

**02. DOCUMENTO DE
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y
SOTENIBILIDAD
ECONÓMICA Y
FINANCIERA
(Aprobación Inicial)**

Plan General Municipal de Mirabel
(Diciembre de 2013)

EQUIPO REDACTOR: Arquitecto: Javier Torres de Aguirre

INDICE

APARTADO 1. Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, Reglamento de Planeamiento y Ley 9/2010.

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Objetivos y criterios generales del Planeamiento.
- 1.3. Funciones particulares del Planeamiento
 - 1.3.1. Suelo Urbano Consolidado
 - 1.3.2. Suelo Urbano no Consolidado
 - 1.3.3. Suelo No Urbanizable
- 1.4. Contenido del Planeamiento
- 1.5. Contenido documental del Planeamiento
- 1.6. Justificación de la adecuación a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010

APARTADO 2. Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, Reglamento de Planeamiento y Ley 9/2010.

- 2.1. Clasificación y Calificación del suelo.
- 2.2. Suelo Urbano Consolidado:
- 2.3. Suelo Urbano no Consolidado. Unidades de Actuación 1-2
- 2.4. Suelo no Urbanizable
 - 2.4.1. Suelo no Urbanizable Común
 - 2.4.2. suelo no Urbanizable Protegido

APARTADO 3. Justificación de los criterios correspondientes a las ordenaciones estructural y detallada. Relación para cada determinación.

- 3.1. Justificación de determinaciones de Ordenación Estructural (art. 25)
- 3.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada (art. 26)

APARTADO 4. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura y artículo 27 y 28 del Reglamento y la Ley 9/2010.

- 4.1. Consideraciones Previas
- 4.2. Suelo Urbano
- 4.3. Suelo Urbano no consolidado
- 4.4. Justificación en cuanto estándares de calidad urbanística en suelo urbano consolidado
- 4.5. Justificación en cuanto estándares de calidad urbanística en suelo urbano no consolidado

APARTADO 5. Justificación de las determinaciones y previsiones que contenga el Plan en relación a la organización de la gestión de su ejecución.

- 5.1. Suelo urbano no consolidado
- 5.2. Viabilidad Económica
- 5.3. Viabilidad de la propuesta urbanística

- 5.4. Medidas de conversión al sistema de aprovechamientos medios y ajuste de los coeficientes correctores según diferentes usos y tipologías edificatorias.
 - 5.4.1. Suelo urbano
 - 5.4.2. Suelo urbano no consolidado
- 5.5. Previsiones necesarias para reglar el régimen de transferencias de aprovechamiento según prescripciones de la Ley 15/2.001 y Ley 9/2010
- 5.6. Revisión de los términos que proceden de las parcelaciones urbanísticas para su ajuste según la Ley 15/2.001

APARTADO 6. Justificación de las determinaciones que contenga el Plan en relación al mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.

- 6.1. Objeto y Criterios de Catalogación
- 6.2. Condiciones
- 6.3. Deberes de conservación.

APARTADO 7. Justificación de la necesidad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal haga indispensable, en su caso, la de los terrenos pertenecientes a término o términos municipales colindantes.

- 7.1. Análisis de la ordenación respecto a los términos municipales colindantes
- 7.2. Conclusiones.

APARTADO 8. Justificación en su caso de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial, y que afecten al Plan General Municipal.

APARTADO 9. Justificación del cumplimiento de lo establecido en otras legislaciones sectoriales vigentes que en cada caso y por su grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.

- 9.1. Carreteras
- 9.2. Hábitats
- 9.3. Vías Pecuarias
- 9.4. Cauces públicos
- 9.5. Montes públicos
- 9.6. Arqueología
- 9.7. Ferrocarril
- 9.8. Accesibilidad
- 9.9. Cementerios

APARTADO 10. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras y Sostenibilidad Económica, según Art 75.4 de la LESOTEX.

- 10.1. Criterios generales de Gestión
- 10.2. Imputación de costos generales.
- 10.3. Sostenibilidad Económica.
 - 10.3.1. Análisis del Municipio
 - 10.3.2. Proyección de Gastos Corrientes del nuevo escenario

- 10.3.3. Estimación de Ingresos Corrientes del nuevo escenario
- 10.3.4. Resultado del Informe de Sostenibilidad Económica.

APARTADO 11. Informe de sostenibilidad ambiental que incluya la evaluación ambiental estratégica y documentación complementaria conforme a la Ley 9/2006

APARTADO 12. Memoria descriptiva de la Ordenación Propuesta y Modelo Territorial a implantar.

- 12.1. Antecedentes
- 12.2. Suelo Urbano Consolidado
- 12.3. Suelo Urbano No Consolidado
- 12.4. Suelo No Urbanizable

APARTADO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 69, 70 Y 75 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LEY 9/2010.

1.1. ANTECEDENTES

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.

También le es de aplicación las **Normas Subsidiarias Comarcales de Monfragüe** (NSCM) en cuanto a la protección de suelo no urbanizable.

Dichas normativas no resuelven las actuales necesidades del municipio en su totalidad, además de no adaptarse a la nueva Ley del Suelo 15/2001 (9/2010) y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 7/2007).

Según los datos de estadística, que aparecen en la Memoria Informativa de este documento, en el año 2.000, el número de habitantes era de 852, y en el año 2011 hay 718 habitantes.

Existe una regresión en la población, desde mediados de siglo. Esta evolución a nivel, de todo el territorio español, se ha dado generalizadamente, por la emigración de los pequeños núcleos de población a otros núcleos de mayor población y también hacia la costa, ante las expectativas de mejores posibilidades de trabajo, ocio, etc.

Pero actualmente existe una estabilidad e incluso incremento en el número de habitantes, y con ello, la demanda de nuevas viviendas como primera y segunda residencia y la rehabilitación de las existentes sigue existiendo. Esta situación esta relacionada con las expectativas de nuevas viviendas respecto al número de familias, en las que han pasado de una vivienda por hogar a más de una, (como segunda vivienda) seguramente la relación con el poder adquisitivo de las familias y la evolución de la estructura familiar a un menor número de unidades en cada una de ellas.

Existe demanda de suelo para construcción de nuevas viviendas de primera y segunda residencia, y también para rehabilitación en el casco urbano.

1.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES 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.

1.3. 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:

1.3.1. 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 (Unifamiliar Aislado Adosado)
- Integrar el viario actual
- Zona Industrial y Semillero de Empresas en la zona más occidental 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

1.3.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Unidades de Actuación 1-9
- 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.

1.3.3. 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.

1.4. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

El contenido del Plan General de Mirabel cumple con lo expuesto en el Artículo 70 de la LESOTEX y particularmente:

- La Ordenación estructural del territorio municipal.
- La Ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones para el suelo urbano consolidado y conforme con la ordenación estructural.

1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO

El contenido del Plan General de Mirabel cumple con lo expuesto en el Artículo 75 de la LESOTEX y la Ley 9/2010, conteniendo particularmente:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación: Estructural y Detallada

- Normas Urbanísticas
- Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras y estudio de sostenibilidad económica (Ley 9/2010)
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (Memoria Ambiental) (Ley 9/2010)

Según las directrices del Artículo 69 de la Lesotex, el contenido del PGM se ha desarrollado con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario y máxima simplicidad, dadas las características de Mirabel.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY 9/2010

El Plan General de Mirabel se acoge al planeamiento y ejecución simplificado al disponer de una población inferior a 2.000 habitantes y cumpliendo lo siguiente:

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

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

3.^a. Para el suelo urbano:

3.1. No se realizan 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 cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74. (Edificabilidad inferior a 1 metro cuadrado de residencial por metro cuadrado de suelo para la totalidad del suelo urbano y 0,70 m²/m²)

3.3. En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización no se hace 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 (Unidades de Actuación 1-9) 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 superficie total del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no supera el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado. El porcentaje de suelo urbano no consolidado con respecto al suelo urbano consolidado es del 44,66 %, cumpliendo lo especificado anteriormente.

APARTADO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS CLASES DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001, DE 14 DE DICIEMBRE, DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y LA LEY 9/2010.

2.1. CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

En relación, a la clasificación del suelo y su régimen urbanístico se estará a lo dispuesto en el Título I "El Régimen urbanístico del suelo", CAPITULO I, la Clasificación del suelo y CAPITULO II, El régimen de las distintas clases de suelo de la Lesotex y la Ley 9/2010, clasificándose en:

1. Suelo urbano: Consolidado
No Consolidado
2. Suelo no urbanizable común.
3. Suelo no urbanizable protegido.

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 del la Ley 15/2001 y la Ley 9/2010.

El suelo urbano consolidado se encuentra urbanizado, teniendo todas las infraestructuras y demás condiciones. La zona situada al Norte del Municipio también es incluida al estar urbanizada y con los respectivos accesos acondicionados. 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 incluyen 9 Unidades de Actuación como suelo urbano no consolidado para su desarrollo en los próximos quinquenios.

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

2.2. 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

2.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Unidades de Actuación 1-9

Se trata de la zona del ensanche del casco antiguo, algunas de ellas dentro del PDSU antiguo y otras 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. A estos efectos se calculan más adelante los costes aproximados de la urbanización, como paso previo a la obtención de la licencia de obras, deberá haberse abonado y la calle deberá estar realizada antes de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

- **Unidad de Actuación 1:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, clasificada anteriormente como suelo urbano en parte (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se incluye la zona Sur de Calle Castillo para incorporar el inmueble de la Calle Castillo. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 2:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en el centro del municipio, detrás de Colegio Público, clasificada anteriormente como suelo urbano en parte (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se incluye la zona Sur de Calle Castillo para incorporar el inmueble de la Calle Castillo. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 3:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en las traseras de la Carretera a Serradilla, clasificada anteriormente como suelo urbano (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 4:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en la continuación de la Calle Miracanchos clasificada anteriormente como suelo urbano (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 5:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en la prolongación de la Calle Gabriel y Galán, clasificada anteriormente en parte como suelo urbano (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.

- **Unidad de Actuación 6:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en las traseras de la Carretera a Serradilla, denominado El Umbrial, clasificada anteriormente como suelo urbano (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 7:** Zona redelimitada del antiguo PDSU, en las traseras de la Carretera a Serradilla, denominado El Umbrial, clasificada anteriormente en parte como suelo urbano (Zona de nuevas alineaciones) al no disponer de los servicios suficientes y contar con una nueva alineación de calles. Se incluyen los inmuebles existentes para su regularización. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 8:** Zona fuera del antiguo PDSU, en las traseras de las viviendas de nueva creación de P. O. y calle traseras de la Calle innominada, clasificada anteriormente en parte como suelo no urbanizable. Actualmente, dispone casi todos los servicios, pero deberá contar con una nueva alineación de calles y equidistribución de cargas. Se incluyen los inmuebles existentes para su regularización. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.
- **Unidad de Actuación 9:** Nueva zona de desarrollo y en parte incluida en PDSU (que contempla la Revisión aprobada inicialmente en 2002) de ampliación de suelo urbano, que cuenta con las conexiones para la futura demanda, pero no dispone de los servicios suficientes y contará con una nueva alineación de calles. Se establecen las cesiones obligatorias y gratuitas.

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.

Todas las áreas anteriores son Clasificadas como suelo urbano no consolidado en vez de urbanizables, además de por lo anteriormente expuesto, el primero, por formar parte anteriormente del núcleo de población, aunque no cuente con todos los servicios necesarios, y el segundo, 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.

Suelo Urbano Consolidado	308.196,00
---------------------------------	-------------------

Suelo Urbano No Consolidado	
UA 1	9.407,00
UA 2	9.320,00
UA 3	12.488,00
UA 4	3.206,00
UA 5	13.343,00
UA 6	7.334,00
UA 7	10.584,00
UA 8	22.132,00
UA 9	49.828,00
TOTAL	137.642,00

2.4. SUELO NO URBANIZABLE

Se define como suelo no urbanizable el que está clasificado como tal por la Ley (Art.11 de la LESOTEX) apareciendo delimitado en los planos correspondientes de clasificación. Corresponden a las siguientes clases de suelo:

2.4.1. 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:

- a) Bienes de dominio público natural: Se establecen limitaciones y servidumbres con finalidad protectora de su integridad y funcionalidad.
- b) Ambiente natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico.

- c) Procede su preservación del proceso urbanizado, por tener valor agrícola, agrícola, forestal o ganadero.
- d) Inadecuadas

2.4.2. 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 Monfragüe (Natural):

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

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

- 3260: "Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion"
- 4030 "Brezales secos europeos"
- 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga"
- 5210 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp"
- 5330 "Matorrales termomediterráneos y predesérticos"
- 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea"
- 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp."
- 6420 "Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)
- 9230 "Robledales galaico portugueses de Quercus robur y Quercus pyrenaica"
- 9260 "Bosques de Castanea sativa"
- 92D0 "Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)"
- 9340 "Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia"
- 9330 "Alcornocales de Quercus suber"
- 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos"

Los suelos de calidad visual alta se encuentran dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad correspondiente por considerarse suficientemente restrictivo para la protección paisajística y del entorno.

- Bienes Protegidos Arqueológicos (Cultural): Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos dentro 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)** se pretende preservar las zonas de dominio público y los valores que contienen para la estructura del territorio, y 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.
- Charca del Mantequera
- Charca del Matorral
- Pantano de la Ribera

- **Montes de Utilidad Pública y Otros (Ambiental)** se pretende preservar el dominio público natural, y son los siguientes:

- Monte de Utilidad Pública nº 132 "Dehesa Boyal"
- Monte de Utilidad Pública nº 114 Dehesa Boyal y Cuarto de los Arroyos
- Montes consorciados C-101/6001 "Umbría de Mirabel" C-102/6001 "Umbría de Mirabel y Cerro del Castillo, CC- 3168, CC-3169 "Dehesa de Belén", CC-3167 "Dehesa Perdiguera del Poniente"

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

- **Cañadas, cordeles y Veredas (Ganadera):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso ganadero de las vías pecuarias, además de su uso como senderos de turismo o corredores, y existe la siguiente:

- Vereda Camino Real de Castilla

- **Zona de cultivos (Agrícola):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso agrícola de las pequeñas huertas existentes, así como cítricos, olivos u otros.

3. De protección Infraestructuras y Equipamientos:

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

- **Vías (Infraestructuras)** se protege en esta categoría para su preservación en cuanto a la ordenación de las principales comunicaciones del Término, y son por un lado las carreteras y por otro, los caminos públicos:

-Carreteras

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

-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

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

- **Ferrocarril (Infraestructuras)**: se encuentran o encontraran las siguientes líneas férreas:

- Línea 52 (Madrid-Valencia de Alcántara)
- Línea de Alta Velocidad (Madrid-Extremadura)

Los actos de aprovechamiento y uso del suelo, se ajustan a lo establecido en el Art. 17 y Art. 26 de la LESOTEX y el Art. 47 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) y la Ley 9/2010.

APARTADO 3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS CORRESPONDIENTES A LAS ORDENACIONES ESTRUCTURAL Y DETALLADA. RELACIÓN PARA CADA DETERMINACIÓN.

3.1. Justificación de determinaciones de Ordenación Estructural (art. 25)

Tienen la condición de determinaciones de ordenación estructural en las Normas Urbanísticas del presente Plan General las siguientes determinaciones:

1. Se fijan las **directrices** que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que se dan en las Unidades de Actuación sobre Suelo Urbano No Consolidado para su distribución heterogénea. Dichas directrices aparecen reflejadas en los planos E.1 y en las Normas urbanísticas en sus art. 3.1.1.-3.1.6.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DEL MUNICIPIO

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.

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

PROYECCIÓN 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 %	MIRABEL
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 %	MIRABEL
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 %	MIRABEL
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.

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 duplica la población existente, llegando a unos 1.550 habitantes.

En cuanto al Modelo territorial elegido, en base a la información obtenida se basa en los siguientes modelos:

- **Ciudad Compacta:** con optimización del aprovechamiento del tejido urbano existente, frente a la ciudad difusa. Se fundamenta en la estrategia para dirigir las inversiones hacia la recuperación del municipio existente.
- **Ciudad Compleja:** con la acumulación de la diversidad funcional para aprovechar las sinergias.
- **Ciudad Renovable:** capaz de evolucionar para adaptarse a nuevos escenarios, como por ejemplo la construcción de la Nueva Refinería en la Comarca de Tierra de Barros.
- **Ciudad integrada:** con la distribución heterogénea de los distintos niveles sociales, sin distinguir las viviendas sociales de las libres.

En resumen el modelo territorial en base a la proyección demográfica se fundamenta en la compacidad de la ciudad, para potenciar el casco urbano frente a posibles dispersiones en su inmediata corona urbana.

Se incluye una sola nueva Unidad de Actuación (nº 8) para la posible expansión del municipio debido al posible aumento de población y la segunda residencia, las otras Unidades ya existían, solo se reorganizan sus calles y se realiza la equidistribución de beneficios y cargas.

Con todas las actuaciones obtenemos 638 habitantes, en 164 viviendas, a razón de 50m²/habitante, que se desglosan así:

- 1ª Residencia (según estudio demográfico): 2 habitantes
- 2ª Residencia (debido a la incorporación de todas las UA): 636 habitantes

2. La **clasificación** del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas aparecen reflejadas en los Planos E.1 y E.2. de Clasificación del Suelo.

Dentro del Término Municipal de Mirabel tenemos las siguientes categorías:

1. Suelo urbano: Consolidado
No Consolidado
3. Suelo no urbanizable común.
4. Suelo no urbanizable protegido.

A las cuales les corresponden las siguientes superficies:

TERMINO	Superficie	% Total
SUELO TOTAL TÉRMINO	49.328.789,00	100,00%
SUELO URBANO (AVANCE)	445.838,00	0,90%
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	3.029.914,00	6,14%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	45.853.037,00	92,95%

3. Señalamiento indicativo del **perímetro** geométrico de las **unidades de actuación urbanizadora** y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado reflejando gráficamente las Unidades de Actuación 1 - 9 en el plano E.2.

En cuanto a la estructura vial propuesta continúa la existente marcada tradicionalmente en el Suelo Urbano Consolidado, equivalente a una estructura urbana de viales ortogonal del Municipio y con las mismas características pero adaptadas al Decreto 8/2003 de Extremadura. Dicha estructura se refleja en la ordenación detallada propuesta en cada Unidad de Actuación en los Planos D.1 al no ser significativa ni estructurante, pudiendo el propio promotor cambiar alineaciones mediante el correspondiente Estudio Detalle.

Respecto a la secuencia del **desarrollo y programación** de las Unidades de Actuación todas se podrán desarrollar de forma inminente e indistintamente con un orden aleatorio debido a su geometría y otras características.

4. Se establecen los **usos globales y compatibles** y la definición de las **intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas** para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística (Áreas Homogéneas), así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo que les corresponda en el suelo urbano no consolidado. Dichos parámetros aparecen reflejados en los planos E.3 y en las Normas Urbanísticas en cuanto usos Globales residencial, dotacional e Industrial (Art. 3.2.1.1-3), además de en las correspondientes fichas de suelo urbano no consolidado (Art. 3.4.2.1-9)

5. Se realiza un tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los **bienes de dominio público no municipal** (bienes arqueológicos, cauces, carreteras, Hábitats, Zepa, etc.) y se reflejan por una lado, como directrices de ordenación:

- ART. 3.1.1.- Directrices de Protección Ambiental en el T.M.
- ART. 3.1.2.- Directrices de Protección Natural (Monfragüe y Hábitats)
- ART. 3.1.3.- Directrices de Protección Cultural (Arqueología)
- ART. 3.1.4.- Directrices de Protección Ambiental (Cauces y Montes)
- ART. 3.1.5.- Directrices de Protección Estructural (Ganadera y Agrícola)
- ART. 3.1.6.- Directrices de Protección Infraestructuras (Vías y Ferrocarril)

Y por otro las condiciones edificatorias en los siguientes Artículos de las Normas Urbanísticas:

- ART. 3.2.2.2.- S. No Urbanizable P. Natural (Monfragüe)
- ART. 3.2.2.3.- S. No Urbanizable P. Natural (Hábitats)
- ART. 3.2.2.4.- S. No Urbanizable P. Cultural (Arqueología)
- ART. 3.2.2.5.- S. No Urbanizable P. Ambiental (Cauces)
- ART. 3.2.2.6.- S. No Urbanizable P. Ambiental (Montes)
- ART. 3.2.2.7.- S. No Urbanizable P. Estructural Ganadera (Vereda)
- ART. 3.2.2.8.- S. No Urbanizable P. Estructural Agrícola (Cultivos)
- ART. 3.2.2.9.- S. No Urbanizable P. de Infraestructuras (Vías)
- ART. 3.2.2.10.- S. No Urbanizable P. de Infraestructuras (Ferrocarril)

Gráficamente aparecen en los planos E.1 y de catalogación de bienes protegidos.

6. En cuanto a la ordenación del **tráfico intenso** y aparcamiento dentro del Municipio, no se prevén actividades terciarias u otras que generen un incremento de ningún tipo.

7. Se ordenan y localizan las **actividades peligrosas** en la zona industrial (unidad de actuación 9), separada suficientemente del uso residencial del Municipio, se prevé la compatibilidad del uso industrial de almacenaje y de escasa productividad (talleres artesanales, carpinterías, etc.) con la vivienda unifamiliar adosada. Dicha ordenación se refleja en los planos E.3 de usos globales.

8. Se determina la **red básica de reservas de terrenos** y construcciones de destino **dotacional público** que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas (reflejadas en los planos E.3) comprende:

- Las Zonas Verdes existentes en el Municipio
- Las infraestructuras y todas las redes de importancia
- Los Equipamientos generales

Todas estas zonas conforman la Red Básica de Terrenos y Construcciones de destino Dotacional Público de Mirabel.

No existe el mínimo legal en cuanto a parques y jardines al tener el Municipio una población inferior a 3.000 habitantes este tipo de reserva no está sujeto a ningún mínimo alguno

9. La **delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable** (SNU). Aparecen clasificadas las áreas correspondientes a las distintas clases de este suelo en los planos correspondientes de la serie E.1 y en cuanto a su ordenación aparecen regulados en los Art. 3.2.2.1-10. Se delimita el Suelo no Urbanizable Común y el Protegido y se dispone de las siguientes subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

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 Monfragüe (Natural):

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

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

- 3260: "Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion"
- 4030 "Brezales secos europeos"

- 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga"
- 5210 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp"
- 5330 "Matorrales termomediterráneos y predesérticos"
- 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea"
- 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp."
- 6420 "Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)"
- 9230 "Robledales galaico portugueses de Quercus robur y Quercus pyrenaica"
- 9260 "Bosques de Castanea sativa"
- 92D0 "Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)"
- 9340 "Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia"
- 9330 "Alcornocales de Quercus suber"
- 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos"

Los suelos de calidad visual alta se encuentran dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad correspondiente por considerarse suficientemente restrictivo para la protección paisajística y del entorno.

- **Bienes Protegidos Arqueológicos (Cultural):** Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos dentro 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)** se pretende preservar las zonas de dominio público y los valores que contienen para la estructura del territorio, y 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.
- Charca del Mantequera
- Charca del Matorral
- Pantano de la Ribera

- **Montes de Utilidad Pública y Otros (Ambiental)** se pretende preservar el dominio público natural, y son los siguientes:

- Monte de Utilidad Pública nº 132 "Dehesa Boyal"
- Monte de Utilidad Pública nº 114 Dehesa Boyal y Cuarto de los Arroyos
- Montes consorciados C-101/6001 "Umbría de Mirabel" C-102/6001 "Umbría de Mirabel y Cerro del Castillo, CC- 3168, CC-3169 "Dehesa de Belén", CC-3167 "Dehesa Perdiguera del Poniente"

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

- **Cañadas, cordeles y Veredas (Ganadera):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso ganadero de las vías pecuarias, además de su uso como senderos de turismo o corredores, y existe la siguiente:

- Vereda Camino Real de Castilla

- **Zona de cultivos (Agrícola):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso agrícola de las pequeñas huertas existentes, así como cítricos, olivos u otros.

3. De protección Infraestructuras y Equipamientos:

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

- **Vías (Infraestructuras)** se protege en esta categoría para su preservación en cuanto a la ordenación de las principales comunicaciones del Término, y son por un lado las carreteras y por otro, los caminos públicos:

-Carreteras

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

-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

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

- **Ferrocarril (Infraestructuras)**: se encuentran o encontraran las siguientes líneas férreas:

- Línea 52 (Madrid-Valencia de Alcántara)
- Línea de Alta Velocidad (Madrid-Extremadura)

10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan y son los siguientes:

El uso global (Residencial), incompatibles e intensidades globales para las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado son reflejadas en las fichas correspondientes con ordenación estructural (Art. 3.4.2.1-9). También se fijan los usos globales e intensidades para el resto del Suelo Urbano con carácter estructural, según se refleja en las Normas Urbanísticas en sus Art. 3.2.1.1-3. Todas estas determinaciones aparecen reflejadas en la serie de planos E.3.

11. No se prevén la construcción de **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**, debido a la Ley 9/2010 en la Disposición Adicional Tercera, ya que el Municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes y se acoge a dicha disposición. De todas formas actualmente se construyen numerosas viviendas autopromovidas con precio fijo. Se ordena según Art. 3.4.2.1-9.

4.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada (art. 26)

El modelo territorial detallado implantado en el municipio toma como referencia casi en su totalidad el redactado en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano anterior. Asumiendo la morfología ortogonal en el suelo consolidado y el no consolidado.

Se detallan los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC), así como, en su caso, del suelo urbano no consolidado (SUNC), con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 27 del Reglamento por relación a los aprovechamientos totales previstos para la totalidad del suelo urbano o para cada una de sus zonas de ordenación urbanística. Se realizan

Se especifica la ordenación detallada correspondiente al suelo urbano no consolidado contiguo al suelo urbano que el propio Plan General Municipal ha estimado preciso para absorber la demanda inmobiliaria en el Municipio a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de formulación de planeamiento de desarrollo, dadas las dimensiones y características del Municipio. Se ordena detalladamente la totalidad de los suelos urbanos no consolidados.

Las determinaciones detalladas son las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, aparecen reflejados en los Planos D.1 y D.2

2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas aparecen reflejados en los Planos D.1 y regulados en los siguientes:

- Suelo Urbano: Art. 4.1.2.1-6
- Suelo Urbano no Consolidado: Art. 4.2.1.1-9

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX y Ley 9/2010 aparecen regulados para el Suelo Urbano no Consolidado en los Art. 4.2.1.1-9

4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora, aparecen regulados para el Suelo Urbano no Consolidado en los Art. 4.2.1.1-9

5. La precisión, para cada uno de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes, aparecen reflejados en los Planos D.2

6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística, aparecen regulados en los siguientes:

- Suelo Urbano: Art. 4.1.2.1-6
- Suelo Urbano no Consolidado: Art. 4.2.1.1-9

APARTADO 4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA Y ART. 27, 28 Y 30 DEL REGLAMENTO Y LA LEY 9/2010

4.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El Municipio opta por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado, al cumplir las reglas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, según el cual deberá cumplir con lo detallado para suelo urbano y urbano no consolidado.

4.2. SUELO URBANO

4.2.1. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN:

No se prevén reservas de suelo para Viviendas de protección pública debido a que el Municipio cuenta con una población inferior a 2.000 habitantes, según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010.

4.2.2. EDIFICABILIDAD GLOBAL

Según el Art. 74 (apartado 1 y 2.2.a) de la Lesotex, el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y la Ley 9/2010, los límites de la potestad de planeamiento; estándares mínimos de calidad y cohesión urbana, define para poblaciones inferiores a 2.000 habitantes, una edificabilidad de 0,7 m²/m² y un módulo por habitante de 33 m².

Estos estándares mínimos, es preciso comprobarlos, a efectos de conocer cual es la situación de partida respecto de la evolución y consolidación histórica del casco urbano. Según Art. 27 del Reglamento tenemos que la edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m²t/m²s), aplicado, por un lado la edificabilidad atribuida del Suelo Urbano del PDSU anterior, obtenemos los siguientes cuadros:

Manzana n°	Superficie (m2)	Constr. Actual Resid. (m2)	S. Neta no edific. (m2)	Total Cons. PGM 1,7-1,5-0,5 m2/m2 (M2)	Total Cons. PDSU Fondo 20m (M2) 2-3 plantas	Total Cons. PDSU Ocup. 100-80% 2-3 plantas	Total Cons. PDSU Edif 3 m2/m2
1	572,00	102,00	-	972,40	1.144,00	1.029,60	1.716,00
2	3.372,00	839,00	100,00	5.562,40	6.544,00	6.069,60	10.116,00
3	1.333,00	892,00	56,00	2.170,90	2.554,00	2.399,40	3.999,00
4	2.972,00	2.321,00	-	5.052,40	5.944,00	5.349,60	8.916,00
5	153,00	203,00	-	260,10	306,00	275,40	459,00
6	343,00	359,00	-	583,10	686,00	617,40	1.029,00
7	4.802,00	473,00	103,00	7.988,30	9.398,00	8.643,60	14.406,00
8	4.080,00	2.967,00	255,00	6.502,50	7.650,00	7.344,00	12.240,00
9	501,00	466,00	-	851,70	1.002,00	901,80	1.503,00
10	3.335,00	3.040,00	197,00	5.334,60	6.276,00	6.003,00	10.005,00
11	3.806,00	2.075,00	509,00	5.604,90	6.594,00	6.850,80	11.418,00
12	758,00	985,00	-	1.288,60	1.516,00	1.364,40	2.274,00
13	72,00	143,00	-	122,40	144,00	129,60	216,00
14	834,00	617,00	-	1.417,80	1.668,00	1.501,20	2.502,00
15	83,00	83,00	-	141,10	166,00	149,40	249,00
16	6.953,00	2.107,00	535,00	10.910,60	12.836,00	12.515,40	20.859,00
17	2.130,00	1.718,00	-	3.621,00	4.260,00	3.834,00	6.390,00
18	808,00	1.050,00	-	1.373,60	1.616,00	1.454,40	2.424,00
19	253,00	253,00	-	430,10	506,00	455,40	759,00
20	502,00	1.004,00	-	853,40	1.004,00	903,60	1.506,00
21	1.031,00	1.543,00	-	1.752,70	2.062,00	1.855,80	3.093,00
22	675,00	979,00	-	1.147,50	1.350,00	1.215,00	2.025,00
23	1.540,00	2.622,00	-	2.618,00	3.080,00	2.772,00	4.620,00
24	907,00	916,00	-	1.541,90	1.814,00	1.632,60	2.721,00
25	3.967,00	1.975,00	31,00	6.691,20	7.872,00	7.140,60	11.901,00
26	2.651,00	3.507,00	77,00	4.375,80	5.148,00	4.771,80	7.953,00
27	1.953,00	2.354,00	18,00	3.289,50	3.870,00	3.515,40	5.859,00
28	5.181,00	1.175,00	175,00	8.510,20	10.012,00	9.325,80	15.543,00
29	3.572,00	135,00	365,00	4.810,50	9.621,00	6.429,60	10.716,00
30	1.923,00	893,00	268,00	2.482,50	4.965,00	3.461,40	5.769,00
31	3.666,00	2.021,00	249,50	5.808,05	6.833,00	6.598,80	10.998,00
32	1.275,00	436,00	-	2.167,50	2.550,00	2.295,00	3.825,00
33	1.625,00	1.868,00	-	2.762,50	3.250,00	2.925,00	4.875,00
34	1.093,00	1.021,00	-	1.858,10	2.186,00	1.967,40	3.279,00
35	653,00	1.175,00	-	1.110,10	1.306,00	1.175,40	1.959,00
36	1.343,00	1.421,00	-	2.283,10	2.686,00	2.417,40	4.029,00
37	5.968,00	3.697,00	-	10.145,60	11.936,00	10.742,40	17.904,00
38	1.353,00	1.630,00	-	2.300,10	2.706,00	2.435,40	4.059,00
39	654,00	1.281,00	-	1.111,80	1.308,00	1.177,20	1.962,00
40	1.525,00	266,00	-	2.592,50	3.050,00	2.745,00	4.575,00
41	1.600,00	2.017,00	-	2.720,00	3.200,00	2.880,00	4.800,00
42	2.845,00	2.147,00	-	4.836,50	5.690,00	5.121,00	8.535,00
43	785,00	1.179,00	-	1.334,50	1.570,00	1.413,00	2.355,00
44	493,00	635,00	-	838,10	986,00	887,40	1.479,00

45	228,00	228,00	-	387,60	456,00	410,40	684,00
46	347,00	505,00	-	589,90	694,00	624,60	1.041,00
47	2.398,00	1.680,00	-	3.597,00	7.194,00	6.234,80	7.194,00
48	1.320,00	2.004,00	-	2.244,00	2.640,00	2.376,00	3.960,00
49	1.284,00	1.733,00	-	2.182,80	2.568,00	2.311,20	3.852,00
50	4.724,00	1.947,00	459,00	7.250,50	8.530,00	8.503,20	14.172,00
51	4.659,00	3.167,00	817,00	6.531,40	7.684,00	8.386,20	13.977,00
52	7.714,00	2.151,00	-	13.113,80	15.428,00	13.885,20	23.142,00
53	2.296,00	867,00	-	3.903,20	4.592,00	4.132,80	6.888,00
54	4.191,00	1.605,00	1.426,00	4.147,50	8.295,00	10.896,60	12.573,00
55	6.335,00	3.466,00	560,00	8.662,50	17.325,00	16.471,00	19.005,00
56	1.725,00	532,00	-	2.587,50	5.175,00	4.485,00	5.175,00
57	802,00	795,00	-	1.203,00	2.406,00	2.085,20	2.406,00
58	820,00	734,00	-	1.230,00	2.460,00	2.132,00	2.460,00
59	394,00	243,00	-	591,00	1.182,00	1.024,40	1.182,00
60	2.078,00	2.096,00	-	3.117,00	6.234,00	5.402,80	6.234,00
61	1.043,00	942,00	-	1.564,50	3.129,00	2.711,80	3.129,00
62	602,00	353,00	-	903,00	1.806,00	1.565,20	1.806,00
63	2.181,00	1.754,00	-	3.271,50	6.543,00	5.670,60	6.543,00
64	2.269,00	1.658,00	-	3.857,30	4.538,00	4.084,20	6.807,00
65	1.383,00	1.024,00	-	2.351,10	2.766,00	2.489,40	4.149,00
66	2.824,00	-	-	4.800,80	5.648,00	5.083,20	8.472,00
67	478,00	627,00	-	812,60	956,00	860,40	1.434,00
68	386,00	363,00	-	656,20	772,00	694,80	1.158,00
69	498,00	996,00	-	846,60	996,00	896,40	1.494,00
70	246,00	263,00	-	418,20	738,00	639,60	738,00
71	895,00	1.239,00	-	1.521,50	1.790,00	1.611,00	2.685,00
72	466,00	932,00	-	792,20	932,00	838,80	1.398,00
73	706,00	1.271,00	-	1.200,20	1.412,00	1.270,80	2.118,00
74	605,00	1.089,00	-	1.028,50	1.210,00	1.089,00	1.815,00
75	237,00	474,00	-	402,90	474,00	426,60	711,00
76	1.324,00	1.440,00	-	2.250,80	2.648,00	2.383,20	3.972,00
77	8.115,00	3.839,00	1.237,00	10.317,00	20.634,00	21.099,00	24.345,00
78	1.528,00	1.892,00	-	2.292,00	4.584,00	3.972,80	4.584,00
79	4.040,00	1.462,00	49,00	1.995,50	11.973,00	10.504,00	12.120,00
80	3.036,00	670,00	-	1.518,00	9.108,00	7.893,60	9.108,00
81	607,00	1.153,00	143,00	835,20	928,00	1.092,60	1.821,00
82	431,00	860,00	-	732,70	862,00	775,80	1.293,00
83	1.109,00	1.994,00	-	1.885,30	2.218,00	1.996,20	3.327,00
84	2.904,00	605,00	-	4.936,80	5.808,00	5.227,20	8.712,00
85	1.670,00	1.548,00	-	2.839,00	3.340,00	3.006,00	5.010,00
86	233,00	233,00	-	396,10	466,00	419,40	699,00
87	468,00	819,00	-	795,60	936,00	842,40	1.404,00
88	160,00	210,00	-	240,00	480,00	416,00	480,00
89	653,00	979,00	-	979,50	1.959,00	1.697,80	1.959,00
90	584,00	840,00	-	992,80	1.168,00	1.051,20	1.752,00
91	146,00	292,00	-	248,20	292,00	262,80	438,00
92	498,00	210,00	-	846,60	996,00	1.294,80	1.494,00

93	8.681,00	2.824,00	578,00	12.154,50	24.309,00	22.570,60	26.043,00
94	1.510,00	1.510,00	-	2.265,00	4.530,00	3.926,00	4.530,00
95	1.009,00	1.009,00	-	1.513,50	3.027,00	2.623,40	3.027,00
UA1	9.407,00			3.762,80		-	
UA2	9.320,00	-		3.262,00		-	
UA3	12.488,00			4.370,00		-	
UA4	3.206,00	-		1.282,00		-	
UA5	13.343,00			4.670,00		-	
UA6	7.334,00			2.566,90		-	
UA7	10.584,00			4.233,60		-	
UA8	22.132,00			7.746,20		-	
UA9	49.828,00			-		-	
TOTAL MANZ PDSU	180.780,00	119.717,00	8.207,50	275.930,05	397.704,00	367.040,00	542.340,00

DETALLE TABLA: (Las manzanas están identificadas en el plano I.6)

- **S. Neta no edificable:** hace referencia a la superficie sobrante no edificable por el parámetro de Fondo Máx. Edificable (20 m).
- **Total Constr. PGM:** para su cálculo toma referencia el parámetro de edificabilidad máxima, según topologías, de 1,70, 1,50 y 1,00 m²/m² y fondo máximo edificable, salvo en las Unidades de Actuación, que al ser más restrictivo toma el aprovechamiento tipo.
- **Total Cons. 1 PDSU:** para su cálculo toma para cada manzana el Fondo máximo edificable (20 m) y 2 y 3 plantas de altura, según zona (res. Extensiva o Intensiva) limitado en el PDSU.
- **Total Cons. 2 PDSU:** para su cálculo toma para cada manzana la Ocupación máxima para residencial (100 y 80 %) y 2- 3 plantas de altura, según zona (res. Extensiva o Intensiva) limitado en el PDSU.
- **Total Cons. 3 PDSU:** para su cálculo toma para cada manzana la Edificabilidad de 3 m²/m² limitado en el PDSU

TOTAL LÍMITE PDSU	380.428,00
TOTAL LÍMITE SUC PGM	308.203,00
TOTAL LÍMITE SUNC PGM	137.642,00
TOTAL SUC+SUNC PGM	445.845,00
EDIF. BRUTA ACTUAL (PDSU)	0,3147
EDIF. BRUTA PDSU (20m FONDO)	1,0454
EDIF. BRUTA PDSU (100-80% OCUP.)	0,9648
EDIF. BRUTA PDSU (Edif 3 m²/m²)	1,4256
EDIF. BRUTA PGM SUC	0,8953
EDIF. BRUTA PGM SUNC	0,2317
EDIF. BRUTA PGM SUC+SUNC	0,6904

Según los cálculos la edificabilidad residencial atribuible según el PDSU de Mirabel es de **0,9648 m²/m²s** no supera un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m²/m²s). Calculando dicha edificabilidad según el parámetro más restrictivo (fondo máximo edificable de 20 m y 2-3 plantas de altura)

En cuanto a la edificabilidad residencial atribuible según el PGM de Mirabel es de **0,6904 m²/m²s** que tampoco supera un metro cuadrado de edificación por

cada metro cuadrado de suelo ($1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$), además de disminuir considerablemente la anterior, ni superar el estándar de **$0,70 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$**

Como la edificación ya existente o la prevista en el PGM no supera el límite anterior pero se aproxima, no se podrán atribuir incrementos de edificabilidad con respecto a la existente. En todo caso se disminuye mediante la disposición de reservas dotacionales en Suelo Urbano no Consolidado.

La edificabilidad ya existente o la prevista en el PGM no alcanza el límite establecido de $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$, pero tampoco plantea incremento hasta alcanzar dicho límite por lo que no se plantean reservas adicionales, salvo las que se determinan para el Suelo Urbano No Consolidado.

No existen zonas de ordenación urbanística de uso global terciario cuya edificabilidad se incremente con respecto de la existente.

Para todo el suelo urbano se reservan una plaza de aparcamiento por cada 200 m^2 edificables para cualquier uso; Teniendo en cuenta que tenemos una edificabilidad atribuida al PGM de 307.823 m^2 de techo edificable, tendríamos que disponer de 1539 plazas de aparcamiento que quedan distribuidas con el nuevo PGM y dada la imposibilidad de establecerse dentro del casco urbano consolidado, se incrementan notablemente dentro de las Unidades de Actuación, de la siguiente forma (detalladas en el plano D.2):

- Zona casco urbano consolidado: 954 plazas
- Zona Suelo Urbano no Consolidado (Unidades de Actuación 1-9): 585 plazas públicas.

Las reservas dotacionales especificadas en los planos de ordenación detallada se ubican en las distintas Unidades de Actuación 1-9, conforme a la continuidad de la morfología del Municipio, además de los factores ambientales para obtener dotaciones y espacios públicos de suficiente calidad.

4.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las reglas sustantivas de ordenación en el suelo urbano no consolidado, se concretan en:

- La edificabilidad no podrá superar el valor de 0,70 m²/m² y un módulo por habitante de 33 m² en los municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes. El Plan General Municipal atribuye una edificabilidad para el suelo urbano no consolidado de de **0,2317m²/m²**
- La reserva de suelo para dotaciones públicas, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15 % de la superficie de la Unidad de Actuación y se podrán concentrar en uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes.
- Las previsiones de plazas de aparcamiento, tanto privadas como públicas se detallan y justifican en las tablas siguientes.
- Las reservas dotacionales especificadas en los planos de ordenación detallada se ubican en las distintas Unidades de Actuación 1-2, conforme a la continuidad de la morfología del Municipio, además de los factores ambientales para obtener dotaciones y espacios públicos de suficiente calidad.

Se detallan cada una de las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano no consolidado, comparando con lo establecido en la Lesotex y Replanex y la 9/2010:

UNIDADES DE ACTUACIÓN		RESERVAS LESOTEX Y REPLAEX		RESERVAS PROPUESTAS PGM 2011	
UA 1	9.407,00	UA 1		UA 1	
TOTAL MANZANAS	6.685,00	RESERVAS MÍNIMAS	1.411,05	TOTAL RESERVAS	1.412,00
Viales	- 2.722,00	Habitantes (1 hab/33m2)	114,02	nº viviendas orientativo	24,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	18,81	Aparcamientos Publicos	19,00
M2 Aprovechamiento	3.762,80	Aparcamientos Privados	37,63	Aparcamientos Privados	38,00
		Total Aparcamientos	56,44	Total Aparcamientos	57,00
UA 2	9.320,00	UA 2		UA 2	
TOTAL MANZANAS	7.087,00	RESERVAS MÍNIMAS	1.398,00	TOTAL RESERVAS	1.403,00
Viales	- 2.233,00	Habitantes (1 hab/33m2)	98,85	nº viviendas orientativo	21,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	16,31	Aparcamientos Publicos	17,00
M2 Aprovechamiento	3.262,00	Aparcamientos Privados	32,62	Aparcamientos Privados	33,00
		Total Aparcamientos	48,93	Total Aparcamientos	50,00
UA 3	12.488,00	UA 3		UA 3	
TOTAL MANZANAS	9.136,00	RESERVAS MÍNIMAS	1.873,20	TOTAL RESERVAS	1.874,00
Viales	- 3.352,00	Habitantes (1 hab/33m2)	132,45	nº viviendas orientativo	30,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	21,85	Aparcamientos Publicos	22,00
M2 Aprovechamiento	4.370,80	Aparcamientos Privados	43,71	Aparcamientos Privados	44,00
		Total Aparcamientos	65,56	Total Aparcamientos	66,00
UA 4	3.206,00	UA 4		UA 4	
TOTAL MANZANAS	2.493,00	RESERVAS MÍNIMAS	480,90	TOTAL RESERVAS	486,00
Viales	- 713,00	Habitantes (1 hab/33m2)	38,86	nº viviendas orientativo	8,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	6,41	Aparcamientos Publicos	7,00
M2 Aprovechamiento	1.282,40	Aparcamientos Privados	12,82	Aparcamientos Privados	13,00

		Total Aparcamientos	19,24	Total Aparcamientos	20,00
UA 5	13.343,00	UA 5		UA 5	
TOTAL MANZANAS	15.965,00	RESERVAS MÍNIMAS	2.001,45	TOTAL RESERVAS	2.008,00
Viales	2.622,00	Habitantes (1 hab/33m2)	141,52	nº viviendas orientativo	27,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	23,35	Aparcamientos Publicos	24,00
M2 Aprovechamiento	4.670,05	Aparcamientos Privados	46,70	Aparcamientos Privados	47,00
		Total Aparcamientos	70,05	Total Aparcamientos	71,00
UA 6	7.334,00	UA 6		UA 6	
TOTAL MANZANAS	5.492,00	RESERVAS MÍNIMAS	1.100,10	TOTAL RESERVAS	1.100,75
Viales	- 1.842,00	Habitantes (1 hab/33m2)	77,78	nº viviendas orientativo	11,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	12,83	Aparcamientos Publicos	13,00
M2 Aprovechamiento	2.566,90	Aparcamientos Privados	25,67	Aparcamientos Privados	26,00
		Total Aparcamientos	38,50	Total Aparcamientos	39,00
UA 7	10.584,00	UA 7		UA 7	
TOTAL MANZANAS	8.689,00	RESERVAS MÍNIMAS	1.587,60	TOTAL RESERVAS	1.588,00
Viales	1.895,00	Habitantes (1 hab/33m2)	128,29	nº viviendas orientativo	18,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	21,17	Aparcamientos Publicos	22,00
M2 Aprovechamiento	4.233,60	Aparcamientos Privados	42,34	Aparcamientos Privados	43,00
		Total Aparcamientos	63,50	Total Aparcamientos	65,00
UA 8	22.132,00	UA 8		UA 8	
TOTAL MANZANAS	24.288,00	RESERVAS MÍNIMAS	3.319,80	TOTAL RESERVAS	3.588,00
Viales	2.156,00	Habitantes (1 hab/33m2)	234,73	nº viviendas orientativo	25,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	38,73	Aparcamientos Publicos	39,00
M2 Aprovechamiento	7.746,20	Aparcamientos Privados	77,46	Aparcamientos Privados	78,00
		Total Aparcamientos	116,19	Total Aparcamientos	117,00
UA 9	49.828,00	UA 9		UA 9	
TOTAL MANZANAS	30.392,00	RESERVAS MÍNIMAS	7.474,20	TOTAL RESERVAS	7.944,00
Viales	19.436,00	Habitantes (1 hab/33m2)	603,98	nº naves orientativo	40,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	99,66	Aparcamientos Publicos	100,00
M2 Aprovechamiento	19.931,20	Aparcamientos Privados	199,31	Aparcamientos Privados	200,00
		Total Aparcamientos	298,97	Total Aparcamientos	300,00

No se prevén la construcción de **viviendas sujetas a algún régimen de protección pública**, debido a la Ley 9/2010 en la Disposición Adicional Tercera. De todas formas actualmente se construyen numerosas viviendas autopromovidas con precio fijo, además de otras de promoción pública actualmente ejecutándose en la zona más Oriental del Municipio.

4.4. JUSTIFICACIÓN EN CUANTO ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado tiene una superficie total de 308.203 m², dispone de una superficie construida actual de 119.717 m², a la cual se le atribuye una superficie materializable con el PDSU de 367.040 m², por lo que tiene una edificabilidad de 0,9648 m²/ m². Con el PGM se le atribuye una edificabilidad de 0,6904 m²/ m². Por lo que no es necesario incrementar las dotaciones públicas en suelo urbano consolidado.

En referencia a las dotaciones públicas, en cuanto a equipamientos y zonas verdes, el Municipio dispone en suelo urbano consolidado de una escasa superficie de zonas verdes, que serán suplementadas con la zona a incluir mas occidental, además de todas las que se dispondrán en las Unidades de actuación, y en cuanto a equipamientos, dispone de suficientes e incluso demasiados.

Conclusión: al no existir un incremento en cuanto a la edificabilidad atribuida con respecto al PDSU, ni superar 1 m²/ m² global no se tienen que incrementar dichas dotaciones, aunque se incrementan de forma notable en el Suelo Urbano no Consolidado mediante las Unidades de Actuación.

4.5. JUSTIFICACIÓN EN CUANTO ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano no consolidado tiene una superficie total de 137.642 m², a la cual se le atribuye una superficie materializable con el PGM de 31.893,50,00 m², por lo que tiene una edificabilidad global de 0,2317 m²/ m². En este caso no se supera el 0,70 m²/ m² máximo del Municipio y se disminuye.

En referencia a las dotaciones públicas, en cuanto a equipamientos y zonas verdes del Municipio se proponen los siguientes en suelo urbano no consolidado:

EQUIPAMIENTOS	0,00
ZONAS VERDES	21.403,00

Por lo cumple los estándares en cuanto a equipamientos y zonas verdes ya que según el estándar y se dispone de una superficie dotacional mayor. Al acogerse a la disposición Adicional 3^a de la Ley 9/2010, la superficie destinada a dotaciones deberá ser un 15 % de la superficie de las Unidades de Actuación.

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento, se cumple con lo especificado en el Art. 28 del Replanex, que hacen un total de 239 unidades publicas (aunque se prevén 585 unidades), y se disponen de las siguientes:

RESERVAS LESOTEX Y REPLAEX		RESERVAS PROPUESTAS PGM 2011	
UA 1		UA 1	
Aparcamientos Públicos	18,81	Aparcamientos Públicos	19,00
Aparcamientos Privados	37,63	Aparcamientos Privados	38,00
Total Aparcamientos	56,44	Total Aparcamientos	57,00
UA 2		UA 2	
Aparcamientos Públicos	16,31	Aparcamientos Públicos	17,00
Aparcamientos Privados	32,62	Aparcamientos Privados	33,00
Total Aparcamientos	48,93	Total Aparcamientos	50,00
UA 3		UA 3	
Aparcamientos Públicos	21,85	Aparcamientos Públicos	22,00
Aparcamientos Privados	43,71	Aparcamientos Privados	44,00

Total Aparcamientos	65,56	Total Aparcamientos	66,00
UA 4		UA 4	
Aparcamientos Públicos	6,41	Aparcamientos Públicos	7,00
Aparcamientos Privados	12,82	Aparcamientos Privados	13,00
Total Aparcamientos	19,24	Total Aparcamientos	20,00
UA 5		UA 5	
Aparcamientos Públicos	23,35	Aparcamientos Públicos	24,00
Aparcamientos Privados	46,70	Aparcamientos Privados	47,00
Total Aparcamientos	70,05	Total Aparcamientos	71,00
UA 6		UA 6	
Aparcamientos Públicos	12,83	Aparcamientos Públicos	13,00
Aparcamientos Privados	25,67	Aparcamientos Privados	26,00
Total Aparcamientos	38,50	Total Aparcamientos	39,00
UA 7		UA 7	
Aparcamientos Públicos	21,17	Aparcamientos Públicos	22,00
Aparcamientos Privados	42,34	Aparcamientos Privados	43,00
Total Aparcamientos	63,50	Total Aparcamientos	65,00
UA 8		UA 8	
Aparcamientos Públicos	38,73	Aparcamientos Públicos	39,00
Aparcamientos Privados	77,46	Aparcamientos Privados	78,00
Total Aparcamientos	116,19	Total Aparcamientos	117,00
UA 9		UA 9	
Aparcamientos Públicos	99,66	Aparcamientos Públicos	100,00
Aparcamientos Privados	199,31	Aparcamientos Privados	200,00
Total Aparcamientos	298,97	Total Aparcamientos	300,00

Conclusión: Los estándares cumplen sobradamente para el Suelo Urbano No Consolidado según la Lesotex y Replanex y 9/2010.

APARTADO 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE SU EJECUCIÓN.

5.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Se plantean **Nueve Unidades de Actuación** de los que a continuación se calculan las determinaciones y previsiones en relación con la gestión de su ejecución. El sistema que se recomienda será el de **gestión indirecta**, (salvo la Unidad de Actuación 9), eligiendo la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular la determinación del sistema de ejecución, bien por compensación o concertación. Las Unidades de Actuación se realizarán de acuerdo con los parámetros esenciales contenidos en las Normas Urbanísticas, descritos para el suelo Urbano No Consolidado, todos ellos sometidos a licencia Municipal y a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas de la Ley 15/2001 (modificada por la Ley 9/2010) en su Art. 74. y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Las distintas Áreas de Reparto, a las que pertenece cada Unidad de Actuación, para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquellos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes, corresponden a criterios objetivos de carácter funcional, urbanístico o, incluso, geográfico que permiten configurar espacios urbanos racionales y coherentes.

Cada una de las áreas de reparto que se delimitan comprenden una unidad de actuación, con una atribución del aprovechamiento similar en cada una ellas, con un margen inferior al 15 %, exigido en el Art. 37 del Replanex.

5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

Tomando estos datos, tenemos como resultado de costes de urbanización para cada Unidad de Actuación, tomando como costes 40 €/m² para los Espacios Verdes y 50 €/m² para los viales y acerados:

UA 1	
Espacios Verdes	56.480,00
Viales e infraestr.	136.100,00
TOTAL	192.580,00

UA 2	
Espacios Verdes	56.120,00
Viales e infraestr.	111.650,00
TOTAL	167.770,00

UA 3	
Espacios Verdes	74.960,00
Viales e infraestr.	167.600,00
TOTAL	242.560,00

UA 4	
Espacios Verdes	19.440,00
Viales e infraestr.	35.650,00
TOTAL	55.090,00

UA 5	
Espacios Verdes	80.320,00
Viales e infraestr.	131.100,00
TOTAL	211.420,00

UA 6	
Espacios Verdes	44.030,00
Viales e infraestr.	92.100,00
TOTAL	136.130,00

UA 7	
Espacios Verdes	63.520,00
Viales e infraestr.	94.750,00
TOTAL	158.270,00

UA 8	
Espacios Verdes	143.520,00
Viales e infraestr.	107.800,00
TOTAL	251.320,00

UA 9	
Espacios Verdes	317.760,00
Viales e infraestr.	971.800,00
TOTAL	1.289.560,00

El coste del metro cuadrado de urbanización de los viales Incluyen los siguientes conceptos:

- Pavimentación de calles
 - Acerado y encintado de aceras
 - Red de alcantarillado
 - Red de abastecimiento de aguas
 - Red de alumbrado público
 - Canalizaciones para energía eléctrica y telefonía
 - Red de riego
 - Señalización
- El **coste total estimado** de la urbanización de todas las NUEVE Unidades de Actuación es de **2.568.570 Euros**
 - La repercusión por cada m² de suelo bruto es de 20,66 Euros/m² (sin tener en cuenta el valor del suelo)
 - La repercusión media aproximada por cada vivienda materializable serían las siguientes para cada Unidad de Actuación:

Coste/vivienda	UA1
Espacios Verdes	2.353,33
Viales	5.670,83
TOTAL	8.024,17

Coste/vivienda	UA2
Espacios Verdes	2.672,38
Viales	5.316,67
TOTAL	7.989,05

Coste/vivienda	UA3
Espacios Verdes	2.430,00
Viales	4.456,25
TOTAL	6.886,25

Coste/vivienda	UA4
Espacios Verdes	2.498,67
Viales	5.586,67
TOTAL	8.085,33

Coste/vivienda	UA5
Espacios Verdes	2.974,81
Viales	4.855,56
TOTAL	7.830,37

Coste/vivienda	UA6
Espacios Verdes	4.002,73
Viales	8.372,73
TOTAL	12.375,45

Coste/vivienda	UA7
Espacios Verdes	3.528,89
Viales	5.263,89
TOTAL	8.792,78

Coste/vivienda	UA8
Espacios Verdes	5.740,80
Viales	4.312,00
TOTAL	10.052,80

Coste/nave	UA9
Espacios Verdes	7.944,00
Viales	24.295,00
TOTAL	32.239,00

- Se utiliza la repercusión por precio unitario del metro cuadrado de la Unidades de Actuación en bruto, en lugar de la derivada de la capacidad de edificación sobre las mismas, porque no hay presión de mercado especulativo en las Unidades de Actuación, siendo los propietarios del suelo los que accederán a la transformación del suelo y el costes derivados de ésta.
- No se prevén actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal, salvo las que en su momento se determinen necesarias.

5.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

5.3.1. RESPECTO A LA ESTRUCTURA VIARIA PLANTEADA

El objeto de este estudio es avanzar en la propuesta urbanística respecto a la estructura viaria planteada, para lo cual se analiza lo siguiente:

- Solución geométrica del ancho de las calles, comprobándose su viabilidad, las medidas de los aparcamientos y el número de ellos ubicado en superficie.
- Trazado de las calles: comprobándose su adecuación a la estructura urbana del conjunto y la continuidad de los trazados existentes, evitando las calles en fondo de saco.
- La propuesta de las circulaciones peatonales: se comprueban los anchos mínimos de acerado y las condiciones de accesibilidad, para permitir una fluidez en la circulación de peatones.
- Respecto a las zonas verdes: Se delimita como Ordenación detallada, siempre y cuando se pueda cumplir lo estipulado en el Replanex.

5.3.2. RESPECTO A LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Tiene por objeto comprobar la adecuación del suelo de uso residencial, en relación con la tipología edificatoria a la que se prevé que está destinado, respecto a la capacidad máxima del número de viviendas que se van a implantar, así como de las características geométricas de las mismas, para lo cual se analiza lo siguiente:

Parcela mínima:

- Residencial Manzana Compacta: Se prevé un ancho de fachada de 4,50 m, fondo 7 m. Con una superficie mínima de **60 m**.
- Aislada Adosada tenemos un ancho de fachada de 7 m y un fondo de 12 m. Con una superficie mínima de **120 m**.
- Aislada Exenta tenemos un ancho de fachada de 10 m y un fondo de 20 m. Con una superficie mínima de **200 m**.

Resultando una superficie máxima edificable, para cada una de las tipologías, sobre parcela mínima distribuida de la siguiente manera:

Tipología Residencial Manzana Compacta

(Parcela mínima de 65 m²)

Planta Baja 65 m² (80 % Ocupación)

Planta Primera 52 m²

Total m² sobre rasante 117 m²

Con el parámetro de máxima edificabilidad (sobre parcela mínima 1,7 m²/m²) obtendríamos **110,50 m²**

Tipología Residencial Aislada Adosada

(Parcela mínima de 100 m²)

Planta Baja	80 m ² (80 % Ocupación)
Planta Primera	80 m ²
Total m² sobre rasante	160 m²

Con el parámetro de máxima edificabilidad (sobre parcela mínima 1,5 m²/m²) obtendríamos **150 m²**

Tipología Residencial Aislada Exenta

(Parcela mínima de 400 m²)

Con el parámetro de Ocupación máxima (sobre parcela mínima 50% m²/m²) obtendríamos **200 m²**

Con el parámetro de máxima edificabilidad (sobre parcela mínima 0,5 m²/m²) obtendríamos **200 m²**

La posibilidad de aumentar el ancho de fachada, permite viviendas de mayor superficie si tenemos como parámetro más restrictivo el fondo máximo edificable. Por otra parte, la capacidad de no agotar las condiciones de edificabilidad sobre la parcela, permite menores superficies construidas.

5.4. MEDIDAS DE CONVERSIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS Y AJUSTE EN SU CASO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES SEGUN LOS DIFERENTES USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

5.4.1. SUELO URBANO

En el uso urbano, la edificabilidad no supera los 0,70 m²/m², entendiéndose referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario. Al estar por debajo del aprovechamiento medio previsto por la Ley 15/2001(modificada por la Ley 9/2010) no se configuran aprovechamientos subjetivos que deban formar parte del reparto de plusvalías que se generen a favor de la comunidad.

5.4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el suelo urbano no consolidado se han tenido en cuenta los siguientes estándares de calidad:

- Edificabilidad; no podrán superar los siguientes valores asignados a municipios con población de derecho inferior a 2.000 habitantes: 0,70 m²/m².
- La reserva de suelo para dotaciones públicas, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15 % de la superficie de la Unidad de Actuación y se podrán concentrar en uso público que el municipio determine, incluidas las zonas verdes.
- Previsión de un número adecuado de aparcamientos, respetándose una plaza por cada 100 m² de edificación residencial. Al menos 0,5 plazas por cada 100 m² tienen carácter público.
- En cuanto al ajuste entre los aprovechamientos medios de cada Área de Reparto, no es necesario al disponer de una diferencia inferior a 15 % exigidos por la Lesotex.

5.5. PREVISIONES NECESARIAS PARA REGLAR EL REGIMEN DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN PRESCRIPCIONES DE LA LEY 15/2.001 Y LEY 9/2010

Realizados los cálculos para conocer cual es el estado de las dotaciones urbanísticas respecto de los estándares de calidad y cohesión, se ha llegado a la conclusión de que las transferencias en suelo urbano consolidado de aprovechamiento no son precisas reglarlas en este Plan General, debido al tejido urbano consolidado por el transcurso del tiempo y la escasa o nula dinámica de los aprovechamientos objetivos descompensados respecto de las distintas clases de suelo y áreas de ejecución.

En el presente Plan General, la adquisición de suelo para las dotaciones y las cesiones correspondientes al aprovechamiento objetivo, en suelo urbano no consolidado, se deberá ceder obligatoria y gratuitamente por los particulares al Ayuntamiento y en todo caso también corresponderá a los particulares costear y ejecutar la urbanización correspondiente.

Se determina un 10% de cesión obligatorio a la Administración del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

5.6. REVISIÓN DE LOS TÉRMINOS QUE PROCEDEN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS PARA SU AJUSTE SEGÚN LA LEY 15/2.001 Y LEY 9/2010.

La posibilidad de segregar una finca en otras varias de menor superficie está ligada al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, y a su aprovechamiento subjetivo por los particulares, en función de la clasificación del suelo. Su régimen jurídico aparece definido en la Sección 2ª, Art. 18, de la Ley 15/2.001 y modificado por el apartado 8 de la Ley 9/2010.

Respecto del Plan General de Mirabel, se han limitado las posibilidades de segregación, definiendo las características geométricas de la parcela mínima para cada tipo de uso, en el suelo urbano y en el suelo urbano no consolidado; aparecen descritas en cada una de las tipologías. En cuanto al suelo no urbanizable, son las siguientes:

- La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 la Ley del Suelo; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.
- El aprovechamiento urbanístico de cada suelo, está limitado en cuanto a su uso y a las condiciones edificatorias de acuerdo con las fichas de tipología de cada zona y a las condiciones de parcela mínima.

- Las segregaciones anteriormente existentes, a la entrada en vigor del siguiente Plan General, quedaran dentro de los límites admitidos, porque las condiciones de parcela mínima establecidas en suelo urbano sean más pequeñas que las anteriormente existentes.

APARTADO 6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE CONTENGA EL PLAN EN RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN GENERAL Y EL HISTÓRICO-ARTÍSTICO EN PARTICULAR.

La elaboración del Catálogo de Bienes Protegidos se enmarca dentro del ámbito de un Plan General Municipal, y obedece a las disposiciones recogidas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Se justifica en el Capítulo 2 del Tomo del Catálogo de Bienes Protegidos.

En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

El Término Municipal de Mirabel no se encuadra dentro del ámbito de ningún Plan Territorial.

Se justifica en respuesta a la creciente preocupación por la preservación y protección del patrimonio, y la rehabilitación urbana dentro de un casco urbano que posee una de las muestras de arquitectura popular más interesante y mejor conservada de la zona.

La inclusión en el Catálogo de cada uno de estos elementos, así como la asignación de los tres niveles de protección establecidos es consecuencia de los valores y grado de interés que concurren en cada uno de ellos, según el análisis realizado en la fase de Información.

Criterios de catalogación

Según el tipo de bien objeto de protección, el Catálogo distingue las siguientes variedades:

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

Este último contiene la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Con independencia de estos, se incorporan algunos bienes inmuebles no incluidos en este inventario que por razón de su tipología constructiva, composición formal exterior, ó situación en un ámbito tipológico-tradicional homogéneo, aconsejen su conservación.

APARTADO 7. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE QUE LA ORDENACIÓN COHERENTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO MUNICIPAL HAGA INDISPENSABLE, EN SU CASO, LA DE LOS TERRENOS PERTENECIENTE A TÉRMINO O TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES.

7.1. ANALISIS DE LA ORDENACIÓN RESPECTO A LOS TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

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 calida 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 estructurante que indique que deban ser alterados los límites del Término Municipal, en función de intereses supramunicipales.

7.2. CONCLUSIONES

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. Se recomienda la misma o similar clasificación del suelo en cuanto a protección en todos los Términos colindantes. Sobre todo en la zona de la Reserva de la Biosfera de Monfragüe.

APARTADO 8. JUSTIFICACIÓN EN SU CASO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, Y QUE AFECTEN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

No existe actualmente aprobado ni en fase de ejecución ninguna figura de Ordenación Territorial como pueda ser un Plan Territorial o figura análoga. Por lo que el Plan General Municipal se adapta a la normativa vigente y normativa sectorial correspondiente.

APARTADO 9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES VIGENTES QUE EN CADA CASO Y POR SU GRADO DE AFECCIÓN LE SEAN DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

9.1. Carreteras:

Afecta a las autovías, carreteras y caminos de carácter estructural que pasan por el Término Municipal. Son las siguientes:

-Carreteras

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

-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

En cuanto a las carreteras, corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

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

- Línea de edificación
- Zona de dominio público
- Zona de servidumbre
- Zona de afección

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 la CC-294 y CC-295, están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 7/1995 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, precisarán el informe y autorización de la Junta de Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones, que no estando incluidas en la zona de protección de carreteras, accedan 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.

Los Caminos públicos (Infraestructuras) En base a la Ley 12/2001, tiene por objeto establecer el régimen jurídico privativo de los caminos públicos de Extremadura. Dicho régimen se extiende a todos los aspectos relacionados con la planificación, financiación, proyecto, construcción, modificación, conservación, explotación, uso y defensa de los caminos públicos, así como a los relacionados con la integración de los mismos en su entorno, y son los siguientes:

9.2. Hábitats y Monfragüe

- **Área de protección Monfragüe (Natural):**
 - ZEPA Monfragüe Y Las Dehesas Del Entorno.

- Zona Periférica del Parque Nacional de Monfragüe
- Reserva de la Biosfera

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

- 3260: "Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitriche-Batrachion"
- 4030 "Brezales secos europeos"
- 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga"
- 5210 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp"
- 5330 "Matorrales termomediterráneos y predesérticos"
- 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea"
- 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp."
- 6420 "Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)"
- 9230 "Robledales galaico portugueses de Quercus robur y Quercus pyrenaica"
- 9260 "Bosques de Castanea sativa"
- 92D0 "Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)"
- 9340 "Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia"
- 9330 "Alcornocales de Quercus suber"
- 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos"

La realización de proyectos, actuaciones o actividades de cualquier naturaleza que sean diferentes a los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales (siempre y cuando, estos no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas) requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, hayan motivado la declaración o designación de la ZEPA tal y como establece el Art. 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de Junio de Conservación de Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura. 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.

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. Su regulación se establece en base a la Ley 9/2006.

9.3. Vías Pecuarias

La normativa jurídica aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en el Decreto 49/2000, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su Capítulo III, Vías Pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

En la actualidad existe aprobado un proyecto de clasificación de vías pecuarias, que determinan la existencia de las Vías Pecuarias anteriores, aunque de conformidad con lo establecido en el Art. 12 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aprobado por Decreto 49/2000, ello no es impedimento para que, en su caso, en cualquier momento se pueda practicar un expediente de clasificación, en virtud de antecedentes que así lo aconsejaran.

El proyecto de Clasificación de las vías pecuarias de Mirabel fue aprobado por Decreto 20/2000, publicado en el DOE de 15 de febrero de 2000. Se incluye el área de la Vereda, coincidente con la carretera CC-294 en el suelo urbano, en cual, para cualquier uso o aprovechamiento se deberá solicitar autorización al Organismo competente.

9.4. Cauces públicos

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, se protegen especialmente los bordes de las Zonas húmedas y los 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.
- Charca del Mantequera
- Charca del Matorral
- Pantano de la Ribera

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas a la Ley 4/2007, de 13 de abril, de Aguas.

1. En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que 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, y contemplándose la evacuación de las avenidas extraordinarias.

4. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico 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 artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

5. Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una relimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado, referenciado tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

6. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/2003, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

7. Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de los cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

8. Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales residuales.

9. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

10. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores

tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

11. En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE de 24 de julio de 2001) y en el art. 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

12. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación, regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento. No obstante, hay que significar que Confederación Hidrográfica del Tajo, no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso, se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones. Así mismo, ponemos en conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente al ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del reglamento de Dominio Público Hidráulico. En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea las reservas de suelo para su construcción fuera del cauce del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

13. Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

14. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión

administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en las cuales se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización del vertido.

9.5. Montes públicos

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, se protegen especialmente los montes de utilidad pública y otros:

- Monte de Utilidad Pública nº 132 "Dehesa Boyal"
- Monte de Utilidad Pública nº 114 Dehesa Boyal y Cuarto de los Arroyos
- Montes consorciados C-101/6001 "Umbría de Mirabel" C-102/6001 "Umbría de Mirabel y Cerro del Castillo, CC- 3168, CC-3169 "Dehesa de Belén", CC-3167 "Dehesa Perdiguera del Poniente"

Se habrá de cumplir lo indicado en la Ley 43/2003 de Montes modificada por la Ley 10/2006, y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes. En especial:

Artículo 15. Régimen de usos en el dominio público forestal.

Artículo 36. Aprovechamientos forestales.

Artículo 37. Aprovechamientos maderables y leñosos.

El uso del dominio público forestal está sometido a la emisión por parte del órgano forestal de un título habilitante que permita tanto el uso especial como el uso privativo de los montes de utilidad pública. Estos títulos habilitantes requerirán informe favorable del órgano forestal sobre compatibilidad del uso con la persistencia de los valores naturales del monte. Por otra parte, los usos en los montes de utilidad pública podrán estar sometidos a un canon o una contraprestación, los cuáles serán devengados a favor de la entidad propietaria del monte. Al igual que en el caso de los aprovechamientos forestales, las entidades locales aplicarán el 15% de todos los ingresos obtenidos por el uso del monte que serán destinados al fondo de mejoras. Los títulos habilitantes que permiten los usos en los montes de utilidad pública son los siguientes:

-Autorización demanial: Aquellas actividades que por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad supongan un uso especial de los montes de utilidad pública que determinan un exceso de la utilización del uso general que corresponde a todos.

-Concesión demanial: Todas aquellas actividades que conlleven la ocupación de una parte del monte de utilidad pública de modo que se limita o excluye la utilización del mismo por otros interesados exigen una concesión demanial que habilite para el uso privativo del dominio público forestal.

9.6. Arqueología

Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos dentro 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.

Se tendrá en cuenta lo siguiente la Ley 2/99:

Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, 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 quien determine el "modus operandi"

9.7. Ferrocarril

Se encuentran o encontraran las siguientes líneas férreas:

- Línea 52 (Madrid-Valencia de Alcántara)
- Línea de Alta Velocidad (Madrid-Extremadura)

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley del Sector Ferroviario y el Real decreto 2387/2004 que lo desarrolla, y más concretamente en:

- Delimitación
- Línea límite de edificación.

9.8. Accesibilidad

Según la Ley, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias, los instrumentos de planeamiento y ejecución que las desarrollen y los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán, siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permitan la accesibilidad y la utilización de la red viaria peatonal, de los parques y jardines, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras. No serán aprobados si no se adaptan a las especificaciones y requerimientos señalados en este Reglamento.

La planificación, urbanización, trazado y ejecución de las vías públicas, itinerarios peatonales y espacios urbanos de uso público se llevará a cabo de forma que las pendientes longitudinales y transversales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, resulten accesibles, para lo que se ajustarán a las disposiciones específicas recogidas en el presente Reglamento.

En los Espacios urbanos de uso público existentes: En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no sean accesibles, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su accesibilidad siempre que la orografía y la urbanización preexistente lo permita. El nivel exigido será adaptado, salvo justificación razonada de su imposibilidad, en que será como mínimo practicable.

Criterio de accesibilidad en las vías y espacios públicos: A los efectos del presente Reglamento, las vías públicas se considerarán accesibles, en su totalidad o en tramos parciales, cuando exista un itinerario peatonal o un itinerario mixto para peatones y vehículos que cumpla las condiciones que se especifican en las Normas U.I.1 o U.I.2 de las Normas Técnicas.

Un espacio de uso público se considerará accesible, cuando exista un itinerario que, cumpliendo lo señalado en el párrafo anterior, permita acceder de forma autónoma a personas de movilidad reducida o cualquier otra limitación temporal o definitiva a todos los edificios públicos ubicados en dicho espacio y utilizar todas las instalaciones públicas del entorno. En ambos casos los elementos de urbanización, y el mobiliario urbano cumplirán lo establecido en las Normas U.I. y U.2. de las Normas Técnicas.

En los Entornos monumentales y conjuntos histórico-artísticos: Con el objetivo de articular coherentemente los requerimientos específicos de los entornos históricos y las necesidades de accesibilidad de todos los ciudadanos, en los cascos antiguos o históricos se realizará un estudio integral o un Plan Especial de Reforma Interior, con participación de los organismo e instituciones implicadas, previo a cualquier intervención urbanística que implique actuaciones de incidencia notoria. Los itinerarios públicos y demás elementos de urbanización facilitarán su accesibilidad teniendo en cuenta las Normas U.I. de las Normas Técnicas del presente Reglamento, cuya finalidad es conseguir una accesibilidad óptima, sin que se sacrifiquen las características especiales propias de cada lugar concreto, que esencialmente serán preservadas.

En cuanto a Entornos no urbanos:

1. Medio rural:

Las actuaciones que se realicen en las vías y espacios públicos del medio rural irán encaminadas a la consecución de un entorno accesible en los términos recogidos en el presente reglamento. Allí donde sea posible, se aplicarán los criterios de las Normas U.I. y U.2. y en todo caso se realizarán estudios específicos o informes previos a las posibles intervenciones.

2. Entornos naturales:

En los parques y espacios naturales situados fuera del medio urbano, los itinerarios peatonales, los elementos de urbanización, mobiliario urbano, o cualquier tipo de instalaciones de uso público existentes o de nueva creación se adaptarán a los criterios comunes de accesibilidad. El estudio de los condicionantes concretos del entorno natural sobre las intervenciones y, recíprocamente, la valoración del impacto de las posibles actuaciones sobre el entorno, serán elementos básicos en la realización de las propuestas de accesibilidad, que conjugarán el derecho de todos al disfrute de la naturaleza con el respeto al medio ambiente.

9.9. Cementerios

En base al Reglamento de Policía mortuoria se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 200 m. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna destinada a uso dotacional no vinculado al propio uso. Esta distancia será (en cumplimiento de lo establecido por el artículo 24 del Decreto 161/2002, de Policía Sanitaria Mortuoria), de 500 metros para cualquier edificación destinada al alojamiento humano.

APARTADO 10. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

10.1. Criterios generales de gestión.

Los costes previsibles que presenta Plan General, producidos por la ejecución de las nueve Unidades de Actuación serán privados, no se prevén costes imputables a la Administración salvo los que prevé la Ley.

10.2. Imputación de costos generales

Suelo

La adquisición de suelo será siempre obtenida mediante **cesión gratuita** al Ayuntamiento, al quedar establecido que la utilización que al mismo se le de, beneficia sustancialmente al ciudadano, independientemente de la aglomeración urbana de todo el Municipio, por lo que la necesidad se entiende que es consustancial a la existencia de cualquier población.

Corresponderá a las administraciones públicas la adquisición del suelo cuando el terreno se ubique en Suelo No Urbanizable. La administración concreta que financiará la adquisición de suelo dependerá de la competencia que cada una de ellas tenga en el equipamiento o red pública a realizar.

Obras de Urbanización y espacios libres

Las obras correspondientes a las obras de urbanización y a los espacios libres pertenecientes a los Sistemas Locales incluidos en el Suelo Urbano no consolidado, será siempre imputado a los beneficiarios de la actuación, con las excepciones que más abajo se detallan. También serán financiadas por los citados beneficiarios las conexiones necesarias con las infraestructuras existentes exteriores a las Unidades de Actuación, que sean necesarias para su funcionamiento.

La financiación será a cargo de la Administración en los siguientes supuestos:

- Obras de desdoblamiento o de mejora de las carreteras actuales de acceso a la ciudad, que se atribuyen a cada una de las administraciones titulares de las carreteras
- Obras de encauzamientos y defensa de los cauces públicos, que se atribuyen al Estado (Confederación Hidrográfica del Tajo).
- Puentes sobre cauces públicos y conexión de los mismos con la red viaria general, cuando discurran por Suelo no Urbanizable.

Las obras de urbanización o de los espacios libres cuyos terrenos se encuentren clasificados como Suelo No Urbanizable corresponderán a cada una de las administraciones competentes o a las compañías concesionarias de la prestación de servicios.

Equipamientos

La financiación será pública y en general, extramunicipal, aunque en algunos casos, financiada por el Ayuntamiento o entre éste y otras administraciones.

Fundamentalmente el criterio de imputación se basa en las

competencias concretas que tiene cada administración. Igualmente a los particulares se les exonera, en general, de la financiación de estos gastos, por las razones expuestas anteriormente, aunque se deja abierta la posibilidad de aplicación de contribuciones especiales, en determinados momentos o establecer convenios.

No existen equipamiento que a corto y largo plazo el Ayuntamiento vaya a ejecutar, salvo pequeñas operaciones de consolidación y mantenimiento de las dotaciones existentes.

Resumen de Costes en las Unidades de Actuación

Tomando estos datos, tenemos como resultado de costes de urbanización para cada Unidad de Actuación, tomando como costes 40 €/m² para los Espacios Verdes y 50 €/m² para los viales y acerados:

El coste del metro cuadrado de urbanización de los viales (50 Euros/m²) Incluyen los siguientes conceptos:

- Pavimentación de calles
 - Acerado y encintado de aceras
 - Red de alcantarillado
 - Red de abastecimiento de aguas
 - Red de alumbrado público
 - Canalizaciones para energía eléctrica y telefonía
 - Red de riego
 - Señalización
- El **coste total estimado** de la urbanización de todas las NUEVE Unidades de Actuación es de **2.568.570 Euros**
 - La repercusión por cada m² de suelo bruto es de 20,66 Euros/m² (sin tener en cuenta el valor del suelo)
 - La repercusión media aproximada por cada vivienda materializable serían las siguientes para cada Unidad de Actuación:

Coste/vivienda	UA1
Espacios Verdes	2.353,33
Viales	5.670,83
TOTAL	8.024,17

Coste/vivienda	UA2
Espacios Verdes	2.672,38
Viales	5.316,67
TOTAL	7.989,05

Coste/vivienda	UA3
Espacios Verdes	2.430,00
Viales	4.456,25
TOTAL	6.886,25

Coste/vivienda	UA4
Espacios Verdes	2.498,67
Viales	5.586,67
TOTAL	8.085,33

Coste/vivienda	UA5
Espacios Verdes	2.974,81
Viales	4.855,56
TOTAL	7.830,37

Coste/vivienda	UA6
Espacios Verdes	4.002,73
Viales	8.372,73
TOTAL	12.375,45

Coste/vivienda	UA7
Espacios Verdes	3.528,89
Viales	5.263,89
TOTAL	8.792,78

Coste/vivienda	UA8
Espacios Verdes	5.740,80
Viales	4.312,00
TOTAL	10.052,80

Coste/nave	UA9
Espacios Verdes	7.944,00
Viales	24.295,00

TOTAL	32.239,00
-------	-----------

- Se utiliza la repercusión por precio unitario del metro cuadrado de la Unidades de Actuación en bruto, en lugar de la derivada de la capacidad de edificación sobre las mismas, porque no hay presión de mercado especulativo en las Unidades de Actuación, siendo los propietarios del suelo los que accederán a la transformación del suelo y el costes derivados de ésta.

En base a estos datos y al siguiente estudio de mercado, realizado en Diciembre de 2013 en cuanto a venta de solares en el Municipio y alrededores tenemos:

Situación	Superficie	Precio	homogeneización	valor E/m2
Malpartida de Plasencia	400	80.000,00	0,80	160,00
Malpartida de Plasencia	420	50.400,00	0,85	102,00
Cabezuela	415	65.000,00	1,05	164,46
Losar de la Vera	527	40.000,00	0,95	72,11
Trujillo	158	16.000,00	0,90	91,14
Total				99,71

Valor medio muy superior a los gastos de urbanización (**20,66 Euros/m²**) ya que no incluyen los gastos derivados de la gestión y el propio beneficio del promotor, pero asumibles y viables para la ejecución de cada Unidad de Actuación.

10.3. Sostenibilidad Económica

Según el RDL 2/2008, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse a la evaluación económica, por lo que se analiza dicha evaluación.

10.3.1. Análisis del Municipio:

Se analiza el coste público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

Se analiza también la cuantía de los ingresos municipales derivados de la implantación de los principales tributos locales, utilizaremos el coste unitario de gasto corriente derivado de los presupuestos municipales aprobados.

Se trata de un Municipio pequeño de 718 habitantes. Los datos estadísticos y socioeconómicos son los siguientes, en base a los Presupuestos Municipales de 2012:

INFORMACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO	
Numero de habitantes	718,00
Número de viviendas	716,00
Número de vehículos	440,00

GASTOS 2012	583.847,00	€/hab
Total Operaciones Corrientes	522.226,00	727,33
Total Operaciones Capital	61.621,00	
INGRESOS 2012	583.847,00	
Total Operaciones Corrientes	544.789,00	758,76
Total Operaciones Capital	39.058,00	

Según el Ratio-Gasto corriente por habitante tenemos para Mirabel **727,33 Euros/habitante** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista en cada Unidad de Actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose así, el Impacto Económico de los Gastos Corrientes Municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos espacios urbanos, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

Será importante la conveniencia y absoluta necesidad de acomodar la urbanización a la edificación privativa de las parcelas resultantes de la misma.

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, procede estimar los mismos que conllevarán la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de las Unidades de Actuación. Se realiza una proyección de gastos corrientes al nuevo escenario poblacional, y a continuación la cuantía de los ingresos; una

vez estimados los gastos e ingresos se comprobará la Sostenibilidad Económica de la producción urbana, y en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

10.3.2. Proyección de Gastos Corrientes del nuevo escenario

Considerando que las nueve Unidades de Actuación comporta la edificación de 163 viviendas y considerando que la ratio por vivienda en el Municipio es de 1,00 hab./viv. (718/716), el incremento de población prevista en las nueve Unidades de Actuación ascendería a 163 habitantes.

Teniendo en cuenta que los gastos corrientes del Ayuntamiento suponen 727,33 Euros/habitante, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población tenemos:

Proyección del gasto corriente: **118.554 Euros**

10.3.3. Estimación de Ingresos Corrientes del nuevo escenario

Procede ahora realizar la estimación de los ingresos del Ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos: Impuesto de Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, impuestos de construcciones instalaciones y obras, impuestos de vehículos de tracción mecánica, transferencias corrientes, tasas y otros ingresos

- La base imponible del IBI es el Valor catastral de los Bienes Inmuebles y cuya referencia al mercado es el del 50 %, el valor catastral por unidad urbana en Puebla del Prior es de 28.220 Euros por la que los habitantes pagan una cuota íntegra de 112.565 Euros, que suponen una repercusión de 156,79 Euros/vivienda. Por lo que existirá un incremento de ingresos de **25.557 Euros**.
- El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, suponiendo una transmisión del 80% de la propiedad del suelo, con un periodo medio para determinar el valor de 5 años y teniendo en cuenta el valor catastral del suelo ($1,40 \times 28.220 \times 163 = 6.439.804$ Euros), tendríamos una cuota íntegra de:

Valor catastral: 6.439.804 Euros
Periodo medio: 2,40 %
VC % Anual: 772.776 Euros
Tipo Impositivo: 28,00%
Cuota Íntegra: 216.377 Euros
% terrenos que se transmiten: 60%
Cuota íntegra del IMIVTNU: **129.826 Euros**

- El impuesto de construcciones e instalaciones, según la nueva superficie construida (31.893 m²) y estimando un coste de 550 E/m² y el gravamen municipal del 3%, tenemos lo siguiente: **526.234 Euros**
- El Impuesto de vehículos de tracción mecánica, estimamos que el parque de vehículos aumentará 245 vehículos, a razón de 1,5 por vivienda.

Suponiendo una tarifa media de 98,57 Euros (Actualmente aplicable a vehículos de 12-15,99 Caballos fiscales) tenemos: **24.150 Euros**

- En cuanto a las transferencias Corrientes por participación de los tributos del Estado, en el presupuesto de 2011 tenemos un ratio por habitante (224.161/718) de 312,20 Euros/hab. Por lo que con el incremento de población tendríamos: **50.889 Euros**
- Tasas y Otros ingresos, según la liquidación presupuestaria de 2011, las tasas y otros ingresos han sido de 109.006 Euros, que por habitante suponen 333,43 Euros/hab. Por lo que con el incremento de población tendríamos: $151,80 \times 163 = 24.746$ **Euros**

10.3.4. Resultado del Informe de Sostenibilidad Económica

El Saldo resultante y los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la Urbanización y Edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos en las dos unidades de actuación sería el siguiente:

Gastos: 118.554 Euros

Ingresos: 781.402 Euros

Se deduce por tanto que el saldo presupuestario de la puesta en marcha de las unidades de actuación, resulta aparentemente positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento, con una diferencia positiva de **662.848 Euros**. Sin embargo, debe considerarse que el ICIO se abona por una sola vez en el momento de la autorización de la Edificación, por lo que no es aplicable a la periodicidad anual de ingresos como resultan ser el resto de los conceptos. Por tanto desde una prudencia y realidad debería descontarse, por lo que el saldo ascendería a **136.614 Euros**, saldo más real que el anterior y en un escenario regresivo en caso de que se retrasase la edificación en cada Unidad de Actuación.

APARTADO 11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL QUE INCLUYA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA CONFORME A LA LEY 9/2006

Se incluye como Documento nº 5 el Informe de Sostenibilidad Ambiental, en base al Documento de Referencia redactado por el Gobierno de Extremadura con fecha Junio de 2013.

APARTADO 12. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y MODELO TERRITORIAL A IMPLANTAR

12.1. ANTECEDENTES

El planeamiento actualmente vigente en Mirabel es un **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano**, aprobado el 30 de Mayo de 1.985, que no resuelven las actuales necesidades del municipio en su totalidad, además de no adaptarse a la nueva Ley del Suelo 15/2001 (9/2010) y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 7/2007). Están en proceso de aprobación una Revisión, aprobada inicialmente en 2008.

Según los datos de estadística, que aparecen en la Memoria Informativa de este documento, en el año 2.000, el número de habitantes era de 812, y en el año 2012 hay 716 habitantes. Existe una proyección demográfica para el año 2040 de 718 habitantes, además de la segunda residencia, que serán asumidas mediante las nueve Unidades de Actuación que se proponen en el presente PGM. Esta demanda de suelo para construcción de nuevas viviendas de primera y segunda residencia, y también para rehabilitación en el casco urbano, debido también a la proximidad del Parque Nacional de Monfragüe, en la cual se sitúa el Municipio.

12.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

El casco urbano consolidado de Mirabel, presenta unas características específicas, (con una morfología ortogonal) especialmente en relación al trazado de las calles y la fragmentación del suelo. Los trazados son lineales y existen diversas tipologías de calles. Las manzanas son, en general de tamaño reducido. Estas características, se tienen en cuenta con respecto a las siguientes determinaciones:

1. Protección del patrimonio y mejora de las tipologías edificatorias existentes.
2. Mantenimiento de la trama viaria, la parcelación existente y su ocupación.
3. Características de composición tradicional de las fachadas.
4. Se permite la edificación sin restricción en el tamaño de parcelas existentes en el Casco Urbano.
5. Se permiten excepcionalmente los retranqueos, en función de los descuadros existentes, en las medianeras.
6. Se incluye la zona verde de la Charca y los equipamientos existentes.
7. Se limita la edificabilidad a 1,7-1,5-0,5 m²/m² además de otros parámetros según tipología.
8. Las tipologías que se aplican en esta zona es la Edificación Manzana Compacta (EAV-EMC), Edificación Aislada Adosada (EA-EAA) y Edificación Aislada Exenta (EA-EAE)

12.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se trata de la zona del ensanche del casco antiguo, casi todas dentro del PDSU antiguo y solo una de ellas, fuera de éste, sin que se encuentren ejecutadas sus calles, ni ningún tipo de servicio según Ley.

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). Si deben sufragarse por los propietarios, los gastos de urbanización.

Se desarrollan nueve Unidades de Actuación y se ordenan detalladamente para la construcción de 163 viviendas, eximiéndolas de las Reservas de viviendas de algún tipo de Protección, según Ley 9/2010 y definiendo los Usos dominantes, incompatibilidades e intensidades globales, además de las tipologías edificatorias de Edificación Aislada Adosada y Edificación Aislada Exenta.

UNIDADES DE ACTUACIÓN		RESERVAS PROPUESTAS PGM 2011	
UA 1	9.407,00	UA 1	
TOTAL MANZANAS	6.685,00	TOTAL RESERVAS	1.412,00
Viales	- 2.722,00	nº viviendas orientativo	24,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	19,00
M2 Aprovechamiento	3.762,80	Aparcamientos Privados	38,00
		Total Aparcamientos	57,00
UA 2	9.320,00	UA 2	
TOTAL MANZANAS	7.087,00	TOTAL RESERVAS	1.403,00
Viales	- 2.233,00	nº viviendas orientativo	21,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	17,00
M2 Aprovechamiento	3.262,00	Aparcamientos Privados	33,00
		Total Aparcamientos	50,00
UA 3	12.488,00	UA 3	
TOTAL MANZANAS	9.136,00	TOTAL RESERVAS	1.874,00
Viales	- 3.352,00	nº viviendas orientativo	30,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	22,00
M2 Aprovechamiento	4.370,80	Aparcamientos Privados	44,00
		Total Aparcamientos	66,00
UA 4	3.206,00	UA 4	
TOTAL MANZANAS	2.493,00	TOTAL RESERVAS	486,00
Viales	- 713,00	nº viviendas orientativo	8,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	7,00
M2 Aprovechamiento	1.282,40	Aparcamientos Privados	13,00
		Total Aparcamientos	20,00
UA 5	13.343,00	UA 5	
TOTAL MANZANAS	15.965,00	TOTAL RESERVAS	2.008,00
Viales	2.622,00	nº viviendas orientativo	27,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	24,00

M2 Aprovechamiento	4.670,05	Aparcamientos Privados	47,00
		Total Aparcamientos	71,00
UA 6	7.334,00	UA 6	
TOTAL MANZANAS	5.492,00	TOTAL RESERVAS	1.100,75
Viales	- 1.842,00	nº viviendas orientativo	11,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	13,00
M2 Aprovechamiento	2.566,90	Aparcamientos Privados	26,00
		Total Aparcamientos	39,00
UA 7	10.584,00	UA 7	
TOTAL MANZANAS	8.689,00	TOTAL RESERVAS	1.588,00
Viales	1.895,00	nº viviendas orientativo	18,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	22,00
M2 Aprovechamiento	4.233,60	Aparcamientos Privados	43,00
		Total Aparcamientos	65,00
UA 8	22.132,00	UA 8	
TOTAL MANZANAS	24.288,00	TOTAL RESERVAS	3.588,00
Viales	2.156,00	nº viviendas orientativo	25,00
Aprovechamiento tipo	0,350	Aparcamientos Publicos	39,00
M2 Aprovechamiento	7.746,20	Aparcamientos Privados	78,00
		Total Aparcamientos	117,00
UA 9	49.828,00	UA 9	
TOTAL MANZANAS	30.392,00	TOTAL RESERVAS	7.944,00
Viales	19.436,00	nº naves orientativo	40,00
Aprovechamiento tipo	0,400	Aparcamientos Publicos	100,00
M2 Aprovechamiento	19.931,20	Aparcamientos Privados	200,00
		Total Aparcamientos	300,00

12.4. SUELO NO URBANIZABLE

Aparecen clasificadas las áreas correspondientes a las distintas clases de este suelo en los planos correspondientes. Se clasifica el suelo según las siguientes condiciones:

NO URBANIZABLE COMÚN:

Su calificación aparece definida en el Art. 23 de la LESOTEX y en la Ley 9/2010, describiéndose la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que tengan por objeto las allí relacionadas.

NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

Su calificación aparece definida en el Art. 24 de la LESOTEX y en la Ley 9/2010, describiéndose la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que tengan por objeto las allí relacionadas. 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 Monfragüe (Natural):

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

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

- 3260: "Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitriche-Batrachion"
- 4030 "Brezales secos europeos"
- 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga"
- 5210 "Matorrales arborescentes de Juniperus spp"
- 5330 "Matorrales termomediterráneos y predesérticos"
- 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea"
- 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus spp."
- 6420 "Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)"
- 9230 "Robledales galaico portugueses de Quercus robur y Quercus pyrenaica"
- 9260 "Bosques de Castanea sativa"
- 92D0 "Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)"
- 9340 "Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia"
- 9330 "Alcornocales de Quercus suber"
- 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos"

Los suelos de calidad visual alta se encuentran dentro de la categoría de Suelo no Urbanizable Protegido en su variedad correspondiente por considerarse suficientemente restrictivo para la protección paisajística y del entorno.

- Bienes Protegidos Arqueológicos (Cultural): Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos dentro 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) se pretende preservar las zonas de dominio público y los valores que contienen para la estructura del territorio, y 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.
 - Charca del Mantequera
 - Charca del Matorral
 - Pantano de la Ribera
- **Montes de Utilidad Pública y Otros (Ambiental)** se pretende preservar el dominio público natural, y son los siguientes:
- Monte de Utilidad Pública nº 132 "Dehesa Boyal"
 - Monte de Utilidad Pública nº 114 Dehesa Boyal y Cuarto de los Arroyos
 - Montes consorciados C-101/6001 "Umbría de Mirabel" C-102/6001 "Umbría de Mirabel y Cerro del Castillo, CC- 3168, CC-3169 "Dehesa de Belén", CC-3167 "Dehesa Perdiguera del Poniente"

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

- **Cañadas, cordeles y Veredas (Ganadera):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso ganadero de las vías pecuarias, además de su uso como senderos de turismo o corredores, y existe la siguiente:
- Vereda Camino Real de Castilla
- **Zona de cultivos (Agrícola):** Tiene por objeto preservar la potencialidad de estos aprovechamientos y usos, por un lado potenciar el uso agrícola de las pequeñas huertas existentes, así como cítricos, olivos u otros.

3. De protección Infraestructuras y Equipamientos:

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

- **Vías (Infraestructuras)** se protege en esta categoría para su preservación en cuanto a la ordenación de las principales comunicaciones del Término, y son por un lado las carreteras y por otro, los caminos públicos:

-Carreteras

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

-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

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

- **Ferrocarril (Infraestructuras)**: se encuentran o encontraran las siguientes líneas férreas:

- Línea 52 (Madrid-Valencia de Alcántara)
- Línea de Alta Velocidad (Madrid-Extremadura)

Fecha de Redacción: Diciembre de 2013

Equipo Redactor:
Arquitecto: Javier Torres de Aguirre