



Tipo de expediente:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		
Procedimiento:	Admisión a trámite de Programa de Actuación Integrada		
Solicitante:	AIU Ciudad Médico Residencial, CIF: V75558403		
Expediente Planeamiento/Gestión:	PL-1/2025, GE-8/2024		
Registro de entrada:	46268/2024	Exp. asociado:	624/2025
Situación:	PP 4/1		

Visto el escrito presentado por María Pilar Villar del Saz Navarro, con NIF: 70521402K, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico “Ciudad Médico Residencial de Benidorm”, con CIF: V75558403, con nº de Anotación 46268/2024 en fecha 26/12/2025, solicitando el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable PP 4/1 Ciudad Médico Residencial, procede emitir el siguiente informe técnico:

INFORME TÉCNICO

1.- Objeto del informe.

La ADMISIÓN A TRÁMITE de la solicitud de inicio del procedimiento de programación del Sector de Suelo Urbanizable PP 4/1 “Ciudad Médico Residencial” de Benidorm, Alicante, por el régimen de gestión por las personas propietarias, según lo dispuesto en el artículo 127.2 del 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 (en adelante TRLOTUP).

2.- Antecedentes de hecho.

- Aprobación provisional de la A.T. y adjudicación provisional de la condición de agente urbanizador a Residencial Siglo XXI, S.L.: Pleno Municipal de 15 de diciembre de 2000.
- Aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector 4/1 por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 31 de enero de 2003 (BOP nº107, 12/05/2003).
- Suscripción del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, 26 de junio de 2003.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización: Decreto de la Alcaldía de 18 de noviembre de 2004.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación: Decreto de la Alcaldía de 17 de octubre de 2006.
- Inscripción del Proyecto de Reparcelación: Certificado de 16 de mayo de 2007 del Registro de la Propiedad Nº 3 de Benidorm.
- Solicitud de Residencial Siglo XXI, S.L., para la suspensión del cómputo del plazo para el inicio de las obras de urbanización del sector (hasta la autorización preceptiva por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar): aprobada por Decreto de Alcaldía de 22/06/2008.



- Resolución de la adjudicación del programa de actuación integrada del sector Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico-Residencial” a la mercantil Residencial Siglo XXI, S.L., por la concurrencia de las causas previstas en los artículos 29.10 y 13 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y artículos 11 y 112 del TR de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por RDL 2/2000, de 16 de junio, al haber sido declarada en situación de concurso de acreedores, con apertura de la fase de liquidación y aprobación del plan de liquidación: Acuerdo Plenario de 29 de enero de 2018.
- Aprobación de la inscripción de la “Agrupación de Interés Urbanístico “Ciudad Médico Residencial” de Benidorm” en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico del Ayuntamiento de Benidorm, con el Número de Registro 2, por Resolución de la Concejalía de Urbanismo Nº 209/2025 de fecha 21 de enero de 2025.

3.- Designación de la condición de agente urbanizador

3.1.- Régimen de gestión urbanística

El artículo 119 del TRLOTUP establece la preferencia de la gestión directa del Programa de Actuación Integrada, siendo necesaria una justificación de los motivos por los que no se opta por dicha modalidad. Así, viene a establecer:

- “1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.*
- 2. La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.*
- 3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. (...)”*

De igual forma, viene a señalar el artículo 124 del TRLOTUP:

- “1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución. (...)”*

En el presente caso, las razones por las que no se considera procedente la gestión directa de la función urbanizadora son las siguientes:

- Insuficiencia de medios personales.

La plantilla municipal de servicios técnicos del departamento de Urbanismo – Planeamiento y Gestión carece de efectivos suficientes para hacer frente a la carga de trabajo que supone la gestión directa de un programa de actuación integrada de estas características. En tal caso, se incrementaría la carga de trabajo de las personas que ocupan actualmente el puesto de técnico de servicios jurídicos así como de técnico de arquitectura – planeamiento y gestión y desatenderían el resto de de funciones desempeñadas actualmente.



- El Ayuntamiento de Benidorm ya con ocasión de la resolución del anterior proceso de programación en 2018 consideró que la nueva programación debería realizarse mediante el sistema de gestión por las personas propietarias. Según el Acuerdo Plenario de 29 de enero de 2018 de resolución de la adjudicación del programa de actuación integrada del sector plan parcial 4/1 Ciudad Médico-Residencial” a la mercantil Residencial Siglo XXI, S.L., *“SÉPTIMO: Mantener la ordenación aprobada del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 “Ciudad Médico Residencial” del vigente Plan General Municipal de Ordenación, manteniendo la gestión indirecta del sector, y la posibilidad de la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios prevista en los artículos 114, 118 y concordantes de la LOTUP.”*

Teniendo en cuenta lo señalado en párrafos anteriores, consideramos que en este caso concurren circunstancias que aconsejan continuar con la **gestión por las personas propietarias**.

3.2.- Acreditación de legitimación

- Visto el proyecto de Reparcelación, aprobado por Decreto de la Alcaldía de 17 de octubre de 2006 e inscrito en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Benidorm el 16 de mayo de 2007:

Superficie total sector según PP: 522.145 m²

Superficie total área reparcelable: 516.444,67 m².

Superficie adjudicada (sin contar suelos titularidad pública): 233.365,88 m².

- Por Resolución Nº 209/2025 de fecha 21 de enero de 2025 se aprueba la inscripción de la “AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL” DE BENIDORM” en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico del Ayuntamiento de Benidorm, con el Número de Registro 2, de conformidad con lo establecido en los artículos 177 y 178 del TRLOTUP.

Según la escritura de constitución de Agrupación de Interés Urbanístico “Ciudad Médico Residencial” de Benidorm, presentada con Registro de Anotación nº 44769/2024, en el seno del exp. nº 26039/2024 de Inscripción AIU Ciudad Médico Residencial (GE-8/2024):

*“La superficie total del Sector P.P. 4/1 de Benidorm es de **quinientos veintidós mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (522.145 m²)**, pero dado que se encuentra reparcelado, la superficie correspondiente a dotaciones públicas se encuentra ya cedida y la superficie edificable total del sector son doscientos treinta y tres mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados (233.365 m²), de los que corresponden a los integrantes en esta Unidad de Ejecución **CIENTO CUARENTA Y UN MIL VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (141.026 M²)**, que suponen el 60,4315 por ciento.”*

La relación de fincas que corresponden a la AIU son las siguientes:

	FINCAS RESULTADO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
1	FINCA DE RESULTADO 6.1	8139105YH4783N0001BG	1.028

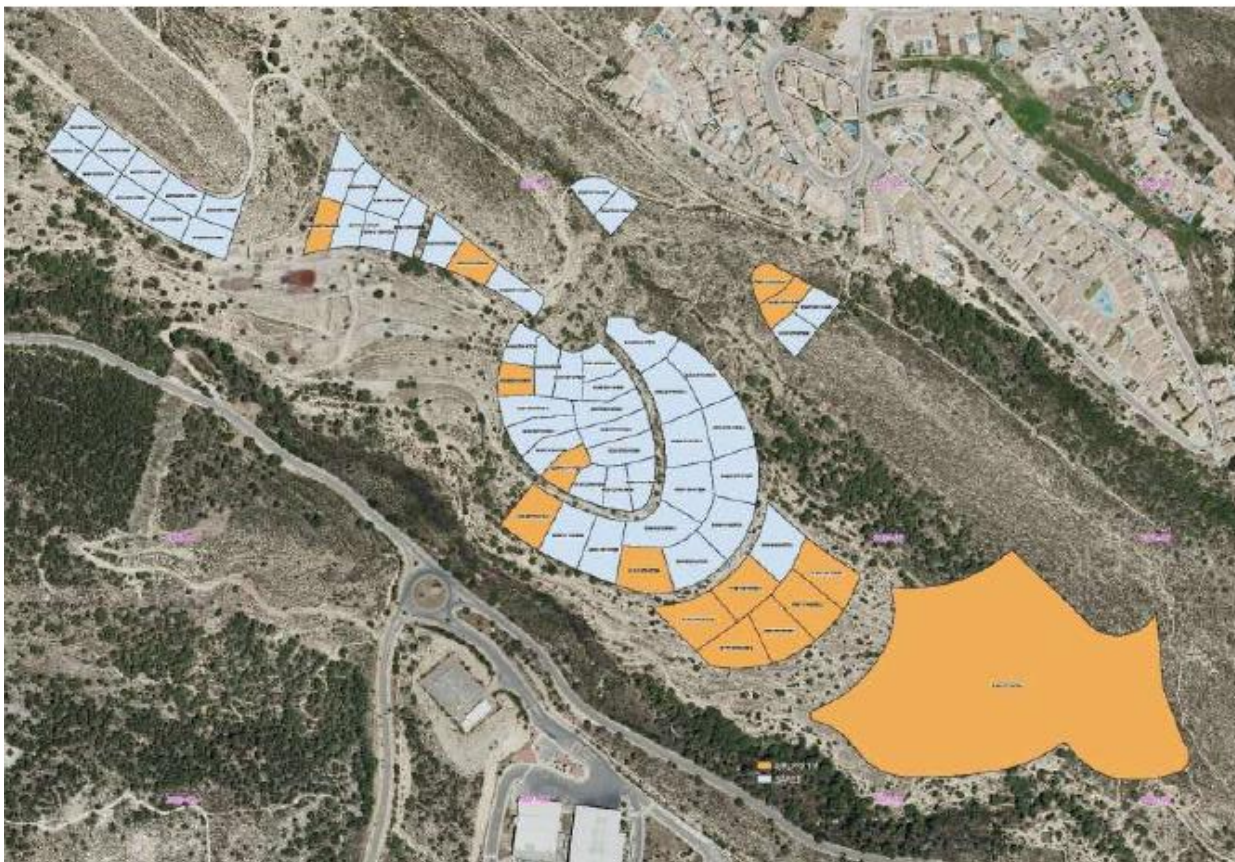


2	FINCA DE RESULTADO 6.2	8139106YH4783N0001YG	1.005,07
3	FINCA DE RESULTADO 6.3	8139107YH4783N0001GG	1.034,04
4	FINCA DE RESULTADO 6.4	8139108YH4783N0001QG	1.057,12
5	FINCA DE RESULTADO 6.5	8139109YH4783N0001PG	1.068,04
6	FINCA DE RESULTADO 6.6	8139110YH4783N0001GG	1.139,23
7	FINCA DE RESULTADO 6.7	8139111YH4783N0001QG	1.048,83
8	FINCA DE RESULTADO 6.8	8139112YH4783N0001PG	1.149,81
9	FINCA DE RESULTADO 6.9	8139113YH4783N0001LG	1.086,96
10	FINCA DE RESULTADO 6.10	8139114YH4783N0001TG	1.282,83
11	FINCA DE RESULTADO 8.1	8338901YH4783N0001KG	1.291,24
12	FINCA DE RESULTADO 8.2	8338902YH4783N0001RG	1.234,35
13	FINCA DE RESULTADO 8.3	8338903YH4783N0001DG	1.248,55
14	FINCA DE RESULTADO 8.4	8538201YH4783N0001BG	1.000
15	FINCA DE RESULTADO 8.5	8538202YH4783N0001YG	1.000
16	FINCA DE RESULTADO 2.1	8536101YH4783N0001YG	2.013,53
17	FINCA DE RESULTADO 2.2	8536102YH4783N0001GG	2.002,78
18	FINCA DE RESULTADO 2.3	8536103YH4783N0001QG	2.015,84
19	FINCA DE RESULTADO 2.4	8536104YH4783N0001PG	2.056,42
20	FINCA DE RESULTADO 2.5	8536105YH4783N0001LG	2.017
21	FINCA DE RESULTADO 2.6	8536106YH4783N0001TG	2.015,16
22	FINCA DE RESULTADO 2.7	8536107YH4783N0001FG	2.148,59
23	FINCA DE RESULTADO 2.8	8536108YH4783N0001MG	2086,66
24	FINCA DE RESULTADO 2.9	8536109YH4783N0001OG	2.067,89
25	FINCA DE RESULTADO 2.10	8536110YH4783N0001FG	2.060,7
26	FINCA DE RESULTADO 2.11	8536111YH4783N0001MG	2.012,61
27	FINCA DE RESULTADO 2.12	8536112YH4783N0001OG	2.004,25
28	FINCA DE RESULTADO 2.13	8536113YH4783N0001KG	2.046,51
29	FINCA DE RESULTADO 2.14	8536114YH4783N0001RG	2.002,77
30	FINCA DE RESULTADO 3.1	8635101YH4783N0001HG	2.188,6
31	FINCA DE RESULTADO 3.2	8635102YH4783N0001WG	2.168,24
32	FINCA DE RESULTADO 3.3	8635103YH4783N0001AG	2.289,52
33	FINCA DE RESULTADO 3.4	8635107YH4783N0001QG	2.114,55
34	FINCA DE RESULTADO 3.5	8635104YH4783N0001BG	2.163,92
35	FINCA DE RESULTADO 3.6	8635106YH4783N0001GG	2.401,31
36	FINCA DE RESULTADO 3.7	8635105YH4783N0001YG	2.154,1
37	FINCA DE RESULTADO 7.1	8139117YH4783N0001OG	1.443,7
38	FINCA DE RESULTADO 7.2	8139118YH4783N0001KG	1.147,67
39	FINCA DE RESULTADO 7.3	8139119YH4783N0001RG	1.017,7
40	FINCA DE RESULTADO 7.4	8139120YH4783N0001OG	1.026,56



41	FINCA DE RESULTADO 7.5	8139121YH4783N0001KG	1.022,18
42	FINCA DE RESULTADO 7.6	8139122YH4783N0001RG	1.041,55
43	FINCA DE RESULTADO 7.7	8139123YH4783N0001DG	1.160,55
44	FINCA DE RESULTADO 9.1	8436401YH4783N0001EG	1.015,15
45	FINCA DE RESULTADO 9.2	8436402YH4783N0001SG	1.161,16
46	FINCA DE RESULTADO 9.3	8436403YH4783N0001ZG	1.170,13
47	FINCA DE RESULTADO 9.4	8436404YH4783N0001UG	1.002,43
48	FINCA DE RESULTADO 9.5	8436416YH4783N0001LG	1.024,91
49	FINCA DE RESULTADO 9.6	8436405YH4783N0001HG	1.015,69
50	FINCA DE RESULTADO 9.7	8436415YH4783N0001PG	1.508,5
51	FINCA DE RESULTADO 9.8	8436406YH4783N0001WG	1.436,64
52	FINCA DE RESULTADO 9.9	8436414YH4783N0001QG	1.378,6
53	FINCA DE RESULTADO 9.10	8436407YH4783N0001AG	1.342,3
54	FINCA DE RESULTADO 9.11	8436413YH4783N0001GG	1.198,58
55	FINCA DE RESULTADO 9.12	8436408YH4783N0001BG	1.476,35
56	FINCA DE RESULTADO 9.13	8436412YH4783N0001YG	1.133,33
57	FINCA DE RESULTADO 9.14	8436411YH4783N0001BG	1.003,77
58	FINCA DE RESULTADO 9.15	8436410YH4783N0001AG	1.004,94
59	FINCA DE RESULTADO 9.16	8436409YH4783N0001YG	1.031,68
60	FINCA DE RESULTADO 12.1	8637501YH4783N0001LG	1.002,18
61	FINCA DE RESULTADO 12.2	8637502YH4783N0001TG	1.153,73
62	FINCA DE RESULTADO 12.3	8637503YH4783N0001FG	1.001,75
63	FINCA DE RESULTADO 12.4	8637504YH4783N0001MG	1.041,02
64	FINCA DE RESULTADO 23	8835103YH4783N0001KG	49.358,21
	TOTAL		141.026,00

Plano identificativo del ámbito de actuación sobre el cual se reflejen las parcelas catastrales afectadas por la actuación que acreditan la legitimación.



Por lo tanto, nos encontramos ante el supuesto del art. 120.b del TRLOTUP, según el cual la agrupación de interés urbanístico (o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas) pueden formular y asumir la ejecución del programa de actuación integrada ya que disponen de más del sesenta por ciento de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos de titularidad pública.

Sin embargo, como remarca el art. 120.3: *“la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al APROBAR EL PROGRAMA de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico”*, por lo tanto será entonces cuando se apruebe la designación de la AIU como agente urbanizador.

4.- Contenido documental

4.1.- Documento de solicitud de inicio del procedimiento

Según lo dispuesto en el art. 127.2 del TRLOTUP, la AIU presenta por Registro de Entrada con nº de anotación 46268/2024 el documento de solicitud de inicio del procedimiento, en el cual se tratan los siguientes extremos:

- Objetivos del programa.



- Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone.
- Desarrollo previsible del programa.
- Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes.

4.2.- Contenido documental del programa de actuación

Según lo dispuesto en el artículo 117 del TRLOTUP, el contenido documental del programa de actuación integrada será el siguiente:

3.1.- Alternativa técnica:

- a) Plano de ordenación. La ordenación vigente del Sector es la que se deduce del Plan Parcial y Anexo de Homologación sectorial, aprobado el 31 de enero de 2003, y publicado en el BOP de Alicante nº 107, de 12 de mayo de 2003.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- c) Proyecto de las obras programadas. Consta en el expediente el Proyecto de Urbanización aprobado por Decreto de la Alcaldía de 18 de noviembre de 2004. **Dicho proyecto deberá ser actualizado y revisado durante la tramitación del programa por el Departamento de Ingeniería municipal, así como obtener los informes sectoriales pertinentes.**
- d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas. La identificación de los elementos incompatibles ya fue contemplada a efectos de indemnización en el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito.

3.2.- Proposición jurídico-económica, con el contenido legalmente establecido, que supone:

- a) Presupuesto de cargas de urbanización, y su retribución al Urbanizador, considerando las diferentes posiciones que pueda adoptar la propiedad.
- b) Memoria de Viabilidad Urbanística.
- c) Memoria de Sostenibilidad Urbanística.
- d) Propuesta de Convenio con la administración actuante.

5.- Otras consideraciones para la admisión a trámite

5.1.- Incorporación de modificaciones

En relación a lo dispuesto en el art. 127.3 del TRLOTUP, no se considera necesario en el momento actual la introducción de modificaciones de acuerdo con el interés general municipal, sin perjuicio de que estas pudieran surgir *a posteriori*.

5.2.- Existencia de planeamiento y necesidad de evaluación ambiental

La iniciativa ya dispone de un instrumento de planeamiento, el Plan Parcial y Anexo de Homologación sectorial, aprobado el 31 de enero de 2003, y publicado en el BOP de Alicante nº 107, de 12 de mayo de 2003. Dicho instrumento fue sometido a evaluación ambiental en el seno de su tramitación:



- Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 22/11/2001, favorable condicionado.
 - Informe del servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 09/07/2002, favorable condicionado a la emisión de determinados informes.
 - Informe del Ayuntamiento de Benidorm, de fecha 04/11/2002, y acuerdo plenario, de fecha 27/05/2002, en los que se expresa el cumplimiento de los condicionantes.
- Por lo tanto, no es necesario volver a someter el planeamiento aprobado y vigente a evaluación ambiental y territorial estratégica.

5.3.- Garantía provisional

No se considera necesaria la exigencia de garantía provisional a la Agrupación de Interés Urbanístico.

6.- Conclusiones

Vista la documentación presentada, procede la admisión a trámite de la solicitud de inicio de programación en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

Es cuanto hemos de informar a los efectos pertinentes.

En Benidorm, en fecha indicada al margen.
(Documento fechado y firmado electrónicamente)

La Arquitecta Municipal – Victoria Modrego Pardo

La Arquitecta Municipal – Paula I. Pérez Alepuz