

ESTUDIO DE DETALLE

Referente a:

**LA SEGREGACIÓN DE UNA FINCA CON DOBLE
CLASIFICACIÓN RÚSTICA Y URBANA EN AVENIDA DE
LOS MONTEROS - EL PLA 1 - POLIGONO 22, PARCELA
80**

Redacción:

Ignacio Lillo Torrella - Arquitecto CTAA 14.413

OCTUBRE 2025

ÍNDICE

ESTUDIO DE DETALLE referente a LA SEGREGACIÓN DE UNA FINCA CON DOBLE CLASIFICACIÓN RÚSTICA Y URBANA EN AVENIDA DE LOS MONTEROS - EL PLA 1 - POLIGONO 22, PARCELA 80. 03113 - ALICANTE (ALICANTE)

A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
- 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3 ÁMBITO
- 1.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES
- 1.5 ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.2 PLANO TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO
- I.3 PLANO DE ALINEACIONES. ESTADO ACTUAL
- I.4 PLANOS PGMO 1987. ESTADO ACTUAL

B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

3. NORMAS URBANÍSTICAS

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1 PLANO DE ALINEACIONES. ESTADO REFORMADO
- O.2 PLANOS PGMO. ESTADO REFORMADO

ESTUDIO DE DETALLE referente a UNA
FINCA CON DOBLE CLASIFICACIÓN
RÚSTICA Y URBANA EN AVENIDA DE LOS
MONTEROS - EL PLA 1 - POLIGONO 22,
PARCELA 80

A. **DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación vigente en el municipio de Alicante fue aprobado definitivamente por el Consell de la Generalitat Valenciana el 27 de marzo de 1987,PGMO 1987 en adelante. A lo largo de los años, gran parte de sus previsiones han sido desarrolladas. Sin embargo, algunas determinaciones han quedado obsoletas o han demostrado ser ineficaces, lo que ha llevado al Ayuntamiento a impulsar modificaciones con el fin de corregir aspectos inadecuados y dar respuesta a nuevas necesidades de ordenación.

Con el fin de acometer dichas correcciones, la Unidad de Gestión Urbanística y la Oficina del Plan General del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con fecha 12 de febrero de 2025, ante la solicitud por parte del promotor, Carlos Lillo Polo, con DNI 21409582-D y domicilio en Avenida de la Libertad nº 22, 4º Iz - 03690, San Vicente del Raspeig (Alicante), para la segregación de la finca objeto de este estudio de detalle solicita: Estudio de detalle para la modificación de las alineaciones acorde a la urbanización real.

La finca objeto de estudio corresponde a la emplazada en Avenida de los Monteros esquina con Camino del Muérdago en la Partida El Moralet, dentro del término municipal de Alicante, con las referencias catastrales 03900A022000800000OI y 03900A022000800001PO, se corresponde con la finca registral nº 39.923 inscrita al tomo y libro 636, folio 11, del Registro de la Propiedad número TRES de Alicante.

La descripción de la finca viene reflejada en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera:

“URBANA: Trozo de tierra secana en la Partida de la Cañada, de Alicante, de cabida veinticuatro mil seiscientos treinta y siete metros cuadrados, con sus vesantes correspondientes. En esta finca se produce una doble condición en su clasificación urbanística, al tener una parte de nueve mil doscientos noventa y tres metros cuadrados ubicada en su zona Este, que se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Común, categoría de RUSTICO (SNU/RU); y quedando el resto como suelo URBANO (SR-2), compuesto a su vez por cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados destinados a viario y catorce mil ochocientos ochenta y un metros cuadrados, calificados de Núcleos de Segunda Residencia en Grado 2. Dichas fracciones se identifican aproximadamente en el Catastro con la referencia 03900A022000800000OI para la parte rustica, y con la referencia 1320201YH1512S0001IQ, para la parte urbana.- Según resulta de la certificación catastral de la parcela urbana, referencia 1320201YH1512S0001IQ, linda: al Norte, con parcela 1320226YH1512S0001KQ, de Encarnación García Planelles; y al Oeste, con parcela 1320202YH1512S0001JQ, de José Ignacio Peinado Martínez. Según resulta de la certificación catastral de la parcela rustica referencia 03900A022000800000OI, linda: al Este, con parcela 03900A02200079 0000OE, de don Juan Luis Santana Pastor; al Sur-Este, con la parcela 03900A022 0008100000OJ, de Luis Segura Ortiz, y con la parcela 03900A022000820000OE, de Fermín Pastor Pastor; y al Norte, camino.”

Con fecha 10 de octubre de 2024 y registro de entrada E2024125876 se realiza la Solicitud de parcelación, segregación o división de terrenos / Certificado de innecesariedad (S) para que la que se presenta un proyecto de segregación en el que se obtienen ocho (8) parcelas resultantes de la segregación que se ven reflejadas en el proyecto; de las que dos de ellas corresponden a una cesión a viario y a la resultante de suelo rústico.

Con fecha 03 de diciembre de 2024 y registro de salida S2024149530 se certifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes, se notifica la necesariedad de formalización de la cesión de viario público ante el Servicio de Gestión Patrimonial y se procede a la declaración de innecesariedad en el otorgamiento de Licencia de segregación.

Con fecha 11 de marzo de 2025 y referencia PAVI2024000019, se notifica el acuerdo de segregación y cesión, así como la aceptación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

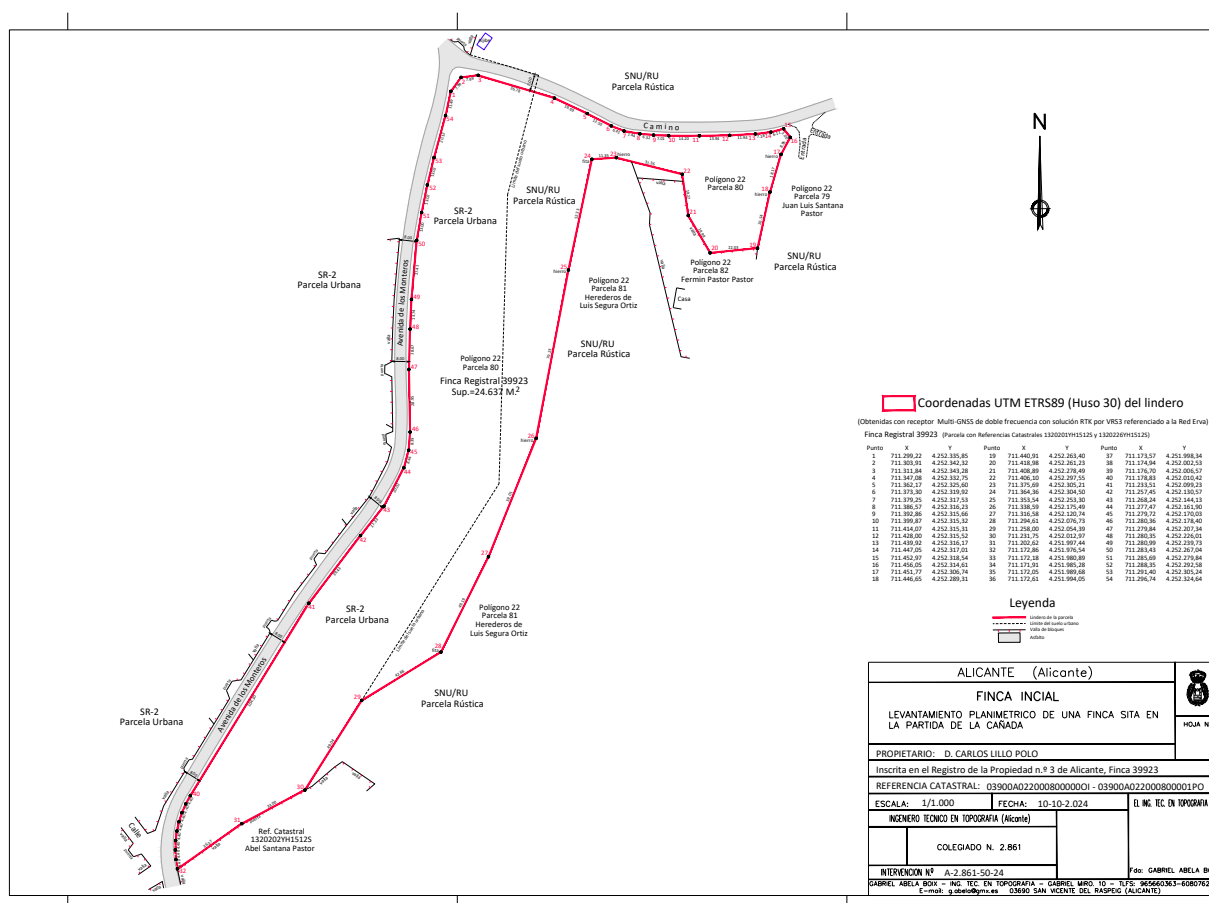
Con fecha 7 de mayo de 2025 y referencia I-2025000036, se recibe informe sobre los servicios urbanos existentes y las condiciones de urbanización de la finca.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE por encargo del promotor D. Carlos Lillo Polo, con DNI 21409582-D y domicilio en Avenida de la Libertad nº 22, 4º Iz - 03690, San Vicente del Raspeig (Alicante)

Es redactor del presente Estudio de detalle el arquitecto D. Ignacio Lillo Torrella, colegiado 14413 del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, con CIF 74012663C y domicilio en Avenida de la Condomina nº 3 - 03016, Alicante (Alicante)

1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

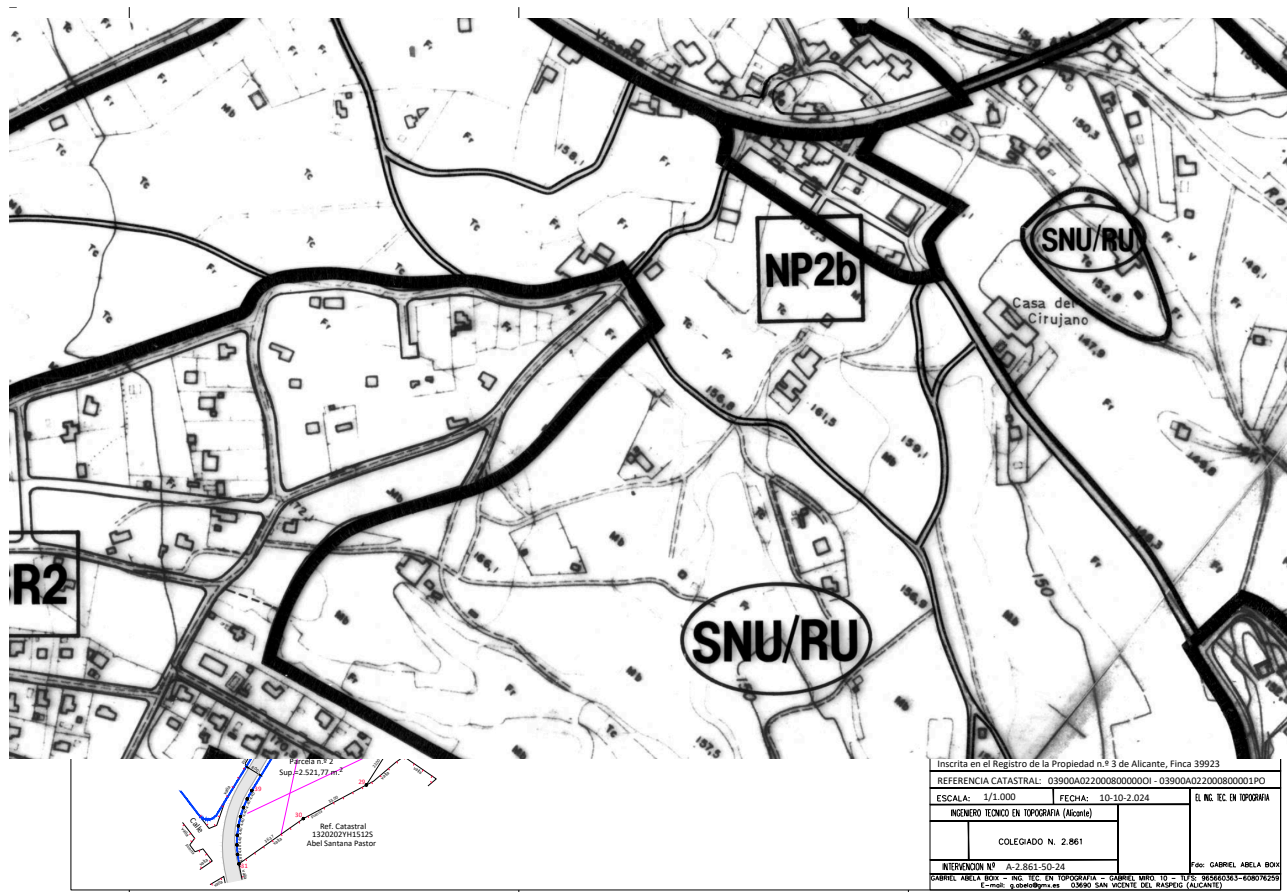
La parcela que comprende la Finca Registral 39923 se corresponde actualmente según catastro con la parcela con referencias catastrales 03900A022000800000OI y 03900A022000800001PO; situada según el PGMOU parte en suelo urbano (SR-2) y parte en Suelo No Urbanizable Rústico (SNU/RU). Se trata de una superficie total de **24.637 m²**.



1. Levantamiento planimétrico. Intervención nº A-2.861-50-24. GABRIEL ABELA BOIX.

El PGMOU divide la finca en dos porciones de distinta calificación urbanística, se encuentra atravesada por un vial en proyecto, que divide la finca en su parte urbana (SR-2) en las porciones situadas al Norte y otra al Sur de la Calle en proyecto y la porción situada al Este de las anteriores en suelo rústico (SNU/RU), como se puede ver, a continuación.

De manera, que se plantea que las dos zonas urbanas (SR-2) se segreguen, con unas superficies superiores a 2.000 m² y más de 20 m de fachada, cumpliendo las condiciones establecidas en el PGMOU, también segregar la porción en que ha quedado en Suelo Rústico, ya que este caso se encuentra incluido en uno de los supuestos de licencia de segregación conforme al decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Como se refleja en la siguiente actuación:



2. Levantamiento planimétrico. Intervención n.º A-2.861-50-24. GABRIEL ABELA BOIX.

Desde el planeamiento, el Plan General de Ordenación Urbana de 1987 proponía una red viaria que corresponde con el trazado actual de la Avenida de los Monteros y Camino del Muérdago, así como un nuevo viario que dividiría la finca objeto de este estudio.



3. Recorte superpuesto del Desarrollo de PGMOU con la ortofoto de situación del año 2021.



4. Recorte superpuesto de la finca con la ortofoto de situación del año 2021.

La realidad física de la parcela es que el tramo de vial que confluye al cruce entre Avenida de los Monteros y Camino del Muérdago se encuentra urbanizado dentro de los límites marcados en el plan como alineación exterior de la parcela.

ESTUDIO DE DETALLE referente a UNA FINCA CON DOBLE CLASIFICACIÓN RÚSTICA Y URBANA EN AVENIDA DE LOS MONTEROS

Por tanto, se pretende ajustar la alineación de la parte de la parcela calificada como residencial - Segunda Residencia (Clave SR2) para que esta se adapte respetando la zona urbanizada consolidada existente, adaptando la configuración de la parcela.

La Sección VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, regula los instrumentos de ordenación tales como los Planes Parciales, los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle. Concretamente, el artículo 41 se refiere a estos últimos, Estudios de Detalle, del siguiente modo:

Artículo 41. Estudios de detalle.

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

Por su parte, las normas urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante establecen en su art.6.2 las finalidades concretas del Estudio de Detalle del siguiente modo:

"d) Estudios de Detalle. Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R./ en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable."

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.*
- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.*
- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones."*

Sin perjuicio de lo que se establece en el P.G.M.O. de Alicante, las determinaciones y documentación necesarias del Estudio de Detalle son las que establecen en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

En las ordenanzas del texto refundido se establecía el desarrollo del Plan de forma directa, pudiendo desarrollar las Áreas cuyo uso sea Residencial y Terciario, mediante Estudio de Detalle, autorizado con total sujeción a la legislación vigente y a las citadas ordenanzas.

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará en base al art. 61 del TRLOTUP, y este no se ha de someter a evaluación ambiental estratégica según lo dispuesto en el art. 46.4 del TRLOTUP.

“Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.”

El presente Estudio de Detalle afecta en su totalidad a suelo urbano privado. No se modifica ninguna otra determinación urbanística, al margen del ajuste de alineación de la parcela.

1.3 ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle se emplaza actualmente según catastro con la parcela con referencias catastrales 03900A022000800000OI y 03900A022000800001PO; situada según el PGMOU parte en suelo urbano (SR-2) y parte en Suelo No Urbanizable Rústico (SNU/RU). Se trata de una superficie total de **24.637 m²**. Según la propuesta del PGOU la superficie total sería de **24.952,80 m²**

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la actual calificación de la parcela es Segunda Residencia (Clave SR2). Por tanto, el ámbito del Estudio de Detalle afecta exclusivamente a terrenos residenciales y clasificados como Suelo Urbano. En concreto, a la parcela resultante de la segregación de la finca por encima del viario en proyecto y excluyendo la parte resultante calificada como Suelo No Urbanizable Rústico (SNU(RU)). Siendo, así, la superficie total del ámbito de estudio de **8.125,33 m²**, como se puede observar en la siguiente tabla:

	Superficie PGOU (m²)	Superficie propuesta (m²)
Parcela lucrativa urbana 1 (SR2)	8.125,33	7.809,52
Parcela lucrativa urbana 2 (SR2)	7.565,40	7.565,40
Parcela rústica (SNU/RU)	8.802,67	8.802,67
Cesión viarios	459,40	775,21

Tabla 1. Esquema de superficies del ámbito objeto de estudio

Actualmente el ámbito se encuentra consolidado y parcialmente urbanizado como se indica en el informe emitido por ley Servicio de Disciplina Urbanística y Ambiental con referencia I-2025000036

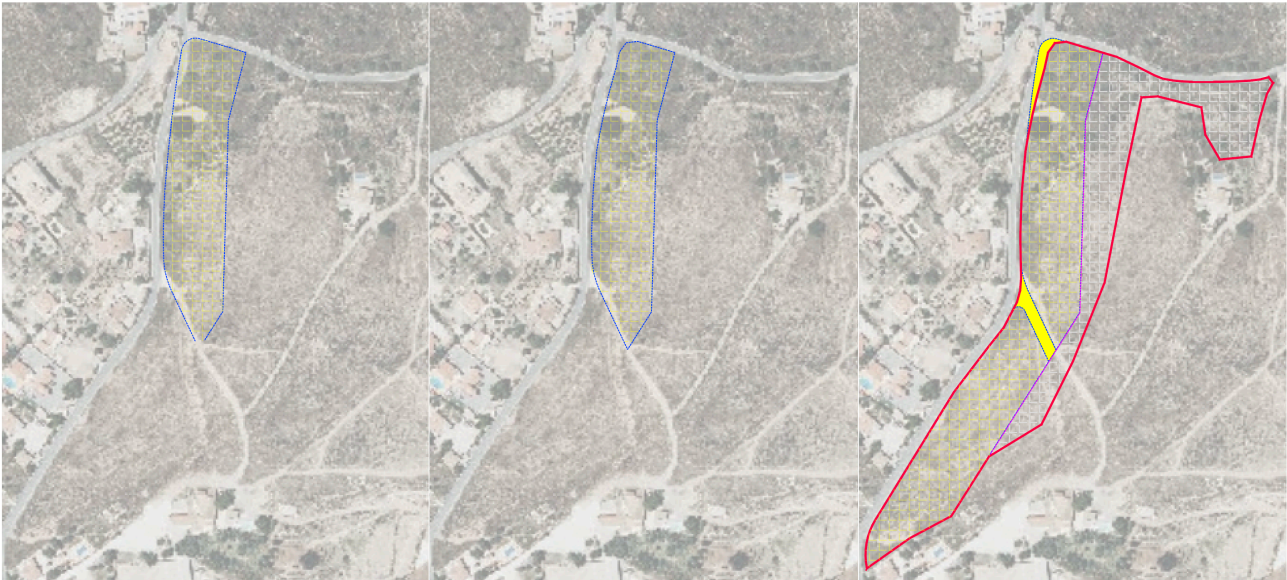


Figura 6.a

Figura 6.b

Figura 6.c

6.a: Ortofoto PNOA 2021 con superposición de alineación propuesta por PGOU. Superficie ámbito propuesta: 8.125,33 m²
6.b: Ortofoto PNOA 2021 con superposición de alineación real. Superficie ámbito real: 7.807,74 m²
6.c: Ortofoto PNOA 2021 con superposición de la finca total con línea indicada en rojo. Indicada superficie de Suelo Rústico en sombreado rayado gris (8.802,67m²) e indicado por línea de color magenta, superficie Suelo Urbano en sombreado rayado amarillo (15.374,82m²), en sombreado sólido amarillo en la parte inferior la cesión de terreno realizada para viario indicada en el expediente PAVI2024000019 (459,40 m²) y en sombreado sólido en amarillo en la parte superior la superficie de cesión destinada a viario tras el ajuste de alineaciones objeto de este estudio de detalle (315,81 m²)

1.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES

Las alineaciones de la parcela objeto del Presente Estudio serán las determinadas en el plano O.01, PLANO DE ALINEACIONES SOBRE CARTOGRAFÍA. ESTADO REFORMADO, que acompaña al presente documento. Mientras que la calificación de la parcela, será en su integridad de uso residencial, Segunda Residencia (clave SR), según el plano O.02, PLANO DE PGMO 1987. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO REFORMADO, del presente Estudio de Detalle.

La presente propuesta no altera el régimen urbanístico aplicable, siendo este el definido en el capítulo V, Condiciones de los Usos residenciales, Condiciones Generales de los Usos y Actividades, de las NNUU del PGMO 1989.

El presente Estudio de Detalle afecta en su totalidad a suelo urbano privado. No se modifica ninguna otra determinación urbanística, al margen del ajuste de alineación de la parcela.

1.5 ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La integración en el paisaje urbano resulta del análisis del Estudio de Detalle y su percepción visual en el entorno próximo y que justifica el ajuste de la alineación de la parcela dotacional que se propone.

No es objeto del presente Estudio de Detalle la edificación que pudiera desarrollarse en el futuro en esta parcela, que cumplirá las condiciones generales de los usos residenciales, así como las que sean de aplicación de la NNUU del PGMO 1987 de Alicante y normativa aplicable vigente.

Para el presente Estudio de Detalle, no existen recursos paisajísticos en la manzana en el que se ubica la parcela dotacional del Estudio de Detalle.

En conclusión, no existe incidencia en el paisaje urbano y no es necesario acompañar de un Estudio de Integración Paisajística al presente documento.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Ignacio Lillo Torrella

2 PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
- I.2 PLANO DE ALINEACIONES. ESTADO ACTUAL**
- I.3 PLANOS PGMO 1987. ESTADO ACTUAL**
- I.4 PLANO TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO**

Nota: Documento aparte.

ESTUDIO DE DETALLE referente a UNA
FINCA CON DOBLE CLASIFICACIÓN
RÚSTICA Y URBANA EN AVENIDA DE LOS
MONTEROS - EL PLA 1 - POLIGONO 22,
PARCELA 80

**B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA
NORMATIVA**

3 PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS

- **O.1 PLANO DE ALINEACIONES. ESTADO REFORMADO**
- **O.2 PLANOS PGMO. ESTADO REFORMADO**

Nota: Documento aparte.