

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

DE PLAN PARCIAL

SECTOR 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A.
C.I.F.: A28812618
Avda. Matapiñonera, nº9.
CP 28703 San Sebastián de los Reyes (Madrid).

ASISTENCIA TECNICA: M^a JOSÉ VANACLOCHA AROCAS
Arquitecto
Avda. Antonio Almela, nº53, 30^a.
CP 46250 L'Alcúdia (Valencia)

GUSTAVO FONTE GARCIA
Arquitecto
C/ Santos Justo y Pastor, nº 149 D, 6A.
CP 46022 Valencia

ASESORIA JURIDICA: MIREIA DEL POZO NIUBO
Abogado, Urbanista
Avda. Diagonal, nº616-618, 5^oA.
CP 08021 Barcelona

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

MEMORIA

INDICE

MEMORIA	2
1.- AGENTES	4
2.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL	4
3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	5
- <i>NORMATIVA ESTATAL:</i>	5
- <i>NORMATIVA AUTONOMICA:</i>	5
- <i>NORMATIVA LOCAL:</i>	5
4.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA	5
5.- DESCRIPCION DE LOS ESTANDARES RELATIVOS A LOS USOS Y APARCAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL	6
6.- DESCRIPCION DE LA REALIDAD FÍSICA DE LA EDIFICACION UBICADA EN LA PARCELA ESPECIAL	9
▪ ANALISIS DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.	9
▪ ANALISIS DE LA REALIDAD FISICA DE LA EDIFICACION.	11
7.- RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO DEL PLAN PARCIAL AJUSTADA A LA REALIDAD FISICA DE LA PARCELA ESPECIAL	12
8.- RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO DEL PLAN PARCIAL ATENDIENDO AL ANALISIS DE CRECIMIENTO DE LA TIENDA	13
9.- NUEVA EXIGENCIA DE LOS ESTANDARES DEL PLAN PARCIAL TRAS LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL.	14
PLANOS	16

1.- AGENTES

A continuación, se enumeran los agentes intervinientes en la redacción de la presente Propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial de los Sectores 1AB (1A+1B) del PGOU de Alfafar:

- PROMOTOR

IKEA IBERICA, S.A.

- ARQUITECTOS

M^a José VANACLOCHA AROCAS, Gustavo FONTE GARCIA.

Los Arquitectos que suscriben, D^a. M^a José VANACLOCHA AROCAS, colegiada con el número 8.080 en el COACV y D. Gustavo FONTE GARCIA, colegiado con el número 10.779 en el COACV, han redactado esta propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial de los Sectores 1AB (1A+1B) del PGOU de Alfafar.

Dada la poca entidad del ámbito de esta Modificación Puntual del Plan Parcial, la documentación que se acompaña a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica es la Propuesta completa de dicha Modificación Puntual de Plan Parcial.

Por otro lado, los técnicos redactores se obligan a presentar de manera telemática, la documentación referente a la Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial, para su inscripción en el Registro Telemático de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Esta Modificación Puntual de Plan Parcial consta de esta Memoria, de Planos de Información y de Planos de Ordenación.

2.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

El objeto de esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar es:

- Ajustar la previsión de Usos que se hizo en Planeamiento de la Edificación, pendiente de construir en la “Parcela Especial”, a la Realidad Física de la Tienda que finalmente se ejecutó.
- Ajustar los Usos de la Edificabilidad, pendiente de materializar, hasta agotar su edificabilidad máxima.
- Ajustar la dotación de Aparcamiento exigible en Parcela Privada, conforme al anterior ajuste de Usos.

El ámbito de esta Modificación Puntual de Plan Parcial, coincide con la parcela denominada en el Plan Parcial como “Parcela Especial”. Dicha parcela, de Uso Comercial, tiene una superficie de 45.253, 11m² y una edificabilidad de 45.000 m².

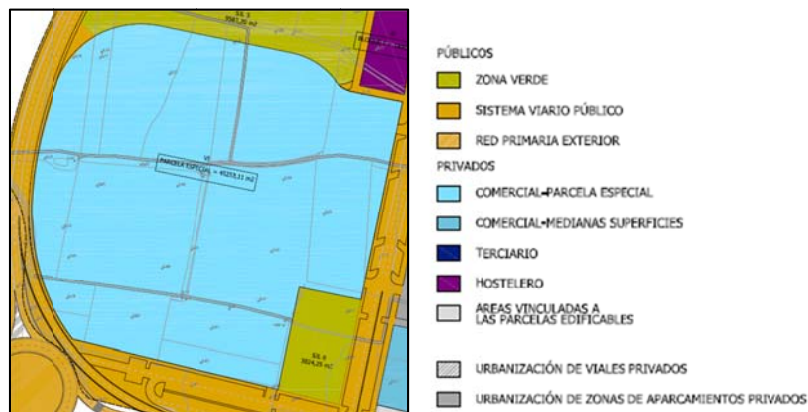


Imagen 1: Parcela Especial.

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- *NORMATIVA ESTATAL:*

- REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento. BOE 31/10/2015.
Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento. BOE 09/11/2011.
Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- *NORMATIVA AUTONOMICA:*

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021. 18/06/2021. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. DOGV 16/07/2021.
Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

- *NORMATIVA LOCAL:*

- Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar. BOP 03/03/1992.
- Plan Parcial Sector 1AB (1A+1B). BOP 28/07/2010.
- Modificación de Ordenanzas Plan Parcial Sector 1AB (1A+1B). BOP 27/04/2016.

4.- JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA

A nivel urbanístico, son de aplicación las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB de Alfafar, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de mayo de 2010 y publicadas en el BOP el 28 de julio de 2010. Actualmente está en vigor una modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1AB, publicada en el BOP, de 27 de Abril de 2016.

La zona de Ordenanza donde se incluye la Parcela objeto de esta Propuesta de Modificación de Plan Parcial es la "Zona "U"- Parcela Especial".

Los parámetros que afectan a dicha Zona de Ordenación son los siguientes:

Clasificación: Suelo Urbanizable No Programado	Ordenanza:
Zona: Sector 1AB (1A +1B). ALFAFAR.	Sector 1AB (1A+1B)
Zona de Ordenación U: Parcela Especial.	

Parcelación:	Superficie de Parcela:	45.253,00 m ²	
	Angulo mínimo medianeras:	No hay	
Ocupación de suelo	Uso comercial : "Gran superficie"	70 % de la superficie de la parcela	
Alineaciones:	Separación a lindes exteriores:	5 metros a Red Viaria / 3 metros a viales peatonales y Z. Verdes.	
	Coefficiente:	Uso Comercial	0,99441
	Número máximo de plantas	Uso Comercial	VI
	Alturas edificables:	Uso Comercial	25 m-26 m-26,50 m
	Altura mínima entre forjados:	3,00 m. – 2,50 m.	
	Volumen Edificable:	Buhardillas:	No
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
	Tipología de Cubierta:	Plana: Si	Inclinada: Si, < 35 %

Espacios libres privados:	Sólo se permiten elementos auxiliares
---------------------------	---------------------------------------

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

Vallado:	Opcional	Opaco h máx. 1 m. Diáfano hasta 2.50 m.
Aparcamientos:	Obligatorios en:	Suelo Dotacional Público y Parcela Privada
	Nº de plazas exigidas:	En Parcela Privada: Total mínimo = 1.900 plazas Suelo Dotacional: 1plaza c/100m ² (ya cumplido PP)
Usos:	Principal y Obligatorio:	Comercial en "Gran Superficie" ($\geq 9.000 \text{ m}^2$) y Aparcamiento. (mínimo 1.900 plazas)
	Secundarios o Compatibles:	Hostelería – Restauración, Oficinas, Deportivo-Cultural, Ocio y Esparcimiento, Almacén y Taller estrictamente relacionados con Uso Principal.
	Prohibidos:	En general: Residencial, Escolar, Industrial, Pirotécnico, Agrícola y Ganadero, Salas de Juegos de azar y máquinas tragaperras y similares, y Talleres y Almacenes no vinculados con Uso Preferente.

5.- DESCRIPCION DE LOS ESTANDARES RELATIVOS A LOS USOS Y APARCAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

En el momento de la redacción del Plan Parcial, se previó una parcela denominada "Parcela Especial" de Uso Principal destinado a *Comercial en Gran Superficie* ($\geq 9000 \text{ m}^2$) y se le asignó una exigencia mínima de 1.900 plazas de aparcamiento en Parcela Privada. Además de ello, se le asignó una exigencia mínima de 148 plazas de Aparcamiento Público en espacio abierto exterior. A continuación se explica, cómo el Plan Parcial llega a determinar esta exigencia para la "Parcela Especial".

Para calcular la exigencia mínima de aparcamiento del Sector se hizo una estimación de Usos, sin ninguna vinculación urbanística y sin condicionar los usos de cada una de las parcelas para futuras licencias, tal y como se cita en el Apartado 8 de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.

En dicho Apartado, se indica que la Reserva mínima de Aparcamiento Público, según se establece en el Art. 209.3 y 4 del ROGTU, corresponde a 1 plaza cada 100m² construidos y la Reserva Obligatoria en Parcela Privada se establece en función del uso concreto propuesto en las mismas:

- a) Para Usos Comerciales o Recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- c) Para Usos Hoteleros y similares, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- d) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

Al aplicar dichos estándares, se tiene en cuenta con carácter previo, que en los Bloques destinados a medianas superficies, además del Uso Comercial de la propia Sala de Ventas, se suelen construir espacios destinados a otros Usos Terciarios, como el almacén, oficinas, salas de reunión, aseos y servicios públicos y específicos de los trabajadores, cuartos técnicos y similares que, aunque están vinculados al uso comercial principal son distintos del mismo. Con el mismo criterio, para la "Parcela Especial", se hizo una previsión de usos similar, incluyendo además del Comercial y el Terciario, el Hostelero.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

La previsión de los distintos Usos que se estimó, en las Parcelas incluidas en el Plan Parcial, destacando la realizada para la “Parcela Especial” es la siguiente:

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR													
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s) ■	ÁREAS (m2s) ■■	SUP. SUELO (m2s)	COEF. ED. NETA (m2t/m2s) s/■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL %	SUP. TERCARIO %	SUP. HOSTELERO %	SUP. POLIVALENTE %				
						(m2t)	(m2t)	(m2t)	(m2t)				
BLOQUE A	4059,00	521,96	4580,96	1,50000	6088,50	90,00	5479,65	10,00	608,85				
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	1,12000	9434,95	90,00	8491,45	10,00	943,49				
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	1,12000	8931,98	90,00	8038,78	10,00	893,20				
BLOQUE D	4295,50	454,56	4750,06	1,21000	5197,56	90,00	4677,80	10,00	519,76				
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	1,12000	4810,46	90,00	4329,41	10,00	481,05				
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	1,12000	9423,37	90,00	8481,03	10,00	942,34				
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	1,12000	9022,43	90,00	8120,19	10,00	902,24				
PARCELA H	1110,71		1110,71	0,56845	631,38					100,00		631,38	
PARC. ESPECIAL	45253,00		45253,00	0,99441	45000,00	62,22%	28000,00	28,89%	13000,00	8,89%	4000,00		
BLOQUE I	1800,00		1800,00	1,75000	3150,00					100,00		3150,00	
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	7,10000	5199,33			P.Altas	4467,03			P.Baja	732,30
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	7,10000	5523,80			P.Altas	4745,80			P.Baja	778,00
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	7,10000	5083,60			P.Altas	4367,60			P.Baja	716,00
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	7,20000	4706,71			P.Altas	4053,00			P.Baja	653,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,01023	555,95							1,02%	555,95
TOTALES	96561,77	5783,98	156696,81		122760,00		75618,31		35924,36		7781,38		3435,96

NOTA ■ ■ : Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

Imagen 2: Cuadro de Usos de las Parcelas incluidas en el Plan Parcial.

De esta tabla se desprende, que la previsión de Usos que se estimó para la “Parcela Especial” era de 28.000 m² de Uso Comercial, 13.000 m² de Uso Terciario y 4.000 m² de Uso Hostelerero.

En base a los Usos arriba indicados, se justifican las Reservas Obligatorias de Aparcamiento en el Art. 12 del Documento B, Parte con Eficacia Normativa, del Plan Parcial. En dicho Artículo, se concluye que la Reserva mínima de Aparcamiento Público exigible es de 1.228 plazas, y que la Reserva mínima exigible de Aparcamiento en Parcelas Privadas es de 3.626 plazas. En total, 4.854 plazas.

Del Cuadro de Reserva Obligatoria de Aparcamiento, justificativo de la Reserva mínima de Aparcamiento del Sector, se extrae que para la “Parcela Especial”, la exigencia es de 1330 plazas en Parcela Privada y 450 plazas en Suelo Dotacional Público. Tal y como se puede apreciar en dicho Cuadro:

RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

RESERVA DE APARCAMIENTOS			Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES	
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3.690	3.626	
R.A. PÚBLICO (En Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado): 1 plz/100 m ² = (718+510) (*)			1.228	1.228	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ED. TOTAL (m ² t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE Ud. TOTALES
BLOQUE A	4.059,00	6.088,50	225	61	286
BLOQUE B	8.424,06	9.434,95	349	94	443
BLOQUE C	7.974,98	8.931,98	330	89	420
BLOQUE D	4.295,50	5.197,56	192	52	244
BLOQUE E	4.295,05	4.810,46	178	48	226
BLOQUE F	8.413,72	9.423,37	349	94	443
BLOQUE G	8.055,74	9.022,43	334	90	424
PARCELA H	1.110,71	631,38	13	6	19
PARC. ESPECIAL	45.253,00	45.000,00	1330	450	1780
BLOQUE I	1.800,00	3.150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5.199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5.523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5.083,60	62	51	112
BLOQUE M	653,71	4.706,71	57	47	104
PV1+PV2+PV3+V7	54.351,06	555,95	14	6	19
TOTALES		122.760,00	3626	1.228	4.854

NOTA *: La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el Art. 209.3 del ROGTU.

Imagen 3: Cuadro de Reserva Obligatoria de Aparcamiento del Plan Parcial.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

No obstante lo anterior, el Art. II.10 de la Sección II, Ordenanza Particular “U” de la Parcela Especial, cita que la Parcela Especial está obligada a reservar un mínimo de 1.900 plazas de aparcamiento de titularidad privada. Indicando que este estándar, solo podrá reducirse, si no se consumiesen efectivamente los 45.000 m² edificables disponibles. La eventual reducción, sería proporcional a la edificabilidad consumida. Esto supone una exigencia de 1 plaza por cada 24 m² construidos para la “Parcela Especial”.

Continuando con el Art.12 de Reserva Obligatoria de Aparcamiento, para cumplir los estándares de aparcamiento en Viario Público, 362 plazas proceden del cómputo total de aparcamiento en parcela privada (Parcela Especial, incluidas en las 1900 de reserva obligatoria) y 148 se asumen en la Parcela Especial, espacio abierto exterior, como resultado de la eliminación de plazas de aparcamiento públicas en el Vial 5 y 6 con la finalidad de mejorar el tráfico. Estas 148 plazas se entienden adicionales a las 1.900 antes referidas.

Con todo ello se concluye que la Parcela Especial tiene una exigencia de 2.048 plazas de aparcamiento en parcela privada, de las cuales 510 plazas (362+148) son necesarias para cumplir el estándar de aparcamiento en vial público y las 1.538 plazas restantes son las necesarias para cumplir la exigencia de aparcamiento privado con una edificabilidad consumida de 45.000 m².

No obstante, como hemos visto en el cuadro anterior, la exigencia de Aparcamiento en parcela privada para la Parcela Especial, necesaria para cumplir con el ratio por usos es de 1.330 plazas, no quedando justificada la diferencia hasta 1.538 plazas, que seguramente responde a la previsión inicial del operador para dar respuesta al volumen de tráfico que se estimaba generaría la actividad.

En resumen de lo expuesto, la exigencia en el Plan Parcial de 1.900 plazas + 148 plazas, para la Parcela Especial se justifica de la siguiente manera:

- 1.330 plazas son necesarias para cumplir con el ratio por usos, según la previsión de usos inicial.
- 362 plazas son necesarias para cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento públicas.
- 148 plazas en espacio abierto exterior, son necesarias para cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento, por supresión de plazas en los viales 5 y 6.
- Las restantes 208 plazas exigidas no responden a ningún ratio en concreto.

El objeto de esta Propuesta de Modificación de Plan Parcial es, ajustar a la realidad física la previsión de Usos que se hizo en Planeamiento de la Edificación, pendiente de construir en la “Parcela Especial”, hasta agotar la Edificabilidad Máxima y consecuentemente, ajustar la dotación de Aparcamiento exigible en Parcela Privada conforme al anterior ajuste de Usos. Es por ello, que la dotación de Aparcamiento en Vial Público no se ve afectada por esta Propuesta de Modificación Puntual de Plan Parcial, respetándose los Estándares de Aparcamiento exigibles en Suelo Dotacional Público del Plan Parcial Vigente, por lo que no da lugar a la revisión de dichos estándares en la actualidad.

6.- DESCRIPCION DE LA REALIDAD FÍSICA DE LA EDIFICACION UBICADA EN LA PARCELA ESPECIAL

La Edificación ubicada en la “Parcela Especial” solicitó, ante el Ayuntamiento de Alfajar, una Licencia Ambiental y Licencia de Edificación que le fue concedida por Decreto nº 2013000332 en fecha 8 de Febrero de 2013. Posteriormente, se solicitó Licencia para una pequeña ampliación que se concedió con fecha 14 de Septiembre de 2015 por Decreto nº 2015002377.

▪ ANÁLISIS DE LOS USOS AUTORIZADOS EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

La Edificación, autorizada en ambas Licencias, tiene una Superficie total Construida de 113.364,98 m², una Edificabilidad de 39.250,46 m²t y una dotación de Aparcamiento de 2.147 plazas (1.999 +148).

De la memoria de los Proyectos arriba indicados, se han extraído las siguientes tablas:

		CUADRO DE SUPERFICIES	
		SUP. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)
P-3	PLANTA -3 APARCAMIENTO	1074,08 m2	0,00 m2
P-2	PLANTA -2 APARCAMIENTO	33881,85 m2	390,78 m2
P-1	PLANTA -1 APARCAMIENTO	33372,43 m2	494,21 m2
PB	PLANTA BAJA	30615,47 m2	24829,60 m2
P1	PLANTA PRIMERA	13499,75 m2	12614,47 m2
PT	PLANTA TECNICA	851,84 m2	851,84 m2
PC	PLANTA CUBIERTA	69,56 m2	69,56 m2
		113364,98 m2	39250,46 m2t
		CUADRO DE APARCAMIENTOS	
		PLANEAMIENTO	LICENCIA
	USO PRIVADO	1900	1991
	USO PUBLICO	148	156
		2048	2147

Imagen 4: Cuadros de Superficies y Aparcamientos autorizadas por el Ayuntamiento de Alfajar.

Para realizar el análisis que se pretende, tenemos que tener en cuenta, la Superficie Construida correspondiente a los Usos, contemplados en el Plan Parcial que computan Edificabilidad.

En la memoria del Proyecto de Edificación se incluía una Tabla que realizaba una distribución superficial construida por tipo de Actividad, dicha tabla se ha actualizado con los datos de la ampliación de 2015 resultando la siguiente:

Distribucion superficial construida por tipo de ACTIVIDAD AUTORIZACION MUNICIPAL							
USO COMERCIAL Y ALMACEN	OFICINAS	RESTAURANTE	LOCALES TECNICOS	APARCAM. SEMI-CUBIERTO	APARCAM. DESCUBIERTO	TOTALES	APARCAMIENTO EXTERIOR
1074,08 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	1074,08 m2	0,00 m2
38,83 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	33843,02 m2	0,00 m2	33881,85 m2	4459,38 m2
1520,20 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	31852,23 m2	0,00 m2	33372,43 m2	0,00 m2
26638,27 m2	0,00 m2	0,00 m2	19,20 m2	0,00 m2	3958,00 m2	30615,47 m2	0,00 m2
9034,84 m2	1943,47 m2	2521,44 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	13499,75 m2	0,00 m2
0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	851,84 m2	0,00 m2	0,00 m2	851,84 m2	0,00 m2
0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	69,56 m2	0,00 m2	0,00 m2	69,56 m2	0,00 m2
38306,22 m2	1943,47 m2	2521,44 m2	940,60 m2	65695,25 m2	3958,00 m2	113364,98 m2	4459,38 m2

Imagen 5: Cuadros de Distribución Superficial Construida por Tipo de Actividad autorizadas por el Ayuntamiento de Alfajar.

La anterior Tabla está elaborada en base a una superficie construida y una definición de Usos que no corresponde a la realizada por el Plan Parcial.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

Los Usos contemplados en el Plan Parcial corresponden al Uso Comercial, Hostelería-Restauración, Terciario y Polivalente. Considerando Uso Terciario, tal y como indicaba el articulado del Plan Parcial, el almacén, oficinas, salas de reunión, aseos y servicios públicos y específicos de los trabajadores, cuartos técnicos y similares que, aunque están vinculados al uso comercial principal son distintos del mismo.

Se ha realizado el Estudio de la Edificabilidad del Edificio, según la clasificación de Usos que se hizo en la fase de Planeamiento, incluyendo una leyenda de colores que responde al ratio de aparcamiento empleado. Dicha leyenda es la siguiente:

Uso Comercial	1plz/25m ²
Uso Hostelería-Restauración	1plz/50m ²
Uso Terciario	1plz/100m ²
Uso Polivalente	1plz/40m ²

Imagen 6: Leyenda de colores con Usos del Plan Parcial en base a los ratios de aparcamiento.

A continuación, se incluye la Tabla de la Edificabilidad del Edificio arriba indicada, con la leyenda de colores anterior:

Distribución de la Edificabilidad del Edificio por Usos AUTORIZACION MUNICIPAL									
	USO COMERCIAL	RESTAURANTE	TERCIARIO	ALMACEN-VENTAS	LOCALES TECNICOS	RECORRIDOS	APARCAM. SEMI-CUBIERTO	APARCAM. DESCUBIERTO	TOTALES
P-3	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
P-2	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	390,78 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	390,78 m ²
P-1	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	227,64 m ²	0,00 m ²	266,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	494,21 m ²
PB	18129,74 m ²	240,83 m ²	3679,95 m ²	2469,96 m ²	0,00 m ²	309,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	24829,60 m ²
P1	6901,70 m ²	2512,75 m ²	2831,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	368,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12614,47 m ²
PT	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	851,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	851,84 m ²
PC	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	69,56 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	69,56 m ²
	25031,44 m²	2753,58 m²	6511,30 m²	2697,60 m²	921,40 m²	1335,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	39250,46 m²

Imagen 7: Distribución de la Edificabilidad del Edificio por Usos autorizadas por el Ayuntamiento de Alfajar.

Del análisis de las Licencias concedidas por el Ayuntamiento de Alfajar se concluye que la “Parcela Especial” destina 25.031,44 m² al Uso Comercial, 11.465,44 m² al Uso Terciario y 2.753,58 m² al Uso Hostelero.

El número de plazas de aparcamiento actualmente autorizado para la Edificación asciende a 2.147 plazas de aparcamiento en parcela privada, de las cuales, como ya hemos visto, 148 plazas públicas necesarias en espacio abierto exterior y las 1.991 plazas restantes son las destinadas a cumplir la exigencia de aparcamiento en parcela privada (incluyendo, como ya hemos visto, 362 plazas de estándar público).

De los datos anteriores merece llamar la atención sobre dos cuestiones:

1. La dotación de aparcamiento hoy autorizada excede la mínima exigida por el Plan Parcial, que es de 1900 + 148 plazas para un supuesto de agotamiento de edificabilidad, cuando actualmente la edificabilidad no está agotada y se dispone de 1.999 + 148 plazas.
2. El reparto de Usos actual difiere del que fue estimado en el Plan Parcial y podría justificar la revisión de 1.330 plazas de aparcamiento que fueron inicialmente consideradas como mínimas para satisfacer la necesidad de aparcamiento privado.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

▪ ANÁLISIS DE LA REALIDAD FÍSICA DE LA EDIFICACION.

Desde la inauguración de la tienda en Junio de 2014, ésta se ha ido adaptando a las necesidades de los consumidores y a la inercia cada vez mayor de las compras por internet, lo cual ha propiciado una necesidad menor de superficie de ventas y una necesidad mayor de espacio de almacenamiento.

Los cuadros de Superficies y plazas de Aparcamiento correspondientes a la Realidad Física son los siguientes:

		CUADRO DE SUPERFICIES	
		SUP. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)
P-3	PLANTA -3 APARCAMIENTO	1074,08 m2	0,00 m2
P-2	PLANTA -2 APARCAMIENTO	33881,85 m2	390,78 m2
P-1	PLANTA -1 APARCAMIENTO	33372,43 m2	494,21 m2
PB	PLANTA BAJA	30615,47 m2	24829,60 m2
P1	PLANTA PRIMERA	13499,75 m2	12614,47 m2
PT	PLANTA TECNICA	851,84 m2	851,84 m2
PC	PLANTA CUBIERTA	69,56 m2	69,56 m2
		113364,98 m2	39250,46 m2t
		CUADRO DE APARCAMIENTOS	
		PLANEAMIENTO	LICENCIA
	USO PRIVADO	1900	1991
	USO PUBLICO	148	156
		2048	2147

Imagen 8: Cuadros de Superficies y Aparcamientos correspondiente a la Realidad Física de la Tienda.

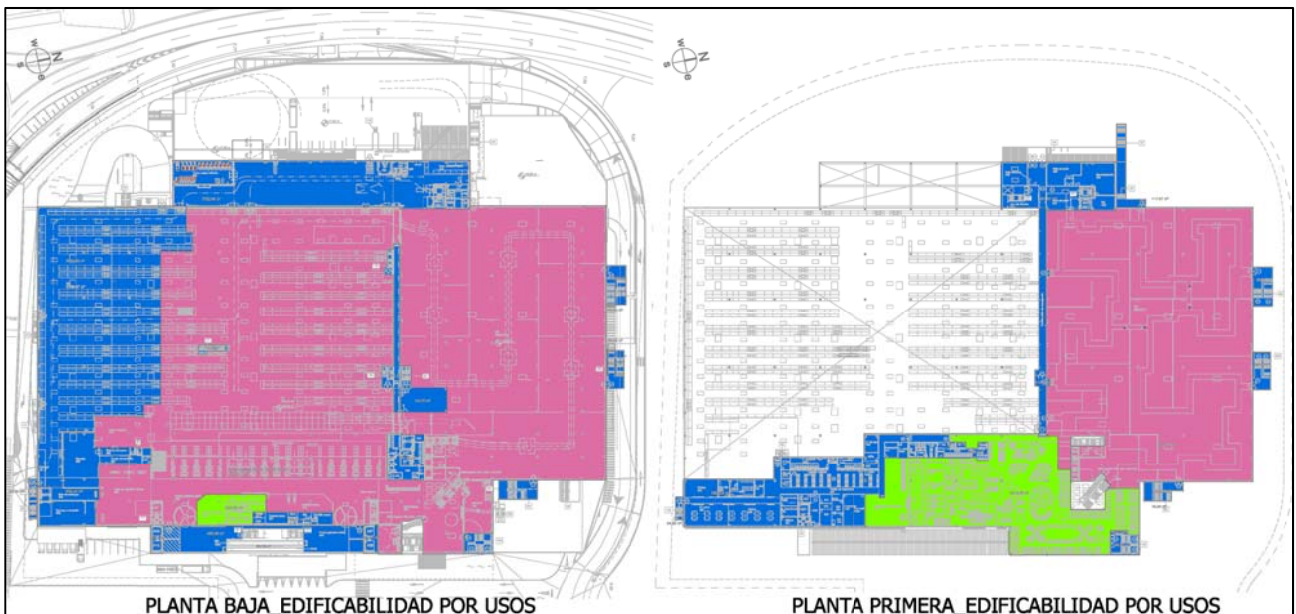


Imagen 9: Zonificación de la Planta Baja y Planta Primera de la Realidad Física de la Tienda.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

En base a la distribución por Usos correspondiente a la Realidad Física de la Edificación, indicada en la Imagen 9, la Tabla de Edificabilidades se detalla a continuación:

Distribución de la Edificabilidad del Edificio por Usos REALIDAD FISICA TIENDA									
	USO COMERCIAL	RESTAURANTE	TERCIARIO	ALMACEN-VENTAS	LOCALES TECNICOS	RECORRIDOS	APARCAM. SEMI-CUBIERTO	APARCAM. DESCUBIERTO	TOTALES
P-3	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
P-2	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	390,78 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	390,78 m ²
P-1	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	227,64 m ²	0,00 m ²	266,57 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	494,21 m ²
PB	16924,07 m ²	240,83 m ²	3679,95 m ²	3675,63 m ²	0,00 m ²	309,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	24829,60 m ²
P1	6901,70 m ²	2512,75 m ²	2831,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	368,67 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12614,47 m ²
PT	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	851,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	851,84 m ²
PC	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	69,56 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	69,56 m ²
	23825,77 m²	2753,58 m²	6511,30 m²	3903,27 m²	921,40 m²	1335,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	39250,46 m²

Imagen 10: Distribución de la Edificabilidad del Edificio por Usos correspondiente a la Realidad Física de la Tienda.

De este Análisis de Realidad Física de la Tienda, se concluye que la “Parcela Especial” destina 23.825,77 m² al Uso Comercial, 12.671,11 m² al Uso Terciario y 2.753,58 m² al Uso Hostelero.

La diferencia entre la Superficie Construida definida por Usos de la Realidad Física de la Tienda, respecto a la Previsión de Usos que se estimó para la “Parcela Especial” en el momento de la redacción del Plan Parcial, se muestra a continuación:

	SUPERFICIE POR USOS	
	PLANEAMIENTO	REALIDAD FISICA
USO COMERCIAL	28000,00 m ²	23825,77 m ²
USO TERCARIO	13000,00 m ²	12671,11 m ²
USO HOSTELERO	4000,00 m ²	2753,58 m ²
	45000,00 m²	39250,46 m²

Imagen 11: Diferencia Superficies por Usos en Planeamiento y Realidad Física.

La previsión de Usos que se estimó para la “Parcela Especial” era de 28.000 m² de Uso Comercial, 13.000 m² de Uso Terciario y 4.000 m² de Uso Hostelero. La realidad es que se ejecutó una Edificación que destina 23.825,77 m² al Uso Comercial, 12.671,11 m² al Uso Terciario y 2.753,58 m² al Uso Hostelero.

Esta diferencia de Edificabilidad tiene una implicación directa en la exigencia de plazas de aparcamiento que se aplica a la “Parcela Especial”, que parece lógico tenga que adecuarse a la realidad física de la tienda o a la previsión de crecimiento que esta planteo.

Es por ello, que esta Modificación Puntual de Plan Parcial propone una nueva exigencia de dotación de aparcamiento para la “Parcela Especial”, en base al análisis realizado.

7.- RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO DEL PLAN PARCIAL AJUSTADA A LA REALIDAD FISICA DE LA PARCELA ESPECIAL

La reserva obligatoria en parcela privada, se calcula según el punto 5 del Anexo IV del TRLOTUP, que varía en función del Uso al que se destina la Edificación, siendo estos ratios los siguientes:

- a) Para Usos Comerciales o Recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- b) Para Usos Hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- c) Para Usos Terciarios distintos de los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- d) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

ARQUITECTOS: M^a JOSÉ VANACLOCHA AROCAS Y GUSTAVO FONTE GARCIA.

ASESORIA JURÍDICA: MIREIA DEL POZO NIUBO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

Teniendo en cuenta dichos ratios y los Usos indicados en la tabla correspondiente a la *Imagen 12: Cuadros de Superficies y Aparcamientos correspondiente a la Realidad Física de la Edificación*, la exigencia de Aparcamiento en Parcela Privada, según la Realidad Física de la tienda asciende a 1.135 plazas de aparcamiento.

	SUPERFICIE POR USOS		EXIGENCIA APARCAMIENTO POR USOS	
	PLANEAMIENTO	REALIDAD FISICA	REALIDAD FISICA DE LA TIENDA	
USO COMERCIAL	28000,00 m2	23825,77 m2	USO COMERCIAL: 1plz / 25m2	953
USO TERCIARIO	13000,00 m2	12671,11 m2	USO TERCIARIO: 1plz / 100m2	127
USO HOSTELERO	4000,00 m2	2753,58 m2	USO HOSTELERO: 1plz / 50m2	55
	45000,00 m2	39250,46 m2		1135

Imagen 12: Reserva Obligatoria de Aparcamiento en Parcela Privada atendiendo a la Realidad Física.

Recordemos que, como hemos explicado en el Apartado 6, conforme al Planeamiento vigente, el reparto de las plazas totales exigidas a la “Parcela Especial” es el siguiente:

- 1.330 plazas son necesarias para cumplir con el ratio por usos, según la previsión de usos inicial.
- 362 plazas son necesarias para cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento públicas.
- 148 plazas en espacio abierto exterior, son necesarias para cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento.
- Las restantes 208 plazas exigidas no responden a ningún ratio en concreto.

Por tanto, las 1.135 plazas resultantes de la Imagen 12, vendrían a sustituir a las 1.330 plazas anteriores.

En resumen, la Parcela Especial, con una Edificabilidad de 39.250,46 m², tendría una exigencia de 1.645 plazas en parcela privada, 1.135 + 362 + 148, siendo 510 plazas (362+148) necesarias para cumplir el estándar de aparcamiento en vial público y las 1.135 plazas restantes serían las destinadas a cumplir la exigencia de aparcamiento en parcela privada.

8.- RESERVA OBLIGATORIA DE APARCAMIENTO DEL PLAN PARCIAL ATENDIENDO AL ANALISIS DE CRECIMIENTO DE LA TIENDA

En base al estudio realizado de la Realidad Física de la tienda, a su comparación con los parámetros empleados en la fase de Planeamiento y a la previsión de crecimiento de la tienda, se plantea a continuación la siguiente previsión de usos y propuesta de exigencia de aparcamiento, hasta agotar la Edificabilidad máxima:

	SUPERFICIE POR USOS			EXIGENCIA APARCAMIENTO POR USOS	
	PLANEAMIENTO	REALIDAD FISICA	AMPLIACION	REALIDAD FISICA DE LA TIENDA	
COMERCIAL	28000,00 m2	23825,77 m2	23850,00 m2	USO COMERCIAL: 1plz / 25m2	954
TERCIARIO	13000,00 m2	12619,91 m2	18390,00 m2	USO TERCIARIO: 1plz / 100m2	184
HOSTELERO	4000,00 m2	2753,58 m2	2760,00 m2	USO HOSTELERO: 1plz / 50m2	55
	45000,00 m2	39199,26 m2	45000,00 m2		1193

Imagen 13: Reserva Obligatoria de Aparcamiento en Parcela Privada consumiendo la Edificabilidad máxima de la Tienda.

De ese modo, la Parcela Especial con una Edificabilidad máxima de 45.000 m², tendría una exigencia de 1.703 plazas en parcela privada, de las cuales 510 plazas (362+148) son necesarias para cumplir el estándar de aparcamiento en vial público y las 1.193 plazas restantes serían las destinadas a cumplir la exigencia de aparcamiento en parcela privada.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

9.- NUEVA EXIGENCIA DE LOS ESTÁNDARES DEL PLAN PARCIAL TRAS LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL.

Por todo lo anterior, la nueva exigencia de los Estándares del Plan Parcial, afectaría únicamente al Aparcamiento exigible en Parcela Privada de la Parcela Especial, al ajustarse los Usos de la tienda correspondientes a su Edificabilidad máxima, respetando las plazas exigibles en Vial Publico del Plan Parcial vigente.

La nueva exigencia de los Estándares del Plan Parcial, afectados por esta Modificación de Plan Parcial, quedaría de la siguiente manera:

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

PARCELA	SUP.BLOQUES (m2s) ■	AREAS (m2s) ■■	SUP.SUELO (m2s)	COEF.ED. NETA (m2t/m2s) s/ ■	TECHO MÁX. (m2t)	SUP. COMERCIAL		SUP. TERCIAARIO		SUP. HOSTELERO		SUP. POLIVALENTE	
						%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)	%	(m2t)
BLOQUE A	4059,00	706,40	4765,40	1,5000	6088,50	90,00	5479,65	10,00	608,85				
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	1,1200	9434,95	90,00	8491,45	10,00	943,49				
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	1,1200	8931,98	90,00	8038,78	10,00	893,20				
BLOQUE D	4295,50	454,56	4750,06	1,2100	5197,56	90,00	4677,80	10,00	519,76				
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	1,1200	4810,46	90,00	4329,41	10,00	481,05				
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	1,1200	9423,37	90,00	8481,03	10,00	942,34				
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	1,1200	9022,43	90,00	8120,19	10,00	902,24				
PARCELA H	1201,41		1201,41	0,5685	631,38					100,00	631,38		
PARC. ESPECIAL	45253,11		45253,11	0,9944	45000,00	53,00%	23850,00	40,87%	18390,00	6,13%	2760,00		
BLOQUE I	1800,00		1800,00	1,7500	3150,00					100,00	3150,00		
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	7,1000	5199,33			P.Altas	4467,03			P.Baja	732,30
BLOQUE K	778,00	190,90	968,90	7,1000	5523,80			P.Altas	4745,80			P.Baja	778,00
BLOQUE L	716,00	185,54	901,54	7,1000	5083,60			P.Altas	4367,60			P.Baja	716,00
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	7,2000	4706,71			P.Altas	4053,00			P.Baja	653,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,0102	555,95							1,02%	555,95
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62		122760,00		71468,31		41314,35		6541,38		3435,96

NOTA ■ ■ : Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

Imagen 14: Cuadro de Usos de las Parcelas incluidas en el Plan Parcial.

CUADRO DE RESERVAS OBLIGATORIAS DE APARCAMIENTO

RESERVA DE APARCAMIENTOS					
			Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES	
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3526	3489	
R.A. EN Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado (1 pz / 100 m ²) = 718+510 (■)			1228	1228	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ED.TOTAL (m ² t)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE SD. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE UD. TOTALES
BLOQUE A	4059,00	6088,50	225	61	286
BLOQUE B	8424,06	9434,95	349	94	443
BLOQUE C	7974,98	8931,98	330	89	420
BLOQUE D	4295,50	5197,56	192	52	244
BLOQUE E	4295,05	4810,46	178	48	226
BLOQUE F	8413,72	9423,37	349	94	443
BLOQUE G	8055,74	9022,43	334	90	424
PARCELA H	1201,41	631,38	13	6	19
PARC. ESPECIAL	45253,11	45000,00	1193	450	1643
BLOQUE I	1800,00	3150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5083,60	62	51	113
BLOQUE M	653,71	4706,71	57	47	104
PV1+PV2+PV3+V7	54351,06	555,95	14	6	20
TOTALES		122760	3489	1228	4717

NOTA ■ : La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el punto 5 del Anexo IV del TRLOTUP.

Imagen 15: Cuadro de Reserva Obligatoria de Aparcamiento del Plan Parcial.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

La aprobación de la modificación de dichos Estándares implicaría la revisión del texto completo de las Ordenanzas municipales vigentes y su actualización, afectando en concreto, al *Artículo 12. Reservas Obligatorias de Aparcamiento* y al *Artículo II.10. Aparcamientos*.

Alfajar, Octubre de 2022

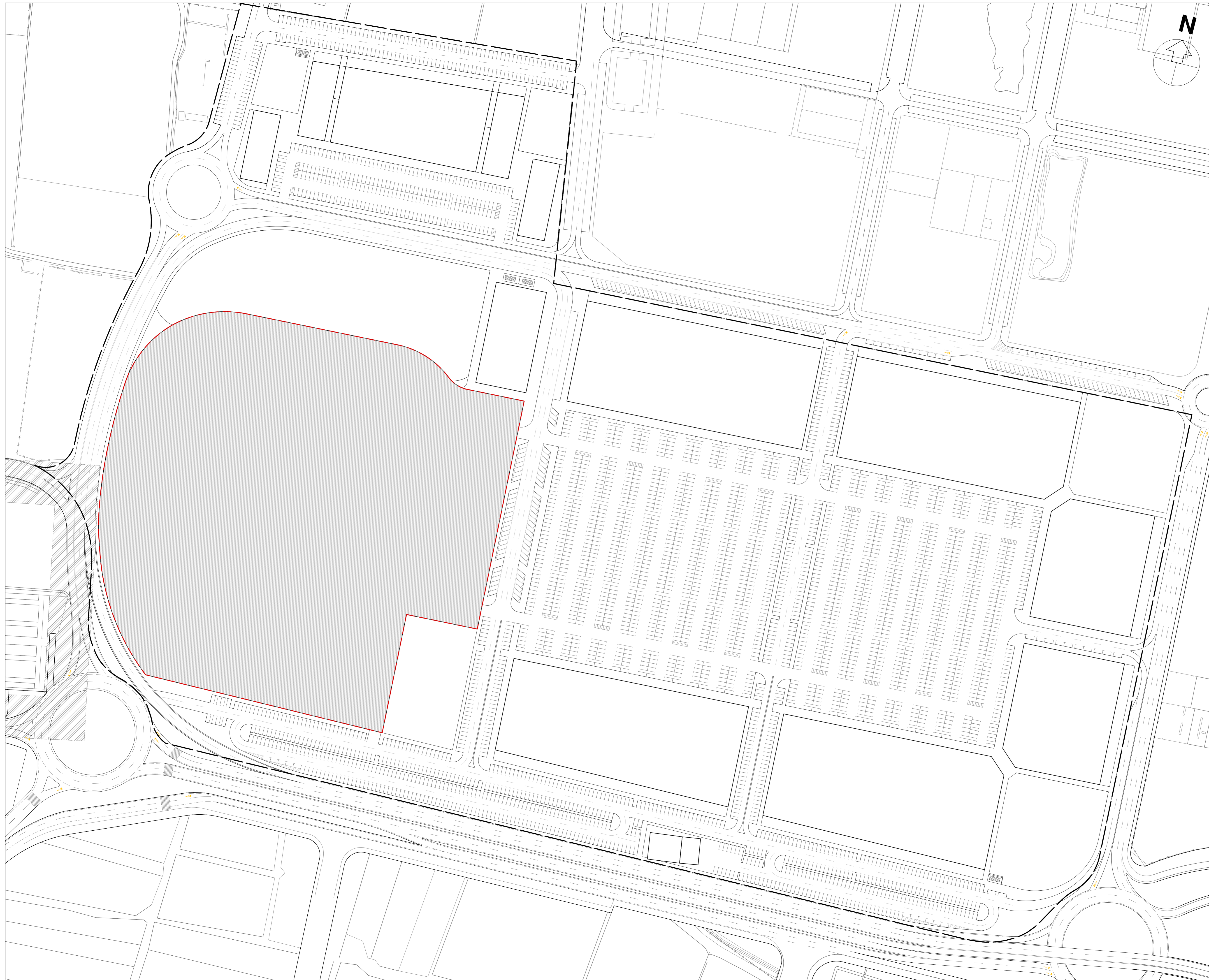
Los arquitectos,

M^a José VANACLOCHA AROCAS
Colegiado 08080 en el COACV

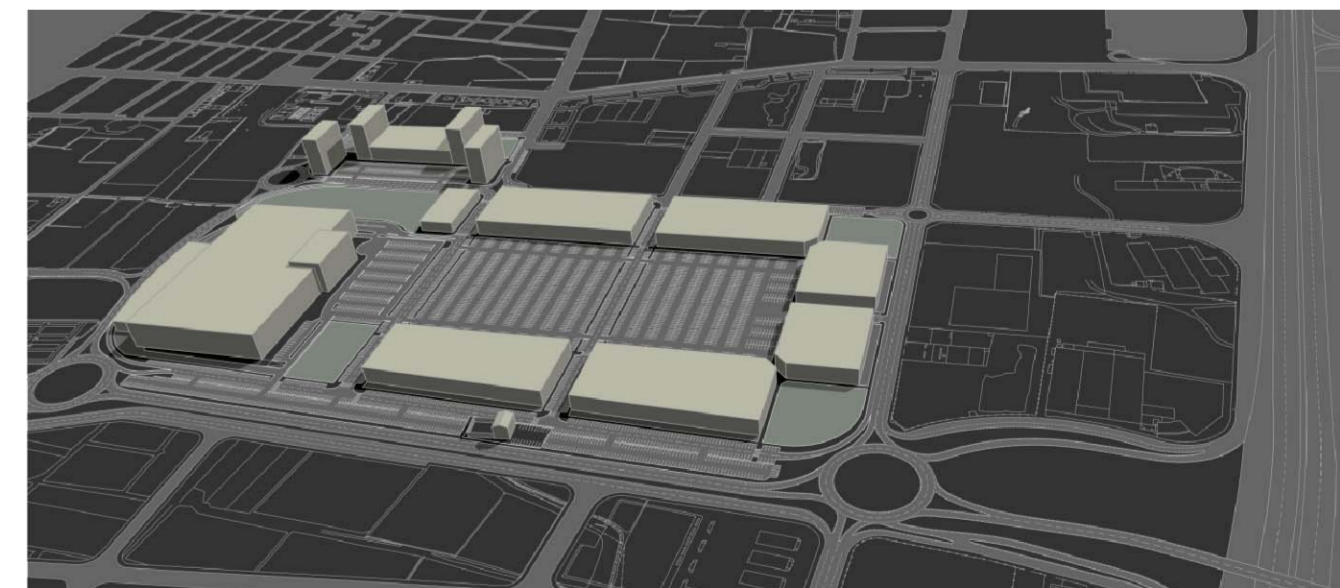
Gustavo FONTE GARCIA
Colegiado 10779 en el COACV



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL
DE LOS SECTORES 1AB (1A+1B) DEL PGOU DE ALFAFAR

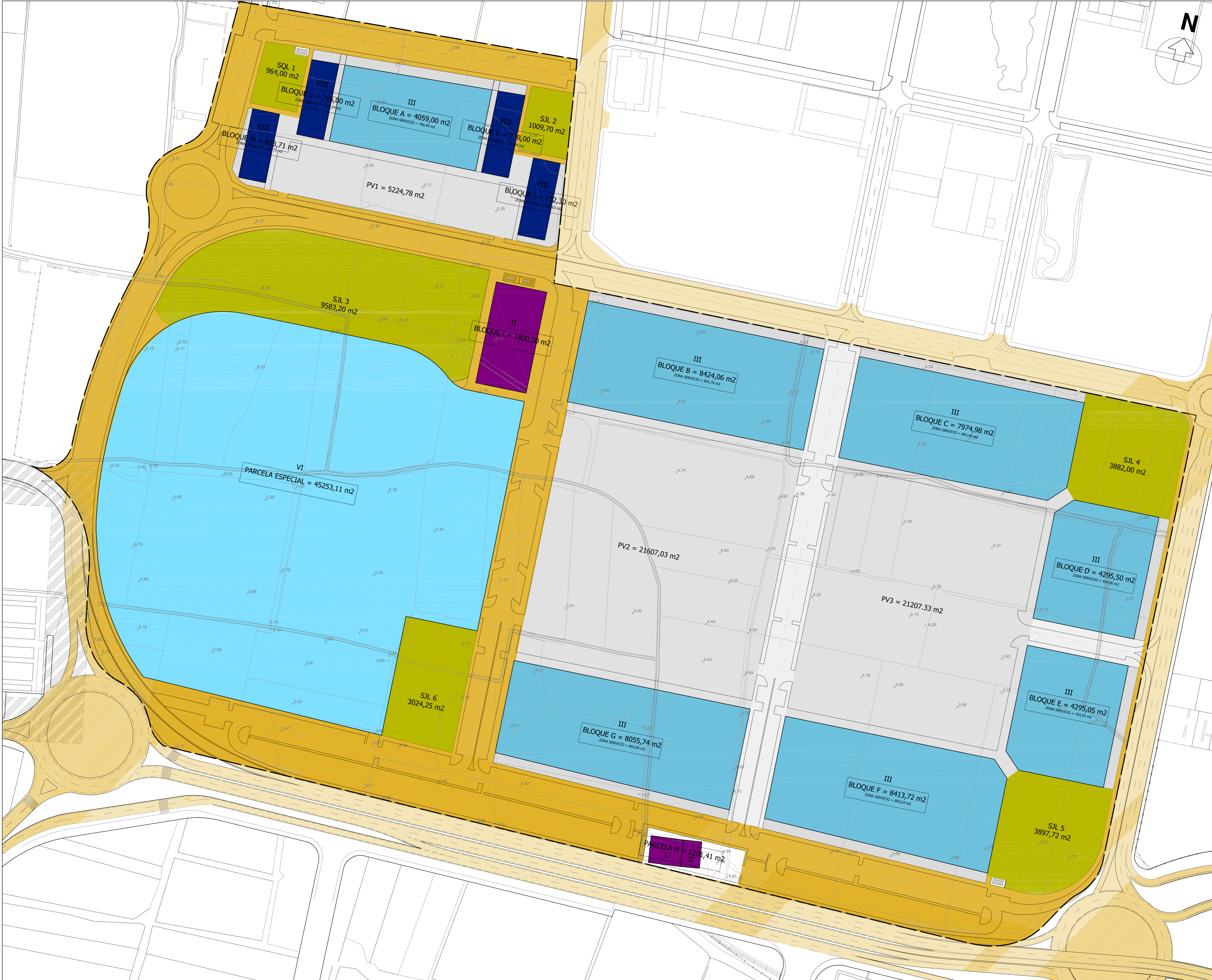
PLANOS



▨ AMBITO DE LA ACTUACION



ARQUITECTOS:  M.ª JOSE VANACLOCHA ARCOAS Nº Colegiado 8.580  GUSTAVO FONTE GARCIA Nº Colegiado 10.779	MODIFICACION PLANTUAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA	
	PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A	SITUACIÓN: SECTOR 1AB (1A+1B) DEL SUNP DEL PGOU DE ALFAFAR
PLANO: SITUACION	ESCALA: 1/1000	Nº PLANO: 11
FECHA: Octubre 2022		



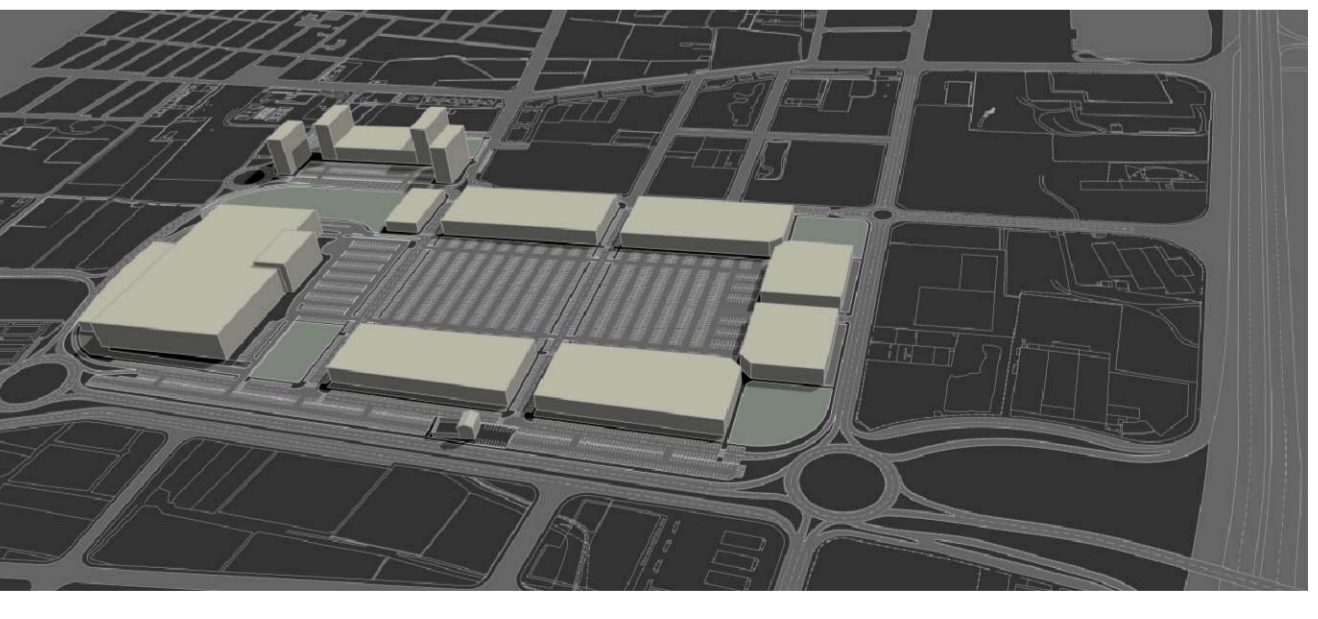
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR				
SECTOR	SUPERFICIE (m2s)	AREAS (m2s)	TECHO MÁXIMO (m2s)	IEB (m2/m2s)
	223200,00			0,55

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s)	AREAS (m2s)	SUP. SUELO (m2s)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m2/m2s)	TECHO MÁXIMO (m2s)
BLOQUE A	8424,06	841,76	9265,82	Comercial	III	1,12000	6088,50
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	Comercial	III	1,12000	9434,55
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	Comercial	III	1,12000	8931,98
BLOQUE D	4295,05	454,56	4750,06	Comercial	III	1,21000	5197,56
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	Comercial	III	1,12000	4810,46
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	Comercial	III	1,12000	9423,37
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	Comercial	III	1,12000	9022,43
PARCELA H	1201,41		1201,41	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45253,11		45253,11	Comercial	VI	0,99441	45000,00
BLOQUE I	1800,00		1800,00	Hostelero	II	1,75000	3150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	Terciario	VIII	7,10000	5199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	7,10000	5523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	7,10000	5083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	7,20000	4706,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	Parking privado	-	0,01023	555,55
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62				122760,00

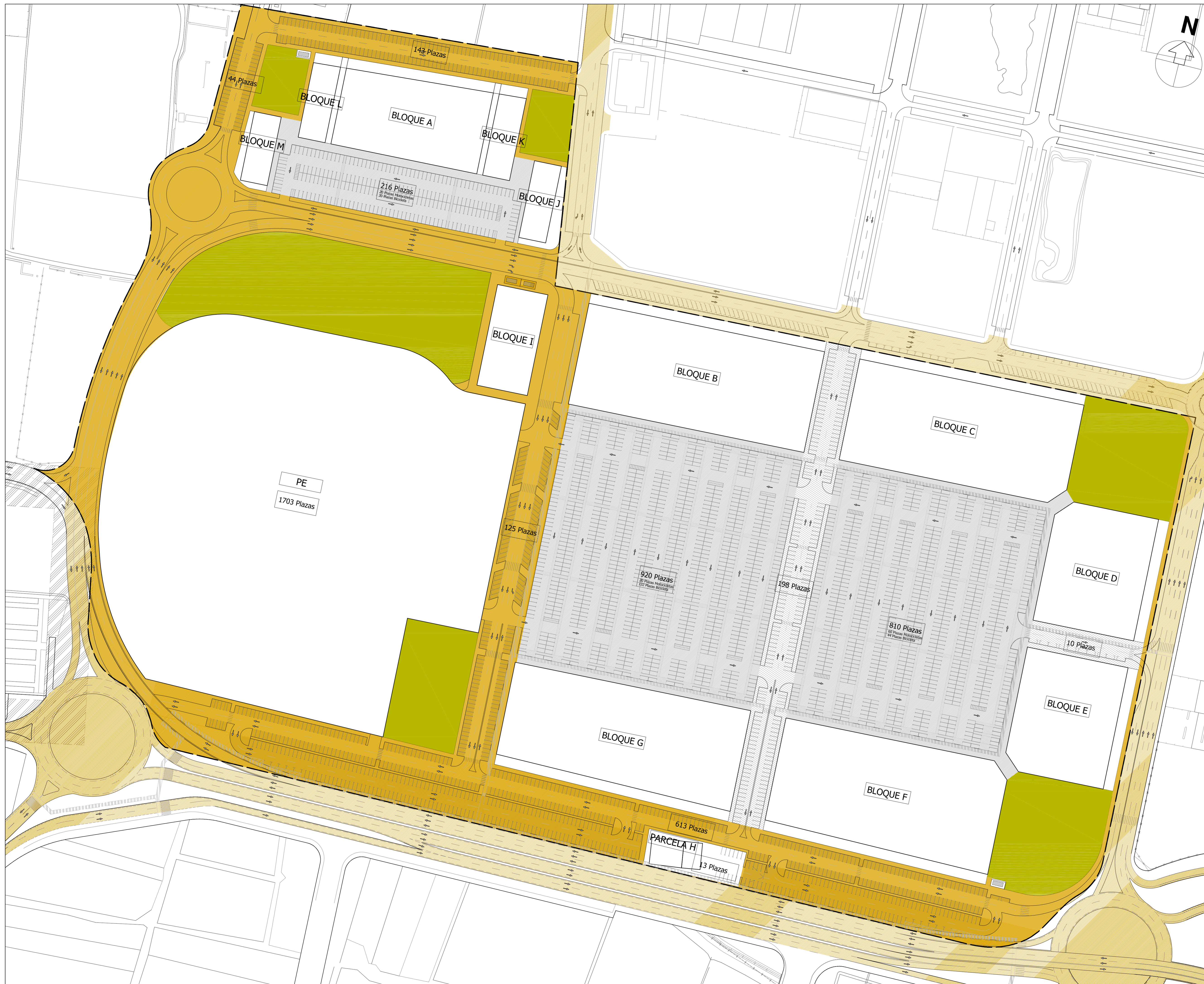
PARCELA	SUP. BLOQUES (m2s)	AREAS (m2s)	SUP. SUELO (m2s)	COEF. ED. NETA (m2/m2s)	TECHO MÁX. (m2s)	SUP. COMERCIAL (%)	SUP. TERCARIO (%)	SUP. HOSTELERO (%)	SUP. POLIVALENTE (%)
BLOQUE A	8424,06	841,76	9265,82	1,12000	6088,50	90,00	949,00	10,00	608,85
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	1,12000	9434,55	90,00	949,00	10,00	943,46
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	1,12000	8931,98	90,00	803,78	10,00	893,20
BLOQUE D	4295,05	454,56	4750,06	1,21000	5197,56	90,00	467,60	10,00	519,76
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	1,12000	4810,46	90,00	429,41	10,00	481,05
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	1,12000	9423,37	90,00	841,37	10,00	942,34
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	1,12000	9022,43	90,00	810,19	10,00	902,24
PARCELA H	1201,41		1201,41	0,56845	631,38				
PARC. ESPECIAL	45253,11		45253,11	0,99441	45000,00	62,22%	28000,00	26,89%	13000,00
BLOQUE I	1800,00		1800,00	1,75000	3150,00				
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	7,10000	5199,33				
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	7,10000	5523,80				
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	7,10000	5083,60				
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	7,20000	4706,71				
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,01023	555,55				
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62		122760,00	79,61%	39,04%	7,91%	34,9%

NOTA: Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

- PÚBLICOS**
- ZONA VERDE
 - SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 - RED PRIMARIA EXTERIOR
- PRIVADOS**
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
 - COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
 - TERCIARIO
 - HOSTELERO
 - AREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES
 - URBANIZACIÓN DE VIALES PRIVADOS
 - URBANIZACIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTOS PRIVADOS



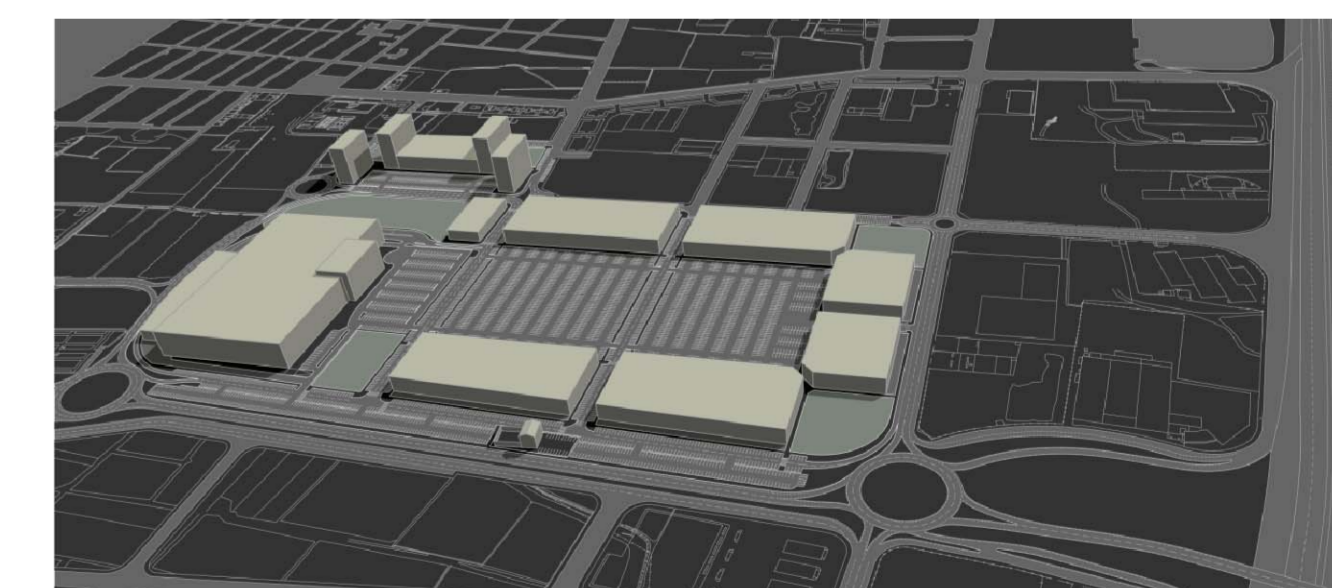
ARQUITECTOS: M ^o JOSÉ VIANACLOCHA AROCAS N ^o COLEGIADO 6.090	MODIFICACIÓN PUNTUAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A	SITUACIÓN: SECTOR 1AB (1A+1B) DEL SUNP DEL PGOU DE ALFAFAR
PLANO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA: USOS, ALTURAS, AREAS Y EDIFICABILIDADES	ESCALA: 1/1000 N ^o PLANO
FECHA: Octubre 2022	12



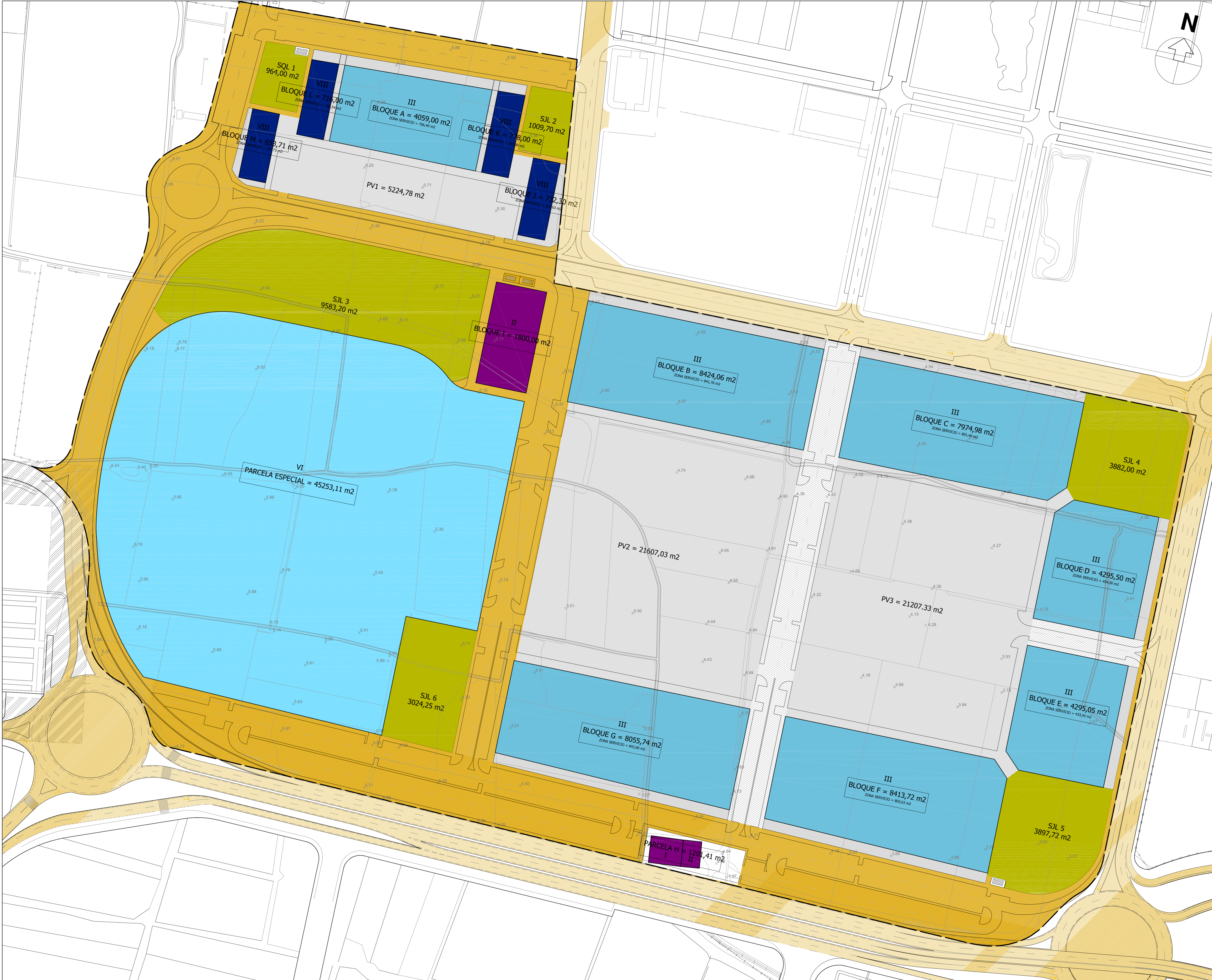
RESERVA DE APARCAMIENTOS					
			Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES	
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)			3690	3626	
R.A. EN Suelo Dotacional Público + Suelo Viario Privado (1 ps / 100 m ²) = 718+510 (■)			1228	1228	
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	ED. TOTAL (m ²)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE S.D. PUBLICO	APARC. EXIGIBLE U.M. TOTALES
BLOQUE A	4059,00	6088,50	225	61	286
BLOQUE B	8424,06	9434,95	349	94	443
BLOQUE C	7974,98	8931,98	330	89	420
BLOQUE D	4295,50	5197,56	192	52	244
BLOQUE E	4295,05	4810,46	178	48	226
BLOQUE F	8413,72	9423,37	349	94	443
BLOQUE G	8055,74	9022,43	334	90	424
PARCELA H	1201,41	631,38	13	6	19
PARC. ESPECIAL	45253,11	45000,00	1330	450	1780
BLOQUE I	1800,00	3150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5083,60	62	51	113
BLOQUE M	653,71	4708,71	57	47	104
P/V1+PV2+PV3+V7	54351,06	555,95	14	6	20
TOTALES		122760	3626	1228	4854

NOTA ■ : La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el Art. 209.3 del ROG.TU.

- LIMITE DEL SECTOR
- ZONAS VERDES DOTACIONALES
- SISTEMA VIARIO PUBLICO
- RESERVA DE APARCAMIENTO PUBLICO
- RESERVA DE APARCAMIENTOS PRIVADO
- RED PRIMARIA EXTERIOR



ARQUITECTOS: M.ª JOSE VANACLOCHA ARCOAS Nº Colegiado 6.060	MODIFICACION PUNTUAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA
PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A	SITUACIÓN: SECTOR 1AB (1A+1B) DEL SUNP DEL PGOU DE ALFAFAR
PLANO: RESERVA DE APARCAMIENTOS EN SUELO DOTACIONAL Y EN PARCELAS COMERCIALES	ESCALA: 1/1000 Nº PLANO 13
FECHA: Octubre 2022	



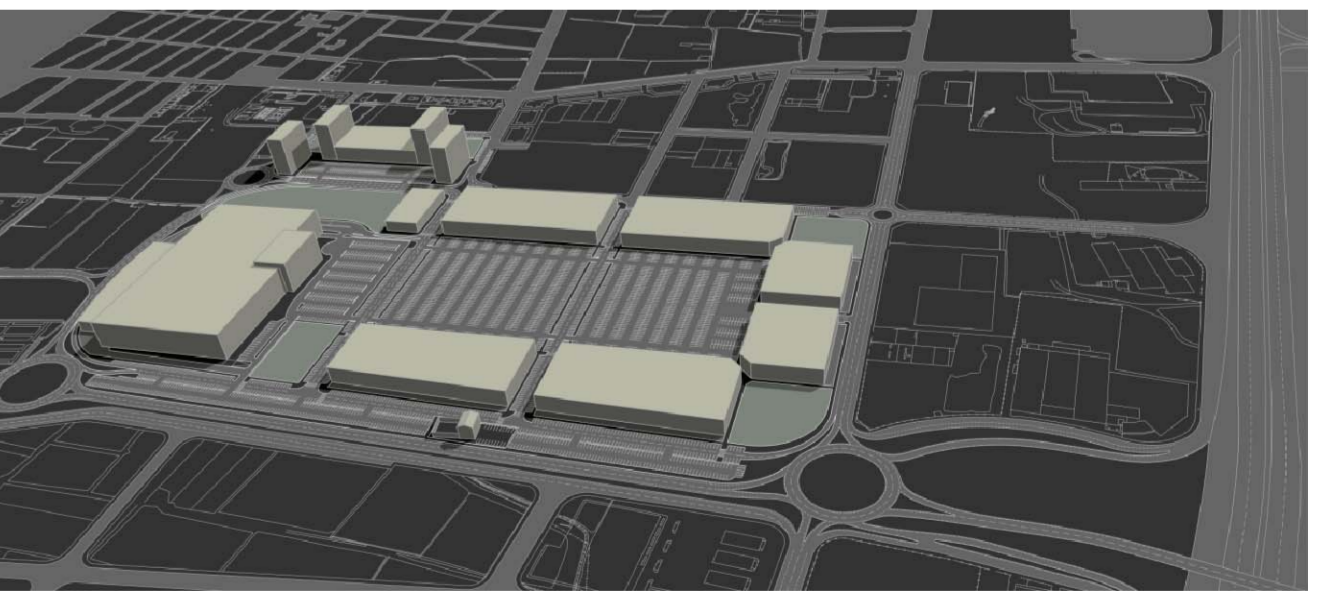
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			
SECTOR	SUPERFICIE (m²)	IBI (m²/m²)	TECHO MÁXIMO (m²)
	223200,00	0,55	122760,00

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR							
PARCELA	SUP. BLOQUES (m²)	ÁREAS (m²)	SUP. SUELO (m²)	USO PPAL.	ALTURAS	COEF. ED. NETA (m²/m²)	TECHO MÁXIMO (m²)
BLOQUE A	4059,00	523,95	4580,96	Comercial	III	1,50000	6088,50
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	Comercial	III	1,12000	9434,95
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	Comercial	III	1,12000	8931,98
BLOQUE D	4295,50	454,56	4750,06	Comercial	III	1,12000	5197,56
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	Comercial	III	1,12000	4810,46
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	Comercial	III	1,12000	9423,37
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	Comercial	III	1,12000	9022,43
PARCELA H	1201,41	1201,41	1201,41	Hostelero	I / II	0,56845	631,38
PARC. ESPECIAL	45253,11	45253,11	45253,11	Comercial	VI	0,99441	45000,00
BLOQUE I	1800,00	325,63	2125,63	Hostelero	II	1,75000	3150,00
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	Terciario	VIII	2,10000	5199,33
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	Terciario	VIII	2,10000	5523,80
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	Terciario	VIII	2,10000	5083,60
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	Terciario	VIII	2,20000	4706,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	Parking privado	-	0,01023	555,95
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62				122760,00

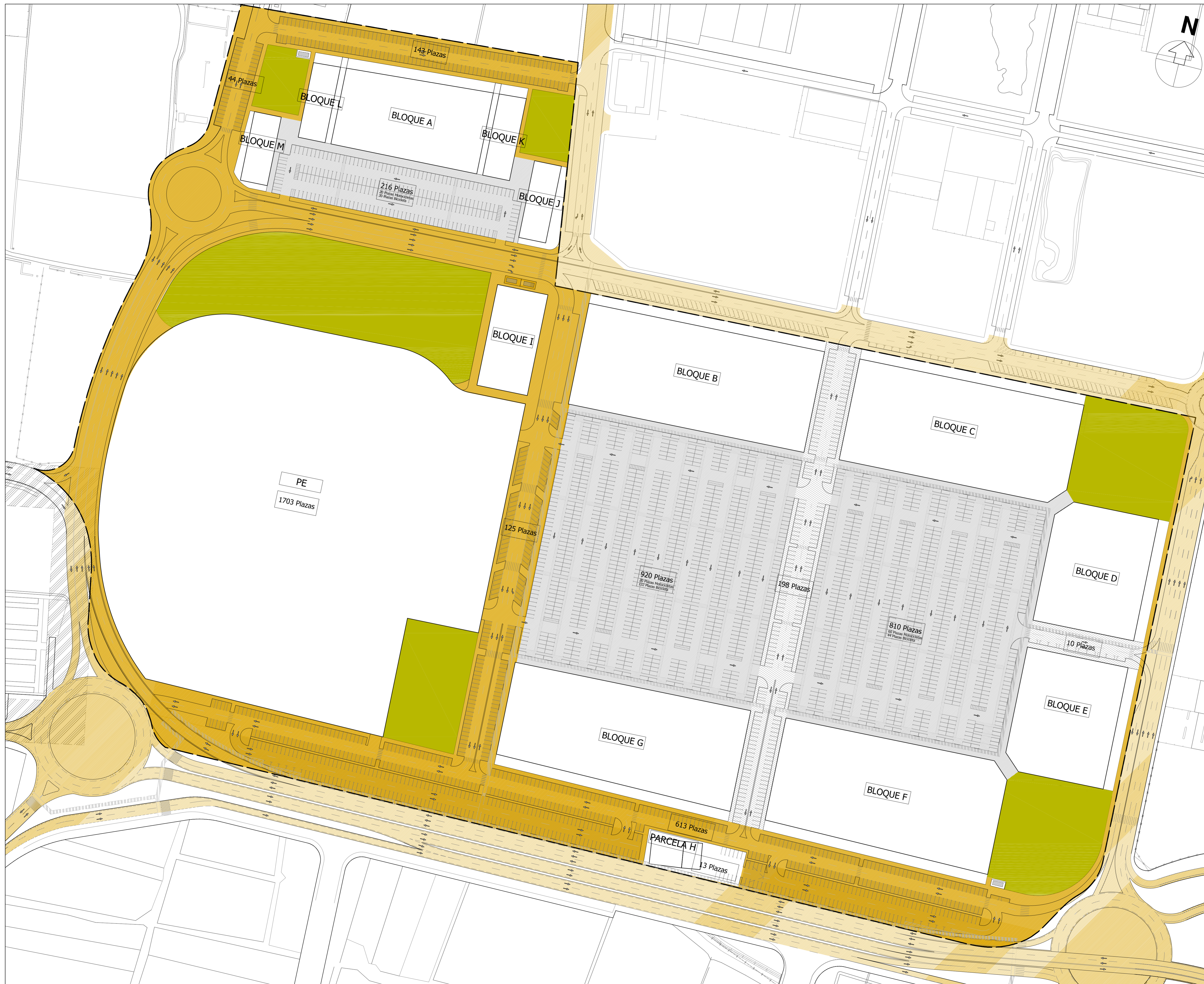
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR											
PARCELA	SUP. BLOQUES (m²)	ÁREAS (m²)	SUP. SUELO (m²)	COEF. ED. NETA	TECHO MÁX.	SUP. COMERCIAL	SUP. TERCIARIO	SUP. HOSTELERO	SUP. POLIVALENTE	%	%
BLOQUE A	4059,00	523,95	4580,96	1,5000	6088,50	90,00	5479,00	10,00	608,50		
BLOQUE B	8424,06	841,76	9265,82	1,1200	9434,95	90,00	8414,45	10,00	949,45		
BLOQUE C	7974,98	801,40	8776,38	1,1200	8931,98	90,00	8038,78	10,00	893,20		
BLOQUE D	4295,50	454,56	4750,06	1,1200	5197,56	90,00	4677,60	10,00	520,96		
BLOQUE E	4295,05	433,43	4728,48	1,1200	4810,46	90,00	4329,41	10,00	481,05		
BLOQUE F	8413,72	803,63	9217,35	1,1200	9423,37	90,00	8413,00	10,00	940,34		
BLOQUE G	8055,74	843,00	8898,74	1,1200	9022,43	90,00	8120,19	10,00	902,24		
PARCELA H	1201,41	1201,41	1201,41	0,56845	631,38			100,00	631,38		
PARC. ESPECIAL	45253,11	45253,11	45253,11	0,99441	45000,00	53,00%	23850,00	40,67%	18150,00	61,37%	23850,00
BLOQUE I	1800,00	325,63	2125,63	1,75000	3150,00			100,00	3150,00		
BLOQUE J	732,30	325,63	1057,93	2,10000	5199,33						732,30
BLOQUE K	778,00	286,02	1064,02	2,10000	5523,80						778,00
BLOQUE L	716,00	274,86	990,86	2,10000	5083,60						716,00
BLOQUE M	653,71	197,73	851,44	2,20000	4706,71						653,71
PV1+PV2+PV3+V7			54351,06	0,01023	555,95						555,95
TOTALES	96652,58	5783,98	156787,62		122760,00	71468,11	41314,35	6561,38	3435,95		

NOTA: Las zonas de servicio anejas a los bloques no tienen asignada edificabilidad alguna. En caso de edificación, con arreglo a ordenanzas, la edificabilidad procederá del bloque al que sirven.

- PÚBLICOS**
- ZONA VERDE
 - SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 - RED PRIMARIA EXTERIOR
- PRIVADOS**
- COMERCIAL-PARCELA ESPECIAL
 - COMERCIAL-MEDIANAS SUPERFICIES
 - TERCIARIO
 - HOSTELERO
 - ÁREAS VINCULADAS A LAS PARCELAS EDIFICABLES
 - URBANIZACIÓN DE VIALES PRIVADOS
 - URBANIZACIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTOS PRIVADOS



ARQUITECTOS:	MODIFICACION PUNTUAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA		
 M. JOSÉ VANACLOCHA AROCAS Nº Colegiado 6.080	PROMOTOR:	IKEA IBERICA, S.A	
 GUSTAVO FONTE GARCÍA Nº Colegiado 10.779	SITUACIÓN:	SECTOR 1AB (1A+1B) DEL SUNP DEL PGOU DE ALFAFAR	
FECHA:	Octubre 2022	PLANO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA: USOS, ALTURAS, ÁREAS Y EDIFICABILIDADES
		ESCALA:	1/1000 Nº PLANO
			01

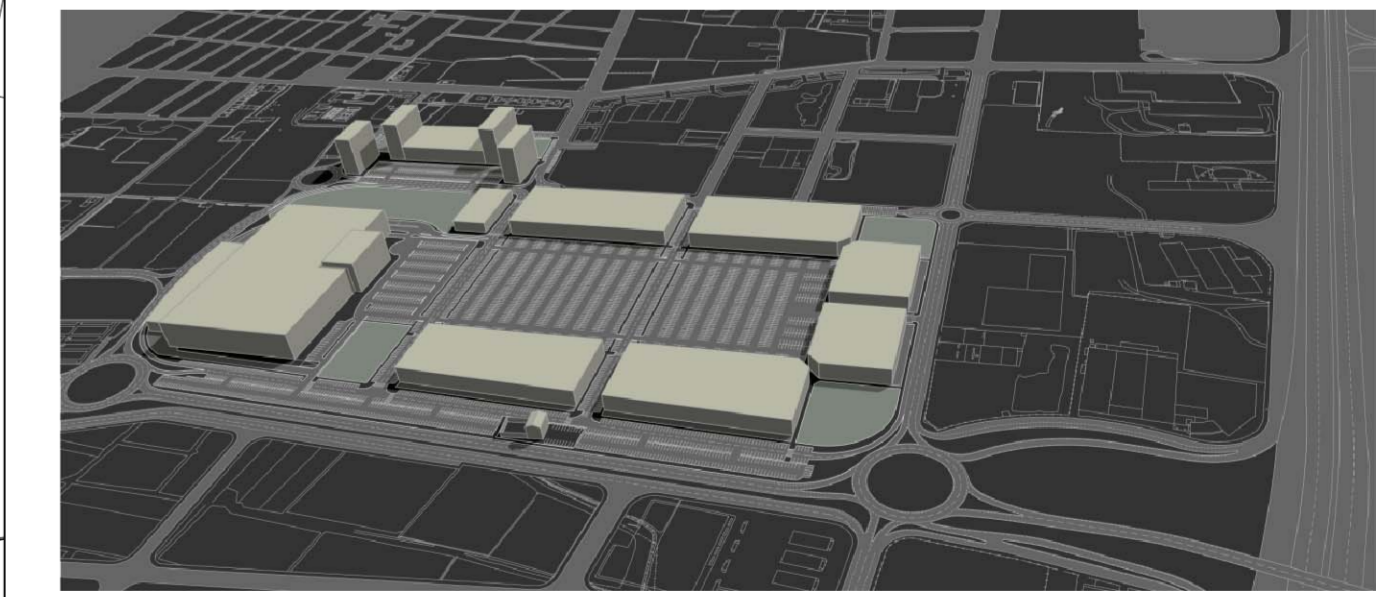


RESERVA DE APARCAMIENTOS		Nº PLAZAS PROYECTADAS	Nº PLAZAS EXIGIBLES
R.A. EN PARCELA PRIVADA (R.A.P.P.)		3489	3489
R.A. EN SUELO DOTACIONAL PÚBLICO + SUELO VIARIO PRIVADO (1 pz / 100 m ²) = 718+510 (*)		1228	1228

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	ED. TOTAL (m ²)	APARC. EXIGIBLE PARCELA PRIVADA	APARC. EXIGIBLE S.D. PÚBLICO	APARC. EXIGIBLE US. TOTALES
BLOQUE A	4059,00	6088,50	225	61	286
BLOQUE B	8424,06	9434,55	349	94	443
BLOQUE C	7974,98	8931,58	330	89	420
BLOQUE D	4295,50	5197,56	192	52	244
BLOQUE E	4295,05	4810,46	178	48	226
BLOQUE F	8413,72	9423,37	349	94	443
BLOQUE G	8055,74	9022,43	334	90	424
PARCELA H	1201,41	631,38	13	6	19
PARC. ESPECIAL	45253,11	45000,00	1393	450	1643
BLOQUE I	1800,00	3150,00	63	32	95
BLOQUE J	732,30	5199,33	63	52	115
BLOQUE K	778,00	5523,80	67	55	122
BLOQUE L	716,00	5083,60	62	51	113
BLOQUE M	653,71	4706,71	57	47	104
PV1+PV2+PV3+PV7	54351,05	555,95	14	6	20
TOTALES		122760	3489	1228	4717

NOTA * : La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas se completará con plazas de aparcamiento en parcela privada de uso público, según el punto 5 del Anexo IV del TROTOP.

- LIMITE DEL SECTOR
- ZONAS VERDES DOTACIONALES
- SISTEMA VIARIO PUBLICO
- RESERVA DE APARCAMIENTO PUBLICO
- RESERVA DE APARCAMIENTOS PRIVADO
- RED PRIMARIA EXTERIOR



ARQUITECTOS: M.ª JOSÉ VIANACLOCHA AROCAS Nº Colegiado: 6.060 GUSTAVO FONTE GARCÍA Nº Colegiado: 10.779	MODIFICACION PUNTUAL: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA PROMOTOR: IKEA IBERICA, S.A. SITUACIÓN: SECTOR 1AB (1A+1B) DEL SUNP DEL PGOU DE ALFAFAR PLANO: RESERVA DE APARCAMIENTOS EN SUELO DOTACIONAL Y EN PARCELAS COMERCIALES ESCALA: 1/1000 Nº PLANO: 02 FECHA: Octubre 2022
--	---