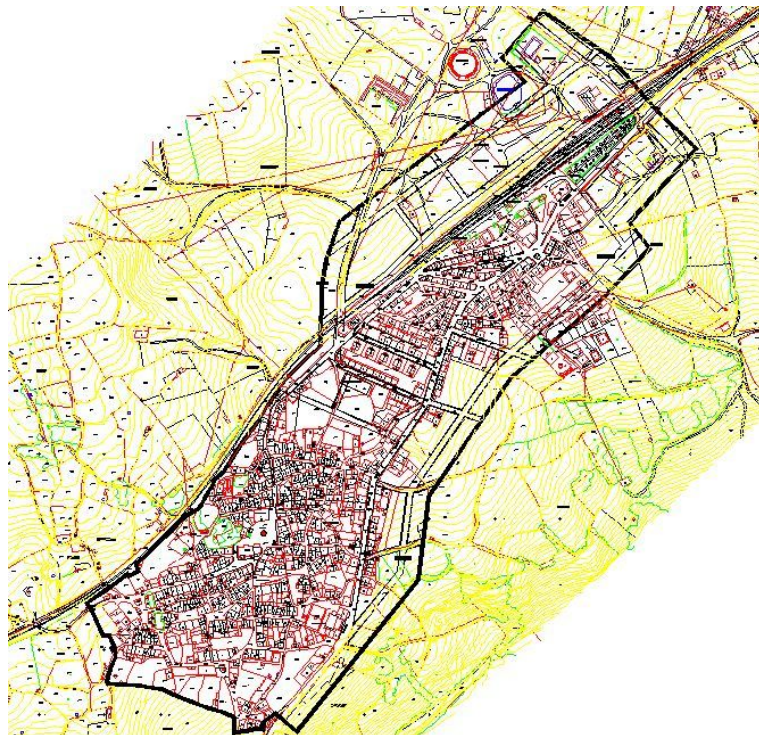


01. MEMORIA INFORMATIVA

AVANCE

Plan General Municipal de Mirabel

(Marzo 2013)



Redactor: Javier Torres de Aguirre (Arquitecto)

INDICE**1. GENERALIDADES**

- 1.1. Normativa vigente con relevancia urbanística.
- 1.2. Descripción básica del TM.
 - a. Principales relaciones/dependencias territoriales.
 - b. Relación de núcleos/actuaciones urbanas existentes en el término municipal.

2. ESTUDIO DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

- 2.1. Principales usos del suelo del TM. CORINE. Identificación de actividades económicas con relevancia territorial.
- 2.2. Determinaciones de carácter supramunicipal con influencia en la regulación del suelo del TM.
 - a. Determinaciones de PT de carácter vinculante.
 - b. Existencia de suelos incluidos en figuras de protección natural.
 - c. Existencia/análisis de figuras de ordenación de los espacios protegidos.
 - d. Zonas protegidas por el resto de normativas sectoriales concurrentes.
- 2.3. Zonas protegidas por aplicación de normativa urbanística vigente.
- 2.4. Existencia de otros suelos con valores relevantes.

3. ESTUDIO DEL SUELO DE LOS NÚCLEOS / ACTUACIONES URBANAS

- 3.1. Generalidades.
 - a. Análisis histórico.
 - b. Evolución demográfica. Tendencias previsibles.
- 3.2. Planeamiento vigente.
 - a. Zonas de ocupación reciente. Tendencias detectadas.
 - b. Relación de ámbitos no desarrollados. Viabilidad de su desarrollo.
 - c. Relación de actuaciones irregulares. Viabilidad de su legalización.
 - d. Elementos Catalogados.
- 3.3. Estudio del medio urbano.
 - a. Estado del manzanario. Existencia de ámbitos a incluir en PERI.
 - b. Relación de elementos de interés a añadir al Catálogo.
- 3.4. Estudio de equipamientos.
 - a. Relación de dotaciones existentes/previstas. Adecuación a necesidades municipales.
 - b. Relación de ZZ.VV. existentes/previstas. Adecuación a necesidades municipales.
- 3.5. Estudio de infraestructuras municipales.
 - a. Estado actual de las redes de electricidad, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua, acceso peatonal y/o rodado.
 - b. Existencia de suelos urbanos carentes de alguna infraestructura de las previstas en Art. 9.1.a LSOTEX.

4. INDICE DE PLANOS

1. GENERALIDADES

1.1. NORMATIVA VIGENTE CON RELEVANCIA URBANÍSTICA.

El planeamiento actualmente vigente en Mirabel es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado el 30 de Mayo de 1.985. Dispone de dos Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente y son las siguientes:

- Modificación Puntual 1: aprobada el 22 de Junio de 1993.
- Modificación Puntual 2: aprobada el 11 de Agosto de 1997.

También existen unas Normas Subsidiarias redactadas en Diciembre de 2002, que cuentan con Aprobación Inicial por parte de Ayuntamiento, pero sin ningún trámite posterior, por lo que no están vigentes.

El PDSU vigente, dispone de una Memoria Informativa, Justificativa y Ordenanzas, además de un solo plano de Delimitación de Suelo Urbano. Por un lado, regula el Suelo Urbano (diferenciando en dos zonas: Residencial Intensiva y Extensiva) y por otro, el Suelo No Urbanizable.

En cuanto al **Suelo no Urbanizable** toma las medidas para:

- Impedir la formación de núcleos de población
- Garantizar la condición aislada de la edificación y su adaptación al entorno y al paisaje

Y más concretamente:

-La no realización de construcciones que no sean establecimientos industriales a pie de yacimientos o anexos a explotaciones agrícolas, así como otras siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

-La edificación será exenta con retranqueo mayor que la altura, y un mínimo de 4 m.

-La edificabilidad máx. será de 0,1 m²/m² para viviendas y 0,25 m²/m² para edificaciones de interés social o utilidad pública.

-Número Máximo de Plantas: 2 Unidades

- Parcela mínima edificable fijada por la Unidad Mínima de Cultivo (mínimo 2.500 m² regadío y 25.000 m² seco)
- Se permitirán Industrias, siempre con informe previo del Organismo correspondiente.

En cuanto al **Suelo Urbano** se define lo siguiente:

1. Zona Residencial Intensiva:

- Longitud mínima de fachada: 6 m.
- Fondo mínimo: 10 m.
- Superficie mínima: 65 m²
- Dimensión mínima en cualquier sentido: 4 m.
- Número de plantas: 2 Unidades
- Altura de la Edificación: 7,50 m
- Construcciones sobre altura permitida: Inferior al 10 % (mínimo 20 m²)
- Ocupación: 100% en todas sus plantas
- Edificabilidad: Inferior a 3 m²/m²
- Tipologías: Manzana Cerrada Densa (MD), Manzana con Patio de Manzana (MM) Edificación Aislada (AS) y Edificación Industrial (I)
 - Manzana Cerrada Densa: Fondo máx. 20 m, 2 plantas, círculo inscr. 3 m.
 - Manzana con Patio de Manzana: Se permitirá previa aprobación de Estudio Detalle que afecte a una manzana completa. Fondo máx. 20 m, 2 plantas, círculo inscr. 16 m.
 - Edificación Aislada: Ocupación máxima 60%, long fachada 20 m., fondo 20 m y superficie de 400 m².
 - Edificación Industrial: Fondo 20 m, Superficie mínima 400 m², Ocupación máxima 60%

2. Zona Residencial Extensiva:

- Longitud mínima de fachada: 10 m.
- Fondo mínimo: 10 m.
- Superficie mínima: 100 m².
- Dimensión mínima en cualquier sentido: 7 m.
- Número de plantas: 3 Unidades.
- Altura de la Edificación: 10,50 m.
- Construcciones sobre altura permitida: Inferior al 10 % (mínimo 20 m²)
- Ocupación: 100% en planta baja, y 80 % en resto de plantas.
- Edificabilidad: Inferior a 3 m²/m².

- Tipologías: Manzana Cerrada Densa (MD), Manzana con Patio de Manzana (MM) Edificación Aislada (AS) y Edificación Industrial (I)
 - Manzana Cerrada Densa: Fondo máx. 20 m, 3 plantas, círculo inscr. 3 m
 - Manzana con Patio de Manzana: Fondo máx. 20 m, 3 plantas, círculo inscr. 16 m.
 - Edificación Aislada: Ocupación máxima 60%. 2 plantas.
 - Edificación Industrial: Ocupación máxima 60%, long fachada 20 m., fondo 20 m y superficie de 400 m².

1.2. DESCRIPCIÓN BÁSICA DEL TM.

A. PRINCIPALES RELACIONES/DEPENDENCIAS TERRITORIALES.

Mirabel se encuentra situado en la zona central de la provincia de Cáceres a 39° 51´ de latitud Norte y 6° 23´ de longitud Oeste. Ocupa una extensión de 4.957 Has. Su actual Término Municipal está marcado, como una espina, por la Sierra de Los Canchos que lo atraviesa desde el Noroeste hasta el Suroeste que separa dos parajes bien distintos. El Suroeste es montañoso, con valles relativamente profundos y protegidos, como la Majá y Barbechoso. El Norte y el Oeste son más suaves y presentan un paisaje de cerros alomados que se repiten monótonamente y que ocupan la mayor parte del Término.

Mirabel es uno de los 14 municipios del Parque Nacional de Monfragüe, se encuentra en su área de influencia y su biodiversidad le han hecho merecedor de ser incluido en la Reserva de la Biosfera de Monfragüe y las Dehesas del Entorno. Junto a Mirabel, forman parte del Parque Nacional de Monfragüe las localidades de Malpartida de Plasencia, Serradilla, Torrejón el Rubio, Serrejón, Toril, Casas de Miravete, Romangordo, Deleitosa, Casas de Millán, Saucedilla, Higuera, Casatejada y Jaraicejo.

El Término Municipal linda:

- Norte: Malpartida de Plasencia
- Este: Serradilla
- Sur: Casas de Millán
- Oeste: Cañaveral y Plasencia

Red de Comunicaciones:

- Carreteras Nacionales: Ninguna
- Carreteras de la Comunidad: No existen

- Carreteras Comarcales: CC-294(Cáceres-Mirabel) y CC-295 (Mirabel-Serradilla)
- Ferrocarril: Línea Madrid-Cáceres-Lisboa (con parada en Mirabel)
- Vías Pecuarias: Vereda Camino Real de Castilla
- Caminos Públicos

B. RELACIÓN DE NÚCLEOS/ACTUACIONES URBANAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Dentro del Término Municipal de Mirabel, sólo existe un núcleo de población denominado Mirabel.

Actualmente no se están desarrollando actuaciones urbanas dentro del Término Municipal, salvo varias rehabilitaciones y obras de escasa entidad.

2. ESTUDIO DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

2.1. PRINCIPALES USOS DEL SUELO DEL TM. CORINE. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON RELEVANCIA TERRITORIAL.

La gran mayoría de suelo está clasificada (según Corine) como **Dehesas y Pastizales naturales**, además de éstos tenemos:

- Bosques frondosos
- Matorral boscoso
- Mosaico de cultivos
- Coníferas
- Vegetación esclerófica
- Cultivos y enclaves
- Bosque mixto
- Zonas quemadas
- Tejido urbano

El sector agropecuario es la base de la economía de Mirabel, que se encuentra en una zona dominada por el ecosistema adehesado, modelo de acomodación humana al medio para la explotación integrada de sus recursos ganaderos, forestales y agrícolas. El tipo de cultivo es propio del seco, ya que no existen prácticamente zonas de regadío

Al igual que la Comarca Riberos del Tajo, Mirabel tiene una importante vocación ganadera, destacando el ganado ovino. Esta puede derivar en una serie de actividades económicas como producción de carnes de calidad, leche, derivados lácteos, piensos, fertilizantes, etc. En cuanto a la agricultura, destaca como cultivo más importante el olivo.

DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES



Usos	Hectáreas	%
HERBÁCEOS	491,5	9,92
Huerta	0,1	0,02
Invernaderos y similares	0,0	0,00
Tierras arables	491,4	99,98
LEÑOSOS	280,5	5,66
Cítricos	0,0	0,00
Asociación olivar - frutal	0,2	0,08
Olivar	192,5	68,64
Frutales	69,6	24,83
Frutos secos	0,0	0,00
Asociación frutos secos - olivar	0,0	0,00
Asociación viñedo - frutal	1,7	0,59
Viñedo	12,1	4,30
Asociación viñedo - olivar	4,3	0,00
Asociación frutos secos - viñedo	0,0	0,00
Asociación olivar - cítricos	0,0	0,00
Asociación cítricos - viñedo	0,0	0,00
Asociación cítricos - frutales de cáscara	0,0	0,00
Asociación frutales - frutales de cáscara	0,0	0,00
PASTOS	2.952,3	59,58
Pastizal	989,6	33,52
Pasto con arbolado	1.311,1	44,41
Pasto arbustivo	651,6	22,07
ESPECIES FORESTALES	1.010,7	20,40
OTROS ESPACIOS NO AGRÍCOLAS	219,9	4,44
SUPERFICIES ESPECIALES	0,0	0,00

En cuanto a las actividades económicas con relevancia territorial, además del agropecuario anterior, cabe destacar, el futuro del Turismo Rural, Verde, Cultural y Cinegético, al formar parte el Término Municipal de la Reserva de la Biosfera y las Dehesas del Entorno y del área de influencia del Parque Nacional de Monfragüe. Actualmente se ha construido un albergue en la Dehesa Boyal, conformado por varios chozos y edificios, para el Turismo Rural.

2.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL CON INFLUENCIA EN LA REGULACIÓN DEL SUELO DEL TM.

A. DETERMINACIONES DE PT DE CARÁCTER VINCULANTE.

Actualmente no existe ningún Plan Territorial en vigor ni en fase de redacción.

B. EXISTENCIA DE SUELOS INCLUIDOS EN FIGURAS DE PROTECCIÓN NATURAL.

Dentro del Término Municipal tenemos las siguientes figuras:

- ZEPA Monfragüe Y Las Dehesas Del Entorno.
- Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe
- Reserva de la Biosfera



ZEPA Monfragüe Y Las Dehesas Del Entorno, Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera

Este espacio está localizado en la confluencia de los ríos Tíetar y Tajo en el norte de la provincia de Cáceres, formado por una sucesión de sierras continuación de las Villuercas. Se encuentra a lo largo de estos dos ríos, que se ven embalsados respectivamente por el Embalse de Torrejón-Tíetar y el Embalse de Torrejón-Tajo. Es atravesado de norte a sur por la carretera Ex-208 que une las localidades de Plasencia y Trujillo. El límite sur lo constituyen una sucesión de sierras que siguen el curso fluvial (Sierra de Santa Catalina, Sierra de las Corchuelas, Sierra del Espejo y Sierra de Piatones).

Dada la gran superficie del espacio (116.162,9 ha.), el segundo mayor de la Comunidad, se encuentran en él una gran variedad de hábitats. De cualquier modo lo que sin duda caracteriza el lugar es el bosque mediterráneo de quercineas que ocupa aproximadamente la mitad del territorio. Ello y su buen estado de conservación hace de este enclave un ejemplo de representatividad a nivel estatal. No se debe olvidar sin embargo la existencia de otros hábitats no prioritarios pero que ocupan aún buena extensión. Así las plantaciones de eucaliptos realizadas en el tercer cuarto del pasado siglo hoy se están sustituyendo por arbolado autóctono, si bien es un proceso que llevará aún muchos años hasta la estabilización de la nueva vegetación y la recolonización por poblaciones faunísticas.

Un total de 34 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 16 son hábitats y 18 se corresponden con taxones del Anexo II. Esta gran

abundancia tanto de hábitats como de taxones dan idea de la altísima calidad de este espacio. Entre los primeros son importantes las Formaciones de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex* (6310) con una superficie ocupada de 56170 ha.; las Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero Brachypodietea) (6220) con 3.734 ha.; los Brezales secos (4030) con 2.500 ha; los Retamares y matorrales de genisteas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos) (5335) con 1.607 ha. y los Bosques de *Quercus suber* (9330) con 1.111 ha. Entre otros hábitats presentes encontramos bosques galería, fresnedas, enebrales, adelfares, tamujares, junqueras y zonas de impresionantes farallones rocosos. La elevada complejidad geográfica del entorno, con ecosistemas dispares, sirve para que sean numerosos los taxones de interés que en él se encuentran. Entre las plantas se dan interesantes poblaciones de *Marsilea strigosa* y diversos invertebrados (*Euphydryas aurinia*, *Lucanus cervus*). Posee una buena representación de peces con hasta cinco especies. Se citan además las dos especies de galápagos (*Emys orbicularis* y *Mauremys leprosa*). Por último, entre los mamíferos, destaca la presencia de *Lynx pardina* y varias especies de quirópteros.

En el interior de la Reserva de la Biosfera Monfragüe encontramos tres municipios y una pedanía, los tres municipios se encuentran en zona de transición y se conocen con los nombres de Serradilla, Torrejón el Rubio y Serrejón, con una población total de 3079 habitantes; la pedanía se denomina Villarreal de San Carlos, centro neurálgico de la gestión del Parque Nacional de Monfragüe y cuenta con unos pocos vecinos.

El área de influjo socioeconómico del Parque Nacional afecta a la totalidad de los siete términos municipales que aportan parte de su superficie al mismo, ocupando un total de 136. 632 Has., de las que un buen porcentaje forman parte de la Reserva de la Biosfera., entre estos municipios están los tres ya citados y Malpartida de Plasencia, Jaraicejo, Casas de Miravete y Toril.

Además de estos siete municipios, la Reserva de la Biosfera Monfragüe ocupa una pequeña parte de otros siete términos municipales que son Casas de Millán, Mirabel, Deleitosa, Romangordo, Higuera de Albalat, Saucedilla y Casatejada. Por tanto, las 116.160 Has., afectan a catorce términos municipales y una pedanía y a un total de 12.452 habitantes. La totalidad de la Reserva de la Biosfera Monfragüe coincide con una Zona de Especial Protección para la Aves conocida como la ZEPA Monfragüe y Dehesas del Entorno lo que significa que estamos ante un área con una rica fauna ornítica, determinada por una estructura de la vegetación favorable a la existencia de aves.

Como se indicaba al principio, sobre las 116.160 Has., se aprecia un área central de frondosas umbrías a uno y otro lado de los ríos Tajo y Tiétar ocupando una superficie

aproximada de 16.000 Has., sobre las que se encuentran manchas salvajes que suponen la mejor representación posible del monte mediterráneo; en las solanas de estas zonas crecen especies arbóreas como la encina, el acebuche o el alcornoques los cuales sobresalen entre un matorral ralo a base de jara pringosa, brezos, retamas, torviscos y otras especies propias de la España seca.

Donde se manifiesta verdaderamente el monte mediterráneo es en las umbrías de las sierras que bordean los cursos fluviales citados, formando extensas manchas continuas, en las que domina el alcornoque, el quejigo, el arce de Montpellier, los fresnos y los alisos, como especies arbóreas más frecuentes, desarrollándose sobre un intrincado sotobosque que aún conserva algunos vestigios de una verdadera laurisilva mediterránea milenaria, compuesto por madroñeras, durillos, lentiscos, cornicabras, brezos, labiérnagos etc., que hacen de este paraje una selva impenetrable que da cobijo a muchas especies de mamíferos y, especialmente, sirve de soporte a los nidos de las grandes aves de presa.

C. EXISTENCIA/ANÁLISIS DE FIGURAS DE ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS.

Según la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, la Red de Áreas Protegidas de Extremadura está formada por, entre otras, dentro del Término Municipal de Mirabel:

- Red Natura 2000: ZEPA Monfragüe y Las Dehesas del Entorno.
- Otras Figuras: Reserva de la Biosfera de Monfragüe y Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe.

Actualmente se está redactando el 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.

D. ZONAS PROTEGIDAS POR EL RESTO DE NORMATIVAS SECTORIALES CONCURRENTES.

En cuanto a otras zonas protegidas por el resto de Normativas Sectoriales, tenemos:

- Carreteras Comarcales: CC-294 (Cáceres-Mirabel) y CC-295 (Mirabel-Serradilla).
- Ferrocarril: Línea Madrid-Cáceres-Lisboa.
- Vías Pecuarias: Vereda Camino Real de Castilla.
- Yacimientos Arqueológicos
 - Cancho de la Porra (Castro-poblado, Hierro II, Orientalizante) (YAC1237)
 - Castillo de Mirabel- Peñas del Acero. (Fortificación, Edad Media) (YAC75255)
 - Sierra de los Canchos. (Hallazgo aislado, Calcolítico, Bronce) (YAC1244)
 - El Tesorillo. (Villa, romano) (YAC1248)
- 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.
- Caminos Públicos:
 - 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

2.3. ZONAS PROTEGIDAS POR APLICACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

Actualmente no existen zonas protegidas en el Término Municipal por la Normativa Urbanística vigente, al tratarse de Un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1985. Solo hace referencia que para los suelos clasificados como no urbanizables, serán de obligada observancia y cumplimiento, además de las disposiciones legales que le afecten (Ley de Carreteras, Protección de Cauces Públicos, etc) los Art. 85 y 86 de la

antigua Ley del Suelo. También define el concepto de núcleo de población y el tipo de actuaciones en este suelo (Definidas en el Apartado 1.1 de esta memoria).

2.4. EXISTENCIA DE OTROS SUELOS CON VALORES RELEVANTES.

Además de las zonas protegidas según la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, (ZEPA Monfragüe y Las Dehesas Del Entorno, Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe y Reserva de la Biosfera) y los espacios protegidos por las Normativas Sectoriales, existen otros espacios que son los siguientes:

- Dehesas, se pretende proteger dichos espacios, por su alto valor ecológico y de agricultura dentro del Término Municipal, por razón de tener un aprovechamiento agrícola/ganadero específico.
- 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

3. ESTUDIO DEL SUELO DE LOS NÚCLEOS / ACTUACIONES URBANAS

3.1. GENERALIDADES.

A. ANÁLISIS HISTÓRICO.

La situación privilegiada de las tierras que ocupa Mirabel entre ríos, arroyos, bosques, etc. Han hecho que estas tierras fueran ocupadas por algunos moradores primitivos de escaso desarrollo. Así lo demuestran los hallazgos arqueológicos recogidos en la zona.

Se han encontrado restos arqueológicos en la Sierra de los Canchos (Cancho de la Porra, en el que se localiza Poblado de la Edad del Hierro, con restos de muralla) ("La Trampa"), en El Bosque ("Dólmenes", hoy desaparecidos) en La Nava ("Yacimientos arqueológicos, destruidos a principios del siglo XX), en El Guardo, en la Sierra de Sta. Catalina, (existía una Necrópolis, también destruida y de las que han perdurado diversos restos de cerámica labrada con adornos). En la dehesa de La Perdiguera se han encontrado restos de cerámica decorada, piedras de molino herramientas. etc.

No se tienen datos fiables que puedan afirmar o negar la existencia de asentamientos romanos de importancia, si bien su proximidad a la calzada romana (fuera de este término) Mérida-Astorga, situación entre ríos, altitud con dominio sobre [a llanura y algunos hallazgos arqueológicos fortuitos hacen pensar que algún tipo de asentamiento debió de darse.

De la **época Visigoda** se han encontrado diversas monedas en la dehesa de la "Perdiguera".

En la **invasión musulmana** estas tierras son ocupadas rápidamente si bien entre los años 748 y 753 los beréberes son obligados a replegarse hacia las tierras del sur estableciendo línea defensiva en las inmediaciones del río Tajo. Las especiales características orográficas de Mirabel, hacen pensar que este enclave fuera integrado en la estructura defensiva del Tajo, en la que levantaron diversas fortalezas como las de Albalat Monfragüe y la propia de Mirabel.

El rey castellano **Alfonso VIII** conquistó estas tierras y decidió afianzar la frontera creando una nueva ciudad con población estable que le permitieran el avance de la reconquista hacia el sur.

En 1.189 se completa la fundación de Plasencia, inicialmente dependiente. Eclesiásticamente, De Ávila pero que pronto consigue su independencia y consolida un nuevo obispado.

La zona Mirabeleña queda integrada en la llamado "Afoz de Plasencia" y por tanto sometida a su fuero asentándose en las inmediaciones de la fortaleza en la ladera Norte junto al puertecillo de "La Peña del Acero" **una** Aldea. Su castillo forma parte de la línea defensiva fronteriza, no en vano desde el mismo se divisan al oeste el de Portezuelo, al este el de Monfragüe y al nor-oeste Galisteo. Su situación permitía el contacto visual con la Torre de Lucía en la fortaleza de Plasencia.

En 1.196 tras la batalla de Alarcos en la que vencen los Almohades a las tropas de Alfonso VIII, los ejércitos victoriosos del Sultán Yusuf arrasaron el Castillo de Mirabel. Tras la firma de tregua entre musulmanes y castellanos, estos se dedican nuevamente a la labor reconstrucción y repobladora, que se prolonga hasta el año 1200, en que el territorio de Mirabel quedó plenamente integrado en Término placentino hasta la creación del señorío feudal en siglos posteriores.

En el año 1.254 ya contaba con iglesia propia, símbolo, del aumento de población y prosperidad de Aldea.

De los repartos y asignaciones efectuados en el periodo de repoblación, parte la distribución de propiedades de las tierras de Mirabel:

- El Concejo con sus tierras de "propios y comunes"
- Las tierras cultivadas por los vecinos, bajo las formulas habituales de la época, arrendamiento, aparcería, propiedad, etc.
- Las tierras asignadas por el rey a la Nobleza que en el caso de Mirabel recaen en la familia "Álvarez de Toledo" (futuros condes de Oropesa). Mediante trueques y diversas ventas entre los Álvarez de Toledo y los Zúñiga (futuros duques de Plasencia) estos se convirtieron en los grandes propietarios de las tierras de la Aldea, como explicamos más adelante.

En torno a 1350 la epidemia de "Peste Negra" que asoló los reinos peninsulares, diezmo notablemente las poblaciones del territorio mirabeleño y sus inmediaciones.

Para garantizar su neutralidad en 1442. el Rey Juan II nombra Conde de Plasencia a **Pedro de Zúñiga**. Pedro de Zúñiga mantenía una disputa con los condes de Oropesa, la familia Álvarez de Toledo, por el derecho a cobrar el impuesto del paso del ganado por el puerto de Tornavacas. Esta disputa se resuelve recibiendo Pedro de Zúñiga parte de las tierras que

los Álvarez de Toledo poseían en Mirabel: "El Espinar, la Nava y la Vega del Moral. A la muerte de Pedro de Zúñiga, su hijo Álvaro compra el resto de tierras que los Álvarez de Toledo tienen en la Heredad de Mirabel.

El 10 de junio de 1488 fallece Álvaro de Zúñiga, duque de Plasencia. A su muerte los nobles de la ciudad inician una serie de luchas para devolver la ciudad al poder Real, acabando con el dominio de los Zúñiga sobre Plasencia. Fuera de la ciudad, sus hijos y nietos inician una serie de disputas por repartirse la herencia. En el reparto corresponde a Francisco de Zúñiga los derechos que su padre tenía sobre Mirabel.

El 27 de noviembre de 1488 los Reyes Católicos conceden, en Valladolid, una Cédula-Privilegio por la que le otorgan a Francisco de Zúñiga la jurisdicción civil de Mirabel. A su muerte corresponde el señorío a su hijo Fadrique, no obstante es su viuda Maria Manuel de Sotomayor quien ostentará el título, encontrando una fuerte oposición por parte del concejo de Mirabel.

En el **siglo XVI** se asienta el señorío y se convierte en marquesado. Se construye el Rollo. El Palacio, el Hospital y buena parte de la Iglesia.

El 24 de mayo de 1535 el emperador Carlos I expidió el título de Marqués de Mirabel de Fadrique de Zúñiga. En 1558 Fadrique de Zúñiga compra al rey Felipe II la jurisdicción criminal para Mirabel, completando así el proceso señorial. En 1562 el papa Pablo IV concede el patronazgo de la parroquia a Fadrique de Zúñiga y él sus sucesores, independizándose así del Obispado de Plasencia, que demorará el reconocimiento de esta concesión hasta 1585.

A finales del siglo XVI llegan a la zona muchos moriscos expulsados de Granada y con ellos se propaga la enfermedad de la Peste. Se construye en Mirabel un Hospital.

El **siglo XVII** está marcado por los continuos litigios con el obispado de Plasencia por las cantidades que este reclamaba al Concejo. En la zona de "La Moheda" se levanta un convento perteneciente a la orden franciscana y que estaría activo hasta mediados del siglo XIX en que la desamortización acabó con él.

El **siglo XVIII** comienza marcado por la guerra de sucesión entre los Borbones y los Austrias dejando sentirse sus efectos en la zona, con los reclutamientos, saqueos, destrucción, enfermedades y epidemias. En este siglo el hospital ya no funciona por falta de rentas para mantenerlo. Donaciones de curas mirabeleños propiciaron la creación de una escuela en 1732 y la Casa Parroquial en 1750. En este siglo gran parte de la población depende del

cultivo de tierras de la nobleza, cedidas inicialmente y arrendadas posteriormente a los más pudientes, creando grandes desigualdades en la población. El marquesado seguía rigiendo la vida administrativa del concejo y ejerciendo una importante influencia sobre su economía.

El **siglo XIX** está marcado por las leyes desamortizadoras que barrieron bienes eclesiásticos y concejiles y por la llegada a la localidad del ferrocarril. Trae las Cortes de Cádiz se suceden una serie de leyes que acaban con el vasallaje, liberando a los mirabeños, entre otros, de las cargas y sufrimientos a los que les sometía el marquesado. La desamortización de Mendizábal en 1.837, acaba con las propiedades de la parroquia mirabeña así como de las ermitas y cofradías dependientes de ella. Muchas de estas propiedades fueron compradas por familias mirabeñas. En este proceso el marquesado compra el Monasterio de Yuste por 400.000 reales.

Mirabel se encontraba en el camino de Plasencia a Cáceres que bajaba hasta Talaván para cruzar el Tajo en sus barcas. La proliferación del bandolerismo llevó a crear en 1.844 una policía rural. Por estas fechas se instaló en la localidad la guardia civil a la se cedió el edificio del antiguo Hospital. Hacia esa época la población de Mirabel es de unos 1.300 habitantes que ocupaban 180 casas. Las casas se ubicaban en 17 calles que se distribuían sin orden ni dirección en torno a una plaza. El 8 de octubre de 1.880 se abrió totalmente la línea de ferrocarril Madrid-Cáceres-Valencia de Alcántara pasando por Mirabel que marcará la vida socio-económica de los comienzos del siguiente siglo.

Los comienzos del **siglo XX** están marcados por la miseria, el analfabetismo, que alcanzaba aproximadamente al 50% de la población y las epidemias, principalmente el paludismo. Se inicia el sindicalismo agrario, impulsado por la Iglesia (Consejo Nacional de Corporaciones Católicas-Obrera,). En los años previos a la República el ferrocarril propicia la aparición de actividades de compraventa de cierto nivel: leña carbón de encina, ganado, etc. A la llegada de la 2ª República agricultores de Mirabel ocupan la dehesa de la Alberquilla y la explota hasta la caída de la misma.

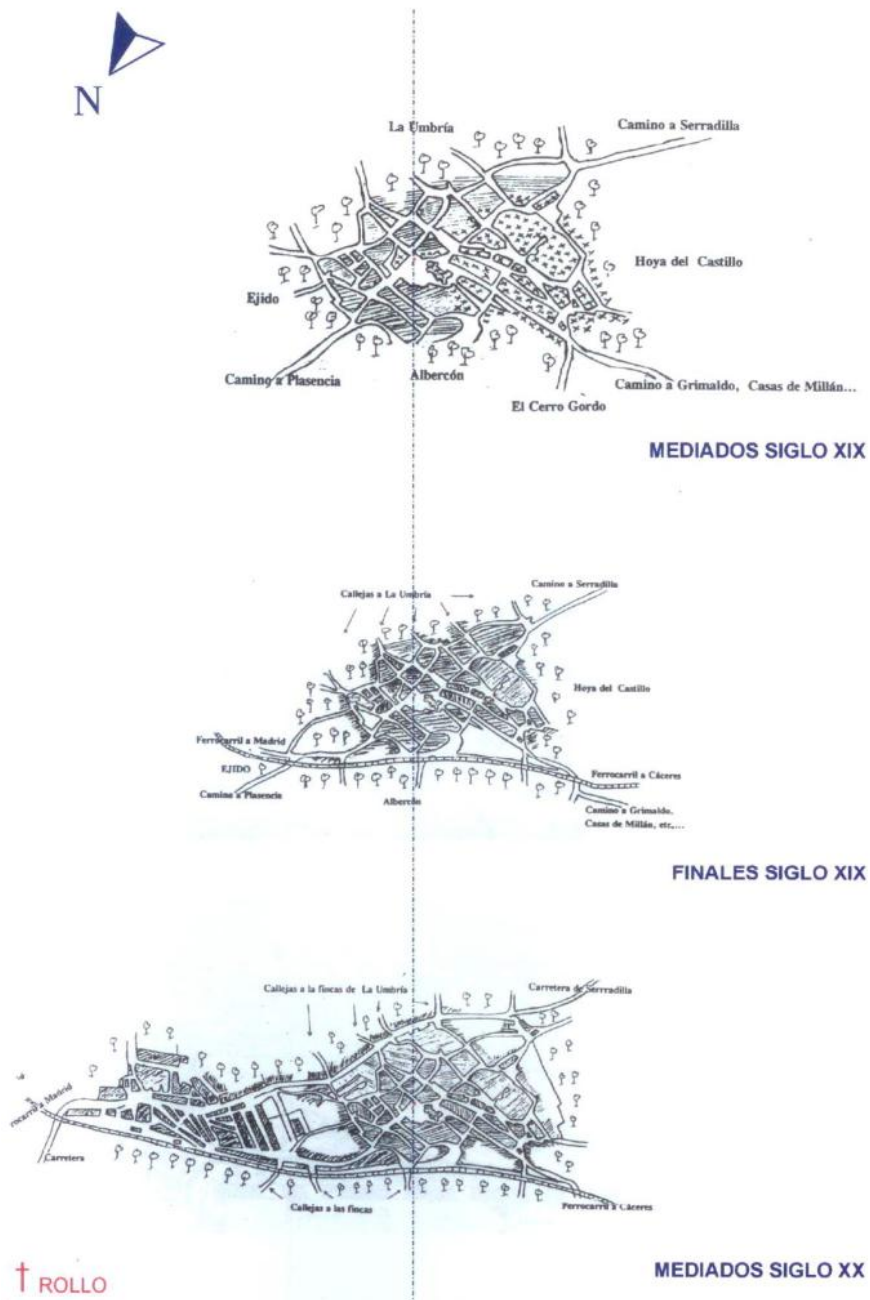
Durante la 2ª República el Ayuntamiento, apoyado por el Centro Obrero, planteó al marquesado un litigio para obtener el control de la explotación de las tierras. El resultado fue que las tierras fueron entregadas a los vecinos, acabando así con el dominio señorial que se había iniciado en el siglo XV.

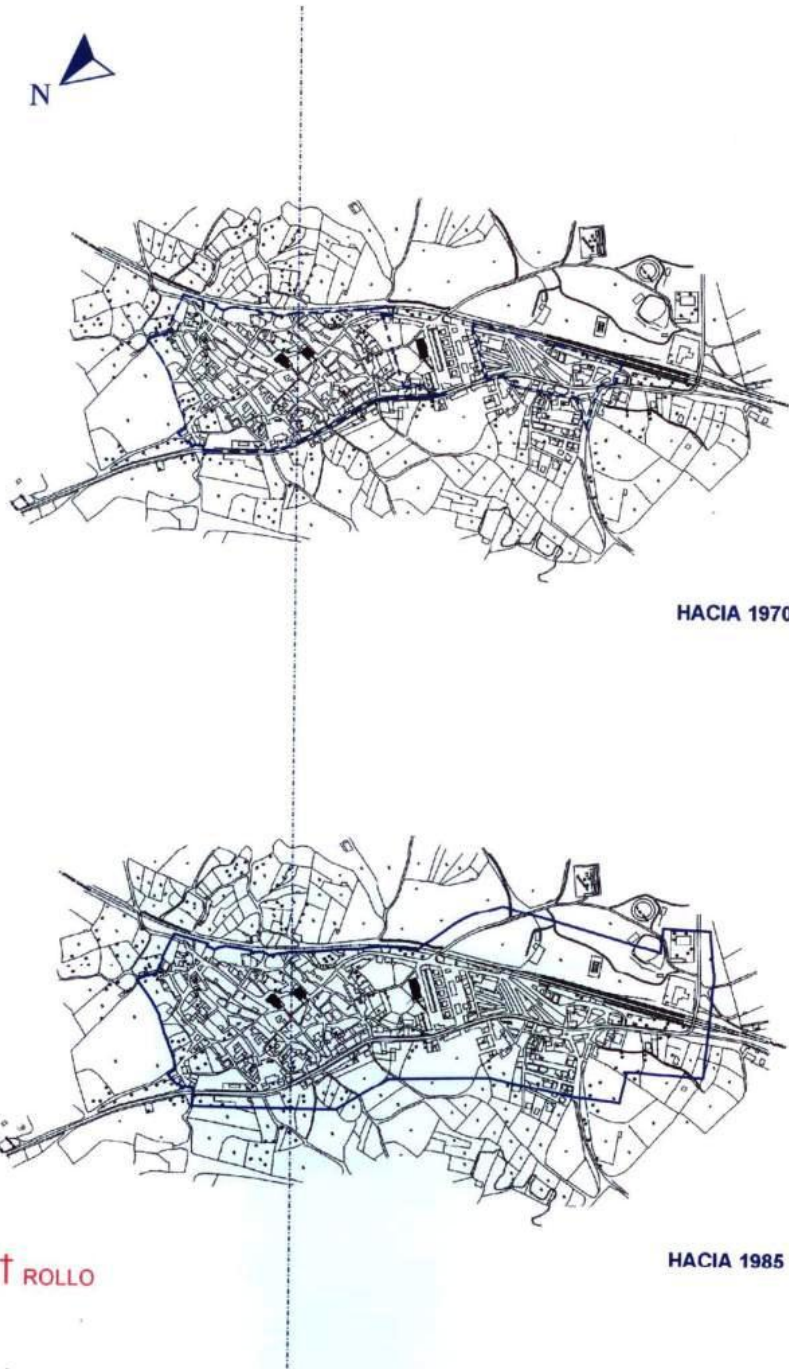
Para asumir la propiedad y gestión de las tierras se creó una sociedad que se denominó COMUNIDAD que perdura como Sociedad Agraria de Transformación (SAT)

En estos años se produjo una notable expansión del casco urbano creándose un nuevo núcleo junto a la estación del ferrocarril en el "Ejido Chico" separado del pueblo tradicional

por una serie de olivares. En esta época se construye la carretera local hasta la N-630, ya existía la que conectaba con Serradilla.

La población de Mirabel crece en la primera mitad del siglo XX, situándose en 1.960 en 2.236 habitantes, pero el proceso emigratorio que padeció el medio rural en España hizo que cayera rápida e irremediabilmente. Este proceso despoblacional se ha prolongado hasta nuestros días.





B. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA. TENDENCIAS PREVISIBLES.

La población de Mirabel experimentó, hasta 1960, un crecimiento continuado, y sostenido que le llevó a duplicar su población respecto a la que tenía a comienzos del siglo XX. A partir de este año, la emigración especialmente intensa, provocó un rápido y brusco descenso.

La evolución más reciente demográfica es la siguiente:

	total población municipio
1900	1.141
1920	1.330
1940	1.940
1960	2.236
1980	998
2000	852

En la década de los años 80-90 se suaviza la tendencia de descenso de población, llegando a casi estabilizarse actualmente.

Existe una demanda de vivienda como primera y segunda residencia, (ya que la población se triplica en épocas estivales) así como la necesidad de suelos dotacionales e industriales.

La evolución más reciente demográfica es la siguiente:

	total población municipio
2000	812
2001	797
2002	790
2003	757
2004	751
2005	759
2006	751
2007	738
2008	733
2009	730
2010	715
2011	718

TENDENCIA DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO

Para calcular la evolución demográfica del municipio, se han extraído datos del Instituto Nacional de Estadística. El año horizonte del Plan General Municipal de Mirabel son 20 años. Para el cálculo anteriormente expuesto se han considerado cuatro hipótesis:

1. Extrapolación de la evolución demográfica de España, según el INE.
2. Extrapolación de la evolución demográfica de la Comunidad Autónoma de Extremadura según el INE.
3. Extrapolación de la evolución demográfica de la Provincia de Cáceres, según el INE.

De los datos que se obtengan de las tres hipótesis planteadas anteriormente se concluirá con la evolución demográfica más probable de Puebla del Prior y además de otros aspectos, como las nuevas infraestructuras que se crearán en la Mancomunidad y el atractivo de la segunda residencia en la zona, y otros factores socioeconómicos.

ESPAÑA

AÑO	POBLACIÓN	INCREMENTO %	PUEBLA DEL PRIOR
2.010,00	46.017.560,00	-	715,00
2.020,00	47.037.942,00	2,2174	730,85
2.030,00	47.559.208,00	1,1082	738,95

EXTREMADURA

AÑO	POBLACIÓN	INCREMENTO %	PUEBLA DEL PRIOR
2.010,00	1.078.599,00	-	715,00
2.020,00	1.080.077,00	0,14	715,98
2.030,00	1.079.047,00	- 0,10	715,30

CÁCERES

AÑO	POBLACIÓN	INCREMENTO %	PUEBLA DEL PRIOR
2.010,00	406.124	-	715,00
2.020,00	397.963	- 2,0095	700,63
2.030,00	395.854	- 0,5299	696,92

Por lo tanto se concluye que la evolución demográfica más probable es la media aritmética entre las tres hipótesis.

PUEBLA DEL PRIOR

AÑO	POBLACIÓN
2.010,00	715
2.020,00	716
2.030,00	717

No tenemos en cuenta que en épocas estivales (verano sobre todo) el Municipio casi triplica la población existente, llegando a unos 1.750 habitantes.

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

A. ZONAS DE OCUPACIÓN RECIENTE. TENDENCIAS DETECTADAS.

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.

La red de caminos rurales, que afluyen al núcleo configura una serie de manzanas irregulares, tanto desde el punto de vista formal, como de dimensiones, con la inclusión de huertos y corrales en su interior y que desaparecen prácticamente hacia el centro poblacional.

La parte 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

Las edificaciones más recientes se encuentran, por un lado, en la Zona Este, 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 y otras libres.

En la Zona Noroeste, existe una serie de edificaciones de reciente construcción o rehabilitación (plaza de toros, laguna, parque, cementerio, centro de convivencia y ciudadanía joven, polideportivo y pistas de padel) que conforman un conjunto dotacional público.

En la actualidad no existen promociones inmobiliarias, salvo las autopromovidas y reformas de las existentes. Si existe una necesidad en cuanto a suelo industrial, planteada por la modificación puntual, redactada por la propia Mancomunidad a instancias del Ayuntamiento y aprobada inicialmente por éste en 2008, que consistía en la reclasificación de unos terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado y su posterior gestión como ámbito independiente, para su desarrollo industrial y dotacional.

B. RELACIÓN DE ÁMBITOS NO DESARROLLADOS. VIABILIDAD DE SU DESARROLLO.

Casi la totalidad de los terrenos denominados como "nuevas alineaciones" no se han desarrollado, salvo las situadas en el centro del Municipio, ya que se encuentran clasificados (por la Ley 15/2001), actualmente como suelo urbano no consolidado, sin delimitación alguna en cuanto a su desarrollo, formando un área de difícil ejecución por su gran tamaño.

La franja de Suelo Urbano dentro de las denominadas "nuevas alineaciones", que se desarrolla a lo largo y paralelo a la Carretera a Serradilla no presenta ninguna consolidación, al no existir ningún tipo de gestión para poder desarrollar los viales propuestos, además de que el trazado de éstos es aleatorio en alguno de los casos.

En cuanto a la zona en el centro del Municipio de "nuevas alineaciones", tampoco se han desarrollado en su totalidad debido que no se crean las condiciones idóneas de accesos e infraestructuras, estando sin ejecutar dos manzanas (de las cuatro planteadas en el PDSU) y sus correspondientes viales.

La viabilidad actual es nula, debido sobre todo al momento (baja presión inmobiliaria) y la falta de procedimientos y medios de gestión para su desarrollo, además, de por su tamaño inviable.

C. RELACIÓN DE ACTUACIONES IRREGULARES. VIABILIDAD DE SU LEGALIZACIÓN.

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.

Existe la posibilidad de su legalización, incluyéndolas en principio, dentro de una Unidad de Actuación, como suelo urbano no consolidado, ya que disponen de varias infraestructuras, debiéndolas completar, además de realizar las correspondientes cesiones.

También existen edificaciones fuera de las alineaciones que reflejaba el PDSU vigente, en las áreas denominadas "nuevas alineaciones", por lo que habrá realizar nuevas alineaciones, en la medida de lo posible, en la Ordenación Detallada que se plantee, para no dejarlas como fuera de ordenación en el futuro Plan General Municipal.

D. ELEMENTOS CATALOGADOS.

Según la relación de la Junta de Extremadura, tenemos los siguientes **yacimientos arqueológicos y B.I.C:**

1. Cancho de la Porra (Castro-poblado, Hierro II, Orientalizante) (YAC1237)

Coord. UTM: X: 737362.68 Y: 4415874.62: HUSO 29

Coord. Geogr. 39° 51' 50'' N / 6° 10' W, Altitud: 581 m. Hoja nº 622-IV.

En el extremo oeste de la Sierra Perdiguera, en la cadena de Santa Marina-Mirabel, sobre una meseta. Suelos delgados de aprovechamiento ganadero. Castro. Dos recintos de muralla construida con bloques de cuarcita. SE observan muros de más de un metro de alto en algunos casos y un metro de ancho, localizándose importantes derrumbes aunque se pueden localizar dos paramentos de bloques grandes con un núcleo de elementos de menor tamaño. En superficie, fragmentos de cerámica a mano, de tonos oscuros y aspecto tosco, algunos alisados. Decoraciones: incisiones en el borde y zig-zag incisos en la panza. Dos fragmentos de molinos barquiformes de granito.

2. Castillo de Mirabel- Peñas del Acero. (Fortificación, Edad Media) (YAC75255)

Coord. UTM: X: Y 736284.31 4415220.96

Coord. Geogr. 39° 51' 10'' N / 6° 14' 30'' W. Hoja 622-IV.

Del castillo de Mirabel se conserva un recinto de planta rectangular. Mediante un muro medianero, se divide el interior en dos naves que forman varios departamentos sobre los que se conserva una segunda planta prácticamente perdida. Se conserva además una planta subterránea que aprovecha la depresión que forma el terreno. Presenta grandes ventanas abocinadas. La cubierta se realizó mediante la construcción de una bóveda de cañón y ladrillos. Además del castillo, en las crestas de cuarcita que conforman el entorno geológico del castillo dando lugar a la Sierra de Los Canchos, se han producido hallazgos fortuitos de materiales cerámicos, hachas pulimentadas, etc. con una cronología que se extiende a lo largo de la Edad del Bronce.

Declarado B.I.C. según disposición adicional 2ª de la ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español (BOE 29/6/85)

3. Sierra de los Canchos. (Hallazgo aislado, Calcolítico, Bronce) (YAC1244)

Coord. UTM: X: 737774.75 Y: 4415973.93 HUSO 29

Coord. Geogr: 39° 51' 36'' N / 6° 13' 14''. Hoja 622-IV.

Hallazgos dispersos de cerámicas a mano y hachas pulimentadas.

4. El Tesorillo. (Villa, romano) (YAC1248)

Coord. UTM: X: 737485.87 Y: 4420053.67. HUSO 29.

Coord. Geogr.: 39° 53' 47'' N / 6° 13' 20'' W. Hoja 622-IV.

En un entorno de pequeñas lomas cercano al vértice de la "Perdiguera", formado por afloramientos pizarrosos y de cuarzo, con pendiente suave hacia el barranco denominado del Tesorillo. Con buena visibilidad de la N-630 y por ende cercano a la influencia de la Vía de la Plata.

En cuanto a **Bienes Inmuebles**, tenemos los siguientes:

1. Ayuntamiento (S. XVII)

Situado en la Plaza Mayor del Municipio. Remodelado recientemente. Mampostería, de dos cuerpos con pórtico, mirador y dos ventanas a cada lado de ellos. Puertas adinteladas en cantería. Dos ventanas a cada lado. Tres arcos de medio punto sobre 4 columnas de cantería. Balaustrada, 4 columnas sin arcos. Un escudo a cada lado superior, están pilados.



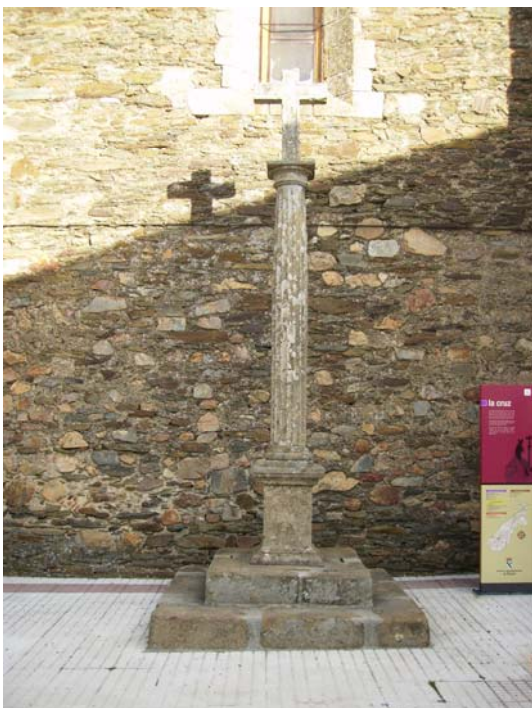
2. Castillo (Renacentista, S. XVI – XVII)

Situado en el Paraje Del Castillo. Se conservan parte de los muros exteriores, son vanos rectangulares. También parte de una torre semicircular. En el interior resto de arcadas y de estancias con bóvedas de cañón. Construcción de mampostería.



3. Cruz Grande

Situada en la Avda. De La Estación (actualmente en la C/ Real). De Arquitectura Popular, Estado de conservación mala (Se encuentra corroída). Alargado plinto con inscripción ilegible en dos de sus caras, sobre este una columna dórica y remate en cruz latina de cuerpo y brazos cuadrangulares con moldura central tallada.



4. Cuartel (Antiguo Hospital) (S. XVII)

Situado en la Calle Alamillo. De Arquitectura Popular, Recientemente rehabilitado por el Ayuntamiento como "Centro de Ocio y Espacio Escénico"



5. Dintel Con Inscripción (1840)

Situado en la Plaza Mayor, 2. De arquitectura Popular. En un muro de mampostería de un corral se abre una puerta de grandes jambas y dintel de cantería, en el dintel una inscripción



6. Iglesia Virgen De La Asunción (Gótico, S. XV–XVI)

En la Plaza Gral. Franco. Ventanas de medio punto con arquivoltas en la cabecera. En la nave dos a un lado y una al otros (medio punto). Recto sobre la puerta. Puertas de medio punto a los pies. Torre de dos cuerpos de mampostería y sillares en esquinas. Vanos de medio punto y remate en chapitel. Espadaña sencilla en ladrillo sobre la puerta. Escudos picados en las esquinas del segundo cuerpo de la torre y en los contrafuertes de los pies, otro sobre la ventana de la sacristía. De los señores de Mirabel sobre la puerta y en la claves de la crucería otros picados en las enjutas de los arcos del coro. Capilla lateral de los años 40 en antigua portada lateral. Ésta de medio punto en cantería. Baptisterio bajo la torre con bóveda de aristas. Al exterior la cabecera es de menor altura que la nave.



7. Palacio

C/ Palacio. Vivienda Ocasional, de arquitectura Popular, se encuentra abandonada. Mampostería, de dos cuerpos, el 1º con puerta, tres ventanas y pasadizo, el 2º tres balcones, ventana y balconada. Puerta adintelada en cantería de grandes sillares. Ventana sobre la puerta una en cantería. Galería/mirador: en un extremo de la fachada sobre un pilar. Escudo de los Zúñiga. Bajo el balcón – mirador se abre un pasadizo mediante arco rebajado, al otro lado es de medio punto con techumbre de madera. En la entrada dos grandes arcos rebajados, del lateral del primero de ellos, arranca una escalera bajo un arco de medio punto. Del petril de la misma sale una columna de

cantería con zapata del mismo material. Los pisos de todas las dependencias excepto una, son de cantos rodados formando dibujos geométricos. En la llamada cocina de cazadores hay un arco rebajado que la atraviesa, el techo es de madera y hay una chimenea de cantería con gran cornisa y ménsulas laterales. Otra en la cocina pequeña. Las puertas de las distintas dependencias son adinteladas en cantería



8. Rollo

Situado en la Plaza De España. Formado por un pilar central cuadrado con cuatro semi columnas adosadas que sostienen zapatas de cantería a dos tercios de sus altura. El último tercio está formado sólo por el pilar central y remate de cruz griega con brazos abalaustrados.



En cuanto al Inventario de **Arquitectura Vernácula** de Extremadura, tenemos los siguientes

1. Fuente

Situado en la Glorieta del Palacio



2. Vivienda de gran Propietario

Situado en Calle Glorieta del Palacio nº1 (imagen anterior Palacio)

3. Cámara Agraria

Situado en la Calle San Antón nº 31-33



4. Abrevadero

Situado en la Calle Adolfo de Miguel



5. Lagar

Situado en la Calle Charquiella nº 16



6. Fuente de la Marquesa

Situada en la trasera de Charca, junto a la vía del Tren.



7. Vivienda de pequeño propietario

Situada en la Calle Cuesta nº 24



8. Puente

Situado en la carretera antigua dirección N-630



3.3. ESTUDIO DEL MEDIO URBANO.

A. ESTADO DEL MANZANARIO. EXISTENCIA DE ÁMBITOS A INCLUIR EN PERI.

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. Las manzanas se encuentran en buen estado en general, pero sin diferenciar usos. La zona más al Sur se encuentra sin consolidar.

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, y diferenciando usos.

La zona central, (desde la Calle Virgen de la Jarrera hasta la Calle San Antón) que se encuentra sin desarrollar, aparece como una estructura parcelaria de múltiples propietarios, motivo por el cual no se ha desarrollado, y sería conveniente realizar un Plan Especial con los siguientes objetivos:

- Descongestión del suelo urbano
- Creación de dotaciones urbanísticas
- Mejorar las infraestructuras y la propia ampliación de las calles
- Mejorar la circulación y servicios públicos

B. RELACIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS A AÑADIR AL CATÁLOGO.

Existen varios inmuebles que se deberían proteger, para preservar el carácter de las construcciones tradicionales en el Municipio, además de por su valor intrínseco arquitectónico, y que son los siguientes:

- Casa particular en Calle Pozas
- Casa particular en Calle Iglesia
- Casa particular en Calle Pozas



Casa particular en Plaza Mayor



Casa particular en Calle Iglesia



Casa particular en Calle Pozas

3.4. ESTUDIO DE EQUIPAMIENTOS.

A. RELACIÓN DE DOTACIONES EXISTENTES/PREVISTAS. ADECUACIÓN A NECESIDADES MUNICIPALES.

El Término de Mirabel dispone de los siguientes equipamientos de carácter supramunicipal:

- Estación de Ferrocarril Mirabel
- Eco Parque de Mirabel

El Municipio de Mirabel dispone de los siguientes equipamientos de carácter municipal:

- Ayuntamiento
- Juzgado de Paz
- Centro Social y Cultural
- Iglesia Parroquial de la Asunción
- Colegio Educación Primaria "Virgen de la Jarrera"
- Guardería
- Consultorio Local Médico
- Piscina Municipal
- Alberque en Dehesa Boyal
- Cementerio Municipal
- Camping en Dehesa Boyal
- Ermita de San Isidro
- Pabellón Polideportivo
- Centro de Ocio y Espacio Escénico

- Espacio para la convivencia y ciudadanía joven
- Plaza de Toros
- Centro de Atención Diurna y Residencia (en construcción)

No se prevén más equipamientos públicos, tan solo mejorar los existentes, y en su caso, la terminación de éstos. Existe carencia en cuanto a suelo industrial, por lo que se prevé una nueva área delimitada para dicho uso específico, dentro de un suelo propiedad municipal.

B. RELACIÓN DE ZZ.VV. EXISTENTES/PREVISTAS. ADECUACIÓN A NECESIDADES MUNICIPALES.

En cuanto a las zonas verdes, el Municipio de Mirabel dispone de pequeños parques y plazas característicos de este tipo de Municipios, dado que se encuentran sobre el medio rural y disponen de grandes zonas "verdes" fuera del núcleo urbano principal.

Existe la necesidad de un parque de mayor tamaño en la zona Norte del Suelo Urbano, sobre un suelo Municipal y formar un conjunto de equipamientos y zonas verdes para el recreo de sus habitantes. Dicho espacio, ya existe, pero sería conveniente su mejora y adecentamiento en cuanto a viales y equipamiento urbano.

3.5. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES.

A. ESTADO ACTUAL DE LAS REDES DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, ACCESO PEATONAL Y/O RODADO.

RED DE ELECTRICIDAD

Tres centros de Transformación públicos distribuyen energía eléctrica a la totalidad de la población.

El Municipio es suministrado de energía eléctrica a través de la Compañía Iberdrola, por medio de una línea de Media Tensión de 13,2 KV de potencia. Depende de la Subestación Eléctrica de Galisteo.

ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público se extiende a la totalidad del área urbana y cuenta con lámparas de descarga. Existen ciertas carencias en varias calles del Municipio.

SANEAMIENTO

En la actualidad la red de saneamiento abarca a todo el núcleo de población. Está formada por conductos circulares de hormigón centrifugado con los correspondientes pozos de registro.

La red se prolonga siguiendo el cauce del Arroyo del Monte y vierte en una depuradora de reciente construcción situada al Noroeste del Municipio.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se surte de aguas potables del pantano mancomunal compartido con Casas de Millán y Serradilla, denominado Pantano Ribera del Castaño. De esta captación se impulsa el agua hasta los depósitos reguladores y de carga situados al Sur del Municipio. Existen dos depósitos reguladores, uno de 400 m³ y otro de 300 m³, que se presume que son suficientes para abastecer a la población en medio plazo.

La red de distribución es relativamente de reciente construcción. Parte de los depósitos ramificándose en el núcleo urbano, siguiendo las distintas vías. La red es de fibrocemento.

ACCESO PEATONAL/RODADO

La pavimentación se ha efectuado, en general, con hormigón, sin Acerados ni Encintados en el casco antiguo y con pequeñas aceras de unos 80 cm en las áreas de crecimiento reciente. Como excepción, la travesía de la Carretera a Serradilla y la Calle San Antón se encuentran pavimentadas mediante asfalto, y también, la Plaza Mayor que se encuentra empedrada. También existen vías sin pavimentar, aunque con acabado natural compactado.

B. EXISTENCIA DE SUELOS URBANOS CARENTES DE ALGUNA INFRAESTRUCTURA DE LAS PREVISTAS EN ART. 9.1.A LSOTEX.

Existen varias zonas con carencias en cuanto a infraestructuras y que se propondrá ejecutar mediante Obras Públicas Ordinarias, 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.

Existen otras calles, en el que las infraestructuras se realizan a través de otros solares, habiendo creado una servidumbre de paso de éstas.

En Marzo de 2013

Fdo: Javier Torres de Aguirre
Arquitecto

4. INDICE DE PLANOS

I.1 Encuadre Geográfico (1/20.000)

I.2 Usos del suelo en el Término Municipal (1/20.000)

I.3.1 Protección de suelos en el Término Municipal. Monfragüe y otros (1/20.000)

I.3.2 Protección de suelos en el Término Municipal. Hábitats (1/20.000)

I.4 Protección Municipal del núcleo urbano (1/2.000)

I.5 Planeamiento vigente (1/2.000)

I.6.1 Infraestructuras Municipales (Abast. y Saneamiento) (1/2.000)

I.6.2 Infraestructuras Municipales (Electricidad y Alumbrado) (1/2.000)