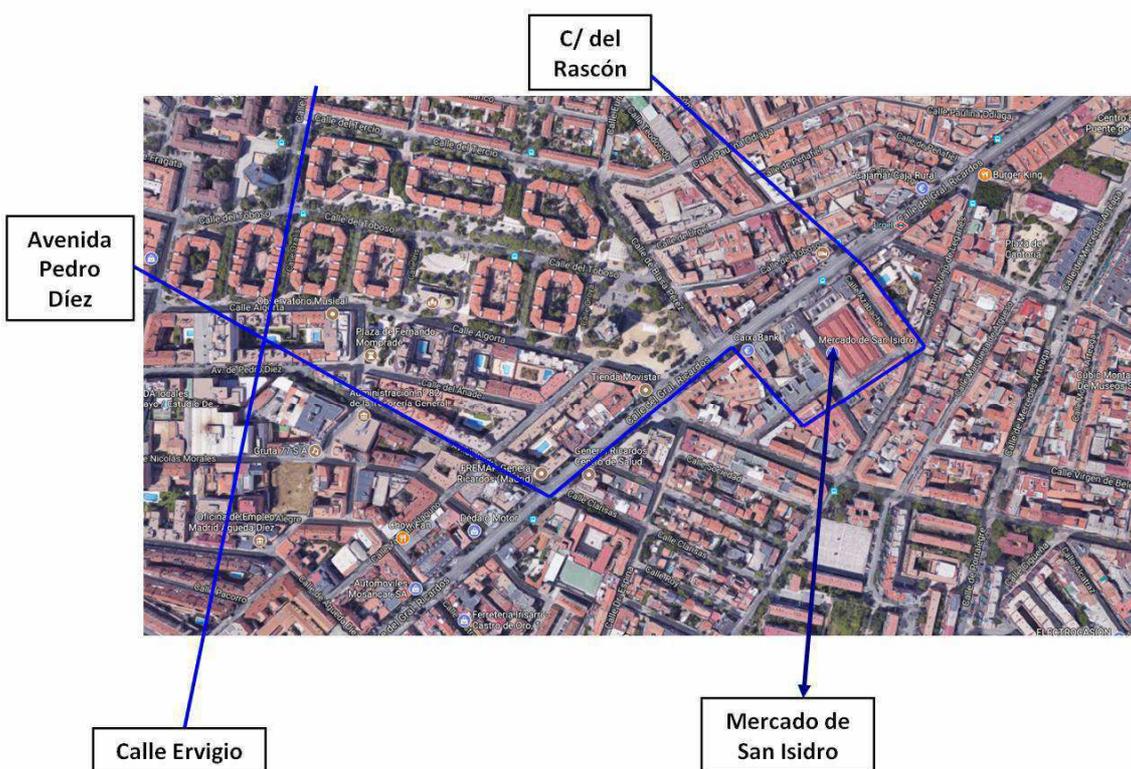
Plano 2.- Área de influencia.

Dentro del radio de los 300 metros descritos como ámbito de influencia del estudio, las condiciones específicas del entorno, modifican el área real de demanda potencial, concentrándola en puntos concretos. Un análisis sistemático y pormenorizado del ámbito permite discriminar el área concreta donde probablemente se generará la demanda efectiva, ya que la densidad, barreras arquitectónicas, urbanismo, distancias reales a pie, usos y demás condicionantes son determinantes para definir el área de influencia específico. Por ello se ha efectuado inspección de todas y cada una de las calles asignadas a dicha área de influencia.

Una vez analizado en ámbito, los sondeos y conteos se han centrado en las manzanas comprendidas entre la calle Algorta y la calle Pedro Díez y en toda la calle Blasa Pérez, y en el entorno del Mercado de San Isidro, al otro lado de General Ricardos. En este sentido hay que señalar que la Calle General Ricardos, principal arteria del barrio, parte en dos al área de influencia, y supone una barrera urbana y psicológica en la demanda. No obstante la bolsa de estacionamiento ilegal que se produce en el entorno del Mercado de San Isidro hace prever que se generaría demanda en el futuro aparcamiento.

El entorno de la calle Blasa Pérez, Algorta y Toboso es un entorno residencial con viviendas construidas en los años 70 y 80, con construcciones provistas en gran parte con aparcamientos subterráneos. En el extremo del área, barriada del Tercio, es antiguo y degradado, con muy escasa dotación de aparcamiento. En el entorno de la calle Pedro Díez en cambio el perfil es diametralmente opuesto, con viviendas de calidad alta, y buenas dotaciones de aparcamiento.

Los sondeos presenciales se han concentrado principalmente en esta cuadrícula, aunque no se descarta que pueda haber, puntualmente, potenciales clientes más allá de estas calles, siempre dentro del radio de 300 metros.



Plano 3.- Área del estudio sondeos.

## Análisis del ámbito de estudio:

### Barrio de San Isidro, distrito de Carabanchel:

Datos estadísticos relevantes de SAN ISIDRO:

Habitantes.....	37.380 (2015)
Tamaño medio hogar.....	2,59 hab/hogar (2014)
Renta neta media por hogar.....	24.846,94€ (2014)

### Dotación de transporte público:

Líneas de autobús 108 (Carabanchel Alto-Urgel)  
 Líneas de autobús 118 (Carabanchel Alto-Embajadores)  
 Líneas de autobús 119 (Atocha – Barrio Goya)  
 Líneas de autobús 34 (Cibeles- Las Águilas)  
 Líneas de autobús 35 (Plaza Mayor- Carabanchel alto)  
 Líneas de autobús N26 (Alonso Martínez - Aluche)

*Cercanías:* El barrio no posee ninguna estación de Cercanías.

*Metro:* El barrio es servido por las líneas 5 y 6 de Metro. Estaciones de Marqués de Vadillo, Urgel y Oporto

### Perfil socio-económico:

#### Distrito de Carabanchel:

Fecha sondeo	01/07/2015	01/07/2016	2015	31/12/2015	2014	2014	
	Habitantes	Locales y Actividades	Nº de turismos	Precio €/m2 vivienda	Tamaño medio hogar	Renta neta media / hogar	RATIO Nº VEHICULOS / POBLACIÓN + LOCALES
<b>11. CARABANCHEL</b>	<b>242.000</b>	<b>13.053</b>	<b>82.888</b>	<b>1.622</b>	<b>2,63</b>	<b>26.625,88 €</b>	<b>32,50%</b>
11-01 COMILLAS	22.258	1.346	7.615	1.739	2,40	26.236,18 €	32,26%
11-02 OPAÑEL	31.538	1.863	10.659	1.659	2,51	27.181,10 €	31,91%
<b>11-03 SAN ISIDRO</b>	<b>37.830</b>	<b>2.147</b>	<b>12.756</b>	<b>1.611</b>	<b>2,59</b>	<b>24.846,94 €</b>	<b>31,91%</b>
11-04 VISTA ALEGRE	44.161	3.200	14.438	1.481	2,63	27.013,23 €	30,48%
11-05 PUERTA BONITA	32.800	1.462	10.795	1.377	2,72	24.383,81 €	31,51%
11-06 BUENVISTA	44.331	2.105	16.119	1.359	2,72	29.879,35 €	34,71%
11-7 ABRANTES	29.082	930	10.085	1.421	2,73	26.840,54 €	33,60%

Tabla 1.- Valores socio demográficos relevantes del distrito de Carabanchel.



Plano 4.- Renta neta en el barrio de San Isidro y Opañel, sobre el área de influencia.

**Aspectos socio-económicos a destacar:**

- La renta neta media del barrio es de 24.846,94€, lo que perfila un barrio con baja capacidad adquisitiva, siendo uno de los barrios más modestos en rentas de la ciudad. No obstante en extremo suroeste del barrio existe varias manzanas de viviendas de obra nueva, en la que la renta media se dispara muy por encima de la media. Se trata de urbanización de vivienda libre con piscina y otros elementos comunes que denotan mejor poder adquisitivo, que llega hasta los 57.150€.

-El índice de motorización: (Población / nº turistas) es 31,91% siendo la media en la ciudad de Madrid del 37,43%.

#### IV- PARÁMETROS Y ESTIMACIONES DE MERCADO:

##### - Oferta de aparcamiento:

Disponibilidad de garaje por vivienda:

	Total viviendas						
	Total	Con garaje		Sin garaje		No consta	
<b>TOTAL MADRID</b>	<b>1.530.955</b>	<b>29,99%</b>	<b>459.135</b>	<b>68,20%</b>	<b>1.044.055</b>	<b>1,81%</b>	<b>27.770</b>
01. Centro	86.795	9,80%	8.505	88,04%	76.415	1.875	2,16%
02. Arganzuela	76.260	41,63%	31.745	56,64%	43.195	1.320	1,73%
03. Retiro	56.595	35,97%	20.355	62,43%	35.335	900	1,59%
04. Salamanca	83.575	19,52%	16.315	79,25%	66.230	1.035	1,24%
05. Chamartín	72.120	36,70%	26.465	62,67%	45.200	460	0,64%
06. Tetuán	80.160	33,46%	26.825	65,81%	52.755	580	0,72%
07. Chamberí	79.780	21,15%	16.870	78,40%	62.550	365	0,46%
08. Fuencarral-El Pardo	99.260	47,84%	47.490	50,46%	50.090	1.680	1,69%
09. Moncloa-Aravaca	55.125	38,10%	21.000	60,48%	33.340	780	1,41%
10. Latina	115.500	16,69%	19.275	81,81%	94.490	1.735	1,50%
11. Carabanchel	115.270	23,45%	27.035	72,96%	84.105	4.135	3,59%
12. Usera	59.285	24,21%	14.350	73,67%	43.675	1.255	2,12%
13. Puente Vallecas	106.585	27,34%	29.145	70,51%	75.155	2.285	2,14%
14. Moratalaz	44.405	19,66%	8.730	80,02%	35.535	140	0,32%
15. Ciudad Lineal	101.740	25,04%	25.475	73,75%	75.035	1.230	1,21%
16. Hortaleza	74.930	37,76%	28.290	59,35%	44.470	2.170	2,90%
17. Villaverde	61.920	27,52%	17.040	70,00%	43.345	1.535	2,48%
18. Villa Vallecas	43.520	59,18%	25.755	38,98%	16.965	800	1,84%
19. Vicálvaro	30.305	36,55%	11.075	56,84%	17.225	2.005	6,62%
20. San Blas-Canillejas	67.450	38,45%	25.935	60,24%	40.630	890	1,32%
21. Barajas	20.370	56,23%	11.455	40,84%	8.320	595	2,92%

Tabla 2.- Disponibilidad de garaje por vivienda

El total de viviendas con garaje en el distrito de Carabanchel en 2011 era de 27.035, esto supone que el 23,45% de las viviendas dispone de aparcamiento, por debajo de la media de la ciudad que está en 29,9%

Disponibilidad de garaje por edificio:

**CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2001  
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		
		Si	No	
<b>CIUDAD DE MADRID</b>	<b>134.873</b>	<b>27.760</b>	<b>107.113</b>	<b>20,58%</b>
<b>11. CARABANCHEL</b>	<b>10.073</b>	<b>1.312</b>	<b>8.761</b>	<b>13,02%</b>
11.1 Comillas	812	78	734	9,61%
11.2 Opañel	1.466	269	1.197	18,35%
11.3 San Isidro	2.367	295	2.072	12,46%
11.4 Vista Alegre	1.751	114	1.637	6,51%
11.5 Puerta Bonita	1.588	240	1.348	15,11%
11.6 Buenavista	1.258	273	985	21,70%
11.7 Abrantes	831	43	788	5,17%

Tabla 3.- Edificios con garaje dentro del distrito de Carabanchel.

En el barrio de San Isidro, sólo el 12,46 % de los edificios disponen de plaza de aparcamiento.

**EDIFICACION Y VIVIENDA. CENSO DE VIVIENDAS 2001.**
**1. Viviendas familiares por distritos y barrios según tipo de la vivienda.**

	Total	Principal	Secundaria	Desocupada	Otro tipo	Alojamientos
<b>Madrid</b>	<b>1.378.931</b>	<b>1.080.306</b>	<b>106.192</b>	<b>178.377</b>	<b>13.998</b>	<b>58</b>
<b>Carabanchel</b>	<b>98.360</b>	<b>78.811</b>	<b>5.866</b>	<b>13.077</b>	<b>606</b>	<b>0</b>
Comillas	11.477	9.090	611	1.742	34	0
Opañel	14.827	11.832	754	2.187	54	0
<b>San Isidro</b>	<b>17.187</b>	<b>13.570</b>	<b>1.415</b>	<b>2.070</b>	<b>132</b>	<b>0</b>
Vista Alegre	19.946	16.433	1.182	2.255	76	0
Puerta Bonita	13.812	10.959	727	1.848	278	0
Buenavista	9.757	8.200	432	1.109	16	0
Abrantes	11.354	8.727	745	1.866	16	0

Tabla 5.- Número de viviendas por barrio.

En el barrio de San Isidro hay un total de 17.187 viviendas (2001).

En cuanto a la estimación de plazas en el ámbito se ha procedido a efectuar un conteo de las plazas disponibles Sobre Rasante (S/R) y Bajo Rasante (B/R), susceptibles de ser ocupadas por los residentes, no incluyéndose las plazas reservadas para motos, carga y descarga, y plazas reservadas para personas de movilidad reducida. Hay que remarcar que el barrio no cuenta con Servicio de Estacionamiento Regulado (S.E.R).

Las plazas de aparcamiento públicas sobre la calzada que se han contabilizado son las siguientes:

CALLE	LIBRES	ZONA O.R.A.			USO RESTRIGIDO					SUBTOTAL	PARTICULAR		PUBLICO	TOTAL
	Subtotal	Verde	Azules	Subtotal	Minus val.	Carga/descar	taxi/pol	Otros	Subtotal	PLAZAS	Num.	Plazas	Plazas	PLAZAS
GENERAL RICARDOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	67	0	69
SAN PATRICIO	40	0	0	0	0	11	0	0	11	50	0	0	0	112
AZABACHE	30	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	62
SAN BRAULIO	15	0	0	0	0	3	0	0	3	17	0	0	0	38
PEDRO DIEZ	81	0	0	0	0	0	0	0	0	48	4	132	0	265
VALENTIN LLAGUNO	40	0	0	0	0	0	0	0	0	43	2	20	0	105
ANADE	49	0	0	0	0	0	0	0	0	62	1	12	0	124
CESAR PALOMERO	25	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	50
ALGORTA	72	0	0	0	0	0	0	0	0	89	4	106	0	271
GASTERIA	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	40
PRIMULA	15	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	35
TOBOSO	131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	83	0	225
BLASA PEREZ	47	0	0	0	2	0	0	0	2	54	0	0	0	105
URGEL	28	0	0	0	0	0	0	0	0	27	3	23	0	81
TEODOREDO	28	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	0	0	63
AMALARICO	53	0	0	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0	124
ALARICO	10	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	0	36
RASCON	9	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	18
SIGERICO	12	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	27
EURICO	27	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	59
TERCIO	42	0	0	0	0	2	0	0	2	54	0	0	0	100
GESALEICO	8	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	18
SJNTILLA	10	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	22
PAULINA ODIAGA	16	0	0	0	0	0	0	0	0	20	2	20	0	58
<b>808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>771</b>	<b>29</b>	<b>463</b>	<b>0</b>	<b>2107</b>

Tabla 6.- Conteo de plazas para vehículos.

El total de plazas libres en la calzada, dentro del ámbito de influencia es de **808 plazas**. Respecto al anterior estudio de 2010 se ha eliminado del ámbito, las plazas de las siguientes calles, por considerar que se encuentran excesivamente alejados de la ubicación del aparcamiento propuesto: Cº viejo de Leganés, San Silvestre, Dr. Espina, Sociedad, Saldaña, Clarisas, Radio, Isabel Ana, Alejandro Sánchez, Chindasvinto. Además se ha actualizado la disponibilidad de plazas disponibles.

**Dotación de aparcamientos públicos municipales para residentes**, el ámbito propiamente dicho no cuenta con aparcamientos públicos para residentes (P.A.R), sin embargo en zonas próximas hemos detectado TRES: El P.A.R de Mercedes Arteaga, el P.A.R. de Vista Alegre, y el P.A.R. de Oporto

- 1) El P.A.R. de Mercedes Arteaga provisto de 217 plazas en el barrio de Opañel.
- 2) El P.A.R. de Vista Alegre con 402 plazas.
- 3) El P.A.R. de Oporto, en Opañel, con 456 plazas.

Todos ellos bajo el régimen de cesión de uso o concesión administrativa. Hay una escasa lista de demandantes en espera en los tres aparcamientos, concretamente en el de Mercedes Arteaga dos solicitantes, nueve en el de Vista Alegre, y ocho en el de Oporto. (en Agosto de 2017).

Respecto a la dotación de aparcamientos públicos de titularidad privada, no se han localizado aparcamientos en el área del estudio.

#### **Dotación de aparcamientos privados bajo rasante**

Se ha efectuado en el área de influencia un conteo pormenorizado del nº de viviendas, según tabla que se anexa al final del estudio, cuyo resultado arroja un total de 2.524 viviendas. La estimación del estudio precedente de 2010 era de 554 plazas, alojadas en 46 aparcamientos privados. El área analizada por el precedente estudio era más amplia, afectando a 2.726 viviendas, es decir 202 viviendas más, además de afectar a más calles de las analizadas en el presente estudio. Descontando la dotación de plazas privadas bajo rasante de las calles no contempladas, estimamos la oferta de plazas bajo rasante el área, que ascendería a **463 plazas de aparcamiento B/R en el área de influencia**.

### -Precio de venta aparcamientos en San Isidro:

Según estudio de mercado reciente, el precio medio de una plaza de garage en regimen de compraventa se encuentra en 20.428,57€/plaza, lo que supone un descenso significativo respecto del que se manejaba en el estudio de demanda de 2010 que oscilaba entre 28.000€ y 32.000€ por plaza, y contrasta significativamente con el pagado por uno de los comerciantes del Mercado de San Isidro, quien manifestó en una de las entrevistas efectuadas, haber pagado 66.000€/plaza en 2006-2007, el momento más alto de la burbuja inmobiliaria.

#### Estudio de mercado de plazas de garaje en régimen CONPRAVENTA zona próxima a calle GRAL RICARDOS-ALGORTA (SAN ISIDRO)-

	Contacto	PRECIO-€-
Venta garaje en Pedro Diez 2 y 6	670 76 14 15	24,000.00 €
Vendo garaje en Algorta 31	649 86 88 89	17,000.00 €
Vendo garaje en Algorta 31	625 203 555	20,000.00 €
Vendo garaje en Algorta 31	646 131 449	22,000.00 €
Vendo garaje en Toboso 29-33	91 471 96 30	18,000.00 €
Vendo garaje en General Ricardos 141	626 33 74 77	25,000.00 €
Vendo garaje en Blasa Pérez	91 461 14 27	17,000.00 €
PRECIO MEDIO PLAZA		20,428.57 €

Tabla 8.- Precios de venta de plazas de garaje en Bº San Isidro (Fuente carteles calle Dic-17)

### -Precio de alquiler aparcamientos en San Isidro:

Del mismo modo en el régimen de alquiler, el estudio de demanda de 2010 habla de un alquiler medio/plaza/mes de entre 90€ y 100€, cuando un estudio reciente demuestra que hoy se encuentra en 77,78€/plaza/mes.

#### Estudio de mercado plazas de aparcamiento en régimen de alquiler zona próxima a calle GRAL RICARDOS-ALGORTA (SAN ISIDRO)-

	Contacto	€/mes
Alquiler de garaje en Blasa Pérez	615 04 50 35	70.00 € VA incl
Alquiler de garaje en Algorta 19	630 44 48 24	70.00 € VA incl
Alquiler de garaje en calle Pedro Diez 26 y Algorta 29	646 13 14 49	80.00 € VA incl
Alquiler de garaje en calle General Ricardos	629 15 56 05	75.00 € VA incl
Alquiler de garaje en General Ricardos 141	626 33 74 77	85.00 € VA incl
Alquiler de plaza de garaje en c	693 43 59 19	90.00 € VA incl
Alquiler de garaje en calle Blasa Pérez	630 54 92 48	85.00 € VA incl
Alquiler de garaje en calle General Ricardos	626 56 51 61	85.00 € VA incl
Alquiler garaje plaza pequeña calle Toboso 31	91 471 96 30	60.00 € VA incl
PRECIO bono/mes por MEDIA ARITMÉTICA		77.78 € VA incl

Tabla 9- Precios de alquiler de plazas de garaje en Bº San Isidro (Fuente carteles calle Dic-17)

Esto refleja como los datos estadísticos y de mercado que sirvieron de base para elaborar el estudio de demanda de 2010, están desactualizados respecto a los de hoy y en consecuencia han sido actualizados y revisados.

## -Estimación de la demanda.

Para calcular la demanda insatisfecha, estimaremos el número de vehículos existentes en el área del estudio, y lo compararemos con el nº estacionamientos existentes. Para estimar el nº de vehículos, determinaremos en primer lugar el número de habitantes residentes en el área del estudio. Sobre el número de habitantes, y teniendo en cuenta el índice de motorización del barrio, calcularemos el nº vehículos en el área estudiada.

Para ello y de manera preliminar, según un conteo presencial del nº de viviendas en el área del estudio, que asciende a 2.524 viviendas, a una media de 0,74 vehículos por vivienda (año 2005, Bº San Isidro), estimamos un total de **1.868 vehículos** en el área de influencia.

La oferta de plazas, según se expone anteriormente es de 808 plazas en superficie, y 463 plazas bajo rasante, lo que totaliza un total de **1.271 plazas de aparcamiento**. Por tanto estimamos **una demanda insatisfecha de 597 plazas** en el área de estudio.

Cuestión más compleja será determinar el nº de vehículos que entran por cuestiones laborales, comerciales o de cualquier índole en el área, y la demanda insatisfecha resultante descontando las salidas de los vehículos de los residentes en horario laboral. Tal cuestión no es objeto de este estudio aunque nos referiremos someramente a ella en las conclusiones, pues lo que se pretende, es dimensionar la demanda de plazas para residentes, sin entrar a valorar de plazas en rotación o de otros usos.

Los indicadores a tener en cuenta respecto de la existencia de una demanda efectiva y solvente para los aparcamientos de residentes en régimen de abonos bonificados de larga duración son principalmente cuatro:

1- Déficit de plazas de aparcamientos en relación al nº de vehículos existentes, que ascendería según se ha visto a 597 plazas. Los ratios vehículo automóvil por habitante y % de viviendas con plaza de garaje vinculada son datos a tener en cuenta para trazar con éxito una política de movilidad mediante la implantación de aparcamientos públicos de residentes con éxito.

2- La Ocupación del aparcamiento en superficie. Si la ocupación supera el 100% de las plazas existentes, de forma continua y constante, especialmente por las noches, produciéndose estacionamientos ilegales e infracciones reiteradas, es síntoma de un déficit acusado de plazas de aparcamiento en la zona y de un problema de movilidad. Si por el contrario la ocupación no supera el 100%, será difícil que pudiendo aparcar de forma gratuita en la superficie se prefiera hacerlo pagando en un aparcamiento (excepto por razones de seguridad y siempre que el poder adquisitivo o la capacidad económica sea alta). La ocupación ilegal, y nivel de saturación del área de influencia, según se calcula en la tablas anexas al final del estudio asciende al 9,22%, lo que supone que, sobre 808 plazas disponibles, **existen habitualmente una media de 75 vehículos mal estacionados en el área de influencia.**

3-Listas de espera en los P.A.R. de la zona. Una lista de espera abundante, denota demanda real insatisfecha y oferta escasa. Por el contrario su ausencia demuestra que la zona está bien provista y dimensionada de plazas de aparcamiento, o que el poder adquisitivo impide el acceso a las plazas. El total de demandantes en el ámbito asciende a tan sólo 19, sumando la demanda de los tres P.A.R más próximos (P.A.R de Mercedes Arteaga, Vista Alegre y Oporto)

4- La oferta de plazas en el mercado y su precio. Si la oferta de plazas en alquiler e incluso de venta, es abundante, barato y tiene poca rotación, quiere decir que no se necesitan muchas plazas de aparcamiento o que la demanda no es solvente, para los precios que se manejan.

La mera existencia de déficit de plazas de aparcamiento no implica necesariamente la viabilidad del proyecto. Es necesario además, que la economía doméstica pueda o esté dispuesta a sufragar el precio que se pide por la venta o el alquiler de una plaza de aparcamiento. La capacidad económica es el factor que transforma la demanda potencial en efectiva y este factor no siempre está presente.

### Sondeo a pie de calle:

Para complementar el análisis cuantitativo, se ha procedido a realizar un sondeo presencial practicando encuestas personales dentro del ámbito del estudio durante el mes de Diciembre de 2017, según modelo que se adjunta como anexo, cuya pretensión es conocer de primera mano la sensibilidad al precio de la renta de las plazas que en su caso se ofertarían por parte del Ayuntamiento, explicando a los encuestados que el precio se encuentra bonificado respecto al del mercado y además se bonificaría en función de la mayor fidelidad por los periodos en que se arrienda, 1, 3 ó 5 años. Así, y partiendo de un precio medio de mercado, de 77€/plaza/mes (según tabla 9), se ha sondeado la opinión de los residentes en el barrio respecto al precio más bonificado posible, de 70€/mes IVA incluido en el que consideramos estaría el umbral de la sostenibilidad.

La encuesta y entrevista se ha realizado descartando aquellas personas no residentes en el ámbito del estudio, y se ha hecho de forma presencial por dar información de primera mano sobre el nuevo modelo de explotación y obtener la opinión personal de los residentes, sobre el cambio respecto del anterior (concesión administrativa).

Se ha procedido a discriminar residentes que aparcen actualmente en la calle de los que actualmente lo hacen en aparcamientos, y de entre ellos, quienes estarían interesados en arrendar mediante abono bonificado una plaza de aparcamiento subterránea entre la calle Algorta, Blasa Pérez y General Ricardos a partir de 70€/mes IVA incluido.

Se han obtenido un total de 89 testigos. El resultado a la encuesta realizada refleja el siguiente resultado:

¿ ESTARÍA INTERESADO EN APARCAMIENTO PUBLICO DESDE 70€/ MES IVA INCLUIDO?	SI	NO	QUIZÁ
	15	47	27
	16,85%	52,81%	30,34%

**Tabla 10- Resultado Sondeo practicado.**

El resultado indica que tan sólo un 16,85% de los encuestados estaría interesado en adquirir un abono bonificado de larga duración. De ese porcentaje, solo el 46,67%, es decir 7 interesados, aparcan actualmente en la calle. El resto, 8, cuenta ya con aparcamiento privado bajo rasante.

Tal parámetro, puesto en relación con el número de vehículos estimados en el área analizado, que asciende a 1.868 vehículos, supone que existiría demanda real estimada para **147 plazas**.

## V- Conclusiones

- En el ámbito analizado de San Isidro existe contrastada demanda de aparcamiento. No obstante, analizando los datos obtenidos en el estudio, comprobamos que los potenciales usuarios no tienen intención de adquirir abonos de larga duración al precio de 70€ (I.V.A incluido). La capacidad de pago está muy ajustada y prefieren cubrir otras necesidades básicas y más perentorias. Prefieren aparcar gratuitamente en la calle, aunque ello suponga emplear 20 minutos hasta encontrar sitio, mayor inseguridad, o incluso dejarlo en zona prohibida.

- El precio del abono debería ser considerablemente más bajo del propuesto (70€ I.V.A incluido), para hacer viable comercialmente el aparcamiento, lo que por otra parte comprometería la sostenibilidad económica del aparcamiento.

- En el área analizada confluyen de forma moderada dos de los cuatro indicadores fundamentales que determinan la necesidad de un nuevo aparcamiento de residentes, que son el déficit de aparcamiento contrastado por la saturación observada, y el ratio de demanda objetiva. Sin embargo observamos que la demanda real efectiva es escasa. No existe lista de espera en los P.A.R próximos y la oferta de plazas en alquiler es abundante y las operaciones casan con lentitud y rebajando precios, permaneciendo mucho tiempo sin cubrirse. Todo ello denota falta de capacidad económica.

- El emplazamiento propuesto por la ubicación estratégica, impacto en la circulación, espacio e implantación sería el idóneo.

- El barrio de San Isidro tienen un problema de movilidad moderado, no grave. La construcción de un aparcamiento para residentes (P.A.R.) en las inmediaciones de la calle Algorta y Blasa Pérez, ayudaría a solucionar el problema, pero entendemos que actualmente no hay demanda solvente suficiente que permita sostener económicamente la infraestructura.

- Sobre la demanda real estimada de 147 plazas, consideramos que un porcentaje importante no llegará finalmente a producirse por la experiencia en promociones similares y las razones expuestas. El perfil socio-económico anticipa que supondría un esfuerzo familiar inasumible el arrendar una plaza. Todo ello hace pensar que este aparcamiento no sería viable comercialmente y ni sostenible en el tiempo.

-El nuevo modelo de abonos bonificados de larga duración parece encajar mucho mejor, por sus virtudes de flexibilidad y precio con las especiales cualidades del barrio. Lo que hace pensar que una vez se recupere el mercado laboral y mejore la economía de las familias, podría replantearse su construcción bajo este modelo de gestión.

-El presente estudio no trata la viabilidad económico-financiera de la construcción de un aparcamiento subterráneo para residentes, es decir no pretende hacer rentable la inversión. Tratamos más bien de determinar la necesidad y urgencia de construir tal aparcamiento en función de la demanda potencial y real en el ámbito.

-El estacionamiento ilegal es frecuente en el área, y parece quedar impune con la suficiente frecuencia como para que "compense" al infractor. Se adjuntan en el anexo fotográfico muestra de los estacionamientos ilegales constatados diariamente en la zona objeto de estudio.

-Compartimos con el estudio de demanda de 2010, que la construcción de un aparcamiento público para uso rotacional, no es factible en cuanto al número de horas consumidas en el área de influencia, no teniendo ninguna presión a la hora de aparcar, al no existir el Servicio Regulado de Estacionamiento (S.E.R.) ni una presión policial excesiva a la hora de perseguir el estacionamiento ilegal.

**VI.2. Sondeo de viviendas y de ocupación**

INVENTARIO DE VIVIENDAS Y OCUPACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE						
BARRIO DE SAN ISIDRO-DISTRITO CARABANCHEL-MADRID						
<b>CALLE TOBOSO</b>						
desde: nº 25-al 53 Corralas 1-2-3-4			desde: nº 34 Al 70, Corralas 5-6-7			
En todas las corralas hay garaje comunitario			Nº de VIVIENDAS afectadas:	538		
El edificio del nº 25 no hay garaje			Nº de locales comerciales:	0		
Tipo de vía: De doble sentido			Nº de Plazas sin restricción:	131		
Aparcamiento permitido solo en un lado de la calzada			Nº de Plazas minusválidos:	0		
En el lado derecho: en sentido creciente en línea			Nº de Plazas punto limpio:	0		
En el lado izquierdo: se aparcá ilegalmente esta prohibido por paso BUS			Nº de Plazas mal estacionados:	46 (1-12-2017)		
Zona aparcamiento motos: no			Nº de Plazas mal estacionados:	48 (5-12-2017)		
Zona basura y recidada: 4 zonas dobles dispersas a lo largo calle			Nº de Plazas mal estacionados:	31 (07-12-2017)		
2 PARADAS de BUS el 119			Nº de Plazas mal estacionados:	26 (12-12-2017)		
			Nº de Plazas mal estacionadas:	30 (14-12-2017)		
			Nº de Plazas mal estacionados:	41 (15-12-2017)		
<b>OCUPACIÓN</b>						
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.	
01/12/2017	De 10 a 12 h	131	46	135,11%	35,11%	
05/12/2017	De 12 a 15 h	131	48	136,64%	36,64%	
07/12/2017	De 16 a 18 h	131	31	123,66%	23,66%	puente Inmaculada
12/12/2017	De 20 a 22h	131	26	119,85%	19,85%	
14/12/2017	De 19 a 21h	131	30	122,90%	22,90%	
15/12/2017	De 18 a 19h	131	41	131,30%	31,30%	
<b>CALLE TOBOSO</b>						
desde: nº1-al 23 tramo entre General Ricardos y Blasa Pérez						
Tipo de vía: un solo sentido			Nº de VIVIENDAS afectadas:	115		
No hay aparcamiento en ninguno de los sentidos			Nº de locales comerciales:	6		
En el lado derecho: no hay			Nº de Plazas sin restricción:	0		
En el lado izquierdo: no hay			Nº de Plazas punto limpio:	0		
Zona aparcamiento motos: no						
Zona basura y recidada: 0						
<b>CALLE ALGORTA/GASTERIA</b>						
desde: nº 3 al borde de General Ricardos			hasta: nº31 prolongacion de C/ Ervigio por calle de Oxalis			
			Nº de VIVIENDAS afectadas:	236		
			Nº de locales comerciales:	8		
Tipo de vía: de un solo sentido			edificio de OFICINAS en el nº 25	CONSERVATORIO MUSICA		
Aparcamiento a ambos lados de la calzada 100% ocupación			Nº de Plazas sin restricción:	107		
En el lado derecho: en línea			Nº de Plazas minusválidos:	1		
En el lado izquierdo: en línea			Nº de Plazas Carga y descarga:	3		
0 paradas de BUS			Nº de Plazas mal estacionados:	7 (01-12-2017)		
Zona basura y recidada: 8 ZONAS DOBLES dispersas a lo largo calle			Nº de Plazas mal estacionados:	5 (05-12-2017)		
Vados: 4			Nº de Plazas mal estacionados:	2 (07-12-2017)		
			Nº de Plazas mal estacionados:	1 (12-12-2017)		
			Nº de Plazas mal estacionados:	2 (14-12-2017)		
			Nº de Plazas mal estacionados:	7 (15-12-2017)		
<b>OCUPACIÓN</b>						
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.	
01/12/2017	De 10 a 12 h	111	7	106,31%	6,31%	
05/12/2017	De 12 a 15 h	111	5	104,50%	4,50%	
07/12/2017	De 16 a 18 h	111	2	101,80%	1,80%	puente de la Inmaculada
12/12/2017	De 20 a 22h	111	1	100,90%	0,90%	
14/12/2017	De 19 a 21h	111	2	101,80%	1,80%	
15/12/2017	De 18 a 19h	111	7	106,31%	6,31%	

CALLE PEDRO DIEZ					
desde: nº 1 Cruce con c/ Gral Ricardos. Hasta nº23		hasta: nº2 Cruce con c/General Ricardos hasta nº26			
Tipo de vía: un soo sentido hacia General Ricardos Aparcamiento a ambos lados de la calzada En el lado derecho sentido creciente: en Línea En el lado izquierdo sentido creciente: en línea No hay paradas de BUS, Zona basura y recidada: 2 ZONAS dispersas a lo largo calle Vados: 5		Nº de VIVIENDAS afectadas: 410 Nº de locales comerciales: 8 USO COMERCIAL DIA/FREMAP,TELEFONICA,TOSS,INSS, MICRODELTA, 300FCINAG) Nº de Plazas sin restricción: 81 Nº de Plazas minusválidos: 2 Nº de Plazas punto limpio: 0 Nº de Plazas mal estacionados: 15 (01-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 14 (05-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 12 (07-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 2 (12-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 2 (14-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 13 (15-12-2017)			
OCUPACIÓN					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
01/12/2017	De 17 a 19 h	83	15	118,07%	18,07%
05/12/2017	13:30 h	83	14	116,87%	16,87%
07/12/2017	16:30h	83	12	114,46%	14,46%
12/12/2017	De 20 a 22h	83	2	102,41%	2,41%
14/12/2017	De 19 a 21h	83	2	102,41%	2,41%
15/12/2017	De 18 a 19h	83	13	115,66%	15,66%
puente de la Inmaculada					
CALLE VALENTÍN LAGUNO					
desde: nº 1		hasta: nº 10			
Tipo de vía: de un solo sentido Aparcamiento a ambos lados de la calzada En el lado derecho: en línea En el lado izquierdo: en línea Aparcamiento de bicis y motos: 0 Zona basura y recidada: 0 Vados: 3		Nº de VIVIENDAS afectadas: 39 Nº de locales comerciales: 0 Nº de Plazas sin restricción: 40 Nº de Plazas minusválidos: 1 Nº de Plazas Urgencias: 1 Nº de Plazas mal estacionados: 3 (01-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 3 (05-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 3 (07-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 3 (12-12-2017) Nº de Plazas mal estacionadas: 3 (14-12-2017) Nº de Plazas mal estacionadas: 3 (15-12-2017)			
OCUPACIÓN					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
01/12/2017	De 10 a 12 h	41	3	107,32%	7,32%
05/12/2017	De 10 a 12 h	41	3	107,32%	7,32%
07/12/2017	De 16 a 18 h	41	3	107,32%	7,32%
12/12/2017	De 17 a 19 h	41	3	107,32%	7,32%
14/12/2017	14:00 h	41	3	107,32%	7,32%
15/12/2017	17:00h	41	3	107,32%	7,32%
puente Inmaculada					
CALLE: ANADE / CESAR PALOMERO					
Solo se computan viviendas en calle Anade					
En Casar de Palomera Y plza sw Fdo Mompradé no hay viviendas Tipo de vía: de Un solo sentido Aparcamiento a derecha e izquierda de la calzada En el lado derecho: en línea En el lado izquierdo: en Línea zonas reservadas a giro bus y biblio bus:0 Zona basura y recidada: 0 Vados: 2 Zonas de carga y descarga: 0		Nº de VIVIENDAS afectadas: 32 Nº de locales comerciales: 0 Nº de Plazas sin restricción: 74 Nº de Plazas minusválidos: 0 Nº de Plazas punto limpio: 0 Nº de Plazas mal estacionados: 0 (01-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 0 (05-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 0 (07-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 0 (12-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 0 (14-12-2017) Nº de Plazas mal estacionados: 0 (15-12-2017)			
OCUPACIÓN					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
01/12/2017	De 10 a 12 h	74	0	100,00%	0,00%
05/12/2017	De 10 a 12 h	74	0	100,00%	0,00%
07/12/2017	De 16 a 18 h	74	0	100,00%	0,00%
12/12/2017	De 17 a 19 h	74	0	100,00%	0,00%
14/12/2017	11:30h	74	0	100,00%	0,00%
15/12/2017	17:30h	74	0	100,00%	0,00%
puente Inmaculada					

<b>CALLE GENERAL RICARDOS</b>					
<b>DESDE Nº98 HASTA Nº 136</b>					
Se trata de una calle de intensa circulación en ambos sentidos			Nº de VIVIENDAS afectadas:	203	
carece de aparcamientos en superficie en la calle			Nº de locales comerciales:	37	
Tiene además 2 carriles BUS uno por cada sentido			Nº de Plazas sin restricción:	0	
			Nº de Plazas minusválidos:	0	
			Nº de Plazas punto limpio:	0	
<b>OCUPACIÓN</b>					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
11/12/2017	De 17 a 19 h	0	0	0,00%	0,00%
13/12/2017	14:30 H	0	0	0,00%	0,00%
14/12/2017	17:15h	0	0	0,00%	0,00%
<b>CALLE BLASA PÉREZ</b>					
<b>desde: nº 4 hasta: nº 16</b>					
Tipo de vía: de DOBLE sentido			Nº de VIVIENDAS afectadas:	41	
Aparcamiento a ambos lados de la calzada			Nº de locales comerciales:	11	
En el lado derecho: en línea			Nº de Plazas sin restricción:	47	
En el lado izquierdo: en línea			Nº de Plazas minusválidos:	1	
Aparcamiento de bicis y motos: 0			Nº de Plazas Urgencias:	0	
Zona basura y reciclada: 2 zonas			Nº de Plazas mal estacionados:	5 (01-12-2017)	
Vados: 1			Nº de Plazas mal estacionados:	6 (05-12-2017)	
2 paradas BUS			Nº de Plazas mal estacionados:	5 (07-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionados:	5 (12-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	6 (14-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	6 (15-12-2017)	
<b>OCUPACIÓN</b>					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
01/12/2017	De 10 a 12 h	48	5	110,42%	10,42%
05/12/2017	De 10 a 12 h	48	6	112,50%	12,50%
07/12/2017	De 16 a 18 h	48	5	110,42%	10,42%
12/12/2017	De 17 a 19 h	48	5	110,42%	10,42%
14/12/2017	14:00 h	48	6	112,50%	12,50%
15/12/2017	17:00h	48	6	112,50%	12,50%
puente Inmaculada					
<b>CALLES URGEL/TEODOREDO.../PAULINA ODIAGA</b>					
Se agrupan todas estas calles por homogeneidad			Nº de VIVIENDAS afectadas:	502	
Tipo de vía: casi todas son de un único sentido			Nº de locales comerciales:	5	
Aparcamiento a penas tiene ocupacion ilegal			Nº de Plazas sin restricción:	243	
En el lado derecho: en línea			Nº de Plazas minusválidos:	1	
En el lado izquierdo: en línea			Nº de Plazas Urgencias:	0	
Aparcamiento de bicis y motos: 0			Nº de Plazas mal estacionados:	1 (01-12-2017)	
Zona basura y reciclada: varias zonas			Nº de Plazas mal estacionados:	1 (05-12-2017)	
Vados: 0			Nº de Plazas mal estacionados:	0 (07-12-2017)	
2 paradas BUS solo en calle del TERCO			Nº de Plazas mal estacionados:	1 (12-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	0 (14-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	7 (15-12-2017)	
la ocupación ilegal es inexistente					
se puede compensar con algún hueco vadio sin ocupar.					
<b>MERCADO DE SAN ISIDRO</b>					
<b>Calles San Patricio, San Braulio y Azabache</b>					
Tipo de vía: Las tres calles un único sentido			Nº de VIVIENDAS afectadas:	408	
Aparcamiento a ambos lados de la calzada			Nº de locales comerciales:	56	
En el lado derecho: en línea			Nº de Plazas sin restricción:	85	
En el lado izquierdo: en línea			Nº de Plazas minusválidos:	3	
En San Patricio 8 en Bateria			Nº de Plazas Urgencias:	0	
Zona basura y reciclada: 3 zonas			Nº de Plazas mal estacionados:	18 (01-12-2017)	
Vados: 3			Nº de Plazas mal estacionados:	21 (05-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionados:	20 (07-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionados:	16 (12-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	15 (14-12-2017)	
			Nº de Plazas mal estacionadas:	8 (15-12-2017)	
<b>OCUPACIÓN</b>					
DÍA	HORA	LEGAL	ILEGAL	%	EXCESO OCUP.
01/12/2017	De 10 a 12 h	88	18	20,45%	20,45%
05/12/2017	De 10 a 12 h	88	21	23,86%	23,86%
07/12/2017	De 16 a 18 h	88	20	22,73%	22,73%
12/12/2017	De 17 a 19 h	88	16	18,18%	18,18%
14/12/2017	14:00 h	88	15	17,05%	17,05%
15/12/2017	17:00h	88	8	9,09%	9,09%
puente Inmaculada					

**VI.3-ANEXO FOTOGRÁFICO**  
Sondeos diurnos y nocturnos



Foto 1 y 2. Estacionamientos ilegales. Mercado de San Isidro



Foto 3 ,4, 5 y 6. Estacionamientos ilegales. Calle del Toboso

FUENTES CONSULTADAS:

- Área estadística del Ayuntamiento de Madrid.
- Instituto Nacional de Estadística.
- Portal inmobiliario “Idealista” .
- El confidencial.

En Madrid a 27 de Diciembre de 2017

**José María Iglesias Vallejo**  
**Javier Martín Walther**

