



**FRANCISCA MARÍN NAVARRO, POR DELEGACIÓN DE VICENT FERRER MAS,
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,**

CERTIFICO

Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria del día **11 de agosto de 2025** adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

4.- Asuntos competencia de la Junta de Gobierno, según Decreto delegación nº 2660 de 20 de junio de 2023.

4.1.- Del área de urbanismo

4.1.3.-Exp. 624/2025. Admisión a trámite de la solicitud de inicio de programación del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico Residencial” del P.G.M.O. 1990, por el sistema de gestión por las personas propietarias.

Dada cuenta del expediente nº 624/2025 que se tramita a instancia de por D^a. M^a. del Pilar Villar del Saz Navarro en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO “CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL” DE BENIDORM, en su calidad de presidenta de la misma, del inicio del procedimiento de programación del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico Residencial” y resultando:

Mediante instancia presentada el 26 de diciembre de 2024 por D^a. M^a. del Pilar Villar del Saz Navarro en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO “CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL” DE BENIDORM (AIU), se comunica al Ayuntamiento el interés de gran parte de los propietarios e integrantes de la AIU del inicio del procedimiento de programación del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico Residencial” del P.G.M.O. 1990, por la modalidad de gestión urbanística indirecta, en régimen de gestión por las personas propietarias previsto en los artículos 119, 120 y 124.4 del Real Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

El Sector se encuentra ubicado al Norte del término municipal, ocupando una extensión de 522.145 m², junto a la carretera CV-758 de Benidorm a Finestrat (entre los kilómetros 1 y 3) y el Barranco de LLiriet, incluyendo las zonas de La Barrina, El Liriet y El Altet, donde se ubican el Mas d’ Enmig y el Mas de El Altet.

El Sector Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico-Residencial”, ha recorrido un largo periplo administrativo, que inició la mercantil RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L. en el año 2000, con la presentación de un programa de actuación integrada y la adjudicación a la misma de la condición de agente urbanizador, con aprobación tanto del proyecto de urbanización como con el de parcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. El procedimiento finalizó con la resolución de la adjudicación por acuerdo del Pleno Municipal en 2016, consecuencia de la declaración de concurso de acreedores de la mercantil con apertura de la fase de liquidación, hecho que constituye, causa legal de resolución del contrato suscrito con el Ayuntamiento.

La actuación ahora propuesta por la AIU como aspirante a agente urbanizador, justifica la concurrencia de condiciones que la harán viable, tanto en el plano temporal como en el material, solicitando y cumplimentando los requisitos legales para la gestión por las personas propietarias, al



superar el requisito del 60% de titulares del suelo, tal y como se desprende de los informes técnicos y jurídico emitidos.

Asimismo, de los informes emitidos se desprende que la actuación propuesta, pretende cumplir con los objetivos y criterios básicos basados en el respeto al modelo territorial establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm vigente, a garantizar la correcta inserción del Sector en su entorno considerando las características del terreno, y a dotar al mismo de las infraestructuras necesarias, de forma que se garantice su integración en las redes generales de servicios urbanos del municipio, justificando asimismo que dispone de ordenación pormenorizada siendo innecesario el sometimiento a evaluación ambiental y territorial estratégica, por lo que la aprobación es de exclusiva competencia del Ayuntamiento

Habida cuenta que la Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana reconoce el derecho a la iniciativa y participación de los ciudadanos y empresas en el urbanismo, con base en el principio de libertad de empresa, pero no el derecho a la aprobación de un programa, o a la adjudicación de la condición de agente urbanizador, el Ayuntamiento puede rechazar las propuestas de programa y optar por la gestión directa, siendo que esta Alcaldía considera que es de interés para esta administración municipal la gestión del ámbito de la actuación por las personas propietarias del suelo, en ausencia de gestión directa por el Ayuntamiento ante la complejidad de medios materiales y humanos necesarios para tal fin, conveniencia debidamente justificada en los informes municipales.

En consecuencia, vistos los informes emitidos por el Departamento de Ingeniería de 15-01-2025, por las Arquitectas Municipales de Planeamiento y Gestión de 06-08-2025, y por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos Municipal de 06-08-2025, y habida cuenta que es competencia de la Alcaldía resolver sobre la solicitud formulada por la *AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO "CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL" DE BENIDORM*, de admisión a trámite del inicio de la programación del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Médico Residencial" del P.G.M.O. 1990, por el sistema de gestión por las personas propietarias en base al apoyo de la mayoría de la propiedad de suelo, esta Alcaldía, en virtud de lo establecido en el artículo 127.3 del TRLOTUP considera conveniente adoptar resolución que contenga los siguientes extremos:

PRIMERO: Admitir a trámite la iniciativa formulada por D^a. M^a. del Pilar Villar del Saz Navarro en representación de la *AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO "CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL" DE BENIDORM*, en su calidad de presidenta de la misma, del inicio del procedimiento de programación del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Médico Residencial" del P.G.M.O. 1990, por la modalidad de gestión urbanística indirecta, en régimen de gestión por las personas propietarias previsto en los artículos 119, 120 y 124.4 del Real Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

SEGUNDO: Requerir al aspirante, la *AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO "CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL" DE BENIDORM*, con CIF V5558403, que deberá presentar en el plazo de TRES MESES, desde la notificación de la resolución, la documentación completa del Programa de Actuación Integrada con el contenido documental previsto en el artículo 117 del TRLOTUP.



TERCERO: Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 124.2 del TRLOTUP que regula la programación en régimen de gestión por los propietarios, tramitándose el programa de actuación integrada conforme al procedimiento previsto en el Capítulo III, del Título III del Libro I del TRLOTUP (artículo 61 y concordantes del TRLOTUP), por tratarse de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

CUARTO: Notificar la resolución a D^a. M^a. del Pilar Villar del Saz Navarro en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO “CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL” DE BENIDORM, en el domicilio que consta a efectos de notificaciones: Calle Teular nº 3, 1º, 2ª CP-46680 ALGEMESÍ, adjuntando copia de los informes técnicos y jurídico emitidos, y proceder a la publicación de la misma en el tablón de anuncios y en la web municipal, a los efectos de que los titulares catastrales de inmuebles incluidos en el ámbito, puedan, si a su interés conviene, adherirse al programa quedando los terrenos aportados afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al mismo.

QUINTO: Contra la presente resolución, como acto de mero trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse el que se estime pertinente

Para que conste en el expediente de su razón, con la salvedad de lo preceptuado en art. 206 del R.O.F., expido la presente con el visto bueno del Alcalde, Antonio Pérez Pérez.