

**DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN
URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento del Plan General contiene, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1.A), de la LRAU, las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, que tienen carácter de determinaciones de ordenación urbanística estructural.

Son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante toda la vigencia del Plan General y eficacia vinculante. Por este motivo, la modificación de las demás determinaciones del Plan debe justificar su acomodo a las mismas.

2.- DIRECTRICES

1.- En el suelo clasificado por el Plan General como urbano, se actuará con carácter general, por medio de actuaciones aisladas, es decir, directamente a través de la concesión de la oportuna licencia de edificación. La presentación de un programa de actuación aislada deberá fundarse única y exclusivamente en los supuestos previstos en el art. 74 de la LRAU. La delimitación de unidades de ejecución en este tipo de suelo, queda limitada exclusivamente a operaciones de reforma interior con los fines expresados en el art. 12.D) de la LRAU.

2.- La ordenación de suelo urbanizable deberá garantizar la obtención de disponibilidad, con cargo a los distintos Sectores calificados para uso residencial, de suelos de Parques o Jardines Públicos de la Red Primaria en proporción mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante potencial.

3.- La inscripción en los sectores residenciales del suelo de reserva de la red primaria de dotaciones públicas, afecto a la construcción de Parques o Jardines Públicos o Red Viaria de la Red Primaria, no limitará la posibilidad de adquisición y ejecución anticipada del correspondiente suelo de reserva respecto al desarrollo de los mencionados sectores. La Administración municipal podrá obtener la disponibilidad previa del indicado suelo de reserva mediante los procedimientos de expropiación u ocupación directa, a cuyo efecto se entenderá delimitado su ámbito como zona de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

4.- La programación del suelo urbanizable se realizará en el siguiente orden: Suelo Residencial: SR-1 con anterioridad al SR-2. Suelo Industrial: SI-1 con anterioridad al SI-2. El SR-2 y el SI-2 podrán adelantarse al SR-1 o SI-1 en su programación, siempre y cuando ejecuten a su cargo (con la posibilidad de establecer el canon de urbanización correspondiente), la totalidad de la Red Viaria Primaria incluida en el SR-1 o SI-1 y asuman sus condiciones de conexión.

5.- En el Suelo Urbanizable residencial y para el caso de programación parcial de los sectores a través de la redelimitación de las Unidades de Ejecución previstas, las propuestas de programación deberán producirse en sentido Este-Oeste. La programación de terrenos de las Unidades de Ejecución iniciales delimitadas por este PGOU dejando en sentido Este terrenos todavía no programados, conllevará la obligación de ejecutar a su cargo (con la posibilidad de establecer el canon de urbanización correspondiente), la totalidad de la Red Viaria Primaria incluida en los mismos y asumir las condiciones de conexión que determine el Ayuntamiento de Benimodo. La aplicación de esta directriz, podrá ser minorada o eximida por el Ayuntamiento de Benimodo para el caso de propuestas que conlleven la obtención de infraestructuras o equipamientos de interés público o que supongan una efectiva ejecución de viviendas de protección oficial.

6.- En todo caso, las redelimitaciones de Unidades de Ejecución que se propongan deberán ajustarse en sentido máximo, al aprovechamiento tipo fijado por el Plan General. Se admitirán delimitaciones de Unidades de Ejecución con defecto de aprovechamiento urbanístico siempre y cuando todos y cada uno de los propietarios afectados acepten la reserva de aprovechamiento y renuncien de forma expresa, a la expropiación contemplada en el art. 77.3 de la LRAU. Así mismo, se procurará una diversificación de los estándares dotacionales similar a la prevista por el PGOU para la totalidad de la Unidad de Ejecución.

7.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.2 de la LRAU y 2.2 de la LSNU, el suelo no urbanizable no podrá ser objeto de reclasificación instrumentada mediante simple modificación parcial del Plan General, cuando los objetivos para los que se proponga puedan alcanzarse igualmente a través de la declaración de interés comunitario regulada en la LSNU.

8.- La reclasificación deberá justificar expresamente su mayor interés público en relación con los valores protegidos que justificaron la inclusión en el suelo no urbanizable, y asimismo que el nivel de consolidación de la urbanización y de la edificación, en los suelos urbano y urbanizable calificados para el mismo uso global cuya implantación reclama la reclasificación, ha alcanzado los umbrales del 80 por 100 y del 50 por 100 respectivamente.

9.- Las reclasificaciones de suelo no urbanizable deberán limitarse en todo caso, al anillo de suelo clasificado como tal que rodea el núcleo urbano. Así mismo y en tanto en cuanto no se solventen (mediante el correspondiente encauzamiento del barranco), los problemas de inundabilidad detectados en la parte Sur por el PATRICOVA, deberán limitarse a la zona Norte.

10.- Quedan exceptuadas de las dos directrices anteriores aquellas reclasificaciones de Suelo No Urbanizable Común dirigidas a legalizar las dos pequeñas urbanizaciones situadas una, en el extremo Oeste del término junto al Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y la otra, en la parte central del término al linde Norte. En todo caso, estas reclasificaciones deberán garantizar eficazmente las condiciones de conexión y cumplir la normativa vigente en el momento en que se proponga la reclasificación.

11.- Se declaran como expresamente ajustadas a las presentes directrices, las reclasificaciones del suelo incluidas en las reservas de patrimonio municipal de suelo que contempla este Plan General. Estas reclasificaciones, no quedarán sujetas a las limitaciones de reclasificación de Suelo No Urbanizable Común dispuestas en las directrices octava y novena.

12.- La propuesta de reclasificación de suelo clasificado por este Plan General como Suelo no Urbanizable Protegido por sus especiales características naturales, conllevará la necesidad de iniciar el procedimiento de revisión del Plan General.

En Benimodo a 10 de diciembre de 2004.

Los técnicos redactores del Plan General de Ordenación Urbana de Benimodo:

José Ramón Ortiz González, Ingeniero de Caminos.

Damián Ascoz Carrió, arquitecto.

Angel Trinidad Tornell, abogado.