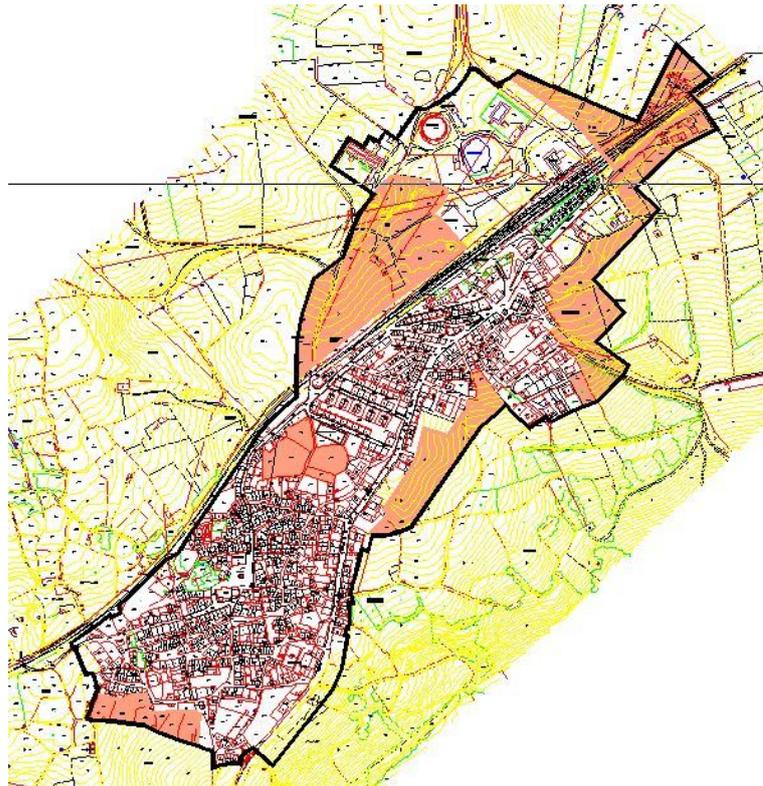


02. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y AVANCE

AVANCE

Plan General Municipal de Mirabel

(Marzo 2013)



Redactor: Javier Torres de Aguirre (Arquitecto)

INDICE**1. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL TM****1.1. Resumen de la problemática urbanística detectada en el TM.**

- a. Definición del SNU atendiendo tanto a la normativa supramunicipal de aplicación, como al SNUP establecido por el planeamiento vigente.
- b. Señalamiento de los aspectos relevantes de la situación actual del medio.
- c. Definición del NU, diferenciando entre SUC/SUNC atendiendo al carácter reglado de dicha distinción.
- d. Señalamiento de las zonas de crecimiento del NU.

1.2. Objetivos específicos de Planeamiento.**2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN****2.1. Propuesta de ordenación. Indicando:**

- a. Alternativas consideradas.
- b. Desarrollo previsto para el PGM.
- c. Efectos ambientales previsibles.
- d. Actuaciones con incidencia territorial.

2.2. Relación con respecto a normativas concurrentes.

- a. Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal.
- b. Determinaciones asumidas del planeamiento previo.
- c. Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo.

2.3. Clasificación del SNU.**2.4. Clasificación del suelo correspondiente al NU.****3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA****3.1. Relación entre SNUC/SNUP/total del TM.****3.2. Relación entre NU actual y UN propuesto, distinguiendo entre SUC, SUNC, SUB. Viabilidad de redacción según DA3ª.****3.3. Capacidad residencial del crecimiento propuesto.****3.4. Capacidad industrial/terciaria del crecimiento propuesto.****4. INDICE DE PLANOS**

1. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL TM

1.1. RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DETECTADA EN EL TM.

La problemática principal del Municipio con la Normativa vigente, es la no distinción tipológica entre las diferentes zonas planteadas, Residencial Intensivo y Extensivo, además de la no definición de usos por zonas igualmente.

En cuanto zonas Fuera de Ordenación, actualmente existen dos zonas (Norte) donde se han ejecutado una serie de viviendas aisladas, con una parcelación ilegal, pero de un reducido tamaño, formadas por 4 ó 5 viviendas a cada lado de la vía del tren y con acceso por un camino público. También existen otras viviendas fuera de la DSU en la denominada Calle del Pino (Zona más Oriental), además de viales sin terminar su trazado y distinto al que propone la DSU.

Tampoco existe una zona designada para un uso Industrial y Almacenaje, que parece propicio para las necesidades del Municipio, dado su buena comunicación con otros núcleos más importantes. El Municipio también se encuentra carente en cuanto a zonas verdes, aunque no así en cuanto a equipamientos públicos.

Otro problema es la no distinción del PDSU entre suelo urbano y suelo urbano no consolidado (aunque es de aplicación la Ley 15/2001) ni tampoco las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, rigiéndose por la normativa sectorial de aplicación en cada una de las zonas.

En cuanto a la Gestión de las zonas delimitadas como de "nuevas alineaciones", al ser de tan gran tamaño, no parece ser posible su viabilidad y desarrollo.

Tampoco existen alineaciones en cuanto a las zonas de casco más antiguo, denominadas como Residencial Intensivo.

A. DEFINICIÓN DEL SNU ATENDIENDO TANTO A LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL DE APLICACIÓN, COMO AL SNUP ESTABLECIDO POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Suelo No Urbanizable Protegido no está clasificado en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por lo que no está definido, en cuanto a la Normativa Supramunicipal, le es de aplicación las propias Leyes Sectoriales, y tenemos los siguientes:

- **ZEPA Monfragüe y Las Dehesas Del Entorno, Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera.** según la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006.
- **Hábitats** incluidos en la Red Natura 2000, según la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006.
- **Carreteras Comarcales:** CC-294 (Cáceres-Mirabel) y CC-295 (Mirabel-Serradilla). Según la Ley 7/1995 de Extremadura
- **Ferrocarril:** Línea Madrid-Cáceres-Lisboa. Según la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario
- **Vías Pecuarias:** Vereda Camino Real de Castilla. Según Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por Decreto 49/2000
- **Yacimientos Arqueológicos, BIC e Inmuebles y elementos Inventariados:** Según Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- **Cauces públicos,** (Arroyo Judío, Arroyo de Perbetano, Arroyo del Moro, Arroyo del Matorral, Arroyo de la Penilla, Arroyo de la Rivera, Arroyo de Barbeloso, Arroyo del Helechal, Arroyo del Barbaoncillo): Según Ley 4/2007 de de Aguas.
- **Caminos Públicos,** (Camino de Cuarto de los Llanos, Camino de las Huertas, Camino de la Perdiguera, Camino de Barbechoso y Otros.): Según la Ley 12/2001 de Caminos Públicos de Extremadura.

También será de aplicación los siguientes planes:

- Plan Forestal de Extremadura
- Plan de Infraestructuras Viarias de Extremadura (2008/2015)
- Plan Integrado de Residuos de Extremadura (2009/2015)
- Plan Hidrológico del Tajo
- Plan de prevención de Incendios Forestales de Extremadura
- PLASISMEX

B. SEÑALAMIENTO DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO.

Sin duda alguna al aspecto más relevante del Término Municipal es que esta dentro de **Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera**, por lo que deberá mantener su calidad ambiental y natural en dicha zona. Además de disponer de numerosos hábitats de una cierta importancia. Cabe destacar también el área de cultivos y la propia dehesa.

También, además de los numerosos yacimientos arqueológicos, dispone de un Bien de Interés Cultural, denominado **Castillo de Mirabel – Peñas del Acero**, y su área paisajística que se deberá proteger consecuentemente.

C. DEFINICIÓN DEL NU, DIFERENCIANDO ENTRE SUC/SUNC ATENDIENDO AL CARÁCTER REGLADO DE DICHA DISTINCIÓN.

El núcleo urbano de Mirabel, está confinado entre la vía del Ferrocarril y la Carretera Comarcal que le une con Serradilla y con la Autovía Vía de la Plata, habiéndose desgajado el núcleo urbano en dos partes separados entre sí, por una distancia aproximada de 200 metros. En cuanto al Suelo Urbano no Consolidado, se considera prácticamente la totalidad de los suelos denominados anteriormente por el PDSU como de "nuevas alineaciones". Dicha distinción se hace en base al Artículo 9 de la Lsotex, modificada por la Ley 9/2010.

El núcleo Urbano Consolidado se conforma por dos zonas:

- La parte central situada más a Sur que corresponde a la más antigua, está formada por un conjunto compacto de edificaciones y viales con uniformidad de contorno. La red viaria está formada por un conjunto de calles de trazado longitudinal orientado en todas las direcciones y secciones transversales irregulares e incluso con fuertes pendientes, resultando una trama urbana desordenada.
- La parte situada más al Norte, que se agrupa en las traseras de la Estación de Ferrocarril, está formada igualmente por un conjunto compacto de edificaciones y viales con uniformidad de contorno, teniendo el trazado viario una uniformidad tanto en el trazado longitudinal como transversal, resultando una zona de fácil circulación para el tráfico rodado.

En cuanto al Suelo Urbano no Consolidado lo conforma prácticamente la totalidad de los suelos denominados anteriormente por el PDSU como de "nuevas alineaciones", y que son las siguientes:

- Traseras de la Calle Grimaldo y Calle Cuartel, es una zona que en el frente de sus respectivas calles se encuentra edificada, pero en las traseras existen numerosas parcelas sin edificar y carentes de infraestructuras, además de ser objeto de una futura reparcelación.
- Traseras de la Carretera de Serradilla, al igual que la anterior, no dispone de las infraestructuras necesarias, además de ser objeto de una futura reparcelación.
- Zona del Umbrial, no dispone de infraestructuras, se deberán trazar nuevas calles y la consiguiente reparcelación.
- Zona Norte, no dispone de saneamiento, ni acceso rodado, aunque si dispone de abastecimiento y electricidad.
- Zona Este, suelo que configurará un nuevo Polígono industrial, dispone de electricidad y un ramal principal de saneamiento, pero carece de abastecimiento y acceso rodado.

D. SEÑALAMIENTO DE LAS ZONAS DE CRECIMIENTO DEL NU.

Las edificaciones más recientes se encuentran, por un lado, en la Zona Este (en parte de las zonas denominadas como de "nuevas alineaciones"), junto a la Carretera de Serradilla, y por otro, en la zona Norte (en la Carretera de Cáceres), donde se han ejecutado viviendas de protección oficial. También existen nuevas viviendas aisladas en la zona más al Norte, a ambos lados de la vía del ferrocarril.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PLANEAMIENTO.

Los fines y objetivos que figuran en el Artículo 5, de la LESOTEX introducen avances con respecto a los siguientes puntos.

CRITERIOS GENERALES:

- Subordinar el planeamiento al interés general.
- Vincular a los destinos públicos o privados, los usos del suelo con la calidad del medio urbano o natural.
 - Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo.
 - Evitar la especulación
 - Impedir la desigual atribución de beneficios.

- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías.

OBJETIVOS GENERALES:

- Organización racional conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo. Clasificación y calificación, del mismo. Determinación reserva y afección del suelo.
- Forma de gestión de las condiciones de ejecución. Programación, urbanización y edificación.
 - Conservación y rehabilitación de las condiciones existentes.
 - Consolidación del patrimonio publico del suelo.
 - Protección del paisaje y entorno natural.
 - Reserva para dotaciones públicas.

FUNCIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO:

El Plan distingue entre Ordenación Estructural y Detallada, además de limitarse a lo estrictamente necesario para cumplir su finalidad, su contenido se adecua al tamaño del Municipio con la máxima simplicidad posible. Se cumple con lo estipulado en el Art. 69 de la Lesotex en cuanto a las Funciones, determinaciones y previsiones en el PGM:

SUELO URBANO

1. USO RESIDENCIAL:
 - Desarrollo y protección de las características del casco urbano
 - Protección del Patrimonio y mejora de las tipologías
 - Mantenimiento de la trama viaria
 - Características de la tipología edificatoria
 - Se mantiene el tamaño de las parcelas existentes
 - Regulación de alturas y nº de plantas
2. USO INDUSTRIAL:
 - Delimitar el uso industrial productivo
 - Compatibilizar algunos usos con el residencial
 - Integrar el viario actual
 - Semillero de Empresas en la zona más oriental del Municipio
3. USO DOTACIONAL:
 - Cumplimiento de los Estándares
 - Características de la tipología edificatoria

También se incluye un Catálogo de Bienes Protegidos englobando todos los bienes inventariados del Municipio y los que por su valor y naturaleza se han considerado.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Unidades de Actuación
- Desarrollo y Gestión.
- Ordenación Detallada: Alineaciones, tipologías, etc.
- Cumplimiento de los Estándares mínimos de calidad
- Cesiones
- Reservas para VPO, exenta según Ley 9/2010
- Usos dominantes, incompatibilidades e intensidades globales.

SUELO NO URBANIZABLE

- Determinaciones para el común.
- Determinaciones para el protegido:
 1. Protección ambiental, natural, paisajístico y cultural
 2. Protección estructural, hidrológica, agrícola, ganadera y forestal
 3. Protección infraestructural y equipamientos.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**2.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.****A. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.**

A continuación se exponen las tres alternativas estudiadas para la propuesta de ordenación del Avance del Plan General de Mirabel:

- **Alternativa 0:** Es aquella que consistiría en no redactar el PGM, dicha alternativa es inviable, desde el punto de vista normativo.
- **Alternativa 1:** Es aquella que clasifica el suelo justificadamente, diferenciándolo entre suelo urbano, urbano no consolidado y no urbanizable.
- **Alternativa 2:** Es aquella que clasifica el suelo justificadamente, diferenciándolo entre suelo urbano, urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable. Generando una mayor bolsa de suelo (urbanizable) para las futuras demandas.

Según los aspectos económicos, ambientales y urbanísticos, se toma como la alternativa más viable la **Alternativa 1**, ya que no hay expectativa de demanda de viviendas, salvo las que se generan de la segunda residencia en épocas estivales. Considerando prácticamente la totalidad de la Delimitación de Suelo Urbano vigente como límite del suelo urbano, y afectando los suelos ("nuevas alineaciones") como suelo urbano no consolidado, según el Art.9 de la Lesotex, modificado por la Ley 9/2010.

B. DESARROLLO PREVISTO PARA EL PGM.

El desarrollo previsto para el Plan General, en cuanto al suelo urbano no consolidado, que serán las futuras áreas a desarrollar se realizará en base a **Disposición Adicional Tercera sobre Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios**, ya que el Municipio cuenta con una población inferior a 2.000 habitantes, por lo que el sistema de ejecución del mismo será simplificado, siguiendo las siguientes reglas:

1.^a. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del Municipio.

2.^a. El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa.

3.^a. Para el suelo urbano:

3.1. No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74.

3.3. En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización en los términos establecidos en el apartado 1-a) del artículo 9, no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

3.4. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

4.^a. La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de **Obras Públicas Ordinarias**, siempre que la superficie total de la actuación no supere los 5.000 metros cuadrados.

5.^a. La superficie total del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado. Este límite podrá excepcionarse mediante resolución del Consejero con competencias en materia urbanística y de ordenación territorial, cuando se pretenda la reclasificación de suelo a los efectos de instalar urbanizaciones residenciales de carácter autónomo a las que hace referencia la disposición adicional cuarta de la presente Ley.

6.ª. Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.

C. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Un Impacto Ambiental es producido cuando una acción o actividad produzca una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en algunos de sus componentes. Este término no implica negatividad, pudiendo definirse impactos tanto negativos como positivos.

Para conocer los impactos se deben analizar las acciones que actuarán sobre el medio, y los factores del medio que se verán afectados por dichas acciones. De la interacción de ambos se obtienen los efectos causados. Con esta información se formará la matriz de Impactos, que consiste en un cuadro de doble entrada en cuyas columnas figuran las acciones impactantes y en las filas, los factores ambientales susceptibles de recibir impactos.

Las acciones capaces de provocar un impacto serán aquellas que modifican el uso del suelo, implican la emisión de contaminantes, la sobre o subexplotación de recursos, las que actúan sobre el medio biótico, deterioran el paisaje, tienen repercusión sobre las infraestructuras, y las que modifican el entorno social económico y cultural.

Los factores que potencialmente serán impactados se agrupan en distintos bloques. Uno de ellos es el Medio natural, formado por varios componentes: tierra, aire, agua, flora, fauna y medio perceptual (paisaje). El segundo bloque es el Medio socio – económico, en el que se engloban los usos del territorio, aspectos culturales, humanos y estéticos, infraestructuras, economía y población.

Estas consideraciones se tendrán en cuenta tanto para la fase de ejecución como para su posterior fase de asentamiento, dando lugar a dos matrices diferentes.

Dentro del grupo del medio socio – económico se analizan todos sus componentes, considerando aspectos como desarrollo urbano, cambio del uso y valor del suelo, estilo y calidad de vida, transporte y comunicaciones, nivel de empleo y economía local, como un solo factor. Una vez presentadas las acciones y los factores que pueden verse afectados por el PGM, vamos a proceder a realizar un primer informe, revisando someramente cuáles son los factores más afectados como consecuencia de las acciones emprendidas.

1. IMPACTOS PRODUCIDOS EN LA FASE DE EJECUCIÓN.

Sobre el factor aire.

Dicho factor ambiental se ve afectado por las aquellas acciones conducentes a la contaminación acústica, emisión de polvo y gases contaminantes. De todos los efectos el más importante es la emisión de gases ya que se producen emisiones de dióxido de carbono.

Sobre el factor tierra.

El factor tierra se ve afectado por el PGM, si bien al no haber ampliación de suelo urbano, no existirá ninguna transformación, a excepción del polígono industrial que necesitará de los movimientos de tierra propios para su urbanización.

Sobre el factor agua.

El Avance del PGM, no contempla ninguna modificación sobre ningún cauce público, ni ninguna acción que perjudique a la calidad de las aguas. Actualmente se está vertiendo directamente a cauce público previa Estación Depuradora, recientemente construida.

Sobre el factor flora.

El factor flora se ve afectado, de forma poco significativa, ya que prácticamente no se produce ampliación del suelo urbano.

Sobre el factor fauna.

El factor fauna se ve afectada por las obras de urbanización del polígono industrial, pero es una zona de terreno baldío.

Sobre el factor paisaje.

El paisaje se verá afectado por el nuevo polígono, pero en muy poca incidencia ya que está en suelo urbano previsto desde la aprobación de la Modificación Puntual planteada, pero no aprobada definitivamente.

Sobre el factor socio-económico.

Sobre el factor socioeconómico, incide muy directamente, por la ampliación del polígono industrial y la regularización del suelo existente, que permitirá una adecuada gestión de su desarrollo.

2. IMPACTOS PRODUCIDOS EN LA FASE DE ASENTAMIENTO.

Sobre el factor aire.

Durante la fase de asentamiento el factor aire se ve afectado, por la contaminación por dióxido de carbono y contaminación acústica por el circulación de vehículos, hecho

inherente en cualquier población, si bien, en Mirabel no hay una gran circulación de vehículos, además dada la baja edificabilidad atribuida por el planeamiento, existen un número bajo de habitantes para una extensión considerable.

Sobre el factor tierra.

El factor tierra no se ve afectada en la fase de asentamiento, puesto que la ocupación y el cambio de uso se produce en la fase de ejecución, en cuanto a una posible contaminación no se contempla, ya que las unidades de actuación estarán provista de todas las infraestructuras entre ellas la red de saneamiento.

Sobre el factor agua.

Durante la fase de asentamiento, el factor agua se ve afectada por la escorrentía superficial sobre los diversos viales, proyectando a tal efecto una red de saneamiento separativa en las nuevas urbanizaciones. Se hace necesario un tratamiento adecuado de las nuevas aguas residuales, procedentes de los suelos urbanos no consolidados.

Sobre el factor flora.

La flora se ve afectada en la fase de ejecución, por la destrucción de toda la capa vegetal para la urbanización de las diversas unidades de actuación, si bien las especies vegetales son de escaso valor ecológico. En la fase de asentamiento se puede recuperar cierto valor de la flora con la buena planificación de las zonas verdes, pudiendo albergar éstas diversas especies vegetales, más apropiadas para zonas urbanizadas, atenuando así el impacto sobre dicho factor. Se respetará los planes especiales de conservación de hábitats y flora amenazada.

Sobre el factor fauna.

La fauna una vez que la fase de asentamiento se consolide y dado la proximidad de los suelos de la ampliación al medio urbano, no le causará mucho cambio en su etología. Se respetará los planes especiales de conservación de la fauna amenazada.

Sobre el factor socio-económico.

El Avance del PGM de Mirabel se basa en los principios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente, creando una herramienta adecuada para el desarrollo urbanístico del municipio.

LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.

Analizado el Término Municipal y sus necesidades futuras de disponibilidad de suelo para un desarrollo coherente con sus expectativas, se observa que no se encuentran limitadas sus posibilidades de crecimiento por los Términos Municipales colindantes, respecto del suelo urbano, tampoco del suelo urbanizable disponiendo de amplias posibilidades para su transformación, allá donde se cumplan los estándares de calidad y cohesión urbana previstos por el Planeamiento y la ejecución de las infraestructuras necesarias para su desarrollo, de acuerdo con la Ley. Analizado desde el punto de vista geomorfológico, no existen tampoco limitaciones con respecto al acceso a lugares de especial interés que por sus cualidades y atractivo para el desarrollo del medio natural se considere que se vea favorecido al modificar los límites del Término Municipal, en relación con sus colindantes.

No existe en la actualidad un planeamiento territorial director estructurarte que indique que deban ser alterados los límites del Término Municipal, en función de intereses supramunicipales.

No es necesario tramitar ninguna modificación conjunta respecto a los límites de los Términos Municipales colindantes. No existe un Plan Territorial, por lo que se recomienda la redacción de uno, para unificar los criterios de los Términos colindantes.

D. ACTUACIONES CON INCIDENCIA TERRITORIAL.

No existen actuaciones con incidencia territorial, todas las actuaciones que se prevén en el presente Avance se realizarán en el núcleo urbano.

Las futuras actuaciones sobre los espacios protegidos ambientalmente se realizarán en base al Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) en el que también se integrará el Plan de Gestión de la ZEPA y el Plan de Acción de la Reserva de la Biosfera, que se encuentra en fase de redacción.

2.2. RELACIÓN CON RESPECTO A NORMATIVAS CONCURRENTES.

A. DETERMINACIONES GENERADAS POR APLICACIÓN DE NORMATIVA DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

Las determinaciones generadas por la Normativa de ámbito sectorial serán las siguientes:

- **ZEPA Monfragüe y Las Dehesas Del Entorno, Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera. según la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006. Y la Ley 1/2007, de 2 de marzo, de declaración del Parque Nacional de Monfragüe.**

Zona Periférica de Protección.

1. Se declara como Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de Monfragüe, a los efectos de lo previsto en la legislación básica del Estado sobre Parques Nacionales, el territorio incluido dentro de los límites que se describen en el anexo III de la presente Ley, que coincide con la actual Zona de Especial Protección de las Aves.
2. El régimen jurídico de dicha Zona Periférica de protección será el que se deriva de su designación como Zona de Especial Protección para las Aves en virtud de lo establecido en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Complementariamente, todas aquellas actuaciones que, requiriendo declaración de impacto ambiental, se pretenda desarrollar en su interior, deberán ser objeto de informe del Patronato antes de su autorización.

Área de influencia socioeconómica.

1. Se declara como área de influencia socioeconómica del Parque Nacional de Monfragüe, a los efectos de lo previsto en la legislación básica del Estado sobre Parques Nacionales, el espacio formado por los términos municipales donde se encuentra ubicado el Parque Nacional y su Zona Periférica de Protección, y que se relacionan en el anexo IV de la presente Ley.
2. Las entidades locales, las entidades empresariales y las personas físicas y jurídicas, radicadas en el interior del Área de Influencia Socioeconómica, las instituciones privadas sin fines de lucro con actividad en ella, así como aquellos otros sujetos que se prevean en la normativa específica, se podrán beneficiar del régimen de subvenciones, ayudas y medidas de desarrollo previstos en la legislación básica sobre Parques Nacionales. A tal fin, las Administraciones Públicas podrán establecer los correspondientes instrumentos de colaboración y cooperación.

- **Hábitats incluidos en la Red Natura 2000, según la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006.**

Cualquier edificación, actividad u otra causa dentro de las zonas de protección necesitará autorización previa de la Dirección General de Medio Ambiente u Organismo Competente.

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona.

En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección.

En aquellos casos en los que el proyecto o actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental, ya sea por la legislación estatal o autonómica específica en esta materia, o bien por así disponerlo el informe de afección, éste último formará parte del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

- **Carreteras Comarcales: CC-294 (Cáceres-Mirabel) y CC-295 (Mirabel-Serradilla). Según la Ley 7/1995 de Extremadura**

Con carácter general para las carreteras, se respetarán los siguientes puntos:

- Línea de edificación:

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción

o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindible para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea de edificación se sitúa en 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de 25 m en el resto de carreteras clasificadas básicas intercomarcales y locales, y de 15 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima

2. En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

4. La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas.

5. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

- Zona de dominio público

1. Son zona de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas; de 3 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de 2 m en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía, excepcionalmente, solo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija.

- Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 25 m, en autopistas, autovías y vías rápidas, 8 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 6 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de esta Ley.

- Zona de afección:

1. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, de 35 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 m en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. La realización en la zona de afección de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de esta Ley.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción.

En cuanto a parcelaciones, licencias de edificación, de uso y actividad y otras actuaciones colindantes con carreteras: Será necesaria la pertinente autorización previa del servicio de carreteras, cuando éstas se sitúen en zonas de influencias de carreteras o se planteen nuevos accesos o modificación de los existentes. Con carácter particular en las propiedades colindantes de las carreteras CC-294 y CC-295 que están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 07/1995 de Carreteras de Extremadura.

Asimismo las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones de cualquier tipo a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en los nuevos accesos a la CC294, precisarán el informe y

autorización de la Diputación de Cáceres. También lo precisarán aquellas instalaciones, que no estando incluidas en la zona de protección de carreteras, accedan a la CC295 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, la correspondiente autorización o informe favorable, para el acondicionamiento del mismo.

Se exceptúa de la sujeción de licencia municipal a las obras públicas en general, o al menos, a aquellas obras a realizar tanto en las Carreteras CC-294 y CC-295 tales como las obras de construcción, ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, etc. así como también a los elementos funcionales de las mismas (como los centros de conservación y explotación) por estar considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en Ley 07/1995 de la Junta de Extremadura.

En cuanto Anuncios publicitarios: La publicidad a instalar en el ámbito del término Municipal, estará prohibida (excepto la instalada en suelo calificado como urbano), y se regirá por lo establecido en los artículos de la Ley 07/1995 de la Junta de Extremadura.

- **Ferrocarril: Línea Madrid-Cáceres-Lisboa. Según la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.**

Delimitación.

1. Se establecen la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación de las infraestructuras ferroviarias para garantizar su funcionalidad y asegurar su protección.
2. La zona de dominio público ferroviario comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, pueden fijarse como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. El terreno comprendido entre estas líneas es, en todos los casos, de dominio público.
3. La determinación de la zona de dominio público de los túneles debe extenderse a la superficie de terreno necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre los túneles y la disposición de sus elementos, teniendo en cuenta la ventilación y los accesos.

4. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las líneas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público ferroviario a que se refiere el apartado 2 y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

5. Las distancias establecidas para la protección de la infraestructura ferroviaria en suelo clasificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico correspondiente son de cinco metros para la zona de dominio público ferroviario y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. En suelo urbano no consolidado, el departamento competente en materia de infraestructuras y servicios de transporte, con el informe de la Dirección General de Urbanismo, debe establecer las distancias en función de las determinaciones del planeamiento urbanístico. Dicho departamento debe reducir estas distancias si se acredita la necesidad y no se perjudica la regularidad, la conservación y el libre tránsito del ferrocarril, sin que, en ningún caso, la distancia correspondiente a la zona de dominio público ferroviario pueda ser inferior a dos metros, contados de la forma que establece el presente artículo.

6. Pueden determinarse por reglamento unas distancias inferiores a las que establece el presente artículo para delimitar la zona de dominio público ferroviario y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria y de las características del suelo por el que pase dicha línea.

Línea límite de edificación.

1. La línea límite de edificación se establece a ambos lados de las líneas ferroviarias de modo que desde esta línea hasta la línea ferroviaria quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, salvo las que sean imprescindibles para conservar y mantener las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión aéreas no vinculadas a la prestación del servicio ferroviario dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. El establecimiento de las líneas eléctricas de alta tensión enterradas requiere la autorización previa del ente titular de la infraestructura ferroviaria.

2. La línea límite de edificación se sitúa, en suelo no urbanizable, en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Puede determinarse por reglamento una distancia inferior en función de las características de las líneas.

3. La línea límite de edificación en suelo urbano consolidado se sitúa a veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. El departamento competente en materia de infraestructuras y servicios de transporte debe reducir esta distancia si se acredita la necesidad y si esta reducción no perjudica la regularidad, la conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

4. El departamento competente en materia de infraestructuras y servicios de transporte, previo informe de los entes locales afectados, si el planeamiento urbanístico lo permite, puede fijar, por razones geográficas o socioeconómicas, una línea límite de edificación diferente a la que se establece con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias en zonas o áreas delimitadas.

Normas de aplicación en las zonas de dominio público y de protección.

1. El otorgamiento de la autorización previa necesaria para ejecutar obras o instalaciones fijas o provisionales, para cambiar la destinación de estas o el tipo de actividad que puede realizarse en las mismas y para plantar o talar árboles en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria corresponde al titular de las infraestructuras ferroviarias o, si procede, al ente que tenga atribuida su administración.

2. Con carácter general, solo pueden autorizarse obras o instalaciones en las zonas de dominio público y de protección si son compatibles con la seguridad del tránsito ferroviario y son necesarias para prestar el servicio ferroviario, o bien si lo requiere la prestación de un servicio de interés general, de acuerdo con el procedimiento y las condiciones que se establezcan por reglamento. Las instalaciones requeridas para la prestación de un servicio de interés general comprenden la instalación de sistemas de aprovechamiento energético pasivos.

3. Puede autorizarse, excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, el cruce, tanto aéreo como subterráneo, de obras e instalaciones de interés privado con la zona de dominio público.

4. La autorización a que se refiere el presente artículo puede denegarse por razones de seguridad. Esta autorización es preceptiva para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente. Sin embargo, el departamento competente en materia de infraestructuras y servicios de transporte puede prohibir o condicionar el ejercicio de las obras o actividades que quieran realizarse, aunque exista conformidad del administrador de la infraestructura, si pueden perturbar la adecuada prestación del servicio o son contrarias al interés público.

5. El otorgamiento de la autorización a que se refiere el presente artículo no exime del otorgamiento de las autorizaciones o licencias preceptivas de otras administraciones o de otros departamentos de la Generalidad.

6. Pueden ocuparse superficies en la zona de protección por necesidad del servicio ferroviario. Esta ocupación y el importe de los daños y perjuicios que efectivamente se hayan producido deben ser objeto de indemnización.

7. Pueden hacerse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, si se garantiza la evacuación correcta del agua de riego y no se causan perjuicios a la explanación. Queda prohibida la quema de rastrojos, de acuerdo con lo establecido por la normativa aplicable en esta materia.

8. La producción de daños en una infraestructura ferroviaria origina la incoación y tramitación del expediente administrativo correspondiente contra el presunto responsable, en los términos establecidos por reglamento, para determinar la indemnización por los daños y perjuicios causados, que es exigible por vía de apremio. Si la reparación de un daño es urgente para el servicio ferroviario, el departamento competente en materia de infraestructuras y servicios de transporte debe efectuarla inmediatamente, a cargo del causante o la causante.

- **Vías Pecuarias: Vereda Camino Real de Castilla. Según Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por Decreto 49/2000**

En cuanto a los Usos compatibles y complementarios:

1.- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía pecuaria.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Estructuras Agrarias podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y en los periodos de crecimiento de las hierbas de uso por el mismo en su tránsito, así como en aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural. En este último caso indicado, el de circulación de vehículos motorizados, se solicitará al menos con 30 días de anticipación,

por el responsable o responsables de la organización el oportuno permiso o autorización indicando día o días de circulación, itinerario, número y tipo de vehículos.

2.- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. Dichas plantaciones quedarán como parte integrante de la vía pecuaria, de manera que su posible aprovechamiento, queda regulado en el presente Reglamento según lo dispuesto en el artículo 40.

Definición de usos complementarios:

1.- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2.- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente podrá establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- **Yacimientos Arqueológicos, BIC e Inmuebles y elementos Inventariados: Según Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 3/2011 de 17 de febrero que la modifica.**

a.- Todos los elementos arqueológicos catalogados deberán ser incluidos dentro de la tipología de "Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica" (o similar), debiendo contar cada uno de ellos con un entorno de protección de 200 metros de radio. En dicho entorno de protección, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos mecánicos con cargo al promotor que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a la paralización inmediata en las referidas actuaciones y previa visita y evaluación por parte de técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la

Dirección General de Patrimonio Cultural para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

b.- Para el patrimonio arqueológico no detectado, se incluirá un capítulo específico que contendrá, al menos, la siguiente medida protectora: "en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Será ésta quien determine el *modus operandi*").

- **Cauces públicos, (Arroyo Judío, Arroyo de Perbetano, Arroyo del Moro, Arroyo del Matorral, Arroyo de la Penilla, Arroyo de la Rivera, Arroyo de Barbeloso, Arroyo del Helechal, Arroyo del Barbaoncillo): Según Ley 4/2007 de de Aguas.**

Se protegerán, en lo que afecta al Término Municipal, en una franja de 100 m de anchura (zona de policía) y una zona de 5 m (zona de servidumbre). Se pretende proteger los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a zonas húmedas que en ellos persisten y que sean valiosos. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986 y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo. Toda la actuación que se realice en zona de dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización del la Confederación. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por Técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación de dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el art. 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y en un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previsibles. Toda actuación que se realice en la zona de policía, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de Confederación, según establece la vigente legislación de aguas, y en

particular las mencionadas en el art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo.

- **Caminos Públicos: Según la Ley 12/2001 de Caminos Públicos de Extremadura.**
 - Camino de Campillo
 - Camino Campillo
 - Camino Mantequera
 - Camino de la Ventosa
 - Camino de Talaván
 - Camino del Tíno del Monte
 - Camino Hoguera
 - Camino de la Calamocha
 - Camino de las Viñas
 - Camino de Casas de Millán
 - Calleja del Nogue
 - Calleja del Milano
 - Calleja de la Abercón
 - Camino de la Cruz de Piedra
 - Camino de la Jarrerita
 - Camino de Acacerón
 - Camino Ejido
 - Camino del Cementerio
 - Camino de la Perdiguera y Malpartida
 - Camino de Cuarto de los Llanos
 - Camino de la Perdiguera
 - Calleja de la Casa la Umbría
 - Camino el Callejón
 - Pista Forestal de la Umbría
 - Calleja de Belén
 - Camino de Belén
 - Camino de Plasencia
 - Camino de Barboncillo
 - Camino Valle Helechal
 - Camino Sompina
 - Camino de las Huertas
 - Vereda de Juan Puerta
 - Camino de Barbechoso
 - Camino de Majada

-
- Camino Peña del Acero
 - Camino de la Dehesa Boyal
 - Camino de Rémoras
 - Camino de Mateo Serrano
 - Camino de Valdelacasa
 - Camino el Atajo
 - Camino el Cuco
 - Camino Santa Marina

Los caminos públicos de Extremadura son bienes de dominio y uso público, por lo que son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Ni su titularidad ni las actuaciones públicas destinadas a su construcción, conservación o explotación pueden estar sometidas a tributo alguno. Las detenciones privadas carecerán de valor frente a la titularidad pública, con independencia del tiempo transcurrido.

Alcance del dominio público.

Forman parte de los caminos y, por tanto, del dominio público viario, además de la calzada o superficie destinada al tráfico rodado, todos los elementos de su explanación, tales como arcenes, cunetas, taludes y terraplenes, puentes, obras de fábrica, elementos de señalización y protección, terrenos de servicio y, en general, todos los elementos construidos en función del camino.

A efectos de lo previsto en esta Ley, todos los terrenos de dominio público viario de un camino constituyen su *zona de dominio público*.

Zona de protección. En aquellos caminos en los que exista, a la entrada en vigor de la presente Ley, una zona de protección en uno o ambos lados del mismo, se mantendrá la misma como servidumbre al dominio público.

En caso de no existir, la administración titular podrá establecer dicha zona de protección con una anchura máxima de dos metros a ambos lados del camino, si lo estima conveniente para el uso adecuado del mismo.

Las zonas de protección deberán mantenerse en condiciones de seguridad a fin de evitar cualquier riesgo para el camino o sus usuarios. Los propietarios de las fincas colindantes impedirán en todo caso la caída de objetos y la salida de animales al camino, construyendo para ello y por su cuenta las protecciones y cierres que resulten precisos.

B. DETERMINACIONES ASUMIDAS DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

Las determinaciones asumidas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano son principalmente los parámetros de las distintas tipologías edificatorias, manteniendo la parcelación, ocupación y número de plantas.

También se asume, casi en su totalidad, el límite del suelo urbano, diferenciándolo entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

En cuanto al Suelo no Urbanizable, no se prevé asumir ninguna determinación del PDSU salvo impedir la formación de núcleos de población y garantizar la condición aislada de la edificación y su adaptación al entorno y al paisaje.

C. PREVISIONES DESCARTADAS CON RESPECTO AL PLANEAMIENTO PREVIO.

En el Suelo urbano:

- Se diferenciará por zonas las distintas tipologías edificatorias, con objeto de dar uniformidad al Municipio.
- Se descartan parte de las alineaciones en las zonas de "nuevas alineaciones"
- Se suprime parte del suelo clasificado como urbano "nuevas alineaciones" , en la zona más oriental, por la inviabilidad física para su desarrollo (fuertes pendientes), además de no contribuir al desarrollo del vial del Municipio.

En el Suelo no urbanizable:

- Se diferenciará las clases de suelo no urbanizable, tanto común como el protegido en sus distintas categorías.

2.3. CLASIFICACIÓN DEL SNU.

Dentro de la clasificación del Suelo No urbanizable, se realiza la distinción entre Suelo no urbanizable común y el protegido en sus distintas categorías.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Dentro de esta categoría se incluyen los suelos que no son merecedores de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural,

paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, además de resultar inapropiados para aprovechamientos urbanos por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial elegido por el presente PGM.

No se prohíbe con las presentes Norma, a los efectos de lo dispuesto en el Apartado 2 del Art. 18 de la LESOTEX, el uso en edificación no vinculado a la explotación pecuaria o forestal y de acuerdo con la calificación urbanística se atribuyen los aprovechamientos que se describen para la tipología que se desarrolla.

Esta tipología se desarrolla de acuerdo con el Art. 26 de la LESOTEX, que define los actos de uso y aprovechamiento urbanístico, en la que se indican los requisitos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el Art. 23. Definiéndose en este artículo la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos definidos en el mismo:

- Bienes de dominio público natural: Se establecen limitaciones y servidumbres con finalidad protectora de su integridad y funcionalidad.
- Ambiente natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico.
- Procede su preservación del proceso urbanizado, por tener valor agrícola, agrícola, forestal o ganadero.
- Inadecuadas

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Sólo se admitirán las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con la necesidad del mantenimiento, mejora o utilización en relación a la potenciación, desarrollo y sostenibilidad del suelo de acuerdo con sus características.

Se dispone de las siguientes subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

1. De protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno:

- Área de protección de Hábitats Directiva 92/43/CEE (**Natural**):

- ZEPA Monfragüe Y Las Dehesas Del Entorno, Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera
- Hábitats incluidos en la Red Natura 2000:
 - Melojar acidófilo lusitano-duriense
 - Majadales silicícolas mesomediterráneos
 - Tamujares extremeños
 - Retamares con escoba blanca toledano-taganos
 - Madroñal acidófilo atlántico con lentiscos
 - Alcornocales acidófilos ibérico-suroccidentales

-
- Alcornocales acidófilos ibérico-suroccidentales (dehesas de Quercus rotundifolia y/o Q. suber)
 - Cenizos
 - Brezal-jaral meso-supramediterráneo mariánico-monchiquense, oretano y salmantino
 - Brezal meso-supramediterráneo continental y seco luso-etremadurese
 - Carrascales acidófilos carpetano-leoneses
- Bienes Protegidos arqueológicos **(Cultural)**: Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos, algunos de los cuales no se han indicado en los planos al no estar localizados o encontrarse fuera del Término Municipal:
- Cancho de la Porra (Castro-poblado, Hierro II, Orientalizante) (YAC1237)
Coord. UTM: X: 737362.68 Y: 4415874.62: HUSO 29
 - Castillo de Mirabel- Peñas del Acero. (Fortificación, Edad Media)
(YAC75255) Coord. UTM: X: Y 736284.31 4415220.96
 - Sierra de los Canchos. (Hallazgo aislado, Calcolítico, Bronce) (YAC1244)
Coord. UTM: X: 737774.75 Y: 4415973.93 HUSO 29
 - El Tesorillo. (Villa, romano) (YAC1248)
Coord. UTM: X: 737485.87 Y: 4420053.67. HUSO 29.
- Cauces Públicos **(Ambiental)**, son los siguientes:
- Arroyo Judío
 - Arroyo de Perbetano
 - Arroyo del Moro
 - Arroyo del Matorral
 - Arroyo de la Penilla
 - Arroyo de la Rivera
 - Arroyo de Barbeloso
 - Arroyo del Helechal
 - Arroyo del Barbaoncillo.

2. De protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal:

- Cañadas, cordeles y Veredas **(Ganadera)**, son las siguientes:
- Vereda Camino Real de Castilla.

3. De protección Infraestructuras y Equipamientos:

Tiene por finalidad preservar la funcionalidad de infraestructura, equipamientos e Instalaciones y son los siguientes:

- Carreteras (**Infraestructuras**), son las siguientes:

- CC-294 (Cáceres-Mirabel) y CC-295 (Mirabel- Serradilla).

- Caminos públicos (**Infraestructuras**), son las siguientes:

- Camino de Campillo
- Camino Campillo
- Camino Mantequera
- Camino de la Ventosa
- Camino de Talaván
- Camino del Tíno del Monte
- Camino Hoguera
- Camino de la Calamocha
- Camino de las Viñas
- Camino de Casas de Millán
- Calleja del Noaue
- Calleja del Milano
- Calleja de la Abercón
- Camino de la Cruz de Piedra
- Camino de la Jarrerita
- Camino de Acacerón
- Camino Ejido
- Camino del Cementerio
- Camino de la Perdiguera y Malpartida
- Camino de Cuarto de los Llanos
- Camino de la Perdiguera
- Calleja de la Casa la Umbría
- Camino el Callejón
- Pista Forestal de la Umbría
- Calleja de Belén
- Camino de Belén
- Camino de Plasencia
- Camino de Barboncillo
- Camino Valle Helechal
- Camino Sompina
- Camino de las Huertas
- Vereda de Juan Puerta
- Camino de Barbechoso
- Camino de Majada

-
- Camino Peña del Acero
 - Camino de la Dehesa Boyal
 - Camino de Rémoras
 - Camino de Mateo Serrano
 - Camino de Valdelacasa
 - Camino el Atajo
 - Camino el Cuco
 - Camino Santa Marina

-Además se incluyen las redes de alcantarillado y redes de abastecimiento general como infraestructuras esenciales para el servicio Municipal.

2.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL NU.

Será objeto de este Plan General, determinar las condiciones de edificación, el establecimiento de usos globales y compatibles, la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbano no consolidado. Para determinar la clasificación del suelo se ha tenido en cuenta los Art. 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 y la Ley 9/2010.

El suelo urbano consolidado se encuentra urbanizado, teniendo todas las infraestructuras y demás condiciones. En cuanto al urbano no consolidado, no dispone de los servicios necesarios, además de atribuirle un aprovechamiento superior al existente realmente, por lo que deberán ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora. Se incluirán distintas Unidades de Actuación como suelo urbano no consolidado para su desarrollo en los próximos quinquenios. Por una parte los terrenos que estaban incluidos dentro del perímetro urbano, el PDSU en la zona más Oriental del Municipio, pero sin ningún tipo de servicios y por otro, los terrenos en el Norte, los cuales, aunque tienen parte de los servicios a pie del terreno, se deben urbanizar y equidistribuir según Ley.

El resto de terrenos se considerará como no urbanizable con sus distintas categorías según sus condiciones.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado forma parte del núcleo de población existente y esta urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal,

abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, todo ello justificado según lo reflejado en los planos de información correspondientes (infraestructuras, alumbrado y redes). Cumple con lo estipulado en el Art 9.1 de la LESOTEX

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se trata de la zona del ensanche del casco antiguo, una de ellas dentro del PDSU antiguo y la otra fuera de éste, se ejecutarán mediante Unidades de Actuación Urbanizadora, al no encontrarse su urbanización y dotaciones públicas ejecutadas, además de atribuirle en PGM un aprovechamiento superior al preexistente.

Será preciso realizar parcelaciones porque la trama urbana no se encuentra consolidada. Se deben hacer cesiones para la ampliación de los viales y las correspondientes que se reflejan en la Ley del Suelo 15/2001 y su Reglamento (7/2007). Deberán sufragarse por los propietarios, los gastos de urbanización.

El Municipio no cuenta con suelo urbanizable, al no ser necesaria su desarrollo dentro del Plan por las características del Municipio, en cuanto a dinámica y demanda de transformación previsible.

La Áreas serán clasificadas como suelo urbano no consolidado en vez de urbanizables, además de por lo anteriormente expuesto, en primer lugar, por formar parte anteriormente del núcleo de población casi en su totalidad, aunque no cuente con todos los servicios necesarios, y en segundo lugar, por disponer de acceso rodado y suministro de energía a pie de la parcela, además de que se le atribuye un aprovechamiento superior en todos los casos. Y son las siguientes:

- Traseras de la Calle Grimaldo y Calle Cuartel, es una zona que en el frente de sus respectivas calles se encuentra edificada, pero en las traseras existen numerosas parcelas sin edificar y carentes de infraestructuras, además de ser objeto de una futura reparcelación.
- Traseras de la Carretera de Serradilla, al igual que la anterior, no dispone de las infraestructuras necesarias, además de ser objeto de una futura reparcelación.
- Zona del Umbrial, no dispone de infraestructuras, se deberán trazar nuevas calles y la consiguiente reparcelación.
- Zona Norte, no dispone de saneamiento, ni acceso rodado, aunque si dispone de abastecimiento y electricidad.

- Zona Este, suelo que configurará un nuevo Polígono industrial, dispone de electricidad y un ramal principal de saneamiento, pero carece de abastecimiento y acceso rodado.

3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. RELACIÓN ENTRE SNUC/SNUP/TOTAL DEL TM.

Las distintas superficies, en cuanto a clasificación del suelo, en el Término Municipal son las siguientes:

TERMINO	Superficie	% Total
SUELO TOTAL TÉRMINO	49.328.789,00	100,00%
SUELO URBANO (AVANCE)	439.198,50	0,89%
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	3.657.991,00	7,42%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	45.231.599,50	91,69%

La mayor parte de la superficie del Término Municipal la conforma el Suelo no urbanizable protegido en sus distintas categorías, constituido sobre todo por la zona de la Reserva de la Biosfera (Monfragüe) y los Hábitats naturales.

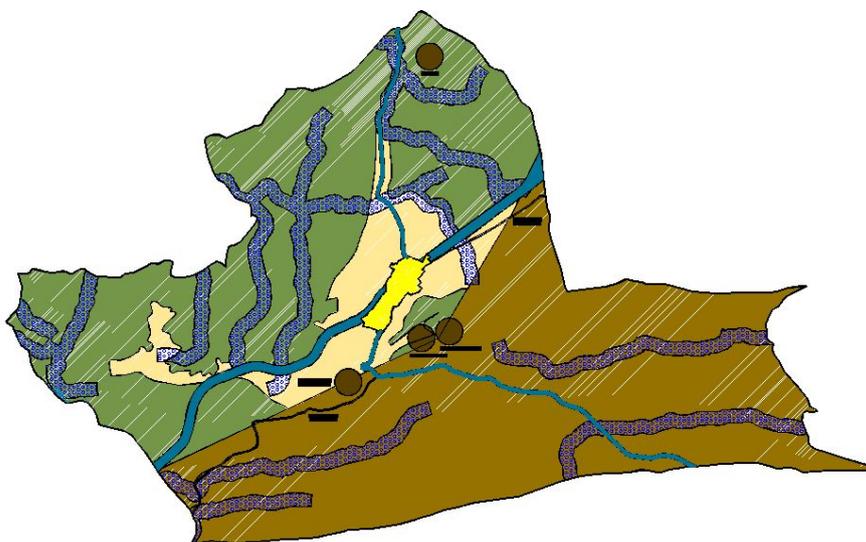


GRÁFICO CLASIFICACIÓN AVANCE

3.2. RELACIÓN ENTRE NU ACTUAL Y NU PROPUESTO, DISTINGUIENDO ENTRE SUC, SUNC, SUB. VIABILIDAD DE REDACCIÓN SEGÚN DA 3ª.

El núcleo urbano actual, delimitado por el PDSU, dispone de numerosas zonas de suelo sin consolidar, y que suponen una superficie total de 380.428,90 m². No se dispone de suelo

urbanizable, debido a la futura previsión evolución del municipio, siendo necesario pequeñas áreas para el crecimiento, residencial, dotacional e industrial.

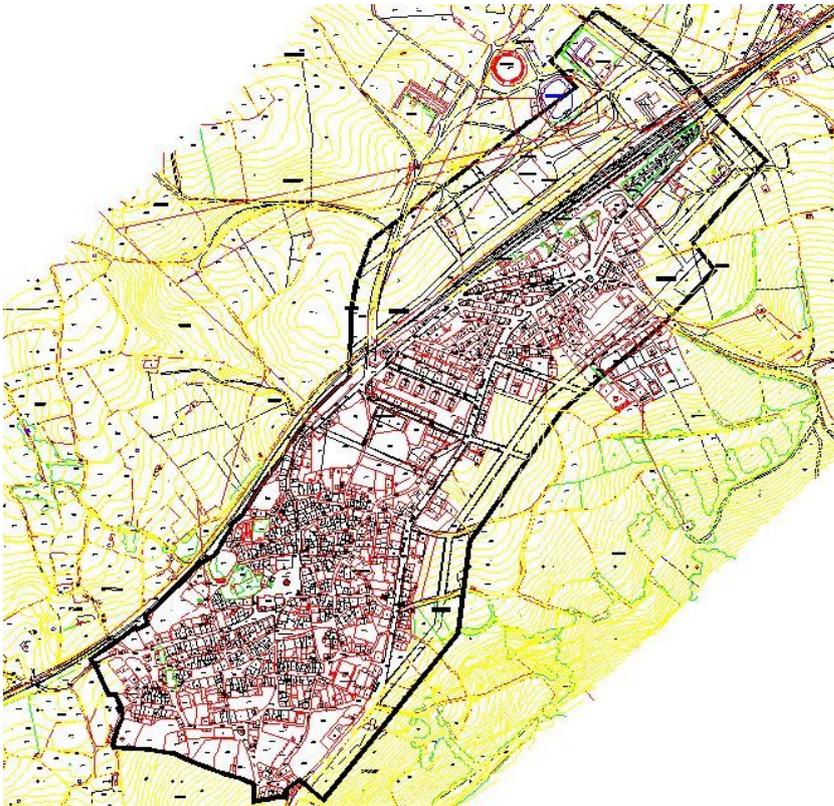


GRÁFICO PDSU ACTUAL

La propuesta del Avance consiste en reducir parte de las áreas de suelo sin consolidar (Residencial Extensivo) para adaptarlas a las tipologías edificatorias y no crear nuevos viales, inasumibles por el Municipio, y ampliar las zonas de nueva creación, por un lado, en el lado Este para residencial, y por otro, en el Norte, para uso Dotacional e Industrial.

Con respecto al uso Dotacional e Industrial, se amplía dicha zona, con objeto de ampliar las zonas verdes y equipamientos y "alejar" el uso industrial del núcleo residencial.

La totalidad de superficie del núcleo urbano propuesto en el presente Avance del PGM, es de 439.198,5 m². Clasificando el suelo, en base al Art 9.1 de la LESOTEX, en suelo urbano y suelo urbano no consolidado, con las siguientes superficies:

- Suelo Urbano: 322.999,20 m²
- Suelo Urbano no Consolidado: 116.199,30 m²
- Suelo Urbanizable: 0 m²

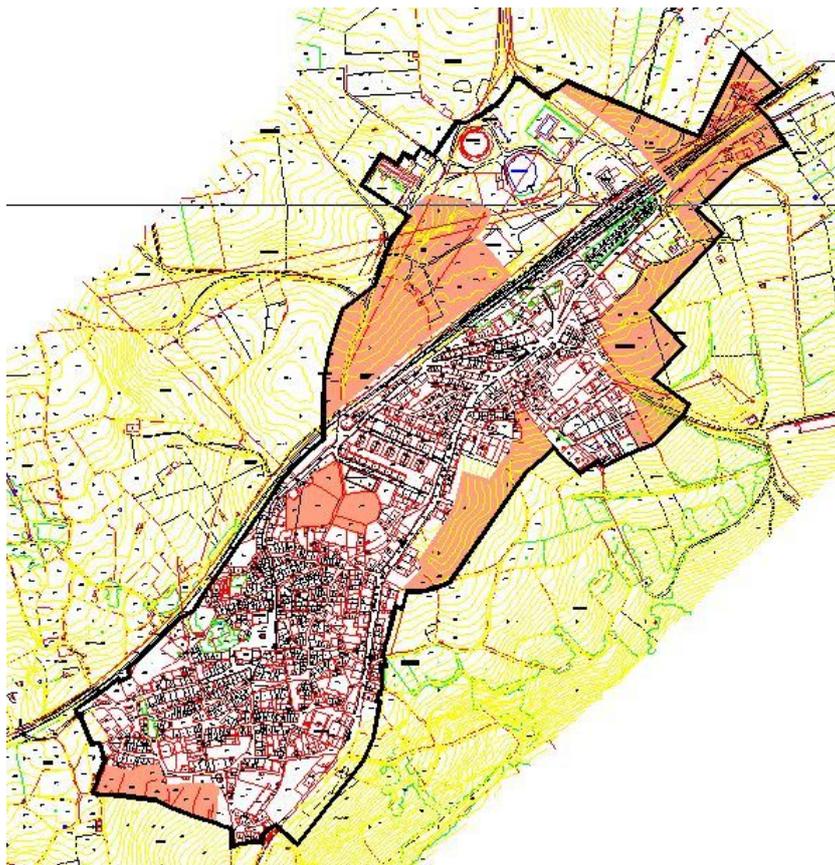


GRÁFICO AVANCE PGM

En cuanto a la viabilidad de redacción, en cuanto a la Disposición Adicional 3ª de la Ley 9/2010, tenemos las siguientes disposiciones:

1.ª. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá debido al tamaño y características del Municipio.

2.ª. El suelo urbano no consolidado presentará su ordenación detallada completa.

3.ª. Para el suelo urbano:

3.1. No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Es lógico debido a que ya existen, y la gran mayoría que se hacen nuevas, se realizan en régimen de Autopromovidas, con las correspondientes ayudas de la Junta de Extremadura.

3.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74. Dicha edificabilidad global no supera 1 m² de residencial para la totalidad del suelo urbano.

3.3. En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización en los términos establecidos en el apartado 1-a) del artículo 9, no será necesaria la

previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente. Esto es debido a que gran parte del Municipio se encuentra colmatado por la edificación, por lo que no se preverán nuevas dotaciones en el suelo urbano.

3.4. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Disposición que facilitará y beneficiará al propio Municipio.

4.ª. La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, se llevará a cabo por el sistema de **Obras Públicas Ordinarias**, siempre que la superficie total de la actuación no supere los 5.000 m², la futura ordenación dispondrá de varias unidades de actuación con una superficie inferior a la marcada, haciendo más viable su ejecución, solo se ejecutará por otro sistema (gestión directa o indirecta) la Unidad de Actuación para uso Dotacional e Industrial.

5.ª. La superficie total del suelo urbano no consolidado en su conjunto, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado (322.999,20 m²). Se cumple con lo estipulado en dicho Art. ya que la superficie total del suelo no consolidado (116.199,30 m²) es de **35,98 %** con respecto al suelo urbano consolidado, que se desglosa:

Suelo Urbano No Consolidado	
Zona Norte	17.860,80
Zona de El Umbral	30.745,60
Traseras carretera Serradilla	12.407,90
Traseras de la C/ Luis Chamizo	1.864,80
Suelo para Poligono Industrial	37.644,40
Traseras Colegio V. Jarreras	8.608,30
Traseras C. Grimaldo y Cuartel	7.067,50
TOTAL	116.199,30

En resumen, en cuanto a suelo urbano:

- Superficie Suelo urbano consolidado: 322.999,20 m²
- Superficie Suelo urbano no consolidado: 116.199,30 m²

6.ª. Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de

unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. Dichas reservas dotacionales se podrán situar en la zona Norte del Municipio, de titularidad Municipal.

3.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

Las superficies de las diferentes zonas de residencial propuesto en el suelo urbano no consolidado son las siguientes:

Residencial Urbano No Consolidado	
Zona Norte	17.860,80
Zona de El Umbrial	30.745,60
Traseras carretera Serradilla	12.407,90
Traseras de la C/ Luis Chamizo	1.864,80
Traseras Colegio V. Jarreras	8.608,30
Traseras C. Grimaldo y Cuartel	7.067,50
TOTAL	78.554,90

Por lo que tenemos una superficie de 78.554,90 m² de superficie bruta para uso global residencial, proveyendo la futura ordenación detallada, y calificando las distintas Unidades de Actuación en los siguientes usos: residencial, dotacional y viales; y haciendo una estimación de éstos, tenemos:

TOTAL SUNC	78.554,90
RESERVAS MINIMAS 15% UA	11.783,24
VIALES (25%)	19.638,73
SUPERFICIE CDA	47.132,94

Por lo que tenemos una superficie neta edificable estimada de 47.132 m², aplicando una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m², obtenemos 54.988 m² de techo edificable de uso residencial, y haciendo una media de 200 m² por cada vivienda tenemos **275 viviendas**. Este es el resultado que se estima suficiente para el crecimiento, además del uso como segunda residencia del Municipio de Mirabel, en los próximos veinte años.

3.4. CAPACIDAD INDUSTRIAL/TERCIARIA DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

La capacidad industrial propuesta se realiza sobre el suelo urbano no consolidado situado justo enfrente de la Estación de Ferrocarril de Mirabel y al lado del suelo destinado a dotacional; tanto de equipamientos como de zonas verdes. Dicha área, que conformará una Unidad de Actuación sobre suelo urbano no consolidado, dispone de una superficie de

37.664,40 m² y según los estudios previos se ejecutarán aproximadamente **40 naves** de 500 m², resultando una superficie edificable para el uso Industrial de 20.000 m² en total, además se dispondrá de los correspondientes viales, aparcamientos y zonas verdes según lo estipulado en la Ley vigente.

En Marzo de 2013

Fdo: Javier Torres de Aguirre
Arquitecto

4. INDICE DE PLANOS

- AO.1 Directrices del Término Municipal (1/20.000)
- AO.2 Clasificación del SNU (1/20.000)
- AO.3 Directrices del Núcleo Urbano (1/2.000)
- AO.4 Clasificación del Suelo. SUC y SUNC (1/2.000)