



La aprobación definitiva del Plan General Municipal de Miajadas, supone la renovación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes desde 1990, la cual se ha visto sometida a 36 modificaciones puntuales de muy diferente alcance.

El Plan General Municipal realiza una revisión de los siguientes aspectos:

1. Suelo No Urbanizable - Suelo Rústico, redefine los siguientes aspectos:
 - Ámbitos y delimitación de los diferentes tipos de suelo no urbanizable de acuerdo con la normativa sectorial autonómica y nacional, para su delimitación se han tenido en cuenta límites naturales, infraestructuras viarias, infraestructuras hidrológicas y límites de propiedades, de forma que se evite en la medida de lo posible la pertenencia de una parcela a más de un tipo de suelo.
 - Condiciones de usos para cada uno de los tipos de suelo no urbanizable, definiendo para cada uno de ellos si son permitidos, autorizables o prohibidos.
 - Condiciones de aprovechamiento (edificatorias), para ello se han definido parámetros en cada tipo de suelo como ocupación, edificabilidad, alturas, características de las edificaciones,... estando estos parámetros además vinculados al uso del suelo al que se asocie dicha edificación.

Para la definición de los aspectos anteriores se han tenido en cuenta aspectos fundamentales que estructuran y vertebran el término municipal de Miajadas como son:

- Infraestructuras viarias. Autovías A-5 y EX-A2, carreteras autonómicas que enlazan con Cáceres, Villanueva de la Serena y Don Benito.
 - Espacios protegidos. Hábitats situados en el noroeste y ZEPA al este del término municipal.
 - Infraestructuras de regadío. Canal de Orellana e infraestructuras secundarias, que atraviesa el término municipal de este a oeste, dividiendo el suelo en secano y regadío, siendo este base fundamental de la economía local.
2. Suelo Urbano. Se incorporan al suelo urbano de Miajadas, Alonso de Ojeda y Casar de Miajadas, ya como suelo urbano los desarrollos urbanísticos realizados durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Se redefinen y reajustan los límites del suelo urbano, en el caso de Miajadas se incorporan el parque del Mediterráneo, la zona deportiva existente y su ampliación; de tal forma que se potencia la creación de una Ciudad Deportiva, en la que se reúnan todo tipo de equipamientos deportivos, con buen acceso peatonal, o en vehículos, y buena conexión a la red de carreteras para la posibilidad de realización de competiciones a nivel regional o nacional.



A nivel de ordenanzas se han revisado los parámetros de las mismas, definiendo con más detalle aquellos parámetros que se consideraban imprecisos. Se revisan los usos posibles en cada una de las ordenanzas, así como las definiciones y las condiciones de cada uno de los usos.

3. Crecimientos de Suelo Urbano - Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. En este aspecto se ha definido el crecimiento futuro del suelo urbano de Miajadas; crecimiento que busca el redefinir los límites actuales y darles una cierta lógica, evitar un perímetro desordenado, de traseras de edificaciones, en el que las edificaciones están en contacto en su zona posterior con zonas de suelo rústico.

La delimitación de las zonas de crecimiento, ayudará a evitar crecimientos aislados como los existentes al sur del suelo urbano, sectores que se conectan al resto del núcleo urbano de una forma débil y deficitaria. Para ello se hace uso de dos clases de suelo:

- Suelo Urbano No Consolidado. Este es el situado lindando con el suelo urbano, recoge bolsas de suelo interiores ya existentes en las NN.SS. y pendientes de su desarrollo, zonas de suelo interiores a infraestructuras viarias perimetrales y crecimientos de la zona industrial para ampliaciones de industrias existentes. Se definen cinco zonas para el futuro crecimiento de Miajadas, cuatro residenciales y una industrial. La zona industrial tiene el fin de posibilitar el crecimiento de las grandes industrias existentes y además ofrecer la posibilidad al Ayuntamiento de contar con una gran parcela de suelo industrial para poder facilitar la implantación de nuevas grandes industrias.
- Suelo Urbanizable. Este suelo define una segunda línea de crecimiento, en la que el perímetro de Miajadas se vaya cerrando de una forma más compacta y regular, aprovechando infraestructuras viarias existentes y ya incorporadas a la actividad diaria de los ciudadanos, como son la Avenida García Siñeriz, y la Carretera de Don Benito entre el Parque de Los Mártires y la glorieta de acceso al parque de La Laguna y Zona deportiva.

Se propone el salto fuera de los límites de dicha infraestructuras viarias con la intención de consolidar el crecimiento perimetral. Para ellos se proponen los siguientes crecimientos:

- **Norte:** zona residencial al norte de la Avenida García Siñeriz.
- **Este:** crecimiento residencial al este de la carretera de Don Benito, en este se incluyendo una nueva tipología que es vivienda en parcela de grandes dimensiones.
- **Sur.** Crecimiento residencial a ambos lados de la calle Puente con el fin de ir consolidando y reforzar la unión de la zona residencial situada al sur con el resto del suelo urbano.



- **Oeste.** Crecimiento para usos industriales y terciarios entre el polígono industrial y la antigua carretera nacional N.V.

Objetivos del PGM

1. Como objetivos generales del Plan General Municipal se consideran los siguientes:
 - Conseguir una mejora de la calidad de vida.
 - Potenciar el desarrollo y su incorporación a la economía general.
 - Preparar el espacio urbano para las nuevas necesidades, derivadas de las nuevas actividades y de los nuevos medios tecnológicos.
 - Conservar y potenciar el patrimonio urbano y arquitectónico del núcleo urbano y el natural – paisajístico del territorio municipal.
 - Coordinar esfuerzos para conseguir una estructura urbana coherente con el medio y evitar la dispersión innecesaria de edificaciones.
 - Proteger el medio natural y potenciar sus usos característicos más favorables.
 - Creación de suelo para la implantación de actividad industrial, vinculada a industrias para la transformación de productos agroganaderos.
 - Establecer la ordenación del suelo urbano no consolidado y urbanizable, generando un tejido urbano coherente y vinculado al existente, de forma que se continúe con los valores que han hecho de su ordenación, estructura y forma de implantación en el territorio una seña de identidad de este.
2. Objetivos Territoriales:
 - Delimitación de las zonas urbanas consolidadas, urbanas no consolidadas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la racionalización sostenible de los procesos de crecimiento.
 - Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local, en el sentido de eliminar las posibles actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
 - Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés, natural, paisajístico y ecológico.
 - Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto del núcleo.
 - Establecimiento del modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria de vertebración del término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.
 - Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, a fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando la gestión del Plan General Municipal en función de su capacidad inversora.



3. Objetivos Suelo Urbano.

- Regulación en normativa de aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las reformas, rehabilitaciones y ampliaciones de las edificaciones del casco antiguo, de manera que se mantengan los valores morfológicos y estructurales que lo caracterizan.
- Regulación de usos e intensidades admisibles dentro del casco antiguo, estableciendo las limitaciones para actividades de uso no residencial.
- Establecer condiciones de urbanización de los diferentes viarios y en especial de las zonas verdes – plazas, para una adecuada evolución de la sociedad.
- Favorecer la ocupación de las edificaciones vacantes en el interior del casco, siempre que conlleven la puesta en valor de estas y la conservación de la imagen de unidad del conjunto.
- Establecer las condiciones de protección del patrimonio histórico – artístico, arquitectónico y cultural de forma que se garantice su conservación y preservación; así como áreas por su proximidad al mismo.

4. Objetivos Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable:

- Promover el crecimiento en las zonas en las que el enlace con las infraestructuras existentes sea de la forma más directa y sencilla, así como ubicaciones en topografías favorables.
- Establecer reservas suficientes en las nuevas zonas de forma que se vea reducido el déficit existente en el suelo urbano consolidado.
- Generar una oferta de suelo vinculada a condiciones de gestión y planeamiento, que garantice su correcta ejecución, con la suficiente holgura como para no introducir componentes especulativos en el mercado del suelo del municipio.
- Se establecerán los espacios libres, equipamiento y viario, a obtener como resultado de las cesiones de las diferentes áreas.
- Garantizar y definir la participación de la administración y de los particulares de los beneficios y cargas.
- Establecer las condiciones edificatorias particulares de aprovechamiento y edificación que configuren una oferta tipológica diversificada, capaz de absorber la demanda residencial e industrial, así como otro posible uso compatible con estos.

5. Objetivos de la Normativa de Protección:

- Delimitar zonas a proteger por sus valores ecológicos, medioambientales, agrícolas, ganaderos, arqueológicos,... evitando la edificación en sus proximidades o puedan desvirtuar sus cualidades.



- Determinar las condiciones bajo las cuales, si es posible la construcción en suelo no urbanizable, siempre que estas no sean zonas de alto grado de protección.
- Definición de las infraestructuras del territorio que precisan de régimen de protección en virtud de la legislación sectorial, definiendo las zonas de afección y protección.
- Establecer las condiciones de protección del patrimonio edificado, histórico – artístico, arqueológico o cultural, que por sus características lo merezca.