



Secretaría General

**FRANCISCA MARÍN NAVARRO, SECRETARIA POR DELEGACIÓN DE VICENTE FERRER MAS, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,**

**CERTIFICA:**

Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria del día 10 de agosto de 2026 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**4.1.- Del área de Urbanismo.**

**4.1.1.-Exp.15193/26.-Propuesta del Alcalde-Presidente, para la admisión a trámite del programa de actuación aislada en Avenida Europa 2, Mediterráneo y Avenida Madrid, formulado por la comunidad de propietarios del edificio las Terrazas.**

Dada cuenta de la propuesta del siguiente tenor:

**Ref: 15193/2026**

**Asunto ADMISIÓN A TRAMITE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN AVENIDA EUROPA 2, AVDA. MEDITERRÁNEO Y AVA. MADRID, FORMULADO POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS (EXPTE. 15193/2026)**

Antonio Pérez Pérez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, tiene el honor de someter a la Junta de Gobierno Local la siguiente,

**PROPUESTA DE ACUERDO**

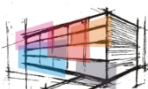
Se ha emitido informe propuesta por la técnico municipal que se transcribe a continuación:

|                           |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EXPEDIENTE Nº</b>      | 15193/2026                                                                                                                                                                      |
| <b>PERSONA INTERESADA</b> | D. DAVID SELLÉS SALGADO EN REP. "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICO LAS TERRAZAS"                                                                                                |
| <b>CIF Nº</b>             | H03252947                                                                                                                                                                       |
| <b>REF CATASTRAL</b>      | 1194502YH5619S0001AS                                                                                                                                                            |
| <b>ASUNTO</b>             | Solicitud de admisión a trámite de la iniciativa del Programa de Actuación Aislada en solar sito en Avenida Europa nº 2, esquina con Avenida Mediterráneo, y Avenida de Madrid. |
| <b>REF. 2</b>             | PL-04/2026                                                                                                                                                                      |

El presente informe se emite en relación a la normativa de aplicación y procedimiento legalmente previsto en relación a la solicitud de 7 de mayo de 2025 y RGE número 21483/2026, de admisión a trámite de la iniciativa del Programa de Actuación Aislada en solar sito en Avenida Europa nº 2, esquina Avenida Mediterráneo y Avenida de Madrid, solar del antiguo Edificio "Las Terrazas", formulado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS con CIF H03252947, representada por D. David Sellés Algado, y considerando:

**Antecedentes.**

**I.- Derribo de los Edificios "Las Terrazas":** Por Resolución de la Alcaldía de 21 de febrero de 2000 se declaró la situación de ruina legal del complejo residencial Edificio "Las Terrazas" sito en Avenida Europa nº 2, esquina con Avenida Mediterráneo y Avenida de Madrid, ordenando el desalojo, vallado y demolición de las edificaciones. La demolición del complejo se realiza en el año 2011, y culmina con el traslado provisional por parte de "Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.", y derribo del Centro de Transformación "Las Terrazas" en el año 2014, previa firma de un



## Secretaría General

Convenio Urbanístico el 08-04-2024. En la actualidad el terreno está ocupado por un parking cuyo uso ha sido cedido al Ayuntamiento por los propietarios del antiguo edificio “Las Terrazas”, mediante la firma de un convenio de cesión gratuita y temporal (Expte. Información Urbanística 77/2020/REGING-517).

En la estipulación “QUINTA” del referido convenio se hace constar que *“El Ayuntamiento de Benidorm y la Comunidad de Propietarios del Edificio “Las Terrazas”, se comprometen a comunicar a cualquiera que sea el promotor que edifique el solar, la obligación de construir a su cargo y reservar un local del nuevo edificio, en el que se ubique el nuevo centro de transformación definitivo integrado en la futura edificación, y el conexonado de éste con la red del entorno, siendo a costa del promotor los gastos derivados de dicho traslado, así como los derivados de la ordenación definitiva de las infraestructuras de distribución de energía eléctrica en la zona, en función de la correspondiente previsión de consumo de energía del nuevo complejo, integrando estas instalaciones en la futura edificación a construir.*

*En la Escritura de Obra Nueva y División de la Propiedad Horizontal del nuevo Edificio que se construya, deberá reservarse expresamente un local del nuevo Edificio para destinarlo a la ubicación del Centro de Transformación.”*

**II.- Expediente Nº 37493/2021 PAA:** La mercantil “PROYECTOS DE AUTOMOCIÓN, S.L.” con CIF Nº B5320772 presenta en instancia el 30-07-2021/REGING-11387, solicitud de inicio de tramitación de Programa de Actuación Aislada cuyo objeto es el desarrollo y edificación de las determinaciones urbanísticas del solar referido, contando con el apoyo de gran parte de los propietarios e integrantes de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO “LAS TERRAZAS”, en un porcentaje superior al sesenta por ciento de la superficie de suelo urbano que constituye el ámbito de programación, apoyo que acredita con la aportación (Anexo 2) del Acta de Junta General Ordinaria de 26 de junio de 2021 en la que consta la aceptación, en un coeficiente de participación (79,166% que votan a favor) de la propuesta de convenio a suscribir para la reedificación del solar, cumpliendo con lo establecido en el artículo 174.3 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 (TRLOTUP) que regula el requisito de la iniciativa para la formulación del programa para el desarrollo de actuaciones aisladas, en este supuesto de iniciativa privada (Capítulo V, Título II, Libro II TRLOTUP).

Admitida a trámite la iniciativa por acuerdo de la J.G.L. de 02-11-2021, el aspirante a urbanizador presentó la documentación requerida conforme a lo regulado en el artículo 175 TRLOTUP.

Por acuerdo de la J.G.L. de 15-05-2023, a la vista de los informes municipales que justifican la inviabilidad urbanística de la actuación urbanística por causas sobrevenidas (artículo 84.2 Ley 39/2025 de 1 de octubre LRJPACAP), se resuelve el archivo del expediente, al no acreditar el cumplimiento de la condición inexcusable para la parte promotora de una iniciativa del PAA de tener *“la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en el plazo inferior a tres años.”*, conforme establece el artículo 174.3 TRLOTUP, por haber acordado la Comunidad de Propietarios “retirar y revocar el apoyo” en Junta General Extraordinaria de 11 de marzo de 2023, no pudiendo acreditar la mercantil promotora y aspirante a agente urbanizador que ostenta *“poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación.”* (art. 174.4. TRLOTUP).

**III.- Expediente Nº 50246/2023 (ASESORIA JURÍDICA):** Frente al acuerdo de la J.G.L. de finalización y archivo del PAA, y desestimado el recurso de reposición formulado, se interpone por “PROYECTOS DE AUTOMOCIÓN, S.L.” Recurso Contencioso-Administrativo ante el JCA Nº 2 de Alicante Nº 517/2023, que finaliza mediante Sentencia Nº 18/2025 de 14-01-2025, firme, por la que se desestima el objeto de recurso y se falla conforme a derecho la actuación administrativa.

**IV.- Expediente Nº 15193/2026 PAA.** Mediante instancia de 7 de mayo de 2025 y RGE número 21483/2026, se solicita la admisión a trámite de la iniciativa del Programa de Actuación Aislada en solar sito en Avenida Europa nº 2, esquina Avenida Mediterráneo y Avenida de Madrid, solar



## Secretaría General

del antiguo Edificio “Las Terrazas”, formulado por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS con CIF H03252947, representada por D. David Sellés Algado que es objeto de este informe, en el que obran los siguientes informes:

- Informe de 12-05-2026 del Departamento de Topografía y Cartografía Municipal, sobre la situación de la parcela referida al planeamiento y observaciones a trasladar al promotor junto con la resolución.
- Informe de 14-05-2026 de la Técnica Superior en Asuntos Jurídicos Municipal respecto del procedimiento administrativo.
- Informe de 27-05-2026 de la Arquitecta Municipal de deficiencias.
- Informe de 10-06-2026 de la Técnica Superior en Asuntos Jurídicos Municipal de ampliación de plazo para subsanación de deficiencias.
- Informe de 22-06-2026 de la Arquitecta Municipal de deficiencias.
- Las deficiencias técnicas notificadas a la Comunidad de Propietarios, han sido subsanadas en instancias obrantes en el expediente.
- Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 4 de agosto de 2026, que se transcribe a continuación:

### **“INFORME TÉCNICO**

#### **1.- Antecedentes de hecho.**

**Primero.** - En expte. PL-14/2021 se promueve por la Comunidad de Propietarios de Las Terrazas un Programa de Actuación Aislada (en adelante, PAA) del solar que nos ocupa, de referencia catastral 1194502YH5619S, con la finalidad de instar tal programa para actuación edificatoria que permita agotar la edificabilidad permitida por el PGMO de 1990 en los términos expuestos para la zonificación EA1b de aplicación al mismo.

El citado programa se archivó consecuencia del decaimiento de la disponibilidad civil de los terrenos requerida en la normativa urbanística de aplicación, cuya resolución administrativa fue ratificada en el procedimiento abreviado nº 517/2023 de la JCA de Alicante. Habiendo adquirido firmeza.

**Segundo.** - En fecha 7 de mayo de 2026, RE 21483/2026, se insta por parte de la Comunidad de Propietarios de Las Terrazas nueva solicitud de reedificación agotando la edificabilidad lucrativa prevista en el PGMO vigente, mediante la solicitud de inicio de programación de actuación aislada por las personas propietarias.

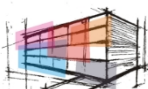
**Tercero.**, - La documentación presentada en el registro indicado anteriormente es la siguiente,

- Solicitud de inicio del PAA.
- Documento de justificación de los preceptos establecidos en el art. 127 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell por el que se refunde la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).
- Certificado de la Comunidad de Propietarios del cual se desprende que el quorum alcanzado supera las 3/5 partes de propietarios y 3/5 de cuotas de participación, a los efectos de lo establecido en el art. 17 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.
- Escritura de poderes a favor del solicitante del inicio del PAA.
- Consulta gráfica y descriptiva de la base de datos catastral de la parcela urbana de referencia 1194502YH5619S.

**Cuarto.** - Emitido requerimiento, se procede a la subsanación de la documentación requerida mediante los RE 28402/2026 de 18 de junio de 2026, RE 29816/2026 de 30 de junio de 2026 y RE 33874/2026 de 31 de julio de 2026, sin perjuicio de la solicitud de prórroga efectuada mediante RE 26956/2026 de 9 de junio de 2026.

#### **2.- Considerandos.**

**Primero.** - La participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y edificatorias tiene soporte en lo establecido en el art. 9 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS) y en el art. 124 del TRLOTUP, debiendo estar a los derechos y obligaciones establecidos en las citadas leyes y demás normativa de aplicación.



## Secretaría General

Según la documentación aportada, del acuerdo adoptado se desprende que el quorum alcanzado supera las 3/5 partes tanto de propietarios como de cuotas de participación a los efectos de lo establecido en la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Se alcanza el voto favorable de más de las 3/5 partes del total de los propietarios (60,6650%) (que, en función del punto Cuarto del certificado asciende a 62,268%) representando más de las tres quintas partes de las cuotas de participación (78,7540%). Se aporta certificado con los titulares y porcentajes que constituyen tales participaciones.

**Segundo.** - Es de aplicación a los PAA lo establecido en las reglas de actuación aislada recogidos en el TRLOTUP y, subsidiariamente respecto a lo no establecido en las mismas, es de aplicación lo establecido en los programas de ámbitos de actuación integrada en el citado texto.

**Tercero.** - *El Artículo 80 del TRLOTUP respecto a las Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas, en el siguiente sentido, "1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman un área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.*

*2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo."* En este caso es de aplicación la legislación vigente al ámbito EA1b, tal y como se establece en la información urbanística emitida, debiendo regirse por ella la edificación a erigir.

**Cuarto.** - *En virtud de lo establecido en el art.127.2 del TRLOTUP, se ha presentado documento de solicitud de inicio con el siguiente contenido:*

a) *Objetivos del programa. Propone una gestión unitaria coordinada, con equidistribución de beneficios y cargas para la final obtención de licencia de edificación. Con consolidación de dotaciones y servicios públicos.*

b) *Alcance, ámbito y contenido de la alternativa que se propone. Propone la tramitación para la aprobación para alcanzar los objetivos del programa de reparcelación horizontal en uso residencial, terciario en planta baja y garajes y trasteros en una planta de sótano.*

*Tras la admisión a trámite, se indica que procederán a la presentación de la documentación normativamente requerida en el art. 175 del TRLOTUP.*

c) *Desarrollo previsible del programa. Se establece una propuesta de etapas del desarrollo del PAA sin perjuicio de su gestión y ejecución, siendo la siguiente:*

*"c.1. Presentación de la solicitud de inicio ante el Ayuntamiento de Benidorm.*

*c.2. Estudio e informe de viabilidad por parte de los servicios técnicos y jurídicos.*

*c.3. Resolución con admisión a trámite de la propuesta de PAA y requerimiento de documentación PAA.*

*c.4. Presentación alternativa técnica y proposición jurídico económica por parte de la CP Las Terrazas.*

*c.5. Emisión de informes por los servicios técnicos y jurídicos municipales.*

*c.6. Presentación proyecto de reparcelación horizontal con emplazamiento a las personas propietarias.*

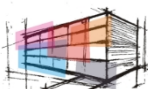
*c.7. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación del PAA y proyecto de reparcelación.*

*c.8. Inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.*

*c.9. Licencia de obras."*

d) *Descripción del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado. Se aporta mediante el RE 33874/2026, de 31 de julio de 2026, justificación de los parámetros urbanísticos de aplicación a la superficie topográfica de la parcela en los términos del PGMO 1990 vigente.*

e) *Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio. Se refleja que no se prevén efectos directos ni indirectos dado que se trata de una actuación de reedificación, ante lo cual se considera compatible con la normativa ambiental, sin perjuicio de que se deberá justificar la aportación documental pertinente.*



## Secretaría General

f) Su incidencia en los instrumentos de planificación urbanística y sectorial existentes. Se establece que no se prevén incompatibilidades ni incidencias en la planificación urbanística municipal puesto que el PAA desarrolla y ejecuta sin alteración o modificación alguna, las previsiones del PGMO de Benidorm, estableciéndose que se tendrán en cuenta la normativa de directa aplicación como planes sectoriales autonómicos y estatales aplicables (sistema hídrico, telecomunicaciones, protección del paisaje,...), reflejando las afecciones en materia de Costas, PATIVEL, PATRICOVA y Vías Pecuarias, sin perjuicio de la remisión expresa a la información urbanística emitida en fecha 10 de julio de 2026 por este Excmo. Ayuntamiento de Benidorm.

**Quinto.** - La solicitud se aporta en relación a lo establecido en el art. 124 y concordantes del TRLOTUP en el siguiente sentido, "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.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y al presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

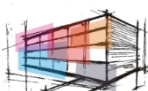
a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible."

En el caso que nos ocupa, no se prevé necesaria la tramitación de un instrumento de planeamiento, dado que se considera la materialización de la edificabilidad lucrativa que ostenta la parcela de referencia según el PGMO 1990 vigente, debiendo ajustarse a la misma en su tramitación y ejecución.

**Sexto.** - La parcela cuenta con afección del PATRICOVA, aprobado por el Decreto 201/2015 de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana, Anejo III. Concretamente se encuentra afectado por el riesgo de peligrosidad geomorfológico, siendo de aplicación y necesaria justificación en la documentación a aportar lo establecido en el art. 20 y Anexo I del citado texto en el siguiente sentido,

"Artículo 20. Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación. Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo, impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias."



## Secretaría General

### Y, "ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

#### A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

[...]

#### C. Drenaje de aguas pluviales.

1. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
- b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
- c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:

- cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.

- mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm<sup>2</sup>) de superficie, en los horizontales.

2. Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todos los municipios de la Comunitat Valenciana."

**Séptimo.-** La Disposición transitoria segunda de la Ley 3/2025 de 22 de mayo de Ordenación y Protección de la Costa Valenciana establece respecto al Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana que "1. Hasta la adaptación del Plan de Acción Territorial Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL) a la presente ley, seguirán vigentes las disposiciones normativas que no contradigan lo establecido en ella.

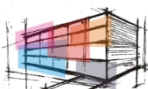
2. En todo caso, las previsiones relativas a los usos prohibidos o sujetos a algún título de intervención contenidas en esta ley son de aplicación directa y prevalecen sobre las prescripciones del PATIVEL." Estando en relación a la DA1ª del citado texto, Anejo IV.

En relación a la parcela que nos ocupa, es de aplicación lo establecido en el art. 44. Respecto a la autorización autonómica en la zona de servidumbre de protección de la Ley 3/2025 de 22 de mayo de Protección y Ordenación de la Costa Valenciana al establecer que "La ejecución de obras, construcciones e instalaciones, así como los usos, en los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de protección de costas, requerirán autorización previa de la Generalitat Valenciana, con sujeción a lo establecido en la normativa estatal de costas y en la presente ley." Sin perjuicio de la pertinente aplicación de lo establecido en la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, de Costas en relación a las zonas de afección de Costas.

En su virtud, y en los términos del art. 36 de la LPOCV, "Estarán prohibidos: a) Los usos declarados como tales por la legislación estatal de costas, cuando se trate de bienes de dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre. [...]"

Ante lo cual, se deberá estar a lo establecido en el régimen de autorizaciones pertinente.

**Octavo.-** La porción sur está afectada por la Servidumbre de Protección Marítimo – Terrestre aprobada por la resolución de 22 de junio de 2015, dictada por la Ministra de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (P.D. el Director General de Sostenibilidad de la Costa), de DESLINDE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE DEL TRAMO DE COSTA COMPRENDIDO ENTRE LA PUNTA LA ESCALETA Y EL LÍMITE CON EL T.M. DE



## Secretaría General

*FINESTRAT, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BENIDORM. Ante lo cual procede la tramitación de autorización del órgano competente en materia de costas dado que la parcela cuenta con afección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*

**Noveno.-** *La parcela colinda al sur con la Cañada Real de la Cala por la Playa y Sierra de anchura legal de 75 m, inalienable, imprescriptible e inembargable en los términos constitucionalmente establecidos. Es de aplicación lo establecido en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, la Ley 3/2014 de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, el Decreto y la Instrucción 13 de enero de 2012 de Vías Pecuarias a todos los efectos. Cualquier construcción existente o futura ha de mantener expedita la anchura legalmente establecida sin perjuicio de que cualquier construcción requiere de informe sectorial y previa constatación municipal que vele por el cumplimiento de la misma.*

**Décimo.-** *Se deberán observar los siguientes extremos en la tramitación y aprobación del programa:*

- *Es de aplicación el Título III, Capítulo III de Régimen de edificación de los solares y de ejecución de los programas para el desarrollo de las actuaciones aisladas.*
- *Se requiere la tramitación de proyecto de reparcelación horizontal.*
- *Procede notificación de emplazamiento a todas las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa, en los términos del art. 147 del TRLOTUP, para su participación en el PAA con los contenidos normativamente establecidos, en relación a lo establecido en el art. 146 y concordantes. Debiendo dar traslado a esta administración de las citadas notificaciones fehacientes.*
- *La financiación del programa correrá con cargo a los propietarios de los terrenos afectados, ante lo cual se fijarán las liquidaciones correspondientes que deberán ser asumidas por los mismos, en los términos que deberán quedar expuestos en la memoria justificativa del programa a tramitar.*
- *Los costes del programa deberán de tenerse en consideración en la cuenta de liquidación de la Memoria y cuenta detallada en el proyecto de reparcelación horizontal.*
- *Se deberá considerar la posible constitución de garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en relación al ámbito que afecte a la vía pública, para garantía de ejecución en los términos de los departamentos competentes.*

**Undécimo.-** *En relación a la Reparcelación en régimen de propiedad horizontal del TRLOTUP que se prevé aportar, y en los términos del art. 101, se deberá de estar en la propuesta al cumplimiento de los siguientes principios,*

*“1. La reparcelación horizontal consiste en la adjudicación, incluso forzosa, de departamentos de una obra nueva declarada en construcción a cambio de las primitivas propiedades, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor.*

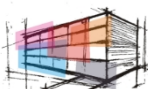
*2. La parte alícuota de la obra adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los costes de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de las personas propietarias retribuyentes, antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.*

*3. En la reparcelación en régimen de propiedad horizontal, el reparto se rige por los principios reparcelatorios de coincidencia y proximidad; si su aplicación es imposible, la adjudicación se corregirá con coeficientes de valoración objetiva o compensaciones en metálico.*

*4. El valor de las adjudicaciones ha de estar en justa proporción con las aportaciones. Si la agrupación de inmuebles les aporta utilidades de las que carecen separados y ello supone un especial beneficio para alguno de ellos, esta circunstancia se ponderará en la definición de derechos.*

*5. Recibe la obra edificada quien sufraga sus costes o aporta el inmueble.*

*6. Las personas propietarias de los edificios que la actuación conserve como enclaves inalterados serán mantenidas en su propiedad, sin perjuicio de la regularización de linderos y compensaciones que procedan.*



## Secretaría General

7. Las y los residentes afectados tendrán el derecho, a su elección, al realojo o a una compensación económica equivalente al valor del alquiler del inmueble de su propiedad afectado por la actuación.

8. El proyecto de reparcelación horizontal podrá formalizarse mediante escritura pública, otorgada por la parte promotora previa autorización de la administración actuante.”

Sin perjuicio de que ello, en lo no previsto en este precepto, será de aplicación lo regulado en los artículos anteriores de la Sección II, Capítulo II, Título I, Libro II del TRLOTUP.

**Duodécimo.-** No nos encontramos ante un caso en el que sea exigible la constitución de garantía provisional en los términos del art. 124.4 del TRLOTUP.

### 3.- Conclusión.

Por todo lo anteriormente expuesto, procede concluir que dado que es aconsejable la gestión por las personas propietarias, habiendo aportado por una parte los acuerdos pertinentes para la consideración por mayorías establecidas según la normativa vigente para su consideración como, por otra parte, habiendo sido subsanada la documentación requerida en los términos establecidos en la normativa vigente, procede la admisión a trámite de la solicitud de inicio del programa. En su virtud, y en los términos del art. 124.4 del TRLOTUP, se debe aportar por los solicitantes en el plazo de 3 meses la documentación completa de la alternativa técnica del programa y su proposición jurídico económica junto con los demás documentos pertinentes para su tramitación.

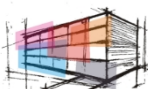
Debiendo, no obstante, incidir en que el proyecto deberá ser informado por los Dptos. pertinentes así como obtener los informes sectoriales anteriormente indicados por la normativa de aplicación a la parcela que nos ocupa.

Es cuanto he de informar a los efectos pertinentes según mi leal saber y entender, salvo mejor criterio fundado en Derecho. No obstante la superioridad acordará lo que estime pertinente.

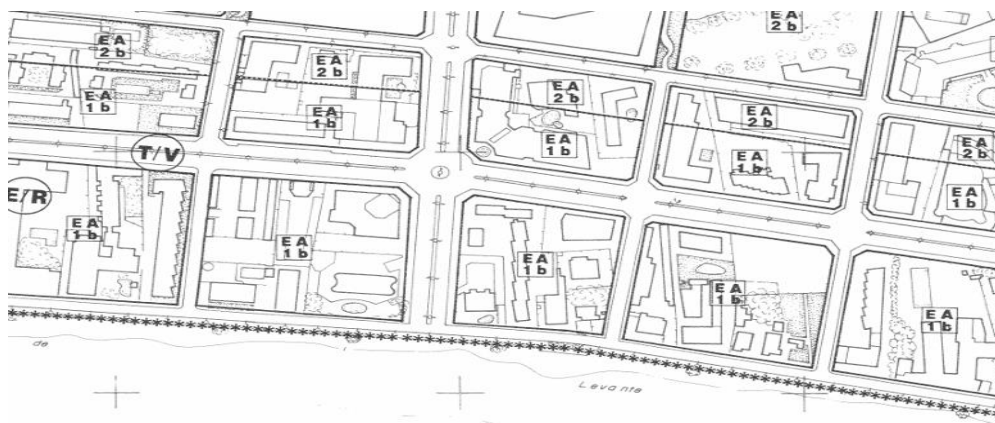
### Anejo I. Consulta gráfica y descriptiva de la base de datos catastral.



### Anejo II. PGMO 1990.



## Secretaría General

**Iniciativa y regulación legal:**

Mediante instancia presentada el 07-07-2026 RGE nº 21483 D. David Sellés Algado actuando en calidad de presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS con CIF H03252947, solicita al Ayuntamiento el inicio del procedimiento de programación de la actuación aislada en solar sito en la confluencia de la Avenida Europa nº 2, esquina con Avenida del Mediterráneo, y Avenida de Madrid, conforme al acuerdo adoptado en Junta General Ordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2025, cuya copia adjunta a la solicitud.

La regulación legal está contenida en el 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 (TRLOTUP).

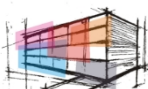
La Comunidad de Propietarios del Edificio Las Terrazas, que aspira a urbanizador del sector, tiene previsto promover un programa de actuación aislada (PAA), como instrumento jurídico previsto en la legislación urbanística valenciana para articular el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo urbano – asimismo el artículo 17 del R.D.Leg. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana-, en este caso, para edificar la parcela, al contar con el apoyo de más del cincuenta por ciento de la superficie del ámbito, por procedimiento indirecto, en régimen de gestión por las personas propietarias, y en el plazo inferior a tres años (artículos 120.1 y 173.3 TRLOTUP)

El ámbito territorial propio de la actuación aislada lo constituye una única parcela de suelo urbano, que tenga la condición de parcela mínima edificable, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio que pueda afectar a otros suelos colindantes necesarios para que dicha parcela adquiera la condición de solar (art. 115.4 y 88.1 TRLOTUP).

Los PAA cobran sentido en aquellos casos en que el cumplimiento de los deberes de los propietarios no depende exclusivamente de la voluntad de un porcentaje, sino de varios y no se alcanza acuerdo entre los mismos, siendo en ese caso el programa subsidiario de la licencia urbanística. Asimismo es objeto complementario de los PAA la reparcelación horizontal de la finca, para el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios en función de sus aportaciones, con la adjudicación en la proporción resultante, y la ocupación de la parcela a los efectos de la realización de las obras, de conformidad con los artículos 73.3.c) y 101 del TRLOTUP.

El concepto de PAA acogido en el TRLOTUP parece inspirado en la Sentencias del TSJ de la Comunidad Valenciana de 27-09-2005 (JUR 2006/2872) y 09-11-2005 (JUR 2006/107336) que se refiere a las actuaciones aisladas como las que *“hacen posible la edificación de una parcela o la rehabilitación de un edificio, allí dónde la espontanea realización de estos actos de ejecución del planeamiento, bajo el régimen civil de la propiedad sobre el inmueble, no ha producido satisfactoriamente el resultado.”*

A tal fin, y para determinar el procedimiento a seguir, el TRLOTUP regula los programas para el desarrollo de actuaciones aisladas en los artículos 174 a 177 y concordantes. El articulado



## Secretaría General

desarrolla la iniciativa, el contenido documental del programa y las formas de gestión y procedimiento de aprobación.

El TRLOTUP no contiene normas concretas para la aprobación de PAA, así el artículo 176.5 establece que en lo no previsto, se regirá el procedimiento establecido en la Ley para los programas de actuación integrada.

Así, el artículo 127.3 del TRLOTUP establece que *“Cuando la iniciativa sea de un particular, persona propietaria o no de los terrenos, la alcaldía resolverá, en el plazo máximo de un mes, sobre la admisión a trámite de la iniciativa. En caso de admitirla a trámite, a fin de adoptar la propuesta por el ayuntamiento, la alcaldía podrá introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal. Transcurrido un mes desde la presentación sin resolución expresa, la iniciativa se entenderá no admitida a trámite.”*

Al respecto informar que la solicitud tiene entrada en el Registro General el 7 de mayo de 2026. La última instancia de subsanación de deficiencias presentada por la Comunidad de Propietarios es de fecha 31 de julio de 2026 (RGE 33874/2026), por lo que el plazo máximo de un mes fijado por el artículo 127.3 TRLOTUP finaliza el próximo 1 de septiembre de 2026 (artículo 30.4 Ley 39/2015 LPACAP).

Para la resolución, obra informe de la Arquitecta Municipal de fecha 04-08-2026 sobre la posibilidad prevista en el artículo 127.3 TRLOTUP de *“introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal.”*, así como sobre la posibilidad de establecer importe de la garantía provisional prevista en el artículo 124.4.b) del TRLOTUP.

### **Objeto.**

La Jurisprudencia del TSJCV (14-12-2010 y 22-05-2012 (JUR 293919/2012) y la regulación estatal del suelo en su artículo 17.5 R.D.Leg 7/2015, TRLSRU, y la autonómica en sus artículos 126 y 174.1 del TRLOTUP, 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. Asimismo el Ayuntamiento puede rechazar las propuestas de programa y optar por la gestión directa.

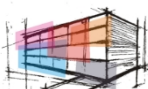
Es objeto de este informe la competencia otorgada por la Ley al Alcalde de resolver si considera que es de interés para esta administración municipal la gestión del ámbito de la actuación por los propietarios del suelo, en ausencia de gestión directa por el Ayuntamiento ante la complejidad de medios materiales y humanos necesarios para tal fin, de conformidad con lo regulado en el artículo 119.3 del TRLOTUP que establece que:

*“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.”*

El solicitante cumple con el requisito legal previstos en los artículos 120 y 174.3 del TRLOTUP para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por las personas propietarias, al disponer *“de más del sesenta por ciento de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos de titularidad pública.”*, conforme acredita la documentación presentada y el informe de la Arquitecta Municipal de fecha 04-08-2026 en el que concluye que la solicitante ha aportado los acuerdos pertinentes con las mayorías establecidas según la normativa vigente para su tramitación reglamentaria.

### **Conclusión:**

En consecuencia, habida cuenta que es competencia de la Alcaldía resolver sobre la admisión a trámite de la solicitud formulada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS representada por D. David Sellés Algado, en su calidad de presidente de la misma, con el apoyo de la mayoría de la propiedad de suelo conforme a la documentación aportada, visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 04-08-2026 la Técnico que suscribe propone a la Alcaldía que, habida cuenta que concurren criterios de oportunidad para la



## Secretaría General

admisión a trámite de la iniciativa, y en virtud de lo establecido en el artículo 127.3 del TRLOTUP, se adopte resolución que contenga los siguientes extremos:

**PRIMERO:** Admitir a trámite la iniciativa formulada por D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, en su calidad de presidente, del Programa de Actuación Aislada para la gestión indirecta, bajo el régimen de gestión por las personas propietarias, del solar sito en la Avenida Europa nº 2 esquina con las Avenida del Mediterráneo, y Avenida de Madrid, para la edificación mismo, por no ser posible su edificación directa mediante licencia de obras, y con el fin complementario de la reparcelación horizontal de la finca (art. 73.3.c) TRLOTUP).

**SEGUNDO:** Trasladar a D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, que deberá presentar en el plazo de TRES MESES, desde la notificación, la documentación completa del Programa de Actuación Aislada (art. 124.4 TRLOTUP), con el contenido documental adecuado a las previsiones legales contenidas en el artículo 175 del TRLOTUP, y las consideraciones contenidas en el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 04-08-2026.

**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 aislada conforme al procedimiento previsto en el Capítulo III, del Título III del Libro I del TRLOTUP, por tratarse de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

**CUARTO:** Notificar la resolución a D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, en el domicilio que consta en la solicitud a efectos de notificaciones, 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, conforme a lo previsto en el artículo 145 del TRLOTUP.

**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.

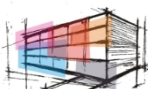
En consecuencia, Antonio Pérez Pérez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, tiene el honor de someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:

**PRIMERO:** Admitir a trámite la iniciativa formulada por D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, en su calidad de presidente, del Programa de Actuación Aislada para la gestión indirecta, bajo el régimen de gestión por las personas propietarias, del solar sito en la Avenida Europa nº 2 esquina con las Avenida del Mediterráneo, y Avenida de Madrid, para la edificación mismo, por no ser posible su edificación directa mediante licencia de obras, y con el fin complementario de la reparcelación horizontal de la finca (art. 73.3.c) TRLOTUP).

**SEGUNDO:** Trasladar a D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, que deberá presentar en el plazo de TRES MESES, desde la notificación, la documentación completa del Programa de Actuación Aislada (art. 124.4 TRLOTUP), con el contenido documental adecuado a las previsiones legales contenidas en el artículo 175 del TRLOTUP, y las consideraciones contenidas en el informe emitido por la Arquitecta Municipal de fecha 04-08-2026.

**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 aislada conforme al procedimiento previsto en el Capítulo III, del Título III del Libro I del TRLOTUP, por tratarse de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

**CUARTO:** Notificar la resolución a D. David Sellés Algado en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO LAS TERRAZAS, en el domicilio que consta en la solicitud a



## Secretaría General

efectos de notificaciones, 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, conforme a lo previsto en el artículo 145 del TRLOTUP.

**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.

Los reunidos, por unanimidad, acuerdan aprobar la propuesta anteriormente transcrita.

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