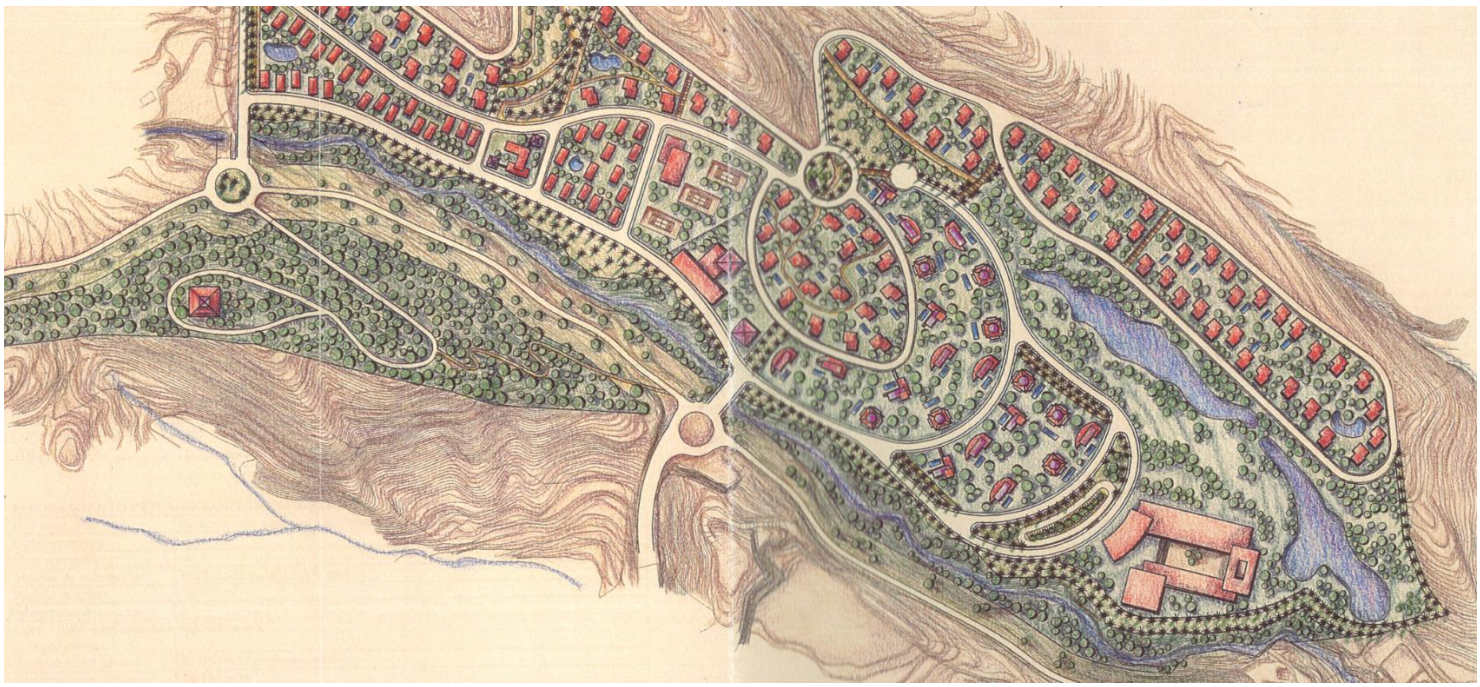
47092 / 2025
Registro ORVE
28/11/2025 07:59:29

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 4/1 “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL” PGOU DE BENIDORM



MEMORIA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

PROPONENTE: A.I.U. “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM”

Noviembre de 2025

PÉREZ SEGURA ASOCIADOS

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

28/11/2025 09:30:01 - AYUNTAMIENTO DE BENIDORM - SELLO DE ORGANO SECRETARIA

Equipo Redactor:

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Jose Ramon Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

ÍNDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS 4

1.1.- Antecedentes de la programación del sector 4
1.2.- Contexto de la nueva programación del sector 5
2.- OBJETO Y PROPONENTE 6

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA 7

3.1.- Actuación Integrada objeto de programación 7
3.2.- Memoria de necesidades 9
3.3.- Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente 9
3.4.- Innecesaridad de evaluación ambiental 11
3.5.- Influencia de la reparcelación vigente 11
3.6.- Otras figuras de planeamiento territorial 13
3.7.- Afecciones sectoriales y demaniales 13
4.- CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS 15

5.- CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA 17

6.- DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA 18

6.1.- Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno 18
6.2.- Proyecto de Urbanización. 28
6.3.- Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización 30
7.- CONCLUSIÓN. 31

ANEXOS (en documento aparte): 32

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1.- Antecedentes de la programación del sector

El desarrollo del 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, alcanzando la condición de Agente Urbanizador, con aprobación tanto del proyecto de urbanización como del proyecto de reparcelación 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 constituyó causa legal de resolución del contrato suscrito con el Ayuntamiento.

Se muestra a continuación un resume de los antecedentes citados:

1. 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.

2. 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).

3. Suscripción del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador, 26 de junio de 2003.

4. Aprobación del Proyecto de Urbanización: Decreto de la Alcaldía de 18 de noviembre de 2004.

5. Aprobación del Proyecto de Reparcelación: Decreto de la Alcaldía de 17 de octubre de 2006.

6. Inscripción del Proyecto de Reparcelación: Certificado de 16 de mayo de 2007 del Registro de la Propiedad nº3 de Benidorm.

7. 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.

8. 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.

El sector, por tanto, se encuentra en situación de urbanizable con ordenación pormenorizada, y cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, lo que implica que una parte del proceso de equidistribución se encuentra materializado (cesión de suelo dotacional y de aprovechamiento, y reparto equitativo de cargas y beneficios entre las parcelas resultantes), a falta de su ejecución material por Agente Urbanizador.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

1.2.- Contexto de la nueva programación del sector

Ante esta situación, en 2024 las personas propietarias que representan más del 60% de la superficie del sector propusieron al Ayuntamiento de Benidorm la programación de este sector, y a tal efecto, formularon la preceptiva solicitud de inicio.

Tras el examen técnico municipal, esta iniciativa fue admitida por Resolución de Alcaldía de 11 de agosto de 2025, adoptándose como sistema de gestión mediante personas propietarias, conforme a 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 (en adelante TRLOTUP), y requiriendo la presentación de la documentación integrante del Programa de Actuación Integrada.

Esta documentación consiste en:

a) Alternativa Técnica: que consistirá en la actualización y modificación del Proyecto de Urbanización vigente, dada su evidente obsolescencia, siendo numerosas las normas técnicas que han sufrido variaciones desde su aprobación.

   El sector cuenta con ordenación pormenorizada aprobada y vigente, por lo que no es necesario instrumento de planeamiento.

   El sector también dispone de Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, por lo que el inventario de elementos incompatibles, y su indemnización, ya fue afrontado en este expediente, limitándose al nuevo Programa a asumir los compromisos contemplados en la Cuenta de Liquidación Provisional de dicha reparcelación, sin perjuicio de los lógicos ajustes que resulten precisos con la nueva programación.

b) Proposición Jurídico-Económica: que a su vez consistirá en un compendio documental integrado por:

   a. Memoria explicativa de las cargas de urbanización desglosadas, plazo de ejecución y marco de relaciones entre el Urbanizador, las personas propietarias no integradas en la AIU y el Ayuntamiento de Benidorm.

   b. Propuesta de Convenio con el Ayuntamiento de Benidorm.

   c. Memoria de Sostenibilidad Económica.

   d. Memoria de Viabilidad Económica.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

2.- OBJETO Y PROPONENTE

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación y desarrollo urbanístico del **Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990.**

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la **AIU "Ciudad Médico Residencial" de Benidorm**, con CIF V-75558403, constituida en Escritura pública de fecha 17-10-2024, otorgada ante el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal, al número 2013 de su protocolo y domicilio en Valencia, Calle Teular, Número 3, Planta 1, Puerta 2, Algemesí, CP 46680.

La AIU está inscrita en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico, por resolución número 209/2025 de 21-01-2025, con el Número de Registro 2, de conformidad con lo establecido en los artículos 177 y 178 del TRLOTUP, inscripción encartada en el expediente número 26039/2024 (Ref. 2 GE-8/2024) y ,en ella, concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer la A.I.U. **de 60,4315% (141.026 m²)** de la superficie lucrativa del Sector.

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

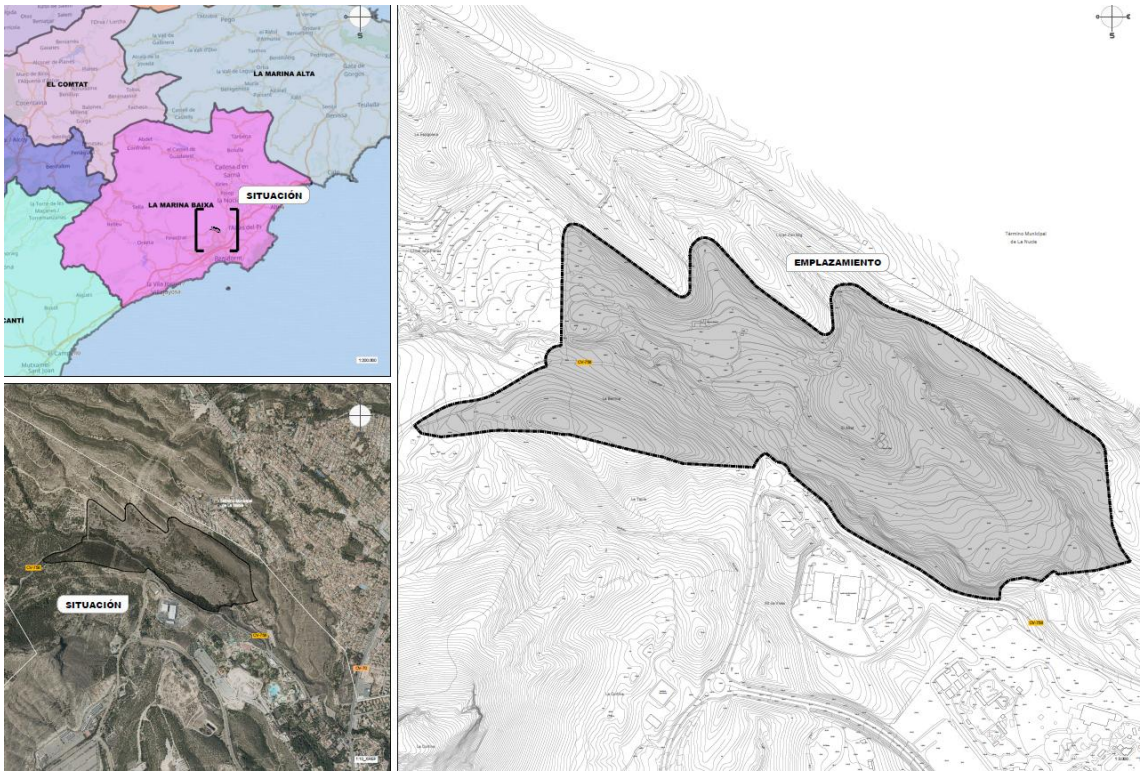
	FINCAS RESULTADO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
1	FINCA DE RESULTADO 6.1	8139105YH4783N0001BG	1.028
2	FINCA DE RESULTADO 6.2	8139106YH4783N0001YG	1.005,07
3	FINCA DE RESULTADO 6.3	8139107YH4783N0001GG	1.034,04
4	FINCA DE RESULTADO 6.4	8139108YH4783N0001QG	1.057,12
5	FINCA DE RESULTADO 6.5	8139109YH4783N0001PG	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	8139120YH4783N00010G	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**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

3.1.- Actuación Integrada objeto de programación

El presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución correspondiente al **Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990.**



Localización del sector

Se trata de un entorno perfectamente limitado y definido por el planeamiento urbanístico municipal. El sector se encuentra encajado en una zona de orografía abrupta entre montes y barrancos, al pie de las estribaciones de la ladera norte del Puig Campana.

Parcialmente aislado del resto del casco urbano y de las urbanizaciones periféricas de Benidorm; el Sector 4/1 tan sólo contará con comunicación viaria a través de 2 accesos sobre la carretera CV-758, titularidad de la Diputación Provincial de Alicante, que flanquea el Sector por su perímetro Sur.

Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en las fichas de planeamiento y gestión del Sector PP 4/1 "Ciudad Médico Residencial" del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Se incorpora, al presente documento el Plano 04 de ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, que refleja la ordenación pormenorizada que se desarrolla.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

Ordenación Pormenorizada



Magnitudes Sector

USO	SUPERFICIE m² s	SUPERFICIE %SS	%SCS	EDIFICAB. MAXIMA m² ut.	Nº VIV estim.
RESIDENCIAL					
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA VU-AIS1	44.031	8,43%	10,24%	11.008	21
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA VU-AIS2	110.359	21,14%	25,68%	41.936	210
TOTAL RESIDENCIAL	154.390	29,57%	35,92%	52.944	231
TERCIARIO					
TERCIARIO TER	2.424	0,46%	0,56%	2.339	
DOTACIONAL PRIVADO					
E. SANITARIO-ASISTENCIAL ESA	76.551	14,66%	17,81%	19.138	
DOTACIONES PUBLICAS (S)					
EQUIP. EDUCAT.-CULTURAL SED	7.020	1,34%	1,63%		
EQUIP. DEPORT.-RECREAT. SRD	10.218	1,96%	2,38%		
INFRAESTR. Y SERVICIOS SID	1.160	0,22%	0,27%		
ZONA VERDE SJL	75.808	14,52%	17,64%		
RED VIARIA SRV+SAV	102.229	19,58%	23,79%		
VIARIO DE TRANSITO					
AREAS AJARDINADAS					
TOTAL RED SECUNDARIA	196.435	37,62%	45,71%		
DOTACIONES PUBLICAS (P)					
RED VIARIA PRV	50.942	9,76%			
RED VIARIA					
INFRAESTRUCTURA SERVICIO PID	41.403	7,93%			
TOTAL RED PRIMARIA	92.345	17,69%			
TOTALES	522.145			74.421	231
SUPERFICIE SECTOR SS	522.145	100,00%			
SUPERF. COMPUT. SECTOR SCS	429.800		100,00%		

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

3.2.- Memoria de necesidades

La presente propuesta de programación parte, en cuanto al programa de necesidades, de las siguientes determinaciones:

a) Plan Parcial y su ficha de planeamiento y gestión.

b) Proyecto de Urbanización, que es objeto de actualización y complemento, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del documento técnico vigente.

En la memoria del documento de Actualización del Proyecto de Urbanización se describen los objetivos planteados en cuanto al diseño y detalle de las obras internas del sector, así como su engarce y conexión con las redes de infraestructuras y servicios generales.

3.3.- Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente

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. Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en las fichas de planeamiento y gestión del Sector.

3.3.- Ficha de planeamiento

El debido cumplimento de las determinaciones de la ordenación estructural referidas en la Ficha de Planeamiento del Sector PP 4/1 se detalla a continuación:

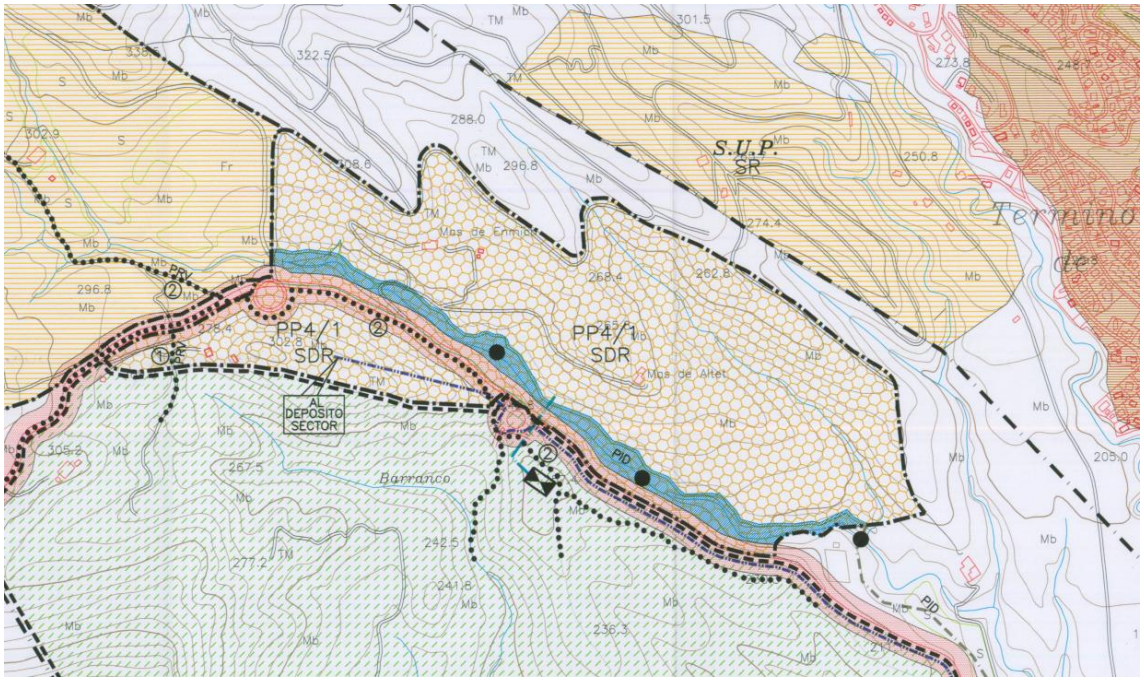
1. El Plan Parcial desarrolla un suelo urbanizable de calificación dotacional-residencial.
2. El ámbito del sector se ajusta a los límites establecidos.
3. Asimismo se ajustan las superficies (superficie del sector, suelo de red primaria incluida en el sector y superficie computable) a las establecidas en citada ficha.
4. Los usos globales son el residencial y el sanitario- asistencial.
5. El Plan Parcial se ajusta a la siguiente división en zonas de ordenación urbanística:
   - Equipamiento Sanitario- Asistencial (ESA)
   - Vivienda Unifamiliar Aislada 1 (VU-AIS1)
   - Vivienda Unifamiliar Aislada 2 (VU-AIS2)
   - Terciario (TER)

   La regulación pormenorizada de estos usos se establece en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
6. La ordenación propuesta alcanza una densidad de 5,38 viviendas por hectárea, que se sitúa por debajo del máximo establecido (10 viv./ha).
7. La adecuación a las condiciones de aprovechamiento se refleja en la siguiente tabla:

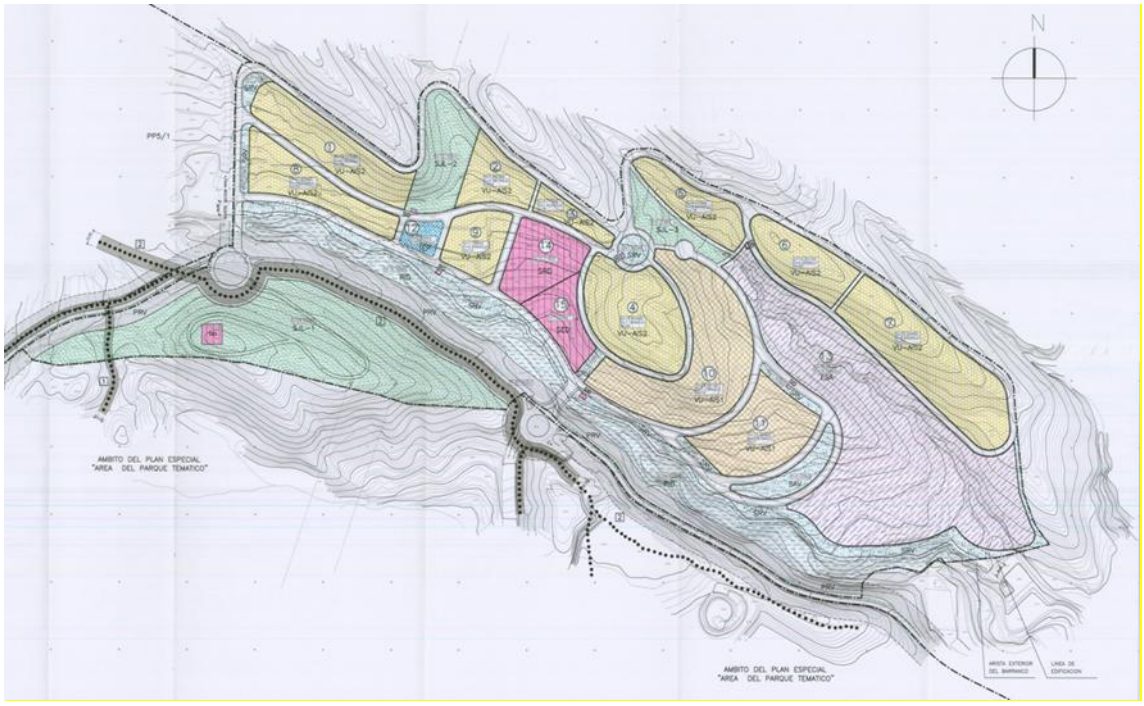
	S./ FICHA DE PLANEAMIENTO	S./ PLAN PARCIAL
EDIFICAB. BRUTA MÁX.	74.421 m2u	74.421 m2u
EDIF. RESIDENCIAL MÁX.	52.944 m2u	52.944 m2u
EDIF. TERCIARIA MÁX.	2.339 m2u	2.339 m2u
EDIF. SANITARIO-ASIST. MIN.	12.000 m2u	12.000 m2u
EDIF. SANITARIO-ASIST. MÁX.	19.138 m2u	19.138 m2u
IER	0,20 m2t/m2s	0,1624 m2t/m2s
IEB	0,25 m2t/m2s	0,2309 m2t/m2s

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

A continuación, se insertan los planos correspondientes a la ordenación pormenorizada y la ordenación estructural vigente del Sector:



Ordenación estructural



Ordenación pormenorizada

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

3.4.- Innecesaridad 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, recibiendo la oportuna Declaración de Impacto Ambiental el 22 de noviembre de 2001.

El Programa que ahora se retoma no incorpora instrumento de ordenación, por lo que de conformidad con la legislación vigente, no resulta preciso su sometimiento a evaluación ambiental y territorial estratégica (artículo 46.4 TRLOTUP).

En cuanto al Proyecto de Urbanización, hay que recordar que este documento ya se encuentra aprobado, y que el presente Programa lo que incorpora es un documento técnico de actualización, que no supone innovación alguna en cuanto al trazado de la red viaria y disposición de zonas verdes (previstas en el planeamiento vigente), sino que tiene como objeto la adaptación de la ejecución de las obras a las disposiciones vigentes, especialmente en lo tocante a red de suministro de energía eléctrica, materiales y entronque con las redes de servicios generales.

3.5.- Influencia de la reparcelación vigente

La estructura de propiedad, jurídica y gráficamente, tiene como origen la adjudicación y descripción de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado en el seno del anterior proceso de programación.

El hecho de que el sector se encuentre reparcelado simplifica ciertamente la tarea de repartir las nuevas cargas de urbanización, pues la equidistribución ya se ha realizado en gran parte, al menos en lo relativo a la asignación de superficie edificable en proporción al valor de las aportaciones y los derechos resultantes.

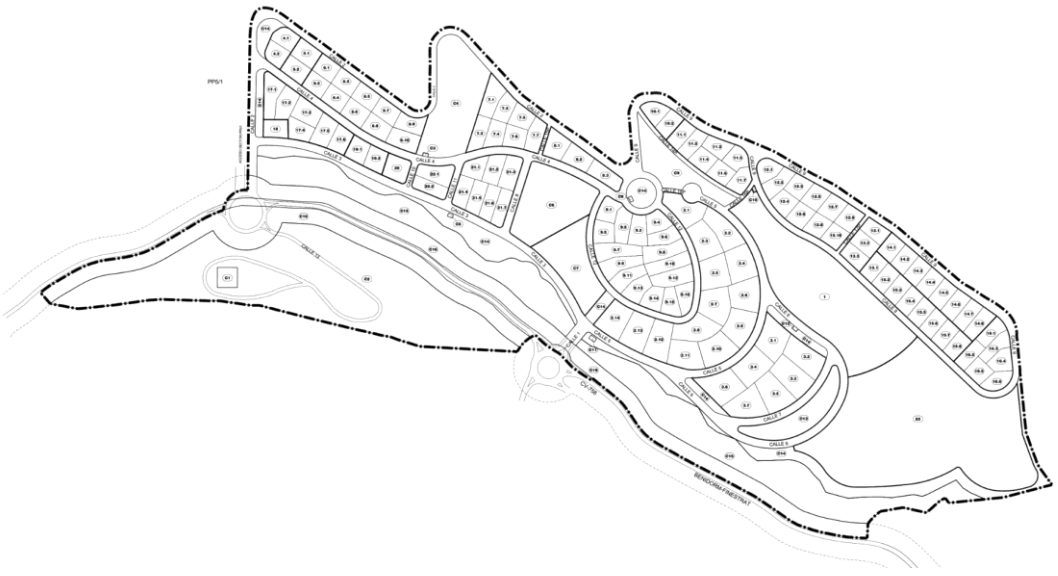


Ilustración 1.- Estructura parcelaria resultante del Proyecto de Reparcelación

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

Esto quiere decir que las nuevas cargas de urbanización se repartirían directamente considerando esta estructura parcelaria, en el bien entendido de que durante la reparcelación ya fueron ponderados los diferentes usos y tipologías previstos en el sector.

PARCELA Nº	TITULAR	SUPERFICIE m²	APROVECH. u.v.
C1	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	900,00	-
C2	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	56.329,21	-
C3	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	40,69	-
C4	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	12.191,41	-
C5	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	40,00	-
C6	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	10.210,04	-
C7	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	7.020,27	-
C8	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	40,00	-
C9	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	5.714,19	-
C10	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	40,67	-
C11	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	60,00	-
C12	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	40,00	-
C13	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	5.128,25	-
C14	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	97.017,10	-
C15	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	41.999,32	-
C16	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	45.946,79	-
1	TITULARIDAD LITIGIOSA.	27.192,86	5.710,50
2	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	28.550,71	7.494,56
3	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	15.480,24	4.063,56
4	BENINOR, S.A.	2.000,00	760,00
5	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	2.315,41	879,85
6	TITULARIDAD LITIGIOSA.	10.899.93	4.141,98
7	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	7.859,91	2.986,77
8	TITULARIDAD LITIGIOSA.	3.774,14	1.434,17
9	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	18.904,16	7.183,58
10	TITULARIDAD LITIGIOSA.	2.000,00	760,00
11	TITULARIDAD DUDOSA.	7.010,35	2.663,93
12	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	10.500,60	3.990,23
13	PEDRO AGULLÓ MIRALLES. JOSÉ LUÍS NERÍN SESE. ISABEL SÁNCHEZ PEÑA. FRANCISCO JOSÉ AGULLÓ MIRALLES JOSÉ BOTELLA SEMPERE. ANTONIA AGULLÓ MIRALLES.	3.000,00	1.140,00
14	AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.	8.381,41	3.184,94
15	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	8.019.00	3.047,22
16	ENRIQUE DE LEÓN GARCÍA DE LA CUEVA. ANA Mª DE LEÓN GARCÍA DE LA CUEVA. MARÍA DEL CARMEN DE LEÓN GARCÍA DE LA CUEVA. MARÍA DOLORES DE LEÓN GARCÍA DE LA CUEVA.	6.000,00	2.280,00
17	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	7.498,37	2.849,38
18	TITULARIDAD LITIGIOSA.	1.000,00	380,00
19	TITULARIDAD LITIGIOSA.	2.095,92	796,45
20	ALDERANY CENTRAL, S.L.	1.315,05	499,72
21	TITULARIDAD DUDOSA.	7.785,87	2.958,63
22	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	2.423,74	2.338,91
23	RESIDENCIAL SIGLO XXI, S.L.	49.358,21	10.365,22
TOTALES		516.083,82	71.909,60

Ilustración 2.- Titulares registrales Proyecto de Reparcelación

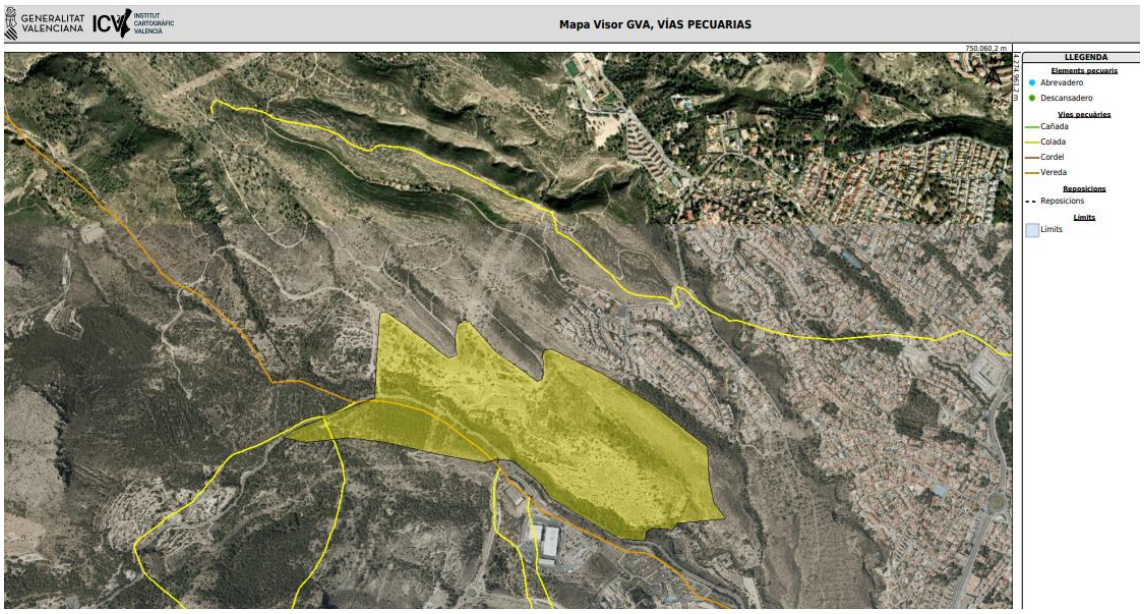
Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

3.6.- Otras figuras de planeamiento territorial

No se produce interferencia con otros instrumentos de planeamiento territorial.

3.7.- Afecciones sectoriales y demaniales

En cuanto a vías pecuarias, el sector está afectado puntualmente, y de forma limitada, por el trazado de la Vereda de la Barrina y de la Colada de Marrais.



En cuanto a vías pecuarias, el sector está afectado puntualmente, y de forma limitada, por el trazado de la Vereda de la Barrina y de la Colada de Marrais.

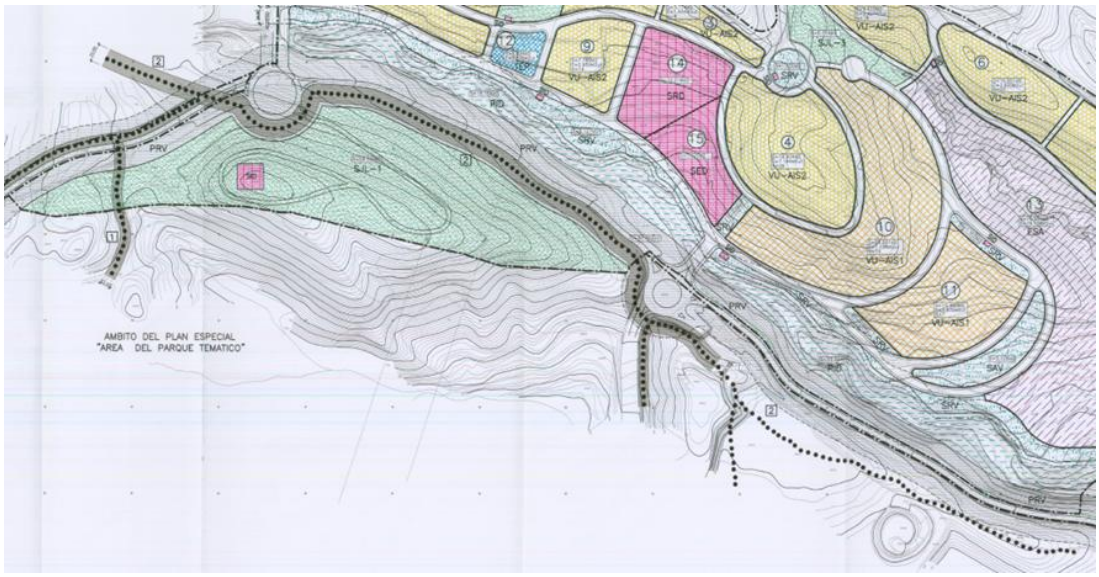


Ilustración 3. Detalle de la ordenacion pormenorizada y tratamiento de la vía pecuaria. Fuente: Plan Parcial vigente

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

En cualquier caso, el trazado discurre, en la parte que afecta al sector, por suelo público, y su integración ya fue contemplada en el Plan Parcial aprobado.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

4.- CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS

El artículo 119.3 del TRLOTUP establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

> 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 integradas a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

> 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.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP:

> **Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.**
>
> 1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
>
> a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
>
> **b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.**
>
> c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

Y señala el artículo 120.3 TRLOTUP que la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos de este expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 124 TRLOTUP:

> **Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

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 a el 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.

Cabe señalar, que conforme al artículo 124.3 TRLOTUP la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento.

Por tanto, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada que no está sometido a evaluación ambiental estratégica, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 61 TRLOTUP.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

5.- CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

Según el artículo 117.2 TRLOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

> 2. La alternativa técnica incluye, al menos:
>
> **a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.**
>
> **b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.**
>
> **c) Proyecto de las obras programadas,** con:
>
> 1. Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
>
> 2. Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
>
> 3. El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
>
> 4. Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
>
> 5. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
>
> 6. Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.
>
> d) En su caso, inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, y con el fin de dimensionar el contenido del mismo se realizan las siguientes precisiones:

a) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene la finalidad de desarrollar y ejecutar la totalidad del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990, cuya 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) La AIU "Ciudad Médico Residencial de Benidorm", ha redactado la actualización del Proyecto de Urbanización aprobado por Decreto de la Alcaldía de 18 de noviembre de 2004, en el que se recogen las condiciones de urbanización establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del ámbito de actuación.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

6.- DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

6.1.- Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno

Establece el artículo 116.c) TRLOTUP que los programas deberán contener las previsiones precisas para cumplir entre otros el siguiente objetivo mínimo: "*Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes*".

Dando cumplimiento a esta exigencia, así como a lo establecido en el artículo 117.2.b) LOTUP, en el presente apartado se justifican las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la urbanización con el entorno, tal y como a continuación detallamos.

RED DE SANEAMIENTO[1]

El proyecto contempla una red de saneamiento de tipo separativo.

En el capítulo de la red de saneamiento se propone la utilización de PVC liso de rigidez circunferencial SN-8, por entender que tiene las siguientes ventajas:

- La rigidez propuesta para los colectores de PVC en SN-8 garantiza que la vida útil el producto rebase ampliamente los 50 años prescritos para este tipo de instalaciones.
- Es mucho más eficaz para asegurar la estanqueidad de todo el sistema al tratarse de productos industriales de inyectados plásticos y no piezas desmoldeadas de hormigón con mayores tolerancias dimensionales.
- El peso de las tuberías de PVC es menor y la instalación sustancialmente más fácil, redundando en la calidad de la instalación.
- La longitud del tubo suministrado en PVC es de 6.00 m de longitud frente a los escasos 2.40 m de los prefabricados de hormigón, por lo que para una misma longitud de colector se dispone de 2.5 veces menos juntas, minimizando puntos de fuga.
- El PVC tiene un catálogo industrializado de piecería especial para todo tipo de conexiones, manteniendo en todas ellas la unión elástica mediante junta de goma, lo que facilita la resolución de necesidades especiales.
- Resiste mejor los ataques de ciertos vertidos ácidos y corrosivos.

Por todo ello, este proyecto propone al Ayuntamiento de Benidorm la utilización de PCV SN-8 para todos los colectores de diámetro inferior a los 1000 mm.

[1] Información extraída del apartado de Red de saneamiento del proyecto de urbanización actualizado. Pág 26

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

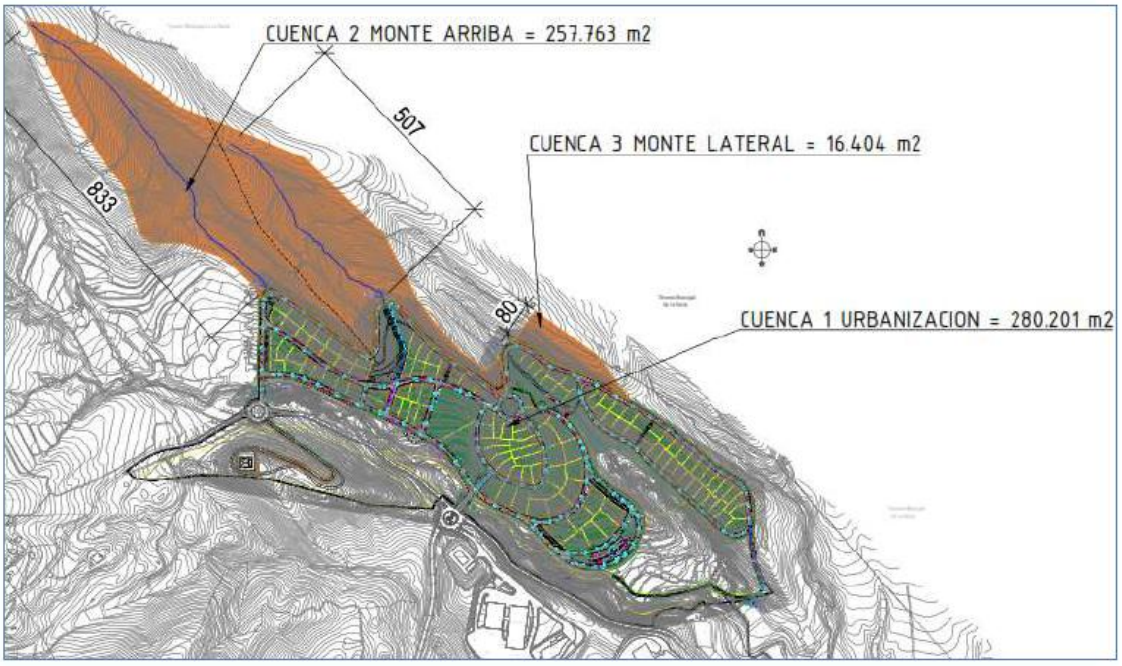
De forma general, los colectores de aguas pluviales descargarán en diversos puntos de vertido previstos en los cauces existentes a su paso por la urbanización con redes cortas de colectores; mientras que la red de aguas residuales se extenderá hacia aguas abajo, a través de caminos y en paralelo a la carretera provincial CV-758 hasta alcanzar la cabecera de la red municipal de aguas residuales que se encuentra en las proximidades de la CV-70.

RED DE DRENAJE[2]

La orografía del ámbito a urbanizar y los perfiles longitudinales del viario de la propia urbanización configuran un sistema de drenaje interior diferenciado en **4 redes de drenaje independientes**, donde cada una de ellas cuenta con un punto de vertido diferenciado (para poder contener las secciones de la canalización del drenaje dentro de unas dimensiones razonables).

A las 2 primeras redes o cuencas de alcantarillado urbano interior se le incorporan además las escorrentías procedentes algunos amplios tramos de vaguada natural del monte situado "aguas arriba" de la urbanización, y que al perder su recorrido natural, terminarían discurriendo por el viario urbanización, llegando incluso a amenazar los terraplenes de algunos viales si no fuesen debidamente interceptados y canalizados.

Otra pequeña porción de monte también escurriría sobre la tercera cuenca de drenaje urbano, aportando escorrentías adicionales sobre la parte media de esta tercera red de drenaje urbano.



De forma simplificada, para el cálculo de los caudales esperados en la red de drenaje interior según las precipitaciones previsibles para un periodo de retorno de 15 años, las superficies tributarías se agruparía en tan solo 2 cuencas generalistas, una de ámbito urbano, y otra de tipología de monte árido de escasa vegetación.

[2] Información extraída del apartado de Red de drenaje del proyecto de urbanización actualizado. Pág 384.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

Con los caudales medios obtenidos del cálculo, considerando su reparto uniforme a lo largo y ancho de la superficie de la urbanización, se asignarían las dotaciones previsibles a cada pozo; que en los casos de las cuencas 1 y 2, dicha dotación se vería aumentada por la aportación inicial introducida en cabecera de la red, y en la cuenca 3, por la aportación lineal en función de la longitud de contacto del vial con el frente de la ladera.

Hay unos 202 pozos de aguas pluviales en toda la red de aguas pluviales. Exceptuando los 7 pozos que se sitúan fuera del viario urbano pavimentado, en un ramal de descenso hasta un punto de vertido donde no existe posibilidad práctica de captación de escorrentías en viario, los **195 pozos de registro** restantes podrían recibir aportes de imbornales viarios que se conectasen a ellos.

El proyecto plantea una propuesta de disposición concreta de **309 uds de imbornales rejilla-buzón** que, en fase de ejecución obra podrán ser modificados a conveniencia para adecuarse a la realidad construida.

Del lado de la seguridad, para el cálculo de comprobación de la capacidad de la red de pluviales, se ha estimado la existencia de 4 cuencas tributarias:

- Una primera cuenca de tipo urbana, que considera que el 80% de la superficie corresponde a superficies impermeables (cubiertas, calzadas, aceras, pistas deportivas y explanadas impermeables), y un 20% a más forestales de frondosidad clara (pinadas, arboledas y jardines públicos o privados).

- Otras 3 cuencas no urbanizadas en las que se considera que están cubiertas al 100% por masas forestales de frondosidad clara.

Para el cálculo de los caudales máximos de escorrentía en la zona, el tiempo de concentración resultante de la formulación contenida en la normativa "5.2-I.C. Drenaje Superficial", se ha estimado en función de los recorridos y los desniveles previstos de las escorrentías en superficie o en el interior de la canalización.

COLECTORES DE PLUVIALES[3]

De forma general, los colectores de aguas pluviales descargarán en diversos puntos de vertido previstos en los cauces existentes a su paso por la urbanización con redes cortas de colectores; mientras que la red de aguas residuales se extenderá hacia aguas abajo, a través de caminos y en paralelo a la carretera provincial CV-758 hasta alcanzar la cabecera de la red municipal de aguas residuales que se encuentra en las proximidades de la CV-70.

[3] Información extraída del apartado de aguas pluviales del proyecto de urbanización actualizado. Pág 26

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

RED DE AGUA POTABLE[4]

La red de agua potable del Sector 4/1 ha sido diseñada íntegramente siguiendo la propuesta de distribución inicialmente prevista, pero recogiendo las indicaciones recibidas en una primera reunión con Hidraqua en el marco de su contrato como empresa concesionaria de la explotación del servicio de agua potable municipal del Ayuntamiento de Benidorm.

De esta reunión se ha derivado la recomendación de instalar únicamente una conducción de distribución de agua potable por cada calle, para que de esta forma poder reducir el despliegue de una red con poco uso que conllevaría un exceso innecesario de trabajos de mantenimiento y conservación de red. A cambio, la instalación de las acometidas domiciliarias individuales a las parcelas del vial, se autorizarían para que pudieran cruzar (debidamente encamisadas y protegidas) bajo la calzada del vial, desde la acera donde se encuentra la conducción, hasta el frente de fachada del abonado situado en la acera contraria.

En el **Anejo 8. Red de agua potable** se justifica pormenorizadamente las singularidades de esta red de distribución de agua potable y se adjuntan los resultados del modelo de cálculo de varias hipótesis de funcionamiento de la red, debido las particularidades del caso del Sector 4/1; y que en sucintamente describimos a continuación:

1. No se dispone de punto de conexión cercano a la red de agua potable municipal. Por dicho motivo en el proyecto se contempla una "traída impulsada" específica del agua potable dese unas instalaciones ajenas hasta las proximidades del sector.

2. La elevada cota topográfica del ámbito de implantación del sector no permite disponer de presión de red necesaria para la distribución desde otras fuentes de suministro alternativas. Y es por esto que el proyecto se hace cargo de la construcción de un nuevo depósito de regulación (de 1650 m^3) en la cima de una colina cercana que queda incluida dentro del ámbito del suelo gestionado por la presente actuación.

3. La relativa extensión de la actuación prevista y su baja densidad poblacional que representa un uso residencial de parcela unifamiliar condiciona que en los casos normales de funcionamiento, incluso bajo la hipótesis del consumo punta esperado, los pequeños diámetros de la tubería implementada no son capaces

Según se plantea en el citado anejo, el redactor propone mantener diferenciada las dos conducciones de suministro desde el nuevo depósito, pero interconectadas en un par de puntos de la urbanización, de forma que en la mayor parte de los casos se garantice una presión y un caudal suficiente, pero solo en los casos más extremos (como podría ser el uso de hidrantes contra incendios en la zonas altas de la urbanización), mediante la detección de una bajada de presión en ciertos puntos, se conectase automáticamente el grupo de presurización de la conducción de alimentación de la zonas altas del sector.

[4] Información extraída del apartado de Red de agua potable del proyecto de urbanización actualizado. Pág 30

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

A efectos de no sobrecargar la presente memoria con la exhaustiva descripción y justificación del diseño de red realizado, se ha optado por obviar más detalles. Para cualquier información adicional sería necesario remitirse al citado anejo.

No obstante, en forma resumida podemos describir que, la red de agua potable diseñada para este sector consiste en:

- Una completa red de distribución mallada que implementa al menos, una tubería de agua potable en una de las aceras de cada vial del sector.

- Los materiales utilizados para la red de distribución definitiva son tuberías de función dúctil con junta automática flexible, con diámetros comprendidos entre los 100 y 300 mm de diámetro. Las tuberías previstas contarán timbrados acordes a sus diámetros, comprendidos entre las clases resistentes C40 para el diámetro Ø400 mm y C100 para el diámetro Ø100 mm.

- La red estará equipada con válvulas de compuerta y mariposa para sectorización de la red, junto con ventosas, hidrantes y descargas. Todas ellas alojadas en el interior de sus respectivas arquetas de registro que, comprenden desde las modestas arquetas de hormigón en masa para válvulas de menor diámetro, hasta grandes arquetones de hormigón armado para los despieces de mayor diámetro.

- La red considerada cuenta con el despiece de valvulería y piecería necesario, así como con el conjunto de piezas especiales, entronques y anclajes necesarios para una red de estas características.

En general, las tuberías a instalar estarán formadas por cuerpo de por fundición dúctil para abastecimiento, conforme a norma UNE-EN545: con revestimiento interior de mortero de cemento y exterior de zinc y barniz bituminoso o epoxi.

El material de la instalación deberá cumplir con las siguientes normativas:

- UNE-EN 545: Tubos, racores, y accesorios en fundición dúctil y sus uniones para canalizaciones de agua. Requisitos y métodos de ensayo.
- UNE-EN 681-1: Juntas elastoméricas. Requisitos de los materiales para juntas de estanquidad de tuberías empleadas en canalizaciones agua y en drenaje.
- UNE-EN 1092-2: Bridas y sus uniones. Parte 2: Bridas de Fundición.
- UNE-EN ISO 9001: Sistemas de Gestión de la Calidad. Requisitos para el aseguramiento de la calidad en producción y comercialización.
- UNE-EN ISO 14001: Sistemas de Gestión Ambiental: Requisitos con orientación para su uso.
- R.D.140/2003: Productos de construcción en contacto agua de consumo humano.
- ALIMENTARIEDAD: Decreto del 29 de mayo de 1997 del Ministerio de Sanidad.
- D.G.S. de Francia (D.G.S.: Direction Général de la Santé). Relativo a los materiales y objetos utilizados en las instalaciones fijas de producción, de tratamiento y de distribución del agua destinado a consumo humano conforme a la legislación francesa

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

Para asegurar la calidad del revestimiento interno, las materias primas utilizadas para la fabricación del revestimiento interno, cemento, agua y arena, deberán garantizar documentalmente el cumplimiento y certificación específica en cada caso para:

- El agua empleada cumple con lo establecido en la DIRECTIVA (UE) 2020/2184 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano. Según las consideraciones preliminares (20 a 25) de la citada Directiva.

- El cemento empleado cumple con lo establecido en la norma EN197-1.

Además, el nivel de controles y calidad quedará ampliamente acreditado mediante el Certificado de suministro de agua potable y los controles del Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo (SINAC).

RED DE ALUMBRADO[5]

El proyecto de urbanización contará con alumbrado viario tipo LED.

Para el alumbrado de los viales y rotondas, se utilizarán luminarias cerradas de LED tipo CITEA NG2 MIDI de la marca SOCELEC, o similar, sobre columnas tipo Lena, de 10 metros de altura. La disposición de los puntos de luz para el alumbrado de viales es el que se describe más abajo y viene reflejada en planos.

Para el alumbrado de las calles peatonales y escaleras, se utilizarán luminarias cerradas de LED tipo CITEA NG2 MINI de la marca SOCELEC, o similar, sobre columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado de 5 metros de altura. La disposición de los puntos de luz para las calles peatonales es el que se describe más abajo y viene reflejada en planos.

En las intersecciones de calzada se dispondrán de modo que los niveles luminosos sean algo superiores.

Las columnas se han previsto de acero galvanizado en caliente con acabado de pintura termo-lacada y tratamiento de protección anti-orín en el primer metro de arranque de la columna.

Todas las luminarias vendrán equipadas con sistema de gestión.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA[6]

En la actualidad aún no se dispone de informe de Iberdrola sobre punto de conexión del sector, ni de las Condiciones Técnico-Económicas que vayan a ser requeridas por parte de Iberdrola para el suministro eléctrico, aunque se espera obtener en breve dicha información.

[5] Información extraída, del apartado de red de alumbrado público del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 35.

[6] Información extraída, del apartado de red de Red de energía eléctrica del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 33.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

Pero a modo de proyección de previsiones necesarias, a juicio del Ingeniero Industrial que colabora con el redactor del proyecto, se han considerado indispensables:

- El desvío de dos líneas de alta tensión de 132 kV que sobrevuelan en dirección – Sur-Norte sobre todo el Sector 4/1, y su reposición soterrada en interior de prisma de canalización en zanja instalado a lo largo de los viales de la urbanización.

- La instalación de un anillo de MT que suministre a 2 Centros de Reparto y Transformación y a otros 4 Centros de transformación repartidos por toda la red viaria del Sector.

Asimismo, se prevé el soterramiento del cuádruple circuito aéreo que cruza el sector de norte a oeste. Cada una de las líneas del circuito se conectará a un centro de transformación que dará servicio a la urbanización.

RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES[7]

Para la red de telecomunicaciones el proyecto propone la instalación de una red mallada de canalizaciones a lo largo de todos los viales del sector.

La propuesta consiste en extender a lo largo de la malla viaria de la urbanización un prisma de dotado de varias canalizaciones, que a modo de canalización principal ramificada vaya conectando el conjunto de los viarios con las distintas parcelas unifamiliares.

Para la conexión principal desde la arqueta D existente en la rotonda principal de acceso de la CV-758, se propone la instalación de un conjunto de 4 conductos de PVC Ø110 mm más un tritubo Ø40 mm embebidos en un prisma protección de hormigón en masa.

Para las ramificaciones secundarias se propone la instalación de un conjunto de 2 conductos de PVC Ø110 mm más un tritubo Ø40 mm embebidos en un prisma protección de hormigón en masa.

Para el resto de los viales de la urbanización, los armarios, y las arquetas de dispersión se propone la instalación de un conjunto de 2 conductos de PVC Ø63 mm más un tritubo Ø40 mm embebidos en un prisma protección de hormigón en masa.

El proyecto contempla que el tendido de las canalizaciones de telecomunicaciones se realice preferentemente bajo acera o en su defecto bajo la banda de aparcamiento. Y al estar prevista esta canalización dentro de zona pisable por vehículos, se deberá garantizar que la altura de recubrimiento de zanja sobre la cara superior del prisma de hormigón será de 60 cm respecto de la rasante acabada.

[7] Información extraída, del apartado de Red de telefonía y telecomunicación del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 35.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

La conexión y mallado de las diferentes canalizaciones se ha previsto que se realicen en arquetas tipo D para telefonía, mientras que los registros intermedios de las canalizaciones se ha previsto que se realicen mediante arquetas tipo H para telefonía.

Como las arquetas D y H se ubicarán mayoritariamente en zona pisable por tráfico rodado, el proyecto ha contemplado que todos los marcos y tapas de registro de dichas arquetas sean de fundición dúctil, de clase D-400, de apertura segmentada en triángulos, y sean de un fabricante homologado que incluya marcado del servicio y logo de la compañía.

La distancia máxima de separación entre arquetas consecutivas es menor de 120 m.

Tanto desde arquetas D, como desde arquetas H, se ha previsto la derivación de ramales de acometidas hacia las parcelas contiguas. La acometida se adentrará en la parcela una longitud de al menos 1.50 m.

Las acometidas a parcela se dejarán registradas en acera mediante la construcción de arquetas tipo M.

Todos los conductos de PVC Ø110 o 63 mm de todos los prismas ejecutados, incluido acometidas, deberán quedar mandrilados y con cable o cuerda guía pasada antes de la ejecución de la primera capa de asfaltado de la cazada.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS [8]

En principio, a falta de que el Ayuntamiento de Benidorm lo confirme, el redactor considera que la urbanización del Sector 4/1, debido a su baja densidad de población y composición mayoritaria de vivienda unifamiliar en un entorno aislado del casco urbano, alejado de la red arterial de distribución de Gas de Nedgia, no precisa contemplar el despliegue de una red de distribución de Gas Natural en viario público de su urbanización.

PAVIMENTACIÓN[9]

De forma genérica debemos indicar que el presente proyecto, en lo que a pavimentación se refiere, ha tomado como modelo el diseño construido en otras zonas recientemente urbanizadas en Benidorm. Aunque sobre dicho modelo, se han propuesto unos pequeños cambios en relación a la calidad, funcionalidad y durabilidad de algunos de sus elementos constructivos.

Para ello proponemos utilizar secciones viarias con "plataformas a distinto nivel" para el tráfico peatonal, separado del tráfico rodado, semejantes a lo ya existente en otras urbanizaciones de Benidorm, y caracterizadas por:

- Calzadas viarias pavimentadas con aglomerado asfáltico.
- Bandas de aparcamiento pavimentadas aglomerado asfáltico.

[8] Información extraída, del apartado de Red de gas del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 36.

[9] Información extraída, del apartado de red de Red viaria del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 18.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

- Aceras peatonales dotadas con 1 único tipo de pavimento, pavimentado con pastillas de terrazo pétreo (formato 40x40 cm), aunque con la posibilidad de utilización de 2 colores (a definir por la DF en cumplimiento de los criterios del Ayuntamiento) para configurar diseños y geometrías específicos.

- En aquellas secciones de acera donde la anchura lo permita, se alojarán los alcorques del arbolado viario dentro de ella. En otras ocasiones, para no disminuir la anchura útil del itinerario peatonal, los alcorques se intercalarán de forma aislada como saliente en las bandas de aparcamiento.

- La banda de aparcamiento en línea de la sección viaria se interrumpirá en todas las intersecciones de viario lineal y en las aproximaciones a las glorietas, para conformar salientes u orejetas peatonales donde se alojarán los rebajes de los pasos de peatones para cruce de calzada.

- Dado que en las aceras no existe anchura suficiente para alojar carriles bici sin invadir el itinerario peatonal accesible de los peatones, los carriles bici discurrirán por el centro de la calzada o del carril de circulación, en forma de un carril ciclo calle debidamente marcada y señalizada.

SEÑALIZACIÓN [10]

Como complemento a la pavimentación, se prevé una señalización, tanto horizontal, como vertical, que permita una mejor adecuación del uso de la vía. Para ello se han tomado los siguientes criterios:

- Se señalizan las líneas de aparcamiento, además de bordes de carril, ejes de carril, las flechas de sentido, los símbolos de preferencia de paso y los correspondientes pasos de peatones, todo ello de acuerdo con la norma 8.1-IC del M.O.P.T.

- Se adoptará los estándares de señalización de carril bici fijados por el Ayuntamiento de Benidorm en todo el carril bici y/o CICLOCALLE prevista, tanto en acera como en cruces de calzada. Pero hasta que el ayuntamiento se pronuncie, el criterio aplicado ha sido el considerar todos los carriles bici segregados, de tipo BIDIRECIONAL.

- Los carriles de las CICLOCALLES se atendrán al sentido de circulación de los vehículos rodados.

- La señalización vertical se colocará para regular las direcciones de las calles, así como para fijar preferencias de paso. Se prevé la colocación de postes tipo banderola pegados a las fachadas en aquellos puntos donde la señalización pudiera suponer un obstáculo al itinerario peatonal accesible.

La disposición de estos elementos se puede comprobar en el plano de planta correspondiente.

[10] Información extraída, del apartado de red Señalización del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 39.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

La señalización comprende únicamente las unidades de pintado del pavimento y el suministro e instalación de señales verticales.

RED DE RIEGO[11]

La urbanización del Sector 4/1 contará con arbolado viario, parterres jardineros en vía pública, rotondas y ensanches vegetados, además de 2 pequeños parques urbanos y una zona verde natural en la ladera septentrional del monte situado en el límite Sur del sector (en la margen Sur de la CV-758), . Todas estas zonas verdes contarán con riego localizado que se alimentará a través de una red interna de distribución de riego en toda la urbanización.

Todos los parques y jardines, el arbolado viario y el resto de las zonas verdes ubicadas en viario público dispondrán de agua para riego suministrado desde 9 armarios de control de riego, distribuidos en diferentes puntos de la urbanización (uno de ellos en la zona de implantación del depósito).

JARDINERÍA[12]

El proyecto de urbanización prevé la ejecución de varias zonas verdes con distintas tipologías de tratamientos y de plantaciones, así como la plantación de arbolado viario y adecuación de pequeños parterres viarios.

Al igual que con otros aspectos de la obra, para el tema de la jardinería viaria, este proyecto se ha inspirado en otras actuaciones parecidas.

La posición, geometría y tamaño de los alcorques del arbolado viario pretenden adaptarse al espacio disponible en las secciones viarias.

Los parterres jardineros viarios ubicados en los sobreanchos de las aceras de las intersecciones viarias, interior de las isletas centrales de las rotondas, y en las aéreas ajardinadas de la red viaria, se adecuarán mediante el extendido de capas de tierra vegetal del espesor que fije el criterio de la DF.

MOBILIARIO URBANO

Para el presente proyecto se propone equipar la vía pública con los siguientes elementos:

- 95 ud de banco urbano modelo "Vancouver" o similar de madera controlada FSC (forest stewardship council) de dimensiones 1800x677x830 de altura de asiento 0.45 m, profundidad de asiento 0.40-0.45 m., altura del respaldo mayor de 0.40m con reposabrazos en los extremos, en cumplimiento de la normativa autonómica y estatal de eliminación de barreras arquitectónicas.

[11] Información extraída, del apartado de Red de riego del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 37.

[12] Información extraída, del apartado de jardinería viaria del proyecto de urbanización actualizado. Pág. 41.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

- 102 ud de papelera estandarizada municipal de polietileno color RAL 7021. Modelo Ibiza de Fabregas (o equivalente), 80 litros, fabricada con carenados de apertura batiente, con protección UV, con cubeta interior en polietileno, tornillería, herrajes y bisagras en acero inoxidable, con sistema de cierre y cenicero.

Además, de 30 aparcamientos para bicicletas, 370 bolardos de material reciclado,

6.2.- Proyecto de Urbanización.

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la Agrupación de Interés Urbanístico "Ciudad Medico Residencial" de Benidorm, actualización del Proyecto de Urbanización del Sector 4/1, aprobado por Decreto de la Alcaldía de 18 de noviembre de 2004.

La actualización del citado proyecto cumple con el requerimiento efectuado en el informe técnico emitido en fecha 26 de agosto de 2025, en el que se señala que el proyecto deberá ser actualizado, y revisado durante la tramitación del programa por el departamento de ingeniería municipal.

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.

Así pues, como **Anexo nº 2** del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se adjunta el documento técnico de **ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR 4/1 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM,** mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes al Sector 4/1 "Ciudad Medico Residencial".

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182 TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 TRLOTUP, esto es:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.

c) Pliego de condiciones técnicas.

d) Mediciones.

e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.

f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.

g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 117.2.c) de la LOTUP, cuya reproducción insertamos a continuación:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada derivada del planeamiento aplicable.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 145.1 TRLOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta entidad, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.[13]

6.3.- Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

La identificación de los elementos incompatibles y plantaciones ya fue contemplada a efectos de indemnización en el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito.

[13] Véase el apartado 6 del proyecto de urbanización relativo al establecimiento de medidas correctoras, preventivas y compensatorias. Pág. 327.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

7.- CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, así como a las bases técnicas y económicas del Programa, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 130.7 TRLOTUP.

Benidorm, noviembre de 2025.

Por el equipo redactor,

Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1

ANEXOS (en documento aparte):

1.- PLANO DE ORDENACIÓN.

2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC28599C289D06E0E48A1