

**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).**

**"Pº ERMITA DEL SANTO-CALLE GENISTA"
DISTRITO LATINA**

- 27 de Noviembre de 2017-

En Madrid a 27 de Noviembre 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.

VI.2. Resultados encuesta practicada.

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 Puerta del Ángel (distrito LATINA), en la zona de ERMITA DEL SANTO, más concretamente en la C/ Genista, que se ubica entre las calles Pablo Casals, Sepúlveda, Paseo de la Ermita del santo y la prolongación de la calle Juan Tornero hacia Ermita del Santo. Para ello se confecciona un estudio específico en el ámbito, que determine cuantitativa y cualitativamente la demanda de plazas de aparcamiento para residentes bajo el régimen de Abonos Bonificados para residentes.

Existe un estudio preliminar, realizado el 22 de Mayo de 2015, cuyo objeto fue identificar y analizar la oferta de plazas en el área de influencia del aparcamiento, cuantificando la demanda existente de plazas tanto para residentes como para uso comercial y de servicios, en régimen de cesión de uso. En él se confirmó, la necesidad de construir un aparcamiento público para residentes, pero no la oportunidad de ser vendido mediante la fórmula de la cesión de uso, porque los efectos de la crisis económica, impedía a los potenciales residentes-usuarios en ese momento, hacer un desembolso importante superior a los 12.000€.

La pretensión de este nuevo estudio es determinar la potencial demanda que tendría 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 el uso 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 esta trabajo un estudio de viabilidad económico-financiero, toda vez que la pretensión principal es la de 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 EM PLEADO.

Dentro del estudio de demanda es fundamental la confección de un trabajo de campo para obtener de primera mano, un inventario fiel y actualizado de las plazas de aparcamiento existentes en la zona, su grado de ocupación y el número 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 graves problemas de movilidad debido a la escasez de aparcamiento en relación al número de viviendas existentes, y a la afluencia de vehículos que vienen huyendo o no quieren entrar en la zona S.E.R. del otro lado del río Manzanares (hay que recordar que en este lado del río, no existe restricción ni limitación de estacionamiento regulado, a la hora de aparcar).

Este problema se ha visto agravado aún más, como consecuencia de la peatonalización y rehabilitación del Eje Madrid Río y el soterramiento de la M-30, lo que supuso una supresión importante de plazas de aparcamiento en superficie, al tiempo que un espaldarazo para el barrio, que vio como una zona muy degradada por el paso de esta circunvalación, ha pasado a ser un entorno privilegiado, visitado y disfrutado por todos los madrileños, especialmente los fines de semana.

Existe una ocupación ilegal de automóviles muy alta, el nivel socioeconómico del barrio aunque ha mejorado en los últimos tiempos, no es boyante, lo que hace necesario practicar una cirugía de precisión a la hora de determinar la demanda de este tipo de producto. Es recomendable que la toma de datos se realizara 'in situ' 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 o entre semana, de la población residente y los trabajadores del ámbito, mayores de 18 años, descartando los transeúntes o visitantes que se encontraran de paso.

Se ha contado con la colaboración de los conserjes o porteros, en aquellos edificios del ámbito que disponen de este servicio, y en el resto se ha efectuado visita puerta por puerta. Igualmente se ha procedido a entrevistar directamente y de forma aleatoria a vecinos y residentes según modelo normalizado que se adjunta en la documentación anexa al estudio.

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, debido a la necesidad que tiene la zona de que se mejore su movilidad, y se instale en ella, una infraestructura de esta naturaleza.

Paralelamente se ha realizado un inventario 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. Además se han detectado tres VADOS para aparcamientos no tradicionales, en superficie o campas entre bloques, que dan cabida aproximadamente a unos 250 vehículos (25+25+200), así como unos aparcamientos públicos y privados que a continuación se describen.

El sondeo y las encuestas personales se han realizado entre los días 1 a 20 de Noviembre de 2017, en distintos tramos horarios y distintos punto del ámbito. Sumando datos, se ha obtenido más de 300 opiniones que ayudaran a detectar 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.

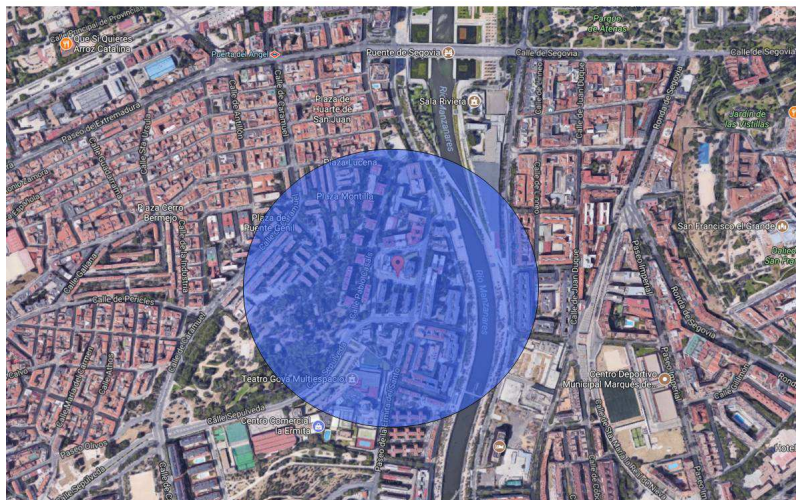
III- ANÁLISIS DEL ÁMBITO Y DEL ÁREA DE INFLUENCIA.

Ámbito del estudio: Barrio de Puerta del Ángel. Distrito Latina:

El Barrio de Puerta del Ángel limita al norte con el barrio de Casa de Campo a través de Avenida de Portugal, al Este con la calle Huerta de Castañeda, al Oeste con el río Manzanares y el distrito Centro y al Sur con el barrio de los Cármenes.

Dentro del barrio, y utilizando la calle Genista como epicentro, establecemos un perímetro de 300 metros en torno a la ubicación inicial prevista para establecer el área de influencia del aparcamiento, en aras a determinar los potenciales clientes, entendiendo que es la distancia como máximo aborda un usuario de aparcamientos públicos.

El radio de 300 metros muerde el barrio de San Isidro, que se sitúa ya dentro del Distrito de Carabanchel. Concretamente la manzana situadas entre la Avenida del Manzanares y el Paseo de la Ermita del Santo, y las calles San Rufo y San Conrado.



Plano 1.- Área de influencia.

Por otra parte, dentro del radio de los 300 metros descritos como ámbito de influencia del estudio, las condiciones y barreras específicas del área, modifican el área geográfica de demanda potencial. La zona Oeste del ámbito linda con el río Manzanares, que se configura como una barrera natural que anula la demanda de potenciales cliente en la tangente que genera el río Manzanares sobre la huella del área de influencia. Los sondeos presenciales se han centrado por tanto en el margen Este del río, siempre dentro del radio de 300 metros.

En el extremo sureste, tanto el parque de Caramuel, como el centro comercial “La Ermita” y el Teatro Goya, generan un amplio espacio dotacional no residencial .

Análisis del ámbito de estudio:

Barrio de Puerta del Ángel, distrito de Latina:

Datos estadísticos relevantes:

Habitantes.....	40.910 (2015)
Tamaño medio hogar.....	2,43 hab/hogar (2014)
Renta neta media por hogar.....	26.496,75€ (2014)

Dotación de transporte público:

Cercanías: El barrio no posee ninguna estación de Cercanías, pero tiene dos muy cercanas al límite del barrio: Príncipe Pío (C-1, C-7 y C-10, barrio de Casa de Campo, distrito de Moncloa-Aravaca) y Laguna (C-5, barrio de Los Cármenes) a las que además se puede llegar fácilmente mediante la línea 6 de metro.

Metro: El barrio es servido por las estaciones Puerta del Ángel, Alto de Extremadura y Lucero de la línea 6. También se encuentran muy cercanas las estaciones de Príncipe Pío (L6, L10 y LR) y Lago (L10).

Autobús:

Línea / Terminales

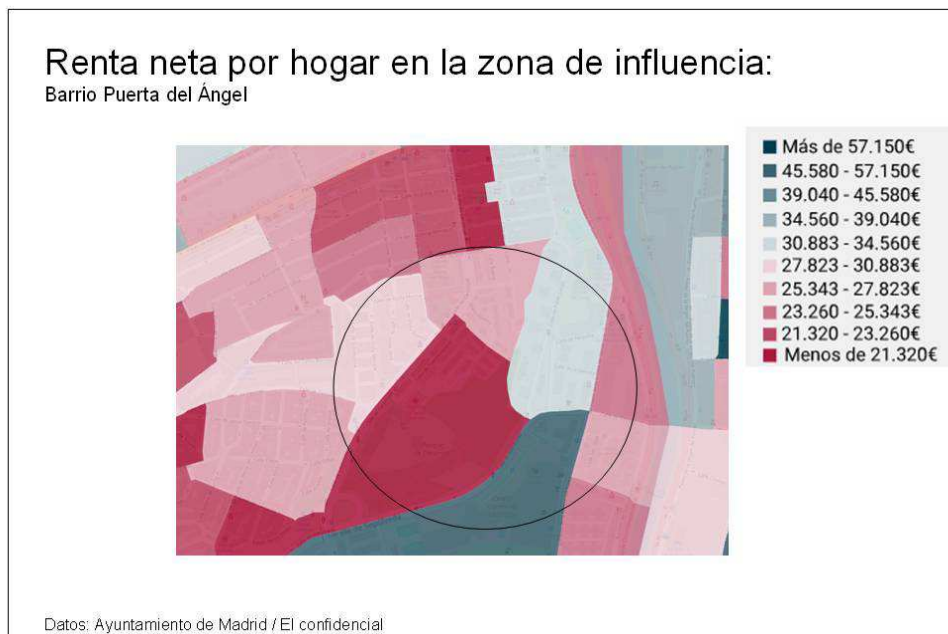
25	Ópera – Casa de Campo
31	Plaza Mayor – Aluche
33	Príncipe Pío – Casa de Campo
36	Atocha – Campamento
39	Ópera – Colonia San Ignacio de Loyola
65	Pza. Jacinto Benavente – Colonia Gran Capitán
119	Atocha – Barrio de Goya
138	Pza. de España – Aluche
N18	Pza. Cibeles – Aluche
N19	Pza. Cibeles – Colonia San Ignacio de Loyola

Perfil socio-económico:

Distrito de Latina:

Fecha sondeo	01/07/2015	01/07/2016	2015	31/12/2015	2014	2014	
	Habitantes	Locales y Actividades	Nº de turismo	Precio €/m2 vivienda	Tamaño medio hogar	Renta neta media / hogar	RATIO Nº VEHICULOS / POBLACIÓN + LOCALES
10. LATINA	234.015	10.063	87.019	1.653	2,55	29.817,66 €	35,65%
10-01 LOS CARMENES	16.977	727	5.714	1.668	2,69	27.725,37 €	32,28%
10-02 PUERTA DELANGEL	40.910	2.912	12.918	1.721	2,43	26.496,75 €	29,48%
10-03 LUCERO	35.290	1.389	12.647	1.665	2,57	29.135,66 €	34,48%
10-04 ALUCHE	65.736	2.584	26.444	1.581	2,57	30.205,50 €	38,71%
10-05 CAMPAMENTO	18.809	759	7.272	1.638	2,63	30.638,19 €	37,16%
10-06 CUATRO VIENTOS	5.260	188	1.595	..	2,67	35.486,14 €	29,28%
10-07 LAS ÁGUILAS	51.033	1.504	20.215	1.555	2,53	29.036,01 €	38,48%

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



Plano 3.- Renta neta en el barrio de Puerta del Ángel, sobre el área de influencia.

Aspectos socio-económicos a destacar:

- La renta neta media del barrio es de 26.496,75€. Es un barrio con fuertes contrastes socioeconómicos. La zona del centro comercial y de la calle Pablo Casals cuenta con rentas superiores a los 35.000€, mientras que el ámbito de la calle Bujalance la renta media es de menos de 23.000€.

-El índice de motorización: (Población / nº vehículos) es notoriamente bajo, 29,48% siendo la media en la ciudad de Madrid es de 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	
TOTAL MADRID	1.530.955	29,99%	459.135	68,20%	1.044.055	1,81%	27.770
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 Latina en 2011 era de 115.500, esto supone que el 16,69% de las viviendas dispone de aparcamiento. Es el segundo distrito con menor disponibilidad de aparcamiento, sólo por debajo del distrito centro.

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	
CIUDAD DE MADRID	134.873	27.760	107.113	20,58%
10. LATINA	9.116	996	8.120	10,93%
10.1 Los Cármes	1.094	138	956	12,61%
10.2 Puerta del Angel	2.575	219	2.356	8,50%
10.3 Lucero	1.222	174	1.048	14,24%
10.4 Aluche	1.613	162	1.451	10,04%
10.5 Campamento	864	58	806	6,71%
10.6 Cuatro Vientos	224	1	223	0,45%
10.7 Águilas	1.524	244	1.280	16,01%

Tabla 4.- Edificios con garaje dentro del distrito de Latina.

Específicamente, en el barrio de Puerta del Ángel, sólo el 8.50% 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
Madrid	1.378.931	1.080.306	106.192	178.377	13.998
Latina	105.362	89.177	6.020	9.798	367
Los Cármenes	6.632	5.548	422	648	14
Puerta del Ángel	21.243	16.572	1.421	3.113	137
Lucero	15.712	13.456	820	1.415	21
Aluche	30.218	26.341	1.767	2.032	78
Campamento	8.305	6.783	703	766	53
Cuatro Vientos	254	216	23	15	0
Las Águilas	22.998	20.261	864	1.809	64

Tabla 5.- Número de viviendas por barrio.

En el barrio de Puerta del Ángel (2001) había un total de 21.243 viviendas

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.

	PLAZAS DE APARCAMIENTO					
	TOTAL	Aparc. S/R privados	Aparc. B/R privados	Aparc. B/R Públicos (Titular privado)	Aparc. B/R Públicos (Titular público)	Aparc. Libres S/R
CALLE PABLO CASALS	157				152	142
PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO	212			600	199	198
AVENIDA DEL MANZANARES	55	250				55
CALLE CARMUEL	122					122
CALLE SAN GALO	27					27
CALLE SAN RUFO	39					39
CALLE DAIMIEL	49					49
CALLE GENISTA	72		180			38
CALLE SEPULVEDA	75					75
CALLE NEGUILLA	104					71
CALLE LAÍN CALVO	60					21
CALLE BAENA	18					12
PLAZA EGABRO	33					18
CALLE BUJALANCE	116					38
CALLE POZOBLANCO	32					32
CALLE FUENTE OVEJUNA	67					62
CALLE MORILES	26					19
CALLE JUAN TORNERO	40					39
	2438	250	180	600	351	1057

Tabla 6.- Conteo de plazas para vehículos.

Dotación de aparcamientos públicos municipales para residentes, el ámbito cuenta con DOS aparcamientos públicos para residentes (P.A.R):

1-El de Iván de Vargas (199 plazas) localizado en el Pº de la Ermita del Santo 71, dentro ya del distrito de Carabanchel, pero que cae dentro de la huella del ámbito del estudio.

2-El de Pablo Casals (152 plazas)

Dotación de aparcamientos públicos de titularidad privada, en el nº 48 de la calle Ermita del Santo, se ubica el centro comercial que lleva su mismo nombre. Es un centro de ocio y de negocio, alberga locales comerciales, un bloque de oficinas y una escuela deportiva. Cuenta como servicio complementario, con un aparcamiento público para unas 300 plazas de garaje aproximadamente que se desarrolla en planta baja, planta 1ª y planta 2ª. Dada la diferencia de cota que existe entre la calle Sepúlveda y la calle Ermita del Santo, las entradas y salidas al parking, se producen desde la calle Sepúlveda hacia la planta 2ª y desde Ermita del Santo en planta baja. Este aparcamiento, es de naturaleza rotacional, y su ocupación durante la semana, ronda el 50%, tiene abonos a 135€/mes IVA incluido, aunque en estos momentos no comercializa este producto (lo tiene agotado), pues le renta mucho más esperar al cliente rotacional del fin de semana. Se estima que vende por abonos, unas 60 plazas.

Además, en el número 5 de la calle Ermita del Santo existe un Edificio dotacional de oficinas con entrada también desde la Avenida del Manzanares, que dispone de un aparcamiento provisto con 300 plazas de garaje, que dan servicio no solo a los ocupantes de las oficinas, sino a terceros interesados que las quieran alquilar, su precio oscila entre los 120€/mes IVA incluido para las plazas medianas y los 160€/mes IVA incluido para las plazas grandes.

Dotación de aparcamientos privados sobre rasante

En la Avenida del Manzanares Nº 8 y Nº 26 existen dos accesos diferentes con vado, que dan acceso a dos campos privadas comunitarias que albergan en torno a 250 plazas de aparcamiento sobre rasante (210 en el nº 26 y 40 en el nº 8). Su uso es restringido para los residentes de los edificios integrantes de la mancomunidad.

Dotación de aparcamientos privados bajo rasante

Tal y como indica el ratio general del barrio, la dotación de plazas de aparcamientos privadas bajo rasante es muy escasa. En el total del área seleccionada sólo se han detectado 4 aparcamientos bajo rasante, estando todos ellos entre las calles Neguilla, Genista y Ermita del Santo. El total de las plazas privadas bajo rasante es de 270 plazas

-Precio de venta aparcamientos en Puerta del Ángel:

**Estudio de mercado plazas de aparcamiento en venta
zona próxima a calle Genista (Puerta del Ángel)
Madrid Noviembre-2017.**

	Contacto	€/mes	
Garaje en calle sisebuto, s/n, Puerta del Ángel, Madrid	912998399	29.000,00 €	IVA incl
Garaje en calle antonio zamora, Puerta del Ángel, Madrid	916358092	18.000,00 €	IVA incl
2 Garaje en venta en calle ampelido, Puerta del Ángel, Madrid	914891774	59.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en Puerta del Ángel, Madrid	916358092	19.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle de Pericles, 11 callePericles, Puerta del Ángel, Madrid	650 034 359	23.500,00 €	IVA incl
Garaje en venta en paseo de lo Olivos, 57, Puerta del Ángel, Madrid	630 026 798	21.500,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle Antonio Zamora, 97, Puerta del Ángel, Madrid	635 907 739	27.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en paseo Extremadura, 104, Puerta del Ángel, Madrid	616 249 945	38.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle Pericles, 11, Puerta del Ángel, Madrid	685 626 611	35.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle Campillo, 14, Puerta del Ángel, Madrid	914 916 289	30.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle Santa Úrsula, 10, Puerta del Ángel, Madrid	914 643 695	25.000,00 €	IVA incl
Garaje en venta en calle de Cardenal Mendoza, 7, Puerta del Ángel, Madrid	914 641 538	38.000,00 €	IVA incl

PRECIO MEDIO venta	27.923 €	IVA incl
---------------------------	-----------------	----------

Tabla 8.- Precios de venta de plazas de garaje en el Puerta del Ángel (Fuente Idealista Nov-17)

-Precio de alquiler aparcamientos en Puerta del Ángel:

**Estudio de mercado plazas de aparcamiento en régimen de alquiler
zona próxima a calle Genista (Puerta del Ángel)-
Madrid Noviembre-2017.**

	Contacto	€/mes	
Alquiler de garaje en paseo de Extremadura, 33	677 679 289	110,00 €	IVA incl
Alquiler de garaje en paseo Olivos, 57 -59	630 026 798	90,00 €	IVA incl
Alquiler de garaje en calle José Espelius	637 975 868	110,00 €	IVA incl
Alquiler de garaje en calle Alfonso Cea, 4	Leticia	100,00 €	IVA incl
Alquiler de garaje en paseo Olivos, 57 -59	630 026 798	90,00 €	IVA incl
Alquiler de 25 plazas de garaje en c/ Saavedra Fajardo	661 934 415	120,00 €	IVA incl
50 plazas coche mediano edif oficinas Avda. Manzanares nº4	675-472-374	120,00 €	IVA incl
50 plazas coche grande edif oficinas Avda. Manzanares nº4	675-472-374	160,00 €	IVA incl

PRECIO MEDIO alquiler	135 €	IVA incl
------------------------------	--------------	----------

Tabla 9.- Precios de alquiler de plazas de garaje en Puerta del Ángel (Fuente Idealista Nov-17)

El precio de venta medio sería de **27.900€**, existiendo 12 testigos en venta. Respecto al mercado de alquiler el precio medio es de **135€** con ocho testigos de los cuales tres de ellos se refieren a un número significativo de plazas, por ello hemos utilizado la media ponderada en vez de la aritmética.

-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, se ha confeccionado un conteo presencial del nº de viviendas en el área del estudio.

	UBICACIÓN	VIVIENDAS	LOCALES / OFICINAS
CALLE PABLO CASALS	DEL 2 AL 20 Y3 A 7	386	0
PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO	DEL 5 AL 55 Y14 A 48	812	68
AVENIDA DEL M ANZANARES	DEL 2 AL 38	408	32
CALLE CARAMUEL	DEL 1 AL 33 Y4 AL 34	341	14
CALLE SAN GALO	DEL 9 AL 13	42	1
CALLE SAN RUFO	DEL 4 AL 12 Y1 A 9	208	8
CALLE DAIMIEL	DE1 A 9	98	5
CALLE GENISTA	DE1 A 4	236	5
CALLE SEPULVEDA	DE1 A 1	0	3
CALLE NEGUILLA	DE1 A 9 Y 4	438	12
CALLE LAÍN CALVO	COLONIA JUAN TORNERO	915	11
CALLE BAENA			
PLAZA EGABRO			
CALLE BUJALANCE			
CALLE POZOBLANCO			
CALLE FUENTEOVEJUNA			
CALLE MORILES			
CALLE JUAN TORNERO			

El total de viviendas en el área, contando con los locales comerciales sería de **4.043 Uds.** teniendo en cuenta el ratio de habitantes por viviendas y el índice de motorización del barrio, de 29,48%, estimamos que la demanda real de estacionamientos en la zona.

Descontando la oferta de plazas estimadas en el área analizada, calculamos cual es la demanda real de aparcamiento en el área de estudio.

Total viviendas más locales	4.043
Habitantes x vivienda	2,43
Índice motorización	29,48%
ESTIMACIÓN DE DEMANDA REAL	2.896
ESTIMACIÓN DE OFERTA REAL	2.088
DEMANDA INSATISFECHA ESTIMADA	808

Estimamos por tanto una demanda real insatisfecha de **808 plazas** de aparcamiento en el ámbito, descontando al nº de turismos las plazas ofertadas en el ámbito.

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, pues precisamente lo que se pretende es dimensionar la demanda de plazas para residentes, sin entrar a valorar de plazas en rotación o de otros usos.

Otro indicador a tener en cuenta respecto a la demanda es el número de solicitantes a la espera de plazas para residentes en régimen de concesión. **Actualmente hay 30 demandantes en lista de espera en el aparcamiento de Pablo Casals, y 50 demandantes en el aparcamiento de Iván de Vargas.**

Además a los anteriores indicadores, añadimos el conteo de estacionamientos irregulares que hemos detectado en el área de estudio:

	Mal estacionados
CALLE PABLO CASALS	15
PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO	14
AVENIDA DEL M ANZANARES	2
CALLE CARAMUEL	17
CALLE SAN GALO	0
CALLE SAN RUFO	1
CALLE DAIMIEL	2
CALLE GENISTA	34
CALLE SEPULVEDA	6
CALLE NEGUILLA	33
CALLE LAÍN CALVO	39
CALLE BAENA	6
PLAZA EGABRO	23
CALLE BUJALANCE	56
CALLE POZOBLANCO	21
CALLE FUENTEOVEJUNA	5
CALLE MORILES	7
CALLE JUAN TORNERO	1
	281

De la media de los sondeos realizados en el área de estudio, se ha calculado el número de estacionamiento irregulares en cada calle, siendo la media total de **281 plazas/día**.

Sondeos y entrevistas a pie de calle:

Durante el mes de Noviembre de 2017 se ha procedido a realizar un sondeo presencial realizando encuestas personales dentro del ámbito del estudio, 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 bastante inferior al del Mercado, (135€ según tabla 9), se ha sondeado la opinión de los residentes en el barrio respecto al precio más bonificado posible, de 85€/mes IVA incluido.

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 en la calle Genista a partir de 85€/mes IVA incluido. El resultado sobre el muestreo obtenido lo extrapolamos sobre los datos del parque de turismo estimado del área del estudio, obteniendo la estimación de demandantes de plaza con renta bonificada.

Por otra parte se ha incluido en las opciones de respuesta la opción de responder "quizás" al interés de adquirir una plaza en alquiler, con la intención de descontar los posibles indecisos y fallidos. El muestreo total es de 232 persona, y además se han realizado 20 entrevistas directas.

RESULTADO SONDEO	
INTERESADOS	201
NO INTERESADOS	2
QUIZÁ	29
INTERESADOS APARCANDO EN CALLE	123
TOTAL MUESTRA	232

El resultado es que **201 residentes estarían interesados** en adquirir una plaza mediante arrendamiento bonificado. El sondeo se ha realizado sobre 14 comunidades de propietarios, que se corresponden con 641 viviendas, que equivaldría a un total de 1.558 residentes sondeados, es decir el 15,85% del total de la población residente en el ámbito analizado.

V- Conclusiones

- En el área analizada confluyen tres factores fundamentales que determinan la perentoria necesidad urgente de un nuevo aparcamiento de residentes:

1) Escasa dotación de aparcamiento subterránea, tan sólo un 8,5% de los edificios dispone de aparcamiento.

2) La presencia del río supone un barrera física que genera un área con numerosos fondos de saco y circulación en retorno.

3) Es un área sin Servicio de Estacionamiento Regulad (S.E.R) pero limítrofe con zona S.E.R, muy próxima al distrito centro de la ciudad, utilizándose como aparcamiento disuasorio.

- El barrio de Puerta del Ángel, tiene un problema de movilidad grave. La construcción de un aparcamiento para residentes (P.A.R.) en calle Genista/Ermita del Santo, ayudaría a solucionar el problema. Será fundamental la elección de la ubicación del aparcamiento y de sus accesos, y deberá estar estratégicamente situado si se quiere mitigar el problema de estacionamiento en los dos sectores del ámbito (sector Ermita del Santo-Avenida del Manzares, sector Pablo Casal-Juan Tornero), toda vez que además existe un importante desnivel físico a salvar.

- Es especialmente llamativa la situación de la colonia Juan Tornero. Se trata de un amplio conjunto de viviendas con bajas calidades constructivas que la Comunidad de Madrid replanteó y remodeló en los años 90. En esta colonia aproximadamente 1 de cada 3 estacionamiento se produce de forma irregular.

-Sobre la demanda contrastada de en torno a ochocientas plazas, consideramos que un porcentaje importante no llegará finalmente a producirse por la experiencia en promociones similares. Además el perfil socio-económico en algún sector del área anticipa que supondrá un importante esfuerzo familiar el arrendar una plaza. Todo ello junto al efecto beneficioso que produciría el nuevo aparcamiento sobre los residentes que no se decantaren por su uso, parece indicar que un aparcamiento de entre 300 y las 400 plazas, a determinar según la optimización del diseño arquitectónico, sería viable comercialmente y sostenible econmicamente en el tiempo.

El precio recomendado para los ABONOS sería:

**85€/ mes IVA incluido para el Abono de 5 años,
95€/ mes IVA incluido para el Abono de 3 años y
105€/ mes IVA incluido para el Abono de 1 años.**

-Probablemente un aparcamiento de residentes, bajo el modelo tradicional P.A.R de concesión administrativa por 40 años, también funcionaría actualmente en la calle Genista. Debido a la creciente dificultad de encontrar plaza en superficie que tiende a complicarse mucho más en un futuro inmediato y la mejoría de la situación económica desde el año 2015 a esta parte. No obstante esta posibilidad solo se apunta y en todo caso exigiría un ajuste a la baja en el número de plazas a construir respecto de calculado para los abonos temporales de larga duración.

-El nuevo modelo de abonos bonificados de larga duración parece encajar mejor, por las virtudes propias ya expuestas de este tipo de producto (flexibilidad, precio etc), y por las especiales cualidades del barrio.

-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.

-La sostenibilidad medioambiental obliga necesariamente a tener que reducir de forma gradual el nº de vehículos en el centro de la ciudad, siendo las zonas periféricas que abrazan a este centro tradicional, las de forma parcial e inmediata sufran las consecuencias de estas restricciones, pues absorberán un porcentaje determinado del número de vehículos expulsados del centro, por lo que deberán ser dotadas al mismo tiempo, de nuevos aparcamientos para residentes, que permitan liberar espacio en superficie. De lo contrario la presión del automóvil sobre el peatón se hará insoportable.

-El estacionamiento ilegal se produce en aquellos emplazamientos donde "fácticamente" es posible, esto es, en fondos de saco, en medianas, bulevares, parterres, zonas ajardinadas, espacios sin bolardos o impedimento físicos, etcétera. Además hace falta que se dé otra condición, y es que la infracción quede 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.

-Sería fundamental que el diseño y la construcción del aparcamiento fueran especialmente eficaces y sostenibles, toda vez que el aparcamiento no pretende recuperar la inversión económica, pero si hacerlo sostenible económicamente en el tiempo. Consideramos que una renta mensual media de 95€/mes IVA incluido, con una ocupación media anual del 92%, permitirá costear perfectamente la administración, gestión y mantenimiento del aparcamiento, contando con las posibles reinversiones y reposiciones que hicieran falta en el tiempo.

ANEXO FOTOGRÁFICO

Sondeos diurnos y nocturnos



Fotos Zona Juan Tornero



Fotos zona Calle Genista

FUENTES CONSULTADAS:

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

En Madrid a 27 de Noviembre de 2017

José María Iglesias Vallejo
Javier Martín Walther

GRUPO
The logo for GRUPO prointec, featuring a stylized grey triangle to the left of the word "prointec" in a bold, lowercase sans-serif font, with the word "GRUPO" in a smaller font above it.