

6-11-2019

Estudio Previo de Posible P.A.R Valdezarza, Distrito Moncloa- Aravaca (Madrid)



1) OBJETO:

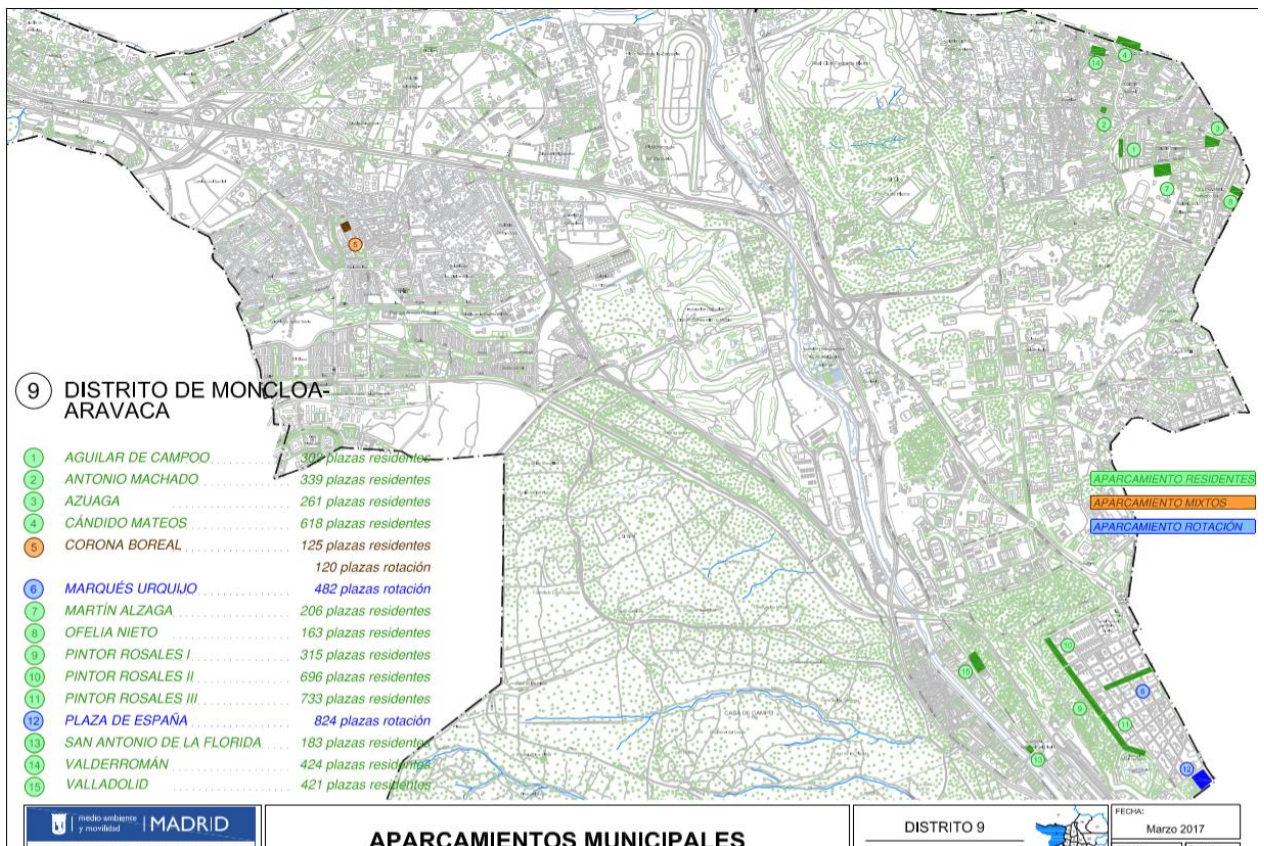
El objeto de este estudio, es determinar de forma previa la zona ideal para construir un aparcamiento público de residentes (P.A.R.) en régimen de abonos de larga duración en el barrio de Valdezarza distrito Moncloa-Aravaca (Madrid).

Se trata de localizar la zona y los emplazamientos más idóneos para su implantación y poder determinar el ámbito de influencia, el área de estudio y poder llevar a cabo el correspondiente estudio de demanda.

Para su elaboración nos servimos de los datos estadísticos y económicos obtenidos del servicio estadístico municipal, del reconocimiento del terreno, de la orografía y su zonificación. No se realiza inventario fiel de viviendas, de plazas de aparcamiento, no se verifica ocupación, ni se efectúa sondeo presencial que determine en porcentaje y número la demanda potencial prevista.

2) DESCRIPCIÓN DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES (P.A.R.) EXISTENTES en el DISTRITO de MONCLOA-ARAVACA.

La dotación de aparcamientos P.A.R. dentro del distrito de Moncloa-Aravaca, se identifica con los números 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 y 15 del plano anejo, todos ellos dispersos y distribuidos en los barrios de Argüelles y Valdezarza de la siguiente forma:



Plano-1 Ubicación de los Aparcamientos públicos en el distrito 9 de Moncloa Aravaca.

O. TRÁFICO, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES. APARCAMIENTO Y SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO REGULADO
5. Aparcamientos subterráneos municipales y Plazas de residentes, rotacionales y mixtos en servicio por Distrito

| Distrito | N° de Aparcamientos | Plazas | |
|-------------------------|---------------------|---------------|----------------|
| | | Residentes | Rotación/mixto |
| 2017 | 290 | 98.044 | 17.838 |
| 01. Centro | 23 | 4.211 | 5.506 |
| 02. Arganzuela | 11 | 4.632 | 501 |
| 03. Retiro | 17 | 9.313 | 827 |
| 04. Salamanca | 33 | 11.909 | 5.190 |
| 05. Chamartín | 22 | 6.623 | 2.141 |
| 06. Tetuán | 17 | 5.655 | 1.263 |
| 07. Chamberí | 23 | 8.185 | 1.273 |
| 08. Fuencarral-El Pardo | 20 | 6.536 | 0 |
| 09. Moncloa-Aravaca | 15 | 6.212 | 336 |
| 10. Latina | 17 | 5.390 | 432 |
| 11. Carabanchel | 12 | 5.103 | 0 |
| 12. Usera | 5 | 1.345 | 0 |
| 13. Puente de Vallecas | 3 | 771 | 0 |
| 14. Moratalaz | 19 | 6.805 | 104 |
| 15. Ciudad Lineal | 23 | 6.809 | 83 |
| 16. Hortaleza | 14 | 3.841 | 0 |
| 17. Villaverde | 5 | 1.135 | 0 |
| 18. Villa de Vallecas | 3 | 994 | 0 |
| 19. Vicálvaro | 3 | 847 | 0 |
| 20. San Blas-Canillejas | 4 | 1.517 | 182 |
| 21. Barajas | 1 | 211 | 0 |

FUENTE: Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad. Subdirección General de Aparcamientos. Departamento Técnico de Planificación, Explotación e Inspección de Aparcamientos

Si hacemos un análisis de los P.A.R del distrito de Moncloa-Aravaca, podemos afirmar que:

-De los 15 aparcamientos del distrito doce de ellos se concentran en dos de sus barrios, Argüelles (5) y Valdezarza (7).

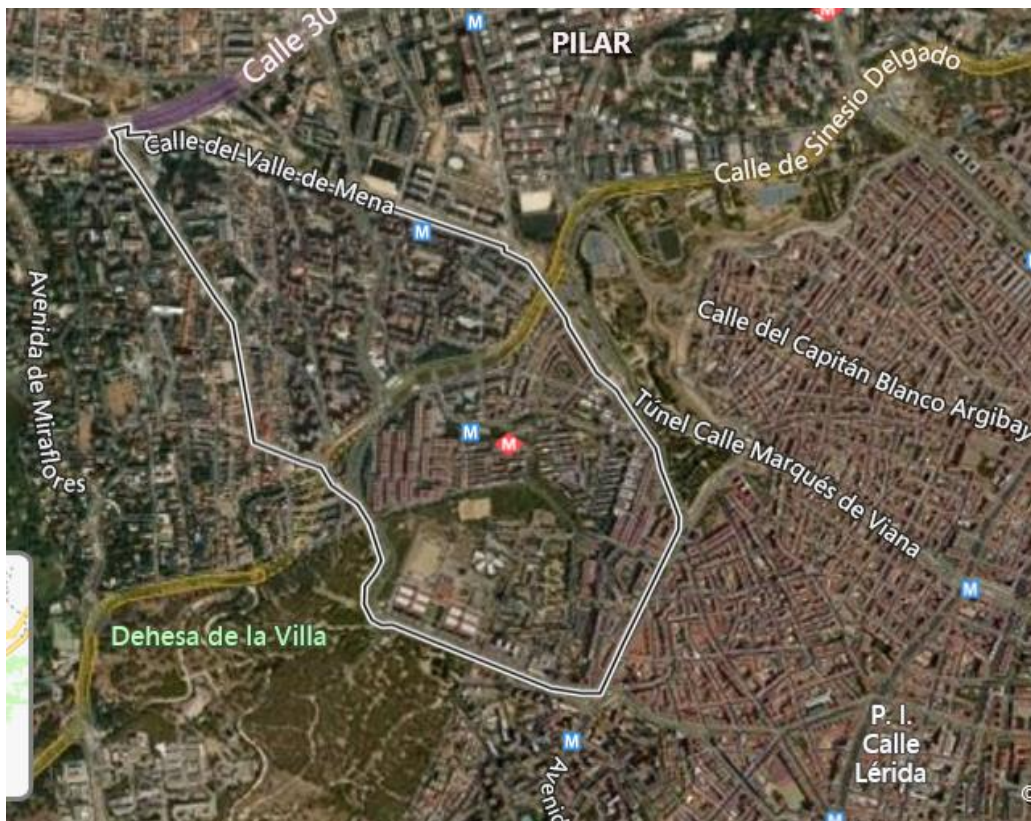
-Por número de plazas, los cinco P.A.R. de Argüelles reúnen un total de 2.348 plazas y los siete P.A.R. de Valdezarza tienen 2.314 plazas.

-Si consideramos que el Aparcamiento rotacional de Plaza España tras la remodelación urbanística de la zona ha sido transformado en residencial y/o mixto con al menos más de la mitad de sus plazas para residentes añadiríamos otras 535 plazas al uso residencial, pasando el barrio de Argüelles a tener seis P.A.R. (5 + 1) provistos con un total de 2.883 plazas aproximadamente.

-Teniendo en cuenta que el barrio de Argüelles cuenta en 2018 con 11.174 vehículos y una población de 23.992 habitantes, para un total de 10.373 viviendas, lo que arroja un índice de motorización de 0,465 vehículo/persona y 1,08 vehículo/hogar, ello justificaría un mayor número de plazas de esta naturaleza que en el barrio de Valdezarza.

3) DESCRIPCIÓN DEL BARRIO DE VALDEZARZA Y SU ZONIFICACIÓN:

Valdezarza es un barrio de la ciudad de Madrid, ubicado en el distrito de Moncloa-Aravaca. Limita al norte con la calle Valle de Mena, al este con las calles Villaamil y Ofelia Nieto, al sur con las calles Francos Rodríguez, y al oeste con Antonio Machado e Isla de Oza y con la calle Doctor Juan José López Ibor.



Plano-2 Delimitación o perímetro del barrio de Valdezarza.

Aunque el barrio se denomina Valdezarza también se le conoce con el nombre de alguna de sus zonas, "barrio de los Poetas" o "Saconia", en honor a su constructor.

Tiene una población actual de 29.414 a (01-01-2018) que era de 31.299 en el censo de 2008. El número de turistas en 2017 es de 11.709, lo que arroja un índice de motorización de 0,40 coches/persona.

Dispone de un parque de 12.093 viviendas con un tamaño medio por hogar de 2,43 personas/hogar lo que significa 0,97 coche/hogar.

La edad media es de 45,8 años cuando en Madrid la media es de 44 años y el índice de dependencia familiar es del 60,3% cuando en Madrid la media se sitúa en el 53,3%.

Estos datos arrojan una cierta dependencia del automóvil para los desplazamientos de sus habitantes. Es un barrio bien comunicado con el resto de la ciudad al encontrarse muy próximo a la M-30 lo que hace suponer que el transporte privado mediante el vehículo automóvil sea importante.

En cuanto al transporte público, se trata de un barrio conectado por el metro y el autobús.

Cercanías Madrid

No tiene ninguna estación que dé servicio al barrio.

Metro de Madrid

Únicamente la línea 7 de metro da servicio al barrio con las paradas de Valdezarza y Antonio Machado. La estación de Francos Rodríguez también está cerca del límite sur, aunque fuera del barrio.

Autobuses

Líneas urbanas

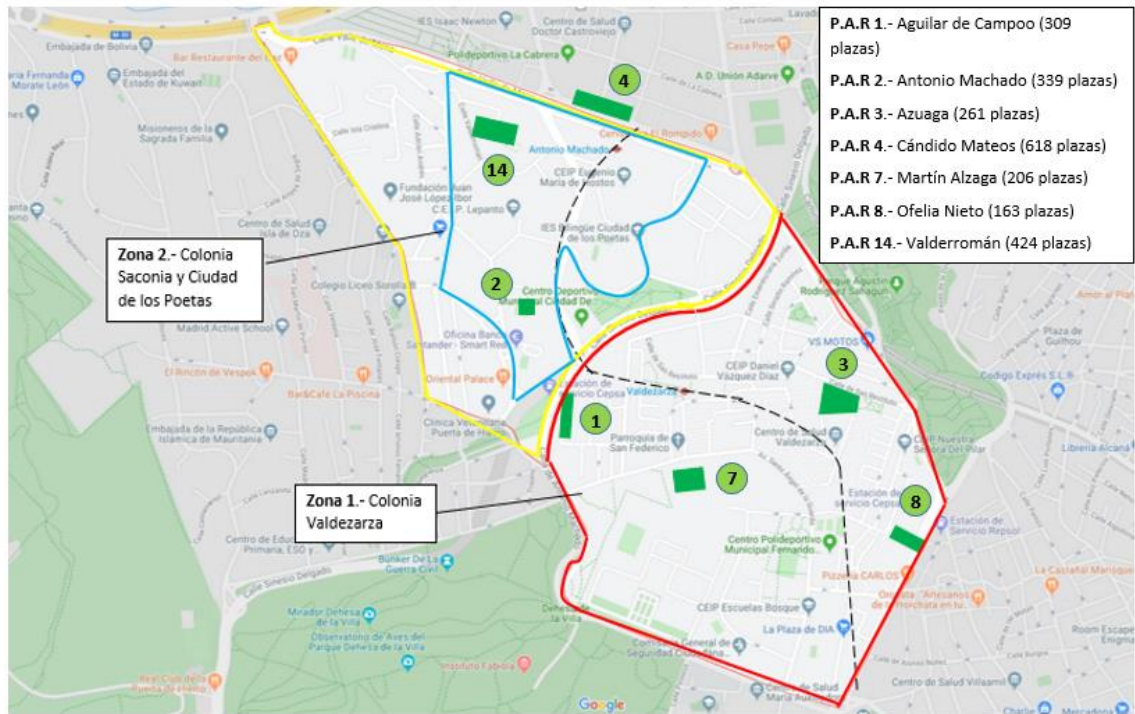
Prestan servicio al barrio:

| Línea | Terminales |
|------------|---|
| 44 | Pza. Callao – Marqués de Viana |
| 64 | Gta. Cuatro Caminos – Arroyo del Fresno |
| 126 | <u>Nuevos Ministerios – Barrio del Pilar</u> |
| 127 | Gta. Cuatro Caminos – Ciudad de los Periodistas |
| 128 | Gta. Cuatro Caminos – Barrio del Pilar |
| 132 | Moncloa – Hospital La Paz |
| 137 | Ciudad Puerta de Hierro – Fuencarral |
| N20 | Pza. Cibeles – Barrio de Peña grande |
| N21 | Pza. Cibeles – Arroyo del Fresno |

Su orografía es muy complicada con importantes desniveles y diferentes cotas entre zonas. Hay barreras físicas significativas que impiden una transición fácil y permeable de un extremo a otro del barrio. Alguna de las barreras más significativas son la calle Valle de Mena (norte), la calle Sinesio Delgado y el túnel Dehesa de la Villa(centro), las dotaciones deportivas educativas y verdes de la Dehesa de la villa (suroeste) y la calle Francos Rodríguez (sur).

A tenor de lo expuesto y de los P.A.R existentes podemos distinguir para nuestro estudio dos grandes zonas que nos van a permitir hacer descartes a la hora de fijar las futuras localizaciones de un posible P.A.R.:

- 1- La ZONA 1 (polilínea roja en plano 2) la conforma una extensión de terreno que se mueve entre la calle Sinesio Delgado y las calles Francos Rodríguez y Ofelia Nieto. La denominaremos como ZONA COLONIA VALDEZARZA Y COLONIA DE LA POLICIA.
- 2- La ZONA 2 (polilínea amarilla en plano 2) definida por el espacio comprendido entre la calle Sinesio Delgado y las calles Valle del Mena y Doctor Juan José López Ibor donde se ubica la colonia SACONIA y LA CIUDAD DE LOS POETAS (polilínea azul).



Plano-3 zonificación del barrio de Valdezarza y su delimitación y localización de los P.A.R existentes en cada una.

Como podemos apreciar ambas zonas son atravesadas por la Línea 7 del metro (línea de trazos negra).

Ninguna de estas zonas se encuentra afectada por un área de estacionamiento regulado (S.E.R), siendo libre el estacionamiento en vía pública.

Hemos situado en ellas los diferentes P.A.R. que son objeto de estudio con mayor detalle.

Tras el análisis de los siete P.A.R. del barrio de Valdezarza el número de plazas y su distribución por zonas podemos afirmar que:

*En Zona 1 se encuentran cuatro P.A.R. con un total de 933 plazas distribuidas de la forma siguiente:

- Aguilar de Campoo (nº1) con 303 plazas.
- Azuaga (nº3) con 261 plazas.
- Alcalde Martín Alzaga (nº7) con 206 plazas.
- Ofelia Nieto (nº8) con 163 plazas.

*En Zona 2 se encuentran ubicados tres P.A.R. con un total de 1.381 plazas distribuidas del modo siguiente:

- Antonio Machado (nº2) provisto de 339 plazas.
- Cándido Mateos (nº4) provisto con 618 plazas.
- Valderromán (nº14) con 424 plazas.

*Los aparcamientos P.A.R. de la Zona 1 son más antiguos y reducidos en número de plazas que los de la Zona 2. Muchas manzanas están desprovistas de aparcamiento y todos sus edificios carecen de garajes vinculados, pues su promotor no los construyó en origen debido al banqueo de las edificaciones, al ser esta zona mucho más escarpada orográficamente que la Zona 2.

Los ámbitos de aplicación de los P.A.R. se extienden en teoría a un círculo descrito por un radio de 300 metros desde el emplazamiento, pero en la práctica queda demostrado que, dada la pendiente tan pronunciada del terreno y los continuos banqueos, dichos ámbitos se ven reducidos a la mitad, no siendo accesibles para los residentes cuyas viviendas se encuentran en el siguiente escalón.

Todos estos P.A.R. ocupan subsuelos de parcelas dotacionales de uso verde básico según el P.G.O.U de Madrid.

*Los aparcamientos P.A.R. de la Zona 2 son más modernos, tienen mayor capacidad o dimensión y ocupan subsuelo de parcelas de uso verde básico a excepción del P.A.R. (4) “Candido Mateos” que se construyó bajo vía pública. En esta zona algunos edificios sí disponen de garajes vinculados a vivienda.

4) BREVE ANÁLISIS DE LAS ZONAS y su DESCARTE:

-Consultada lista de espera de los P.A.R. en régimen de concesión administrativa o cesión de uso, se han obtenido los resultados siguientes:

P.A.R. Aguilar de Campoo (nº1): 15 interesados (años 18/19) (Zona 1).

P.A.R. Azuaga (nº3): 11 interesados (años 18/19) (Zona 1).

P.A.R. Alcalé Martín Alzaga (nº7): 9 interesados (años 18/19) (Zona 1).

P.A.R. Ofelia Nieto (nº8): 3 interesados (año 19) (Zona 1).

P.A.R. Antonio Machado (nº2): 2 interesados (año 19) (Zona 2).

P.A.R. Cándido Mateos (nº4): 2 interesados (año 19) (Zona 2).

P.A.R. Valderromán (nº14): 0 interesados (año 2019) (Zona 2).

-Tras la prospección de mercado efectuada en los P.A.R. de Valdezarza los días 15, 18, 21, 24, 28 y 31 de octubre simulando búsqueda en alquiler de plaza, se detecta un posible mercado opaco de alquiler con los siguientes resultados:

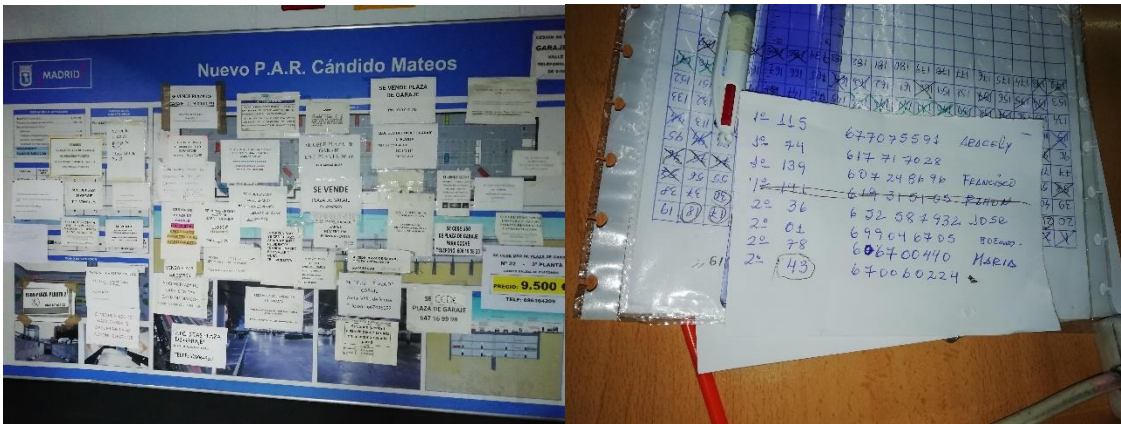
P.A.R. Aguilar de Campoo: Se ofrecen 2 plazas en alquiler a razón de 85-90€/mes (Zona 1).

P.A.R. Azuaga: No hay plazas en alquiler, hay una lista de espera de 40 interesados pendientes de que salga alguna, su precio está entorno a los 80€/mes (Zona 1).

P.A.R. Alcalé Martín Alzaga: No hay plazas libres en alquiler en la actualidad, las que se han alquilado lo han hecho a un precio de 80€/mes (Zona 1).

P.A.R. Antonio Machado: Se ofrecen 8 plazas en alquiler a razón de 80€/mes (Zona 2).

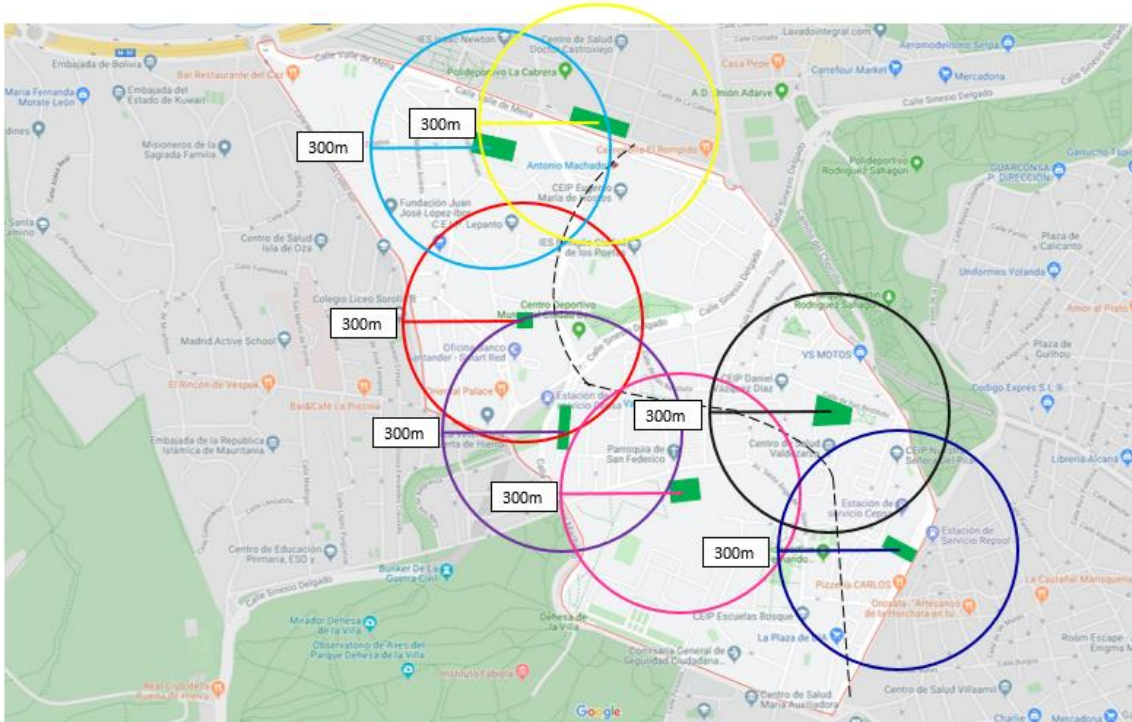
P.A.R. Cándido Mateos: Es el aparcamiento público en el que se ofrecen mayor número de plazas en alquiler (más de 15 ofertas), el precio 70-75€/mes (Zona 2).



FOTOS 1-2 Resultado de la prospección de mercado en P.A.R. Cándido Mateos y Antonio Machado.

Según los datos obtenidos son los aparcamientos de la Zona 1 los que más demanda tienen. No existe apenas oferta de plazas y los precios del alquiler se mantienen entre los 80-90€/mes.

-Si atendemos a los ámbitos de influencia de los P.A.R. existentes en el barrio de Valdezarza vemos que a día de hoy existe una superficie hacia el noreste no cubierta por ningún aparcamiento municipal, situada a ambos lados de la calle Sinesio Delgado, lo que nos hace pensar que en ella existe una demanda insatisfecha suficiente para la implantación de un nuevo P.A.R.

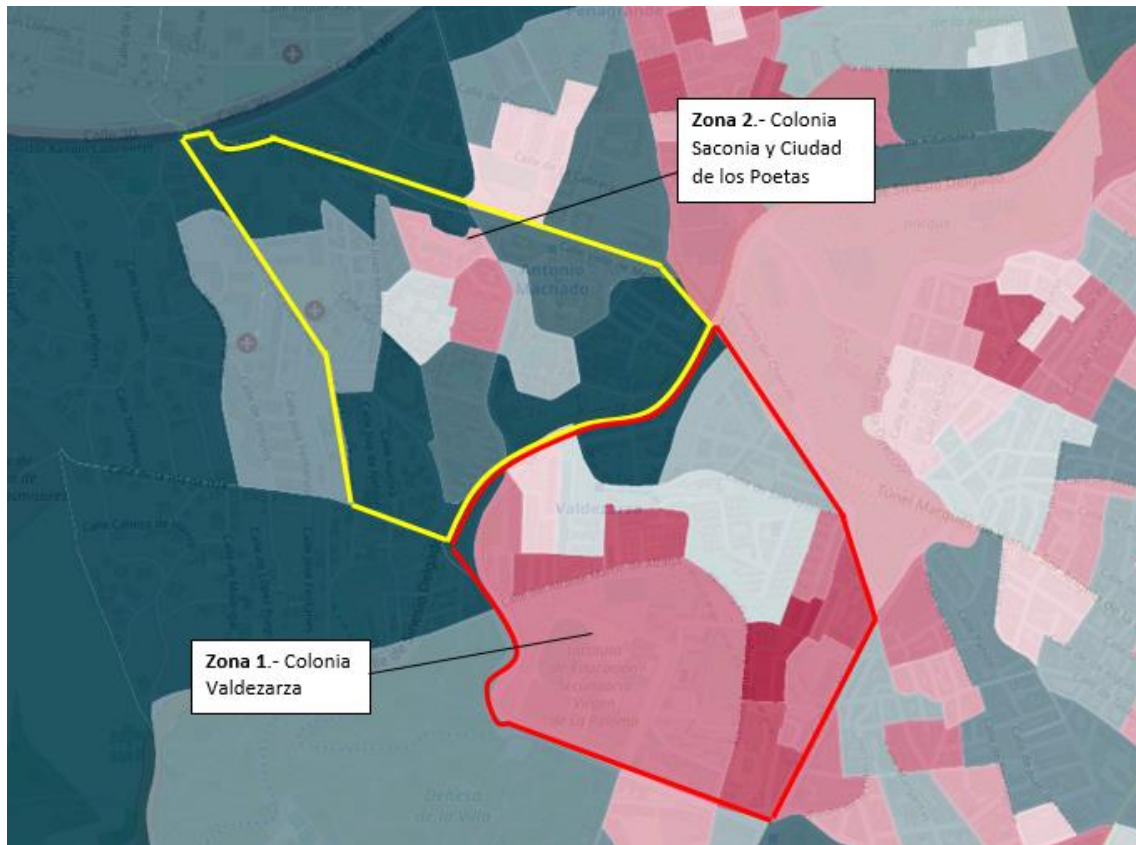


Plano-4 Ámbito de influencia de los P.A.R. situados en el barrio de Valdezarza.

Dicha extensión territorial se encuentra a caballo de las Zonas 1 y 2, partida a la mitad por la calle Sinesio Delgado.

También se detecta una importante demanda insatisfecha en las proximidades de la calle Ochagavia próxima a la estación de metro de Valdezarza (línea 7), concretamente entre la calle Ochagavia, la calle San Restituto y el Parque Colonia Valdezarza. Existe una campa llena de coches, unos 100 aproximadamente, que el P.G.O.U de Madrid tiene calificada como zona verde.

5) Renta por hogar en el Barrio de Valdezarza por zonas:



Plano-5 Renta por hogar por manzanas y zonas en el barrio de Valdezarza Madrid.



Es más que evidente que en la Zona 2 existe mayor renta por hogar que en Zona 1.

En Zona 2 la media se sitúa en la franja de 39.040€ a 45.580€.

En Zona 1 la media se encuentra en la franja de 30.883€ a 34.560€.

6) POSIBLES EMPLAZAMIENTOS en ZONA 1 y en ZONA 2 y su calificación urbanística

ZONA 1: Emplazamiento en C/Ochagavia.



Plano-6 Propuesta de nuevo emplazamiento en Zona 1 en calle Ochagavía.

ZONA 2: Emplazamiento entre las calles Valdesangil y Valdeverdeja



Plano-7 Propuesta de nuevo emplazamiento en Zona 2 en la confluencia de las calles Valdesangil y Valdeverdeja.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ZONA 1: Emplazamiento en C/Ochagavía.

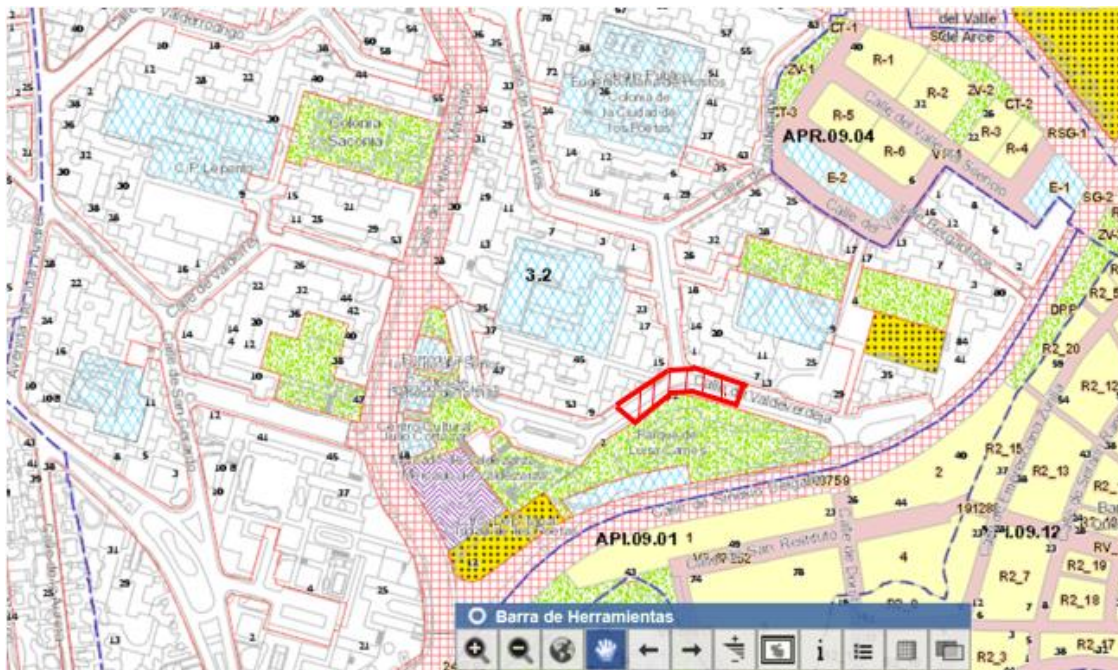
El emplazamiento propuesto se encuentra en el subsuelo de parcela calificada como verde básico.



Plano-8 Parcela de uso verde básico del emplazamiento propuesto en Zona 1 en calle Ochagavía.

ZONA 2: Emplazamiento entre las calles Valdesangil y Valdeverdeja.

El emplazamiento propuesto se encuentra en el subsuelo de la vía pública.



Plano-9 Uso de Vía Pública en el emplazamiento propuesto en Zona 2 en la confluencia de las calles Valdesangil y Vadeverdeja.

6) CONCLUSIONES

-PRIMERA- Este estudio previo trata de zonificar el barrio haciendo descartes y propuestas de emplazamientos ideales para implantar futuros P.A.R. bajo la nueva modalidad de abonos de larga duración.

-SEGUNDA- Después de los oportunos descartes, afirmamos que puede haber demanda potencial en un área territorial que se mueve a caballo de las ZONAS 1 y 2, no cubierta por el ámbito de influencia de ninguno de los P.A.R. existentes, y también en la calle Ochagavia donde se ha detectado una importante bolsa de vehículos aparcados en una campa de tierra (dotacional de uso verde básico) y en la propia calle, la cual se encuentra cortada formando un auténtico fondo de saco.

-TERCERA- Se proponen dos emplazamientos, uno por cada zona, en los que aparentemente funcionaría un P.A.R. a resultas de los datos que arrojen los correspondientes estudios de demanda.

- En la Zona 1, en el cruce de las calles Valdesangil y Valdeverdeja.
- En la Zona 2, entre la calle Ochagavia, la calle San Restituto y el Parque Colonia Valdezarza.

Previsiblemente hay demanda potencial suficiente de plazas para residentes en cada una. La demanda insatisfecha o potencial, el índice de motorización y el poder adquisitivo, determinarán la demanda efectiva o real para cada emplazamiento propuesto.

-CUARTA- No se ha delimitado el área de estudio de cada emplazamiento localizado, no se ha podido realizar un inventario fiel de viviendas ni de plazas de aparcamiento existente. Tampoco se ha podido comprobar el grado de ocupación de la vía pública, ni se ha realizado un sondeo directo con los habitantes o residentes afectados.

No se ha podido cuantificar el déficit de aparcamiento existente.

-QUINTA- Se ha podido constatar que hay escasez de plazas y que el mercado pagaría entre 80€/mes y 85€/mes por el alquiler de una plaza, pero no se ha podido dimensionar adecuadamente el o los futuros P.A.R.

Por ello se propone la realización de los correspondientes estudios de demanda.

José M.ª Iglesias Vallejo



Madrid a 06 de noviembre de 2019