2.- JUSTIFICACION DE LAS ACCIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de la población. La inclusión de suelo apto para urbanizar sólo se ha hecho en las zonas que lo han solicitado, ya que su dificultad de gestión así lo aconseja.

Se han mantenido como suelo urbano el realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones y unidades de actuación que permitan gestionar de alguna manera las cesiones de éstos nuevos viales. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde, algunas separadas de la propia población pero cerca.

Las ampliaciones de suelo urbano han sido en el Norte y en el Sur de la población, apoyándonos básicamente en las carreteras de salida del pueblo. El suelo apto para urbanizar se ha situado en la continuación del casco por el Noroeste, al lado de los campos de deportes. El resto del suelo apto para urbanizar se sitúa el entorno de la presa de Gabriel y Galán en tres zonas cada una de diferente propietario, son suelos para urbanizaciones de recreo.

Hay que destacar así mismo la inclusión como suelo urbano del poblado de Gabriel y Galán próximo a la presa, que aunque se encuentra en un estado de abandono, está plenamente consolidado.

2.1- Clasificación del suelo.

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales, etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

2.1.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en el art. 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absorberá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos (5.200 m²) de forma que siempre se supera el estandard de 5 m² de suelo por habitante, que contando con 1.000 habitantes, es de 5.000 m².

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos se han señalado dos tipos, uno el correspondiente al propietario del terreno que llamamos lucrativo, y el otro el correspondiente a la cesión gratuita. De esta forma los Ayuntamientos podrán poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso que lo consideren conveniente.

2.1.2.- Suelo apto para urbanizar.

No parece conveniente utilizar este tipo de suelo debido a las dificultades de gestión que plantea y a la limitada necesidad de nuevos suelos edificables, por ello solo se ha utilizado siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento donde lo ha creído necesario.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Término Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con topografía accidentada, dificultad de acceso, con arbolado, de interés agrícola, protección de carreteras o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 12, en relación con el 15 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas.

Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 17 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecen sistemas de protección en el resto de este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.