



Referencia: **165/2018**
Destinatario: **JOSE ALFONSO GONZALEZ PEÑA**
Dirección: **AV DE ALCOY, 60 ENT D
03010 ALICANTE/ALACANT
ALACANT**
Núm. notificación: **25/00030000/0002/000000860**

Asunto:	Solicitamos nos envíen o completen el Informe Urbanístico solicitado anteriormente sobre el otro trozo de parcela urbano perteneciente a la misma Referencia Catastral nº 0454903YH4605S0001BB. AJUNTAMOS: - Plano trozo de Parcela Urbano. - Modificación Puntual publicada, en la que aparece dicha parcela urbana. - BOE Modificación Puntual.
Procedimiento:	Información urbanística
Fecha registro entrada:	04/01/2018
Núm. registro entrada:	2018/000256

NOTIFICACIÓN

Referencia:	165/2018
Procedimiento:	Información urbanística
Interesado:	PROMOCIONES GONPEÑA SL
Representante:	JOSE ALFONSO GONZALEZ PEÑA

I1506-18 (Inf.ant.: I1490-17)

SOLICITANDO INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELA SITA EN C/ FERROCARRIL
(parte de la de ref. catastral: 0454903YH4605S0001BB)

INFORME TÉCNICO

Por la mercantil interesada se solicitó, en fecha 26 de octubre, informe urbanístico sobre los datos y gráficos correspondientes al Sector PP-8 "Gasparot 1" que afectaban a dos parcelas de su propiedad. Y se fundamentaba la solicitud en el hecho de que la citada mercantil ostentó anteriormente el título de agente urbanizador y se pretendía valorar la posibilidad de volverlo a solicitar actualmente. Dicha solicitud sobre el ámbito PP-8 fue informada en fecha 6 de noviembre.

La presente solicitud pretende la información urbanística sobre una porción de una de aquellas parcelas (la de referencia catastral 0454903YH4605S0001BB), en su punta situada más al norte, que no forma parte del ámbito PP-8.

Dicha porción de parcela está enclavada en suelo:

- Clasificado como URBANO, y
- Calificado como USO DE REEQUILIBRIO DEL MEDIO URBANO, subzona "Gasparot", clave "ARE-3".



Los principales parámetros de la ordenación urbanística, previstos para esta parcela, son los siguientes:

- *Tipología de edificación: Edificación Abierta (EA), grado 1.*
- *Índice neto de edificabilidad: 1,31 m²t/m²s.*
- *Ocupación: 33% en uso Residencial; 45% en uso Terciario.*
- *Parcela mínima: 600 m²s.*
- *Altura máxima: VIII plantas (planta baja más 7 plantas piso). Altura mínima una menos que la altura máxima.*
- *Retranqueos: 4 m. a lindes; y separación de 8 m. entre edificios.*
- *Obligatoria previsión de aparcamientos (arts. 33 y 34 de NN.UU.).*
- *Usos:*
 - *El uso global característico es el Residencial, en nivel "b" (plantas piso de uso Residencial o Turístico, y la baja de uso Terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar tal uso a la planta primera, o inversamente el Residencial o Turístico ubicarlo en planta baja).*
 - *Se admiten en cualquier situación los niveles "a" (todas las plantas de uso Residencial) y "c" (todas las plantas de uso Turístico).*
 - *Excepcionalmente, mediante Estudio de Detalle (art. 27 de las NN.UU. del Plan General), se admiten los niveles "d" (todas las plantas de uso Terciario) y "e" (todas las plantas de uso Industrial).*

El resto de condiciones más concretas de la edificación puede consultarse en la normativa urbanística del Plan General, especialmente en los artículos 18, 22, 27, 33, 34 y 57.

La parcela hace esquina, dando fachadas a dos viarios: la norte a la calle Ferrocarril (urbanizada) y la oeste a viario de nueva creación no abierto al uso público (incluido en el ámbito del PP-8 y que es parte de la misma parcela catastral).

Así pues la parcela NO posee la condición de solar por lo que para su edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 176 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP, se requiere la previa o simultánea conversión en solar (mediante afianzamiento del importe íntegro de las obras de urbanización y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La superficie viaria deberá ser objeto de cesión a la administración, si bien será posible efectuar reserva de aprovechamiento correspondiente (para su materialización en el sector PP-8) y podrán ser tenidos en cuenta los costes de urbanización que sean útiles para la actuación en el desarrollo del Programa de Actuación del sector PP-8.

Lo que le traslado a los efectos procedentes.