

**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).**

**"PLAZA DE LAS TIZAS"
DISTRITO USERA**

- 27 de Octubre de 2017-

En Madrid a 27 de Octubre 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 la zona de la comúnmente denominada "Plaza de las Tizas", que se ubica en la confluencia de las calles de Jaspe, Antonia Usera, Carlos Marin y José Bielsa. Para ello se confecciona un estudio específico en el ámbito, que determine cuantitativa y cualitativamente la demanda de plazas de aparcamiento para residentes.

Existe un estudio precedente, realizado en Abril de 2011 por la empresa TYPESA por encargo de la Dirección General de Planificación del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos del Ayuntamiento de Madrid, 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. Además estimaba los costes aproximados de construcción y el precio de venta en uso durante 40 años de las plazas de aparcamiento.

La pretensión de este nuevo estudio es estudiar la potencial demanda que tendría la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo, según el "modelo Barceló", es decir, bajo el régimen de abonos bonificados de larga duración. 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 un nuevo sondeo en el área de influencia según se expondrá, y se ha procedido a confeccionar un nuevo estudio. Según este nuevo modelo, 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 año, 3 años y 5 años respectivamente. Dicho modelo no tiene como fin necesariamente la recuperación de la inversión efectuada. Pretende, eso sí, hacer sostenible económicamente la explotación en el tiempo, 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 EMPLEADO.

Dentro del estudio de demanda es fundamental la confección de un trabajo de campo para obtener de primera mano cual es la voluntad de los residentes, tanto cuantitativamente como cualitativamente.

La primera toma de contacto con el sector denota un área con claras deficiencias de aparcamiento, y un ámbito deprimido económicamente con gran presencia de población extranjera, especialmente de origen asiático. Esta impresión, que corrobora el estudio socio-económico posterior, parece recomendar que la toma de datos se realizara 'in situ', mediante sondeo presencial a los residentes, comerciantes y trabajadores del barrio. Por ello se ha procedido a recabar la información de campo exclusivamente entre 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 asociaciones y comerciantes del barrio, toda vez que ninguno de los edificios del ámbito dispone de portería, lo que hubiera facilitado la elaboración de cuestionarios a los residentes. Se ha procedido igualmente a entrevistar directamente y de forma aleatoria a vecinos y residentes según modelo normalizado que se adjunta en la documentación anexa al estudio. En el caso de la población china, de importante presencia en el sector, ha sido laborioso contar con información de primera mano, pero se ha logrado gracias a la intermediación de colaboradores desinteresados que han hecho de traductores o receptores de la información.

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

De manera paralela se ha procedido a conteos de ocupación dentro de toda la superficie del ámbito de estudio, en distintas horas tanto diurnas como nocturnas, en aras a determinar la adecuada, o no, dotación de plazas en el ámbito.

El sondeo y las encuestas personales se han realizado entre los días 18 de Septiembre y 19 de octubre de 2017, en distintos tramos horarios y distintos punto del ámbito. Entre sondeos y entrevistas, 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.

Análisis del ámbito de estudio:**Barrio de Pradolongo, distrito de Usera:**

Datos estadísticos relevantes:

Habitantes.....	16.719 (2015)
Tamaño medio hogar.....	2,88 hab/hogar (2014)
Renta neta media por hogar.....	21.749,91€ (2014)

Dotación de transporte público:

Cercanías: Al sureste, en la calle Doctor Tolosa Latour, se encuentra la estación de Doce de Octubre. No da servicio propiamente al barrio al estar localizado al otro lado del Parque de Pradolongo, junto al hospital 12 de Octubre..

Metro: No dispone de ninguna parada de Metro. Se encuentra próximo el de Usera (L6), junto al límite del barrio.

Autobús:

Línea / Terminales

6	Pza. Jacinto Benavente – Orcasitas
47	Atocha – Carabanchel Alto
60	Pza. de la Cebada – Orcasitas
78	Gta. Embajadores – Bº San Fermín
81	Oporto – Hospital 12 de Octubre
121	Campamento – Hospital 12 de Octubre
247	Atocha – Colonia San José Obrero
N15	Pza. Cibeles – Orcasur

Perfil socio-económico:

Distrito de Usera:

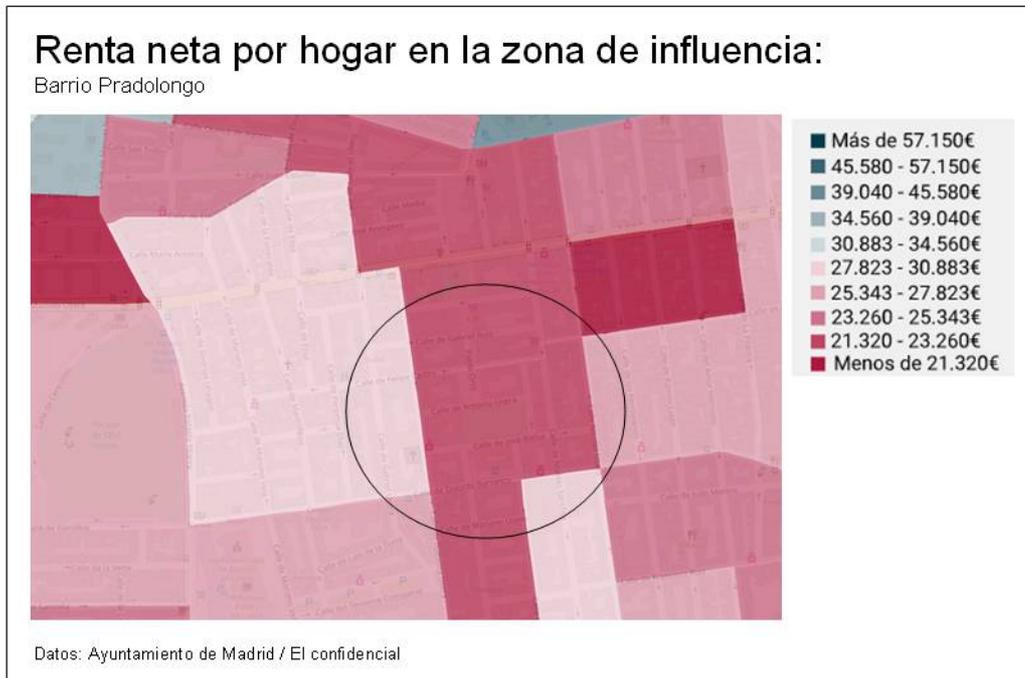
Fecha sondeo	01/07/2015	01/07/2016	2015	31/12/2015	2014	2014	
	Habitantes	Locales y Actividades	Nº de turismos	Precio €/m2 vivienda	Tamaño medio hogar	Renta neta media / hogar	Ratio Nº Vehículos / Población + locales
12. USERA	134.015	5.743	44.208	1.494	2,77	24.059,93 €	31,63%
12-01 ORCASITAS	22.256	380	8.299	1.431	2,67	25.885,77 €	36,66%
12-02 ORCASUR	13.269	417	4.804	1.468	2,89	23.155,20 €	35,10%
12-03 SAN FERMIN	22.835	607	8.026	1.656	2,82	24.195,75 €	34,24%
12-04 ALMENDRALES	20.421	1.129	6.023	1.512	2,80	24.167,03 €	27,95%
12-05 MOSCARDÓ	25.273	1.333	7.752	1.539	2,65	24.962,43 €	29,14%
12-06 ZOFIO	13.242	653	4.334	1.354	2,78	24.303,40 €	31,19%
12-07 PRADOLONGO	16.719	1.224	4.925	1.364	2,88	21.749,91 €	27,45%

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

Barrio de Pradolongo, distrito de Usera:

Población extranjera					
Población en los 128 Barrios según Nacionalidad					
1 de Enero de 2017					
		Nacionalidad Total	Nacionalidad España	Nacionalidad Otro País	Nacionalidad % de extranjeros
1º	12.7 Pradolongo	16.881	11.866	5.015	29,71
2º	17.2 San Cristóbal	15.257	10.899	4.357	28,56
3º	12.4 Almendrales	20.590	15.398	5.191	25,21
4º	13.2 San Diego	39.323	29.434	9.889	25,15
5º	01.6 Sol	7.366	5.523	1.843	25,02
6º	01.2 Embajadores	44.793	33.790	10.999	24,56
7º	12.5 Moscardó	25.422	19.189	6.232	24,51
8º	06.6 Berruete	24.373	19.068	5.305	21,77
9º	06.1 Bellas Vistas	28.437	22.338	6.099	21,45
10º	01.3 Cortes	10.557	8.348	2.209	20,92
11º	12.6 Zofio	13.489	10.706	2.783	20,63
12º	01.5 Universidad	30.810	24.568	6.240	20,25
13º	06.5 Valdeacederas	25.277	20.248	5.029	19,90
14º	01.4 Justicia	16.443	13.256	3.187	19,38
15º	11.4 Vista Alegre	44.500	36.021	8.479	19,05
16º	11.5 Puerta Bonita	33.075	26.958	6.117	18,49
17º	11.2 Opañel	32.095	26.168	5.926	18,46
18º	21.2 Aeropuerto	1.784	1.461	323	18,11
19º	13.6 Numancia	46.019	37.731	8.286	18,01
20º	11.3 San Isidro	38.090	31.300	6.787	17,82
....

Tabla 2.- Población extranjera por barrios en la ciudad de Madrid.



Plano 3.- Renta neta en el barrio de Pradolongo, sobre el área de influencia.

Aspectos socio-económicos a destacar:

- Muy baja renta neta media. Es la quinta renta neta media más baja de los 128 barrios de Madrid.
- Alta tasa de población extranjera. Se trata del barrio con mayor tasa de población extranjera de los 128 barrios de la ciudad de Madrid.
- Muy bajo índice de motorización: (Población / nº vehículos) Pradolongo tiene un índice de motorización del 29,46%, 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 Valcabras	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 Valcabras	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 3.- Disponibilidad de garaje por vivienda

El total de viviendas con garaje en el distrito de Usera en 2011 era de 59.285, esto supone que el 24,21% de las viviendas dispone de aparcamiento,

Disponibilidad de garaje por 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		Disponibilidad de garaje	
		Si	No	Si	No
TOTAL MADRID	134.873	27.760	107.113	20,58%	79,42%
12. USERA	6.635	769	5.866	11,59%	88,41%
12.1 Orcasitas	1.428	68	1.360	4,76%	95,24%
12.2 Orcasur	437	86	351	19,68%	80,32%
12.3 San Fermín	855	103	752	12,05%	87,95%
12.4 Almendrales	945	111	834	11,75%	88,25%
12.5 Moscardó	1.268	72	1.196	5,68%	94,32%
12.6 Zofío	663	125	538	18,85%	81,15%
12.7 Pradolongo	1.039	204	835	19,63%	80,37%

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

Específicamente, en el barrio de Pradolongo, el 19,63% de los edificios disponen de plaza de aparcamiento.

EL total de viviendas dentro del barrio de Usera es de 6.466 viviendas.

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
Madrid	1.378.931	1.080.306	106.192	178.377	13.998	58
Usera	49.276	41.799	1.930	5.169	378	0
Pradlongo	6.466	5.292	530	617	27	0

Tabla 5.- Número de viviendas por barrio.

En cuanto a la estimación de plazas en el ámbito en el exterior, dado el grado de consolidación del sector, asumimos que el conteo de plazas en superficie, aparcamientos restringidos y aparcamientos subterráneos realizado por TYPESA en 2011 es correcto. No obstante corregimos a la baja la estimación realizada ya que consideramos notablemente inferior el ámbito del estudio respecto al analizado por TYPESA. Ciertamente es que si un turismo no encuentra estacionamiento se desplace más de 300 metros para encontrar aparcamiento, pero la pretensión de este estudio es determinar la demanda insatisfecha en el concreto ámbito de la Plaza de las Tizas, teniendo en cuenta que el potencial usuario no se desplazará más de tres manzanas desde el aparcamiento. Por tanto, respecto al listado de calles y conteo de plazas realizado por TYPESA en 2011, eliminamos un total de 14 calles, y ponderamos al 50% otras seis, lo que nos arroja 1.006 plazas disponibles en el ámbito en la calzada.

Vía pública	Plazas
Ramón Luján	137
Marcelo Usera	47
Ferrovianos	125
Nicolás Usera (50%)	67
Nicolás Sánchez (50%)	67
José Bielsa	51
del Jaspe (50%)	14
Isidra Jiménez (50%)	17
Mariano Usera	24
Antonia Usera	14
Pablo Ortiz	7
Gabriel Ruiz	38
Ortiz Campos	29
Isabelita Usera	127
Gabriel Usera(50%)	53
Luis de la Torre (50%)	11
San Fco el Grande	21
Felipe Castro	94
Dolores Barranco	8
Perpetua Díaz	56
Total plazas en superficie	1.006

Tabla 6.- Conteo de plazas para vehículos en calzada.

Vía pública	Garajes
Ramón Luján	27
Marcelo Usera	0
Ferrovianos	18
Nicolás Usera (50%)	10
Nicolás Sánchez (50%)	8
José Bielsa	7
del Jaspe (50%)	4
Isidra Jiménez (50%)	4
Mariano Usera	4
Antonia Usera	1
Pablo Ortiz	0
Gabriel Ruiz	4
Ortiz Campos	3
Isabelita Usera	4
Gabriel Usera(50%)	8
Luis de la Torre (50%)	3
San Fco el Grande	2
Felipe Castro	7
Dolores Barranco	7
Perpetua Díaz	9
Total aparcamientos privados subterráneos	129

Tabla 7.- Conteo de plazas para vehículos subteraneos.

Carga/Descarga	36
Minusválidos	15
Total aparc. restringido	51

Tabla 8.- Conteo de plazas restringidas para vehículos en calzada.

En cuanto a la dotación de aparcamientos públicos municipales, el ámbito cuenta con el P.A.R de Ortiz Campos, que dispone de **151 plazas**. No tenemos en cuenta el P.A.R de Rafaela Ybarra ya que se encuentra en el extremo opuesto del ámbito de estudio.

Por tanto tenemos que la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito de estudio es de:

$$1.006 + 129 + 51 + 151 = 1.337 \text{ plazas.}$$

-Precio de venta aparcamientos en Pradolongo:

Calle José Bielsa, 11, Pradolongo, Madrid 19.500 € 629 024 288 Plaza número 21. Plaza protegida por ambos lados por columnas. Plaza para coche grande y...
Calle Mamerto López, 30, Pradolongo, Madrid 7.400 € 600 006 856 Plaza de garaje de 12 metros cuadrados aproximadamente.
Avenida de Rafaela Ybarra, 51, Pradolongo, Madrid 10.000 € 619 521 003 Plaza de garaje con seguridad. Muy bien comunicado. Precio
Calle de dolores barranco, 50, Pradolongo, Madrid 16.000 € 620 611 586
Calle Mariano Vela, 35, Pradolongo, Madrid 18.000 € 669 916 954
Calle de Dolores Barranco, 50, Pradolongo, Madrid 15.000 € 609 606 882 Se vende plaza de garaje en Usera (Madrid). También se
Garaje en calle de nicolás usera, Pradolongo, Madrid 18.000 € 912 666 718 Plaza de garaje con entrada a pie de calle. Está situada en la
Garaje en calle de madridejos, Pradolongo, Madrid 10.000 € 912 138 402 Plaza de garaje en Calle de Mariano Vela, en el distrito de
Garaje en calle de marcelo usera, Pradolongo, Madrid 13.900 € 912 184 702 12m2 para el coche grande, situado al lado de la calle
Avenida de Rafaela Ybarra, 51, Pradolongo, Madrid 10.900 € 655 518 498 Plaza para coche grande Amplia plaza de garaje en Rafaela Ybarra. Puerta automática
Garaje en calle de Marcelo Usera, 97, Pradolongo, Madrid 13.600 € 915 006 767 A 25 mtrs. Metro Usera. Seguridad persona física. Ascensor
Garaje en calle Marcelo Usera, 101, Pradolongo, Madrid 12.000 € 912 179 078 Plaza de garaje en calle marcelo usera, amplia, bien ubicada y
Garaje en calle de marcelo usera, 97, Pradolongo, Madrid 13.900 € 651 310 641 La plaza de garaje esta situada en la 1º planta baja al lado de
Garaje en calle madridejos 69, 69, Pradolongo, Madrid 16.000 € 670 477 968 el nº es el 61
Garaje en JOSE BIELSA, Pradolongo, Madrid 15.000 € Se vende plaza de Garaje en Usera, para coche pequeño o
Garaje en calle gabriel usera, 51, Pradolongo, Madrid 13.500 € 666 632 177 Plaza para coche grande
PRECIO MEDIO 13.919 €

Fuente Idealista Oct-17

Tabla 9.- Precios de venta de plazas de garaje en el Distrito

-Precio de alquiler aparcamientos en Pradolongo:

Garaje en calle Justa García, 3, Pradolongo, Madrid 70 € Plaza para coche grande
Garaje en calle Mamerto López, 22, Pradolongo, Madrid 72 € Plaza para coche grande
Garaje calle Mariano Vela, 35, Pradolongo, Madrid 80 € Plaza para coche grande
PRECIO MEDIO
74 €

Tabla 10.- Precios alquiler en Pradolongo.

El precio de venta medio sería de **13.919€**, existiendo 16 testigos en venta. Respecto al mercado de alquiler el precio medio es de **74€** con tres testigos.

-Estimación de la demanda.

El estudio de TYPESA de 2011 arrojaba el siguiente resultado: en lo que respectaba al alquiler de plazas, 808 personas manifestaban su disposición a alquilar una plaza de aparcamiento mensualmente. La distribución de ellos según la cuota mensual que estarían dispuestos a abonar es la siguiente:

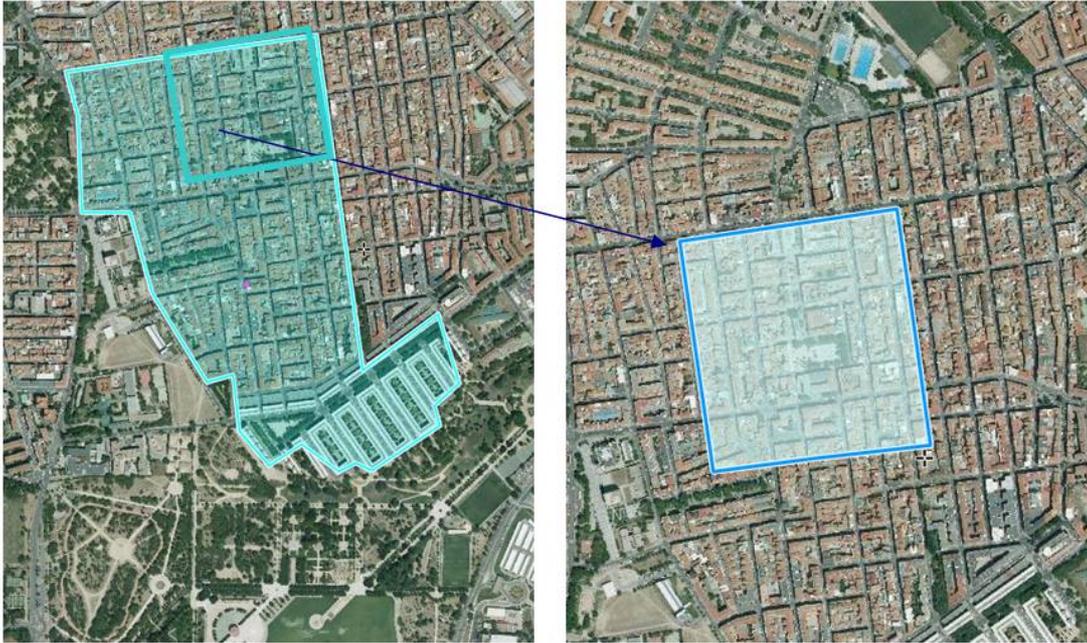
Cuota mensual de alquiler	Nº de plazas	Porcentaje
Menos de 60€/mes	422	52,23%
Entre 60 y 80 €/mes	246	30,45%
Entre 80 y 90€/mes	35	4,33%
Entre 90 y 100€/mes	70	8,66%
Más de 100€/mes	35	4,33%
Total	808	100,00%

Tabla 11.- Sensibilidad de precios en alquiler TYPESA 2011

El estudio de TYPESA, que pretendía determinar la demanda de plazas en concesión por 40 años, cuyo costes asociados superan los 15.000€, estimaba que la demanda de aparcamientos en concesión a 40 años sería de 344 plazas, ya que estos eran los interesados que podrían llegar a abonar el mínimo necesario para cubrir el coste de construcción (15.000€).

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.

Para calcular la demanda insatisfecha, estimamos según la huella geográfica del ámbito del estudio que la población dentro del ámbito equivale 12,14 Hectáreas, que respecto a las 34,65 Hectáreas que tiene el área urbana del barrio supone un 35,04% de la superficie urbana total del barrio, descontando toda la superficie de zona verde del barrio. El barrio es muy homogéneo en cuanto a densidad demográfica, siendo la practica totalidad de los edificios de B+III y B+IV.



Plano 4.- Área del estudio y huella urbana del distrito.

Tal estimación se correspondería con 5.858 habitantes dentro del ámbito de estudio, por lo siendo el índice de motorización es del 29,46%, estimamos que:

Nº de vehículos en el ámbito es de 1.726 turismos.

Estimamos por tanto una demanda insatisfecha de **389 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 nº de solicitantes a la espera de plazas para residentes en régimen de concesión. Actualmente no hay demandantes en lista de espera en el aparcamiento de Ortiz Campos. En cambio si se ha observado que al menos tres cesionarios de plaza de ese mismo aparcamiento ofrecen las suyas.

Sondeo a pie de calle:

Durante el mes de Septiembre y Octubre 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 era 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 bonificaría en función de los periodos por los que se arrendara, 1, 3 ó 5 años. Así, y partiendo de un precio algo inferior al del Mercado, (74€ según tabla 10), se ha sondeado la opinión de los residentes en el barrio respecto a un precio promocional de 70€.

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 recavar de primera mano la información y obtener la opinión personal de los residentes. Además el alto porcentaje de población extranjera (de nacionalidad china en su mayoría) existente en este barrio de Pradolongo, hace más imprescindible el sondeo presencial, si se quiere llegar a pulsar este segmento de la demanda.

Se ha procedido a discriminar residentes que aparcen actualmente en la calle de los que actualmente lo hacen en aparcamientos, y de entre los que lo hacen en la calle, quien estaría interesado en arrendar mediante abono bonificado una plaza de aparcamiento subterránea en la plaza de las Tizas en torno a 70€. 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..

El resultado es que **445 residentes estarían interesados** en adquirir una plaza mediante arrendamiento bonificado. Tal parámetro, puesto en relación con la demanda insatisfecha estimada de 389 plazas, indica que existe demanda contrastada para aproximadamente 400 plazas de aparcamiento en la zona.

Total residentes con coche	62	
Total con coche con aparcamiento en calle	43	69,35%
Interesado en 70€ aparcando en calle	16	25,81%

Nº de vehículos en el ámbito es de 1.726 turismos	1726 vehículos
--	-----------------------

Extrapolación demanda sondeo realizado	445 vehículos
---	----------------------

V- Conclusiones

-Sobre la demanda contrastada de en torno a 400 plazas, consideramos que un porcentaje importante no llegará finalmente a producirse por la experiencia en promociones similares. Además el perfil socio-económico 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, al eliminar demandantes y competencia en la búsqueda de estacionamiento, parece indicar que un aparcamiento de entre 200 y 250 plazas, a determinar según la optimización del diseño arquitectónico, sería viable comercialmente. La explotación debería ser necesariamente en arrendamiento, y el precio medio no debería rondar 70€ IVA incluido.

-Probablemente un aparcamiento de residentes, según el modelo habitual P.A.R en concesión por 40 años sería un fracaso actualmente en la Plaza de Tizas, teniendo en cuenta el perfil económico, y que prácticamente uno de cada tres empadronados es extranjero, lo que supone un perfil de usuario con menos vocación estática o de permanencia.

-El coste estimado de 15.000€ para el acceso a una plaza en concesión por 40 años supondría una importante barrera económica de entrada, siendo mucho más accesible la opción del alquiler. El nuevo modelo de abonos reducidos es el único que parece poder encajar, por las virtudes propias ya expuestas de este tipo de producto, y por las especiales cualidades del barrio.

-La sostenibilidad medioambiental nos lleva a tener que reducir el nº de vehículos en la ciudad, por lo que la necesidad de un nuevo aparcamiento debe fundamentarse en una necesidad real y perentoria de los residentes. Por otra parte se debe tratar desde una perspectiva de equidad social, de tal manera que no se produzcan agravios comparativos entre los derechos de los residentes en los distintos barrios.

-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. Pretendemos con este enunciado expresar que donde se manifiesta en el barrio la necesidad perentoria de un aparcamiento es precisamente en esos espacios en que fácticamente es viable el estacionamiento, aún siendo ilegal. Estos espacios se corresponden con la entrada a la "plaza de las Tizas" por la calle Pablo Ortíz, o la plazoleta entre Isabelita Usera con la calle del teniente Compaired. Se adjuntan en el anexo fotográfico muestra de los estacionamientos ilegales constatados diariamente.

-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 70€, con una ocupación media anual del 92%, permitirá costear la administración, gestión y mantenimiento del aparcamiento, contando con las posibles reinversiones y reposiciones que hicieran falta en el tiempo.

SEPT / OCT 2017		DEMANDA POTENCIAL ABONOS BONIFICADOS LARGA DURACION					
LISTADO DE INTERESADOS APARCAMIENTO RESIDENTES PLAZA de las TIZAS							
DIRECCIÓN	NOMBRE	DATOS CONTACTO	¿DONDE APARCA?		¿Consideraría aparcar su vehículo en un aparcamiento público por una tarifa desde 70€/mes (IVA incluido)?		
			APARCAMIENTO	CALLE	SI	NO	QUIZÁ
MARIANO VELA	PATSSY DANIELA	-----		X		X	
	AMANDA	-----	X			X	
	ISABEL	-----	X			X	
CARLOS MARIN	ALFONSO LUNA	-----		X	X		
	ESTRELLA	-----	X			X	
	BLANCA	-----		X			X
	ANGEL GARCÍA	-----		X			X
NICOLAS USERA	ELENA	-----		X		X	
	JAVIER MARTÍN	-----	X			X	
	MIGUEL CONTRERAS	-----	X			X	
	MARIA	-----		X			X
	DAVID	-----		X		X	
DOLORES BARRANCO	ALICIA CRESPO	-----	X		X		
	ALFONSO GARCÍA	-----		X		X	
	CARMEN	-----		X		X	
PLAZA JULIA MARIAS	SERGIO	-----		X		X	
	ANTONIO	-----	X		X		
NICOLAS SANCHEZ (Supermercado Chino)	REONG	-----		X			X
	CHEN	-----	X		X		
	WEI	-----		X		X	
	LUO	-----	X		X		
	DA	-----		X			X
	tienda YIXUAN	-----		X	X		
ISABELITA USERA 29 (Farmacia)	RAFAEL RAMIREZ	-----	X			X	
	LUCIANO CANDELEDA	-----	X			X	
	JOSE RUIZ	-----		X		X	
	JULIAN MUÑOZ	-----		X		X	
	RAMIRO ACERO	-----		X		X	
	FERMIN MORENO	-----		X			X
	EMILIO ROMERO	-----	X		X		
ISABELITA USERA 27 (Bar)	JOAQUIN	-----		X		X	
	PACHECO	-----		X		X	
	RAMIRO	-----		X		X	
	JOSE FELIX	-----		X		X	
	ANTONIO	-----		X		X	
ANTONIA USERA nº 4	ELEUTERIO FERDEZ	-----	X			X	
	ANA Mª MEDINA	-----		X	X		
	LINO DELGADO	-----		X	X		
	CARMEN SIMON	-----	X		X		
	JOSE L RODRIGUEZ	-----		X	X		
	JOSEFINA HERNANDEZ	-----		X		X	

SEPT / OCT 2017		DEMANDA POTENCIAL ABONOS BONIFICADOS LARGA DURACION					
LISTADO DE INTERESADOS APARCAMIENTO RESIDENTES PLAZA de las TIZAS							
DIRECCIÓN	NOMBRE	DATOS CONTACTO	¿DONDE APARCA?		¿Consideraría aparcar su vehículo en un aparcamiento público por una tarifa desde 70€/mes (IVA incluido)?		
			APARCAMIENTO	CALLE	SI	NO	QUIZÁ
ASOC. ESPACIO OCULTO	GUILLERMO	-----		x	x		
FUERA DEL BARRIO	BELTRAN	-----	no coche	no coche		x	
FUERA DEL BARRIO	ADRIAN	-----	no coche	no coche		x	
TIENDA NICOLAS SANCHEZ	YIXUAN	-----	no coche	no coche	x		
PLAZA DE LAS TIZAS	LUCIO PEREZ	-----	x		x		
PLAZA DE LAS TIZAS	ERNANDO MARTI	-----	no coche	no coche		x	
ANTONIO USERA	NOLAMINA trabaj	-----		x	x		
ANTONIO USERA	NOLAMINA trabaj	-----		x	x		
GABRIEL USERA	ANA LOPEZ	-----		x	x		
FUERA DEL BARRIO	Mª DEL MAR	-----		x	x		
SAN FERMIN	LUIS	-----		x			x
FARMACIA	RAQUEL	-----		x	x		
FARMACIA	CRISTINA	-----		x	x		
FARMACIA	FERNANDO	-----		x	x		
FUERA DEL BARRIO	TEOFILO	-----		x		x	
NICOLAS USERA	JAIME	-----	no coche	no coche			x
Herbolario Nicolas Sanchez	XONG	-----		x	x		
ISABELITA USERA	JULY	-----	x			x	
Plaza oxigeno	RON	-----		x			x
Dolores Barranco	xaolin	-----		x	x		
Perpetua Díaz	JAVI	-----	no coche	no coche		x	
Gabriel Ruiz	PEPO	-----	x			x	
Ahorramás	ALVA	-----		x		x	
Ahorra mas	CLAUDIA	-----		x		x	
Ahorra mas	BELEN	-----		x	x		
Ahorra mas	INMA	-----	x				
Ahorra mas	SANCHO	-----	x				x

Tabla 12 y 13.- Resultado del sondeo

ANEXO FOTOGRÁFICO

Sondeos diurnos y nocturnos



FUENTES CONSULTADAS:

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

En Madrid a 27 de Octubre de 2017

José María Iglesias Vallejo
Javier Martín Walther

GRUPO
The logo for GRUPO prointec, featuring a stylized 'p' icon followed by the word 'prointec' in a bold, lowercase sans-serif font, with 'GRUPO' written in a smaller font above it.