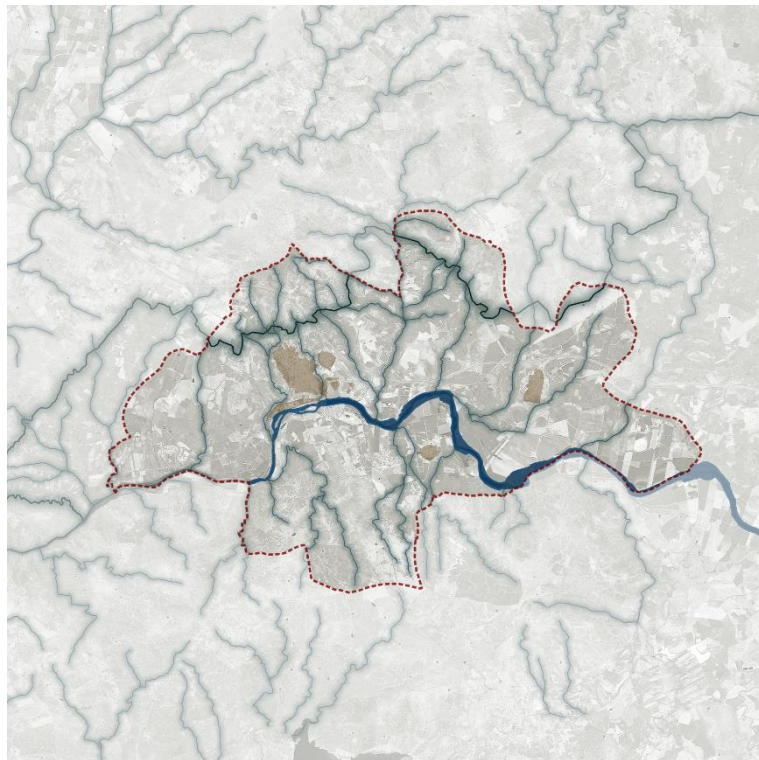




PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CORIA

AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

D I C I E M B R E 2 0 2 5



0. PRESENTACIÓN	3
1. ENCAJE TERRITORIAL	7
1.1. CORIA EN EL VALLE DEL ALAGÓN	7
1.2. REDES DE MOVILIDAD	7
1.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	8
1.4. UNIDADES DE PAISAJE	8
1.5. ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS ABIERTOS	9
1.6. CONCLUSIONES	14
2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORIA	17
2.1. LA DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORIA	17
2.2. DIVISIONES ADMINISTRATIVAS	17
2.3. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA	19
2.3. EVOLUCIÓN URBANA DEL MUNICIPIO	19
2.5. CONCLUSIONES	20
3. ESTUDIO DEL MEDIO	21
3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	21
3.2. FORMAS DE OCUPACIÓN Y CONSUMO DE SUELO	24
3.3. ÁREAS DE RIESGO	30
3.4. CICLO DEL AGUA	34
3.5. ATMOSFERA	36
3.6. GESTIÓN DE MATERIALES Y RESIDUOS	38
3.7. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO CULTURAL	39
4. URBANISMO Y SALUD	43
4.1. CONTEXTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL	43
4.2. INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD TERRITORIAL	45
4.3. ESTRUCTURA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO	46
4.4 ANÁLISIS DAFO	48
4.5 CONCLUSIONES	49
5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	50
5. 1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	50
5.2. EL PLANAMIENTO GENERAL VIGENTE	57
5.3. POTENCIAL DEL PLAN VIGENTE	66
5.9. CONCLUSIONES	69
6. SISTEMAS GENERALES	71
6.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES	71
6.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	73
6.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TECNICOS	76
6.4. CONCLUSIONES	82
7. POBLACIÓN Y HOGARES	85
7.1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE	85
7.2. POBLACIÓN	86
7.3. HOGARES	89
7.4. ESTIMACIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES	90
7.5. VIVIENDAS	91
7.6. CARACTERITZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN	93
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA	95
8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	95
8.2. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO	96
8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RESIDENCIALES	96
8.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	96

8.5. PROPIEDAD VERTICAL VS HORIZONTAL	96
8.6. CONCLUSIONES	97
9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS	99
9.1. TEJIDOS RESIDENCIALES	99
9.2. TEJIDOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	100
9.4. CONCLUSIONES	107
10. MOVILIDAD	109
10.1. MARCO NORMATIVO	109
10.2. ANTECEDENTES MUNICIPALES EN MATERIA DE MOVILIDAD	109
10.3. CARACTERIZACIÓN DE LA MOVILIDAD	109
10.4. LOS MODOS ACTIVOS DE MOVILIDAD Y LOS VMP	110
10.5. MOVILIDAD EN TRANSPORTE PUBLICO	112
10.6. CONCLUSIONES	113
11. REDES DE SERVICIO URBANO	115
11.1. CICLO DEL AGUA	115
11.2. ENERGIA	115
11.3. RED VIARIA	116
11.4. CONCLUSIONES	116
12. PATRIMONIO	117
12.1. EVOLUCIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA	117
12.2. EL MARCO LEGAL SOBRE EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE	117
12.3. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO Y CATÁLOGO DE BIENES	120
12.4. DIAGNOSIS PATRIMONIAL	125
12.5. CONCLUSIONES	126
13. ANÁLISIS ECONÓMICO	129
13.1. INTRODUCCIÓN	129
13.2. HACIENDA MUNICIPAL DE CORIA	130
13.3. COSTES OPERATIVOS DE LOS SERVICIOS URBANOS Y SU INCIDENCIA EN LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA MUNICIPAL	140
13.4. CONCLUSIONES	144
CRÉDITOS	145

0. PRESENTACIÓN

El Plan General Municipal de Coria

El planeamiento general vigente en Coria lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 13 de septiembre de 1989 y publicadas el 15 de febrero de 1990.

A efectos de la presente memoria, nos referiremos a este documento como «Normativas 1989».

Situación y estado actual

Las Normativas 1989 de Coria cuentan con más de treinta y cinco años de vigencia. El tiempo transcurrido desde su redacción hace necesaria una actualización del planeamiento general municipal que permita, entre otros objetivos, su adecuación a los actuales instrumentos de planeamiento de rango superior y su adaptación al marco vigente de la legislación urbanística y sectorial aplicable. Esto deberá hacerse poniendo especial atención a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura DOE 27/12/2018 (LOTUS); el cumplimiento a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; y el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, Reglamento General de la Ley (DOE 28/12/2021) para velar por un crecimiento del territorio sostenible con una visión amplia del territorio.

Por este motivo también se considera primordial coordinar las normas del presente Plan General con la revisión del Plan Especial del Casco Histórico.

Los últimos intentos de revisión de las Normativas de 1989 se iniciaron el 2014 y llegaron a aprobarse provisionalmente en el Pleno el 22/07/2019. Este documento no se aprobó definitivamente.

Durante el tiempo transcurrido desde la última revisión de las Normativas de 1989, se han producido cambios importantes en las dinámicas urbanas y la gestión del territorio, así como una presa de conciencia del territorio como bien a proteger y preservar.

Desde la aprobación de las Normativas de 1989, Coria ha experimentado variaciones demográficas significativas, pasando de 11.311 habitantes en 1989 a un máximo de 13.101 en 2012, seguido de un descenso hasta 12.114 habitantes en 2024. Esta evolución, marcada por una etapa de crecimiento y una posterior estabilización, ha podido modificar las necesidades del municipio en materia de vivienda, equipamientos y servicios, evidenciando la importancia de disponer de un nuevo planeamiento general que responda a las condiciones actuales y futuras de la población.

La necesidad de revisar la Normativa de 1989 i adaptarla a las determinaciones de la legislación urbanística vigente es básica no solo porqué la normativa ha quedado obsoleta, sino también por qué hay que dar respuesta a la nueva realidad del territorio, que requiere que las administraciones ejerzan las políticas de ordenación urbanística que les pertenecen.

Coria necesita un nuevo planeamiento general que dé cobertura a las necesidades de la población y las haga compatibles con los imperativos del desarrollo urbanístico sostenible sobre la base de la utilización racional del territorio, y permita compatibilizar el crecimiento i el dinamismo económico necesarios con la cohesión social, el respeto al medio ambiente i la cualidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

En definitiva, y por todo lo expuesto, es necesaria la revisión de las Normativas de 1989.

Objeto, contenido y estructura del documento presente

La legislación vigente establece la necesidad de redactar un Avance del POUM como primer paso del inicio de la tramitación ambiental i urbanística del nuevo Plan. En este contexto, el Avance del POUM se configura como un documento de carácter estratégico destinado a definir las líneas maestras del nuevo Plan de ordenación urbanística municipal, estableciendo el modelo de desarrollo urbanístico del municipio y definiendo las directrices que tienen que orientar la redacción del Plan.

Complementariamente, contextualizando esta redacción de la documentación del proceso participativo que se pretende desarrollar en paralelo a la redacción del nuevo Plan del Ayuntamiento de Coria se establece la necesidad de recoger de manera previa la presentación del Avance completo en un primer documento preliminar de marco de situación llamado *AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL*.

El documento *AVANCE DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL de Coria* se ha redactado con el propósito de analizar las diferentes capas de información urbanística para elaborar una prediagnos que ha permitido definir los objetivos y los criterios generales del nuevo Plan General de Coria.

Para la elaboración de este primer diagnóstico se ha contado con la participación de los miembros de la Comisión de seguimiento y los del Consejo consultivo en las diferentes sesiones temáticas realizadas.

Concluida esta primera fase, y con la recogida de las aportaciones efectuadas por la ciudadanía a través de los procesos participativos activados, se han redactado los documentos propios del Avance de Plan. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el contenido documental tiene que ser el suficiente para explicar las propuestas y soluciones alternativas, a la vez que tiene que incluir los documentos de información necesarios que justifiquen la adopción de las propuestas mencionadas.

El Avance que se presenta se estructura en el siguiente conjunto de documentos escritos i gráficos:

DOCUMENTOS ESCRITOS

- Memoria informativa de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar y memoria de participación.

La Memoria de la información analizada las distintas capes de información que han estado recogidas en el **Atlas de la información urbanística** de Coria con el objetivo de elaborar una diagnosis que conduzca a definir los objetivos y los criterios generales del nuevo Plan General municipal de Coria que contiene la Memoria de ordenación del Avance del Plan.

En concreto, se analizan las siguientes informaciones: el encaje territorial de Coria en la comarca del Valle del Alagón; las características de su término municipal; la descripción del medio natural y de las características de su territorio; los indicadores de salud de la población de Coria vinculados a el urbanismo; el planeamiento vigente en Coria y el su desarrollo; el estado de los distintos sistemas generales (de la movilidad, de los espacios libres, de los equipamientos y dotaciones); las características de la población, los hogares y las viviendas municipio; las características de la propiedad del suelo y de sus edificaciones; los usos globales del suelo, así como los diferentes tejidos residenciales y de actividades que caracterizan el municipio; la movilidad; las redes de servicios; la coherencia de las protecciones propuestas por el Catálogo vigente respecto a la ordenación establecida por el planeamiento; y la capacidad económica de los agentes públicos y privados.

La información que contiene el documento tiene que servir per a contribuir en el debate y la reflexión que tiene que hacer la ciudadanía en esta nueva fase de redacción del nuevo PGM de Coria.

- Memoria de ordenación

Con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial; justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.

Tanto los distintos análisis efectuados con las aportaciones derivadas del proceso participativo dan forma a un documento de síntesis que formula y propone el conjunto de bases programáticas, directrices estratégicas y acciones proyectuales que constituyen el Avance, de planeamiento que es el instrumento que tiene que regir el modelo urbanístico del PGM de Coria.

Contiene, principalmente, la explicación de las determinaciones que se proponen en el Avance de PGM.

Incluye un resumen de las principales consideraciones contenidas en el resto de documentos del Plan, de tal manera que constituya la parte substancial de la propuesta ya que incorporan tanto las propuestas como una parte seleccionada de los estudios justificativos que les avalen y que forman parte del Pla. También contiene la documentación gráfica ardiente para hacer entender el conjunto de las propuestas, mediante la incorporación de los propios planos de propuesta reducidos, como de esquemas gráficos que permitan visualizar un modelo de Plan abierto que incorpora, a partir de una propuesta base, los posibles escenarios de desarrollo que puede tomar el municipio, en función del resultado del proceso de participación ciudadana. Así como la Memoria de viabilidad económica y social y la Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales y las recomendaciones de desarrollo.

- Evaluación ambiental

La documentación ambiental avalúa les determinaciones del Plan des de la perspectiva del cumplimiento del concepto de desarrollo urbanístico sostenible. Contiene la documentación ambiental necesaria, a fin de que la Oficina Territorial de Acción de Evaluación Ambiental pueda elaborar el Documento de alcance que debe servir para la redacción del Estudio ambiental estratégico en el documento para la aprobación inicial. El documento incorpora una amplia información respeto a los distintos requerimientos ambientales (climatología, usos del suelo, análisis del patrimonio natural, ocupación y consumo de suelo, ambiente atmosférico, modelo energético, gestión de materiales y de los residuos, medidas de ecoeficiencia en la urbanización y edificación etc...), así como, establece los objetivos y criterios ambientales del Plan, evaluando las diferentes alternativas que presenta respeto a los modelos de implantación territorial de los asentamientos y las actividades económicas y el proyecto de les infraestructuras en el territorio.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

- Planos de información urbanística

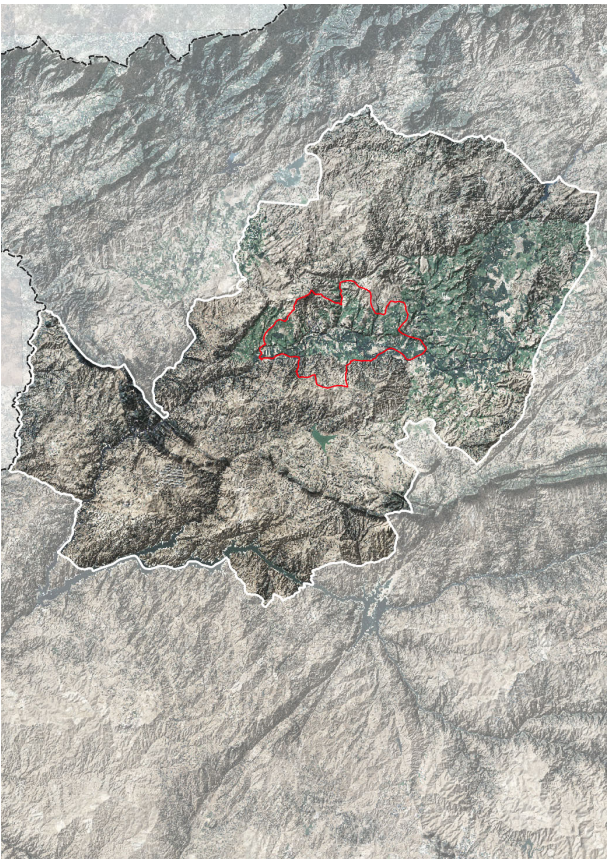
Constituido por el **Atlas de la información urbanística**, contiene un amplio vano de documentación gráfica en la que se incluyen: el encaje territorial de Coria en la comarca del Valle del Alagón; las características del término municipal; la descripción del medio natural y de las características de su territorio; los indicadores de salud de la población de Coria vinculados al urbanismo; el planeamiento vigente a Coria y su desarrollo; el estado de los diferentes sistemas generales (de la movilidad, de los espacios libres, de los

equipamientos y dotaciones); las características de la población, los hogares y las viviendas del municipio; las características de la propiedad del suelo y de sus edificaciones; los usos globales del suelo, así como los diferentes tejidos residenciales y de actividades que caracterizan el municipio; la movilidad; las redes de servicios; y los distintos elementos que forman parte del *Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y natural* vigente.

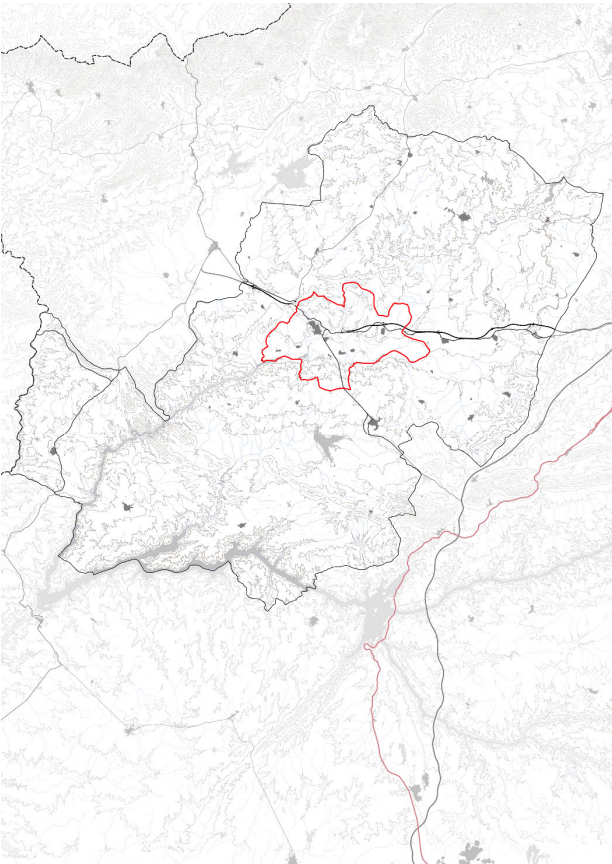
• Planos de ordenación

Los planos síntesis de la propuesta resumen las opciones abiertas del presente documento, en la base de la definición de una opción física que se complementa con el contenido de los diferentes esquemas que acompañan este documento y que reflejan los distintos escenarios posibles, en los que habrá que materializar y concretar los Criterios objetivos y soluciones generales:

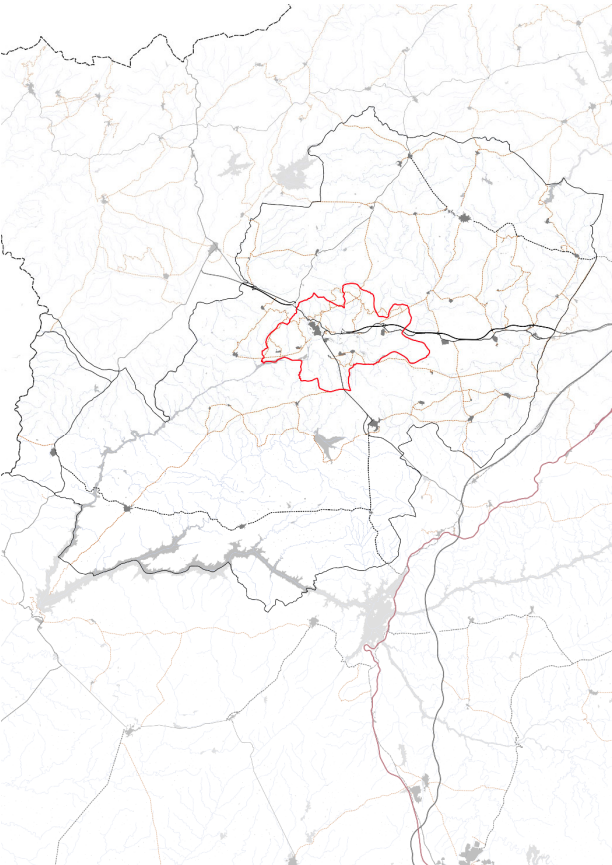
- 1. Estructura territorial. DIN-A1 a escala 1:100.000.
- 2. Estructura municipal. DIN-A1 a escala 1:25.000.
- 3. Estructura urbana. DIN-A1 a escala 1:10.000.



1.1. Coria en el Valle del Alagón. Ortofotomapa



1.2. Coria en el Valle del Alagón. Base topográfica



1.3. Estructura territorial. Redes de movilidad

1. ENCAJE TERRITORIAL

1.1. CORIA EN EL VALLE DEL ALAGÓN

La comarca del Valle de Alagón se localiza al norte de la región extremeña, ámbito enmarcado entre Sierra de Gata al Norte, el cauce del Tajo al Sur, y con el río Árrago de límite en gran parte del recorrido en el oeste. Se conforma en torno al río Alagón, que discurre en dirección NE-SO por el centro del ámbito y actúa de eje vertebrador, desde los llanos del Noroeste a los relieves más destacados del Suroeste. En la zona meridional se localiza una alineación de sierras, entre las que destacan, de oeste a este, la Sierra de la Garrapata, Sierra de la Solana, Sierra Grande, Sierra del Arco y Sierra de Valdecocos, cuyas altitudes se sitúan entre los 400 y 734 m., conformándose como la zona más elevada de la comarca. Es una sucesión de sierras paralelas de dirección predominante NW-SE, entre las que se encajan los respectivos valles.

La zona central es ocupada por el valle Alagón que da nombre a la comarca. El río Alagón estructura el ámbito, y actúa de colector de la subcuenca, al recoger todos sus tributarios. Otros ríos presentes son Rivera de Fresnedosa, arroyo Grande y río Jerte, todos ellos afluentes del Alagón, y el arroyo de Patana, tributario del río Árrago. El núcleo urbano de Coria se encuentra en el área hidrográfica de Alagón confluencia con Árrago. Y en la unidad hidrogeológica de Galisteo.

Las tierras situadas al sud este con límite con Torrejoncillo, Protaje, Pescueza y Ceclavin son tributarias del río Tajo, en concreto del Embalse de Alcantara; parte de estas tierras también pertenecen al área hidrográfica de la Rivera Fresnedosa (embalse de Portaje) que es el afluente importante del embalse de Alcantara. La tierra de la franja oeste del territorio, límite con Villa del Campo, Guijo de Coria, Casas de Don Gómez, y el punto de afluencia del Río Árrago al Alagón, son tributarias del río Árrago. El resto de tierras que conforman la comarca tienen como principal receptor de las aguas el río Alagón destacando el río Jerte como afluente. El núcleo urbano de Coria se encuentra dentro de esta área, situado entre el Arroyo del Sepulcro al oeste y el Arroyo de Rosales al este que son afluentes del río Alagón.

El municipio de Coria está situado al centro de la comarca del Valle Alagón con dos entidades separadas del núcleo urbano; Rincón del Obispo situado al sureste del núcleo urbano de Coria; y Puebla de Argeme al este. Comparativamente, tiene unos datos superiores a la media comarcal. Término municipal, de 103,46 km² de extensión, es el 5,95% de la superficie total de la comarca.

El municipio de Coria cuenta con una población de **12.125 habitantes (1 de enero 2024)**, según datos oficiales del **Instituto de Estadística de Extremadura (IEEX)**. No obstante, su población se concentra en 3 núcleos que componen el municipio, aunque hay una importante proliferación de viviendas ilegales en las inmediaciones del núcleo de Coria y en las márgenes de la carretera hacia Torrejoncillo (EX-109). Su población representa el 34,22% de la población de toda la comarca del Valle del Alagón.

La densidad de población del municipio es de 117,20 habitantes por km², siendo esta un 571,56% superior, que la del ámbito territorial de Rivera de Fresnedosa y Valle del Alagón que es de 20,5 habitantes por km2.

Coria cuenta con un total de 8.201 viviendas, de las cuales apenas 5.208 son de uso principal (hogares). Esto significa que solo el 63,5 % de las viviendas se destinan a uso principal, un porcentaje ligeramente superior al de la provincia de Cáceres, donde únicamente el 56,04 % de las viviendas se utilizan como residencia habitual en la comarca.

Datos		Extremadura	Cáceres	Rivera del Fresnedosa-Valle del Alagón *	Coria	
Superficie	km²	41.635	19.868	1.754	103,46	5,90%
Población (2022)	hab	1.053.423	388.957	35.965	12.125	33,71%
Densidad	hab/ km²	25,30	19,58	20,5	117,20	571,56%
Viviendas (2022)	viv	698.505	300.157	-	8.201	
Principales	ut	434.364	168.207	-	5.208	
	%	62,18%	56,04%		63,50%	

*No hay datos publicados en cuanto al número de viviendas en la Rivera del Fresnedosa-Valle del Alagón ya que el INE, solo faculta los datos de aquellos municipios de más de 2.000 hab. Por lo que a excepción del municipio de Coria no hemos podido conseguir los datos del resto de municipios que conforman el ámbito para poder obtener ese número. No obstante, el Plan territorial dice que aproximadamente el 45% de las viviendas están vacías, siendo este número muy parecido al de Cáceres.

1.2. REDES DE MOVILIDAD

Las redes de comunicación (viarias y ferroviarias) permiten la interrelación con los distintos municipios a escalas supramunicipal y comarcal, de manera que las inversiones estructurales en estas obras procuren la sinergia en el propio municipio i en la resta de municipios del sistema urbano y favorecen su correcta integración en entornos urbanos (ver el plano 1.3. Estructura territorial. Redes de movilidad).

Coria cuenta con conexiones resueltas a través de la red de carreteras, complementada con los caminos vecinales y una densa red de caminos rurales. Es accesible territorialmente des de la EX - A1, la EX -109, y la EX -204, Estas vías permiten una buena conexión con el territorio y accesibilidad a los diferentes núcleos urbanos. También conectan con otras infraestructuras viarias principales del norte de Extremadura: Autovía de la Plata (A-66) y Autovía del Suroeste (A-5).

- La EX -A1 es una autovía autonómica de gran capacidad (como reconversión y ampliación de la EX-108) que une Coria y Navalmoral de la Mata en dirección Madrid hacia el Este, y Portugal hacia el oeste. Trazado que cruza el ámbito Rivera de Fresnedos - Valle del Alagón horizontalmente a la altura

- de Coria. Consta de 2 accesos directos a Coria: uno que conecta con el núcleo urbano por medio de la EX-108 en el nordeste y un acceso del sudeste del municipio por medio de la EX -108. Y un acceso directo, por el norte, al núcleo Puebla de Argeme.
- La EX -108 cruza de este a oeste el ámbito enlazando Coria, Navalmoral de la Mata con Castelo Branco (Portugal) y Plasencia. Es paralela a la autovía autonómica EX -A1 construida posteriormente.
 - La EX -109 cruza por el centro del ámbito y el municipio en dirección NW-SE, y funciona como acceso principal a la comarca conectando Coria hacia Torrejoncillo y Portezuelo hasta unirse a la N-630 (Puente de Alconétar) más al sud. Permite por medio de la Carretera de Cáceres el acceso al núcleo urbano de Rincón del Obispo.
 - La EX -204 es una intercomarcal con recorrido de Coria a el límite de provincia de Salamanca por las Hurdes. Llega al punto de encuentro entre la EX -A1 y Ex -108 en el norte del municipio.

El territorio no cuenta con comunicación ferroviaria. Las estaciones ferroviarias más cercanas son las de Plasencia, Cañaveral y Mirabel del trazado que conecta Plasencia con Cáceres. Coria ofrece servicio de autobús a todo el ámbito, a excepción de Aldehuela del Jerte cuyo servicio de autobús conecta exclusivamente con Plasencia. Desde Coria existe conexión con Plasencia, Cáceres, Madrid, Salamanca, Barcelona y País Vasco.

1.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El término municipal de Coria tiene como elementos naturales protegidos el río Alagón y un árbol en concreto. Plátano Vivero, como el mejor ejemplar de la especie dentro de Extremadura, situado en el Jardín Botánico (Decreto 76/2004).

En ámbito comarcal se sitúa con la importancia del río Alagón y Jerte. Canchos de Ramiro y Ladronera Y con proximidad al Parque Natural Tajo Internacional y el Parque Nacional de Monfragüe (ver plano 1.4 *Estructura territorial Espacios protegidos naturales*).

Ríos Alagón y Jerte:

Espacio a en los cursos fluviales medios del río Alagón y Jerte, conectando los espacios de Sierras de Risco Viejo y Gredos. Valorado por sus hábitats y taxones. Destacan por una mayor cobertura el correspondiente a la presencia de Quercus suber y Quercus ilex. Espacio con varios factores de vulnerabilidad por contaminación n por núcleos urbanos sin depuración y vertidos ilegales al cauce, y residuos agrícolas, y cambios de cultivo y puesta en regadío de nuevos terrenos.

Canchos de Ramiro y Ladronera:

Canchos de Ramiro y Ladronera, situado al suroeste de la comarca, se incluye en la Red Natura 2000. Es valorada por su fauna ornitica importante y destaca por su sucesión de cerros y sierras en dirección noreste-sureste. Está formada por pizarras, areniscas, y depósitos aluviales del cuaternario en las zonas más llanas y su vegetación consta de zonas arboladas (dehesas, alcornoques y reforestaciones de eucaliptos) y de matorral (madroñales).

Parque Natural Tajo Internacional:

Parque Natural Tajo Internacional, situado al suroeste del término municipal de Coria, siguiendo el curso del Tajo y de su afluente el río Sever. Se incluye a la Red Natura 2000. Pueden destacarse tres tipos de medios en este espacio. medios arbolados con formaciones principalmente de quercineas; medios arbustivos con brezales, retamares y fruticedas termófilas; y el medio rupícola de gran importancia para un buen grupo de especies que encuentran aquí un lugar adecuado para desarrollar su ciclo vital. forma una continuidad con los Espacios Protegidos en territorio portugués

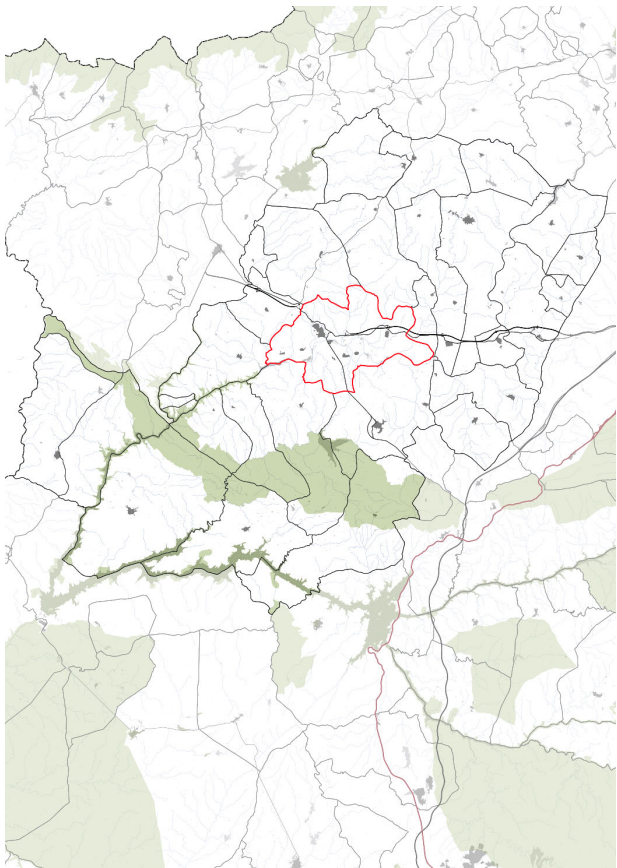
1.4. UNIDADES DE PAISAJE

Según el Atlas de los Paisajes de España, Ministerio del Medio Ambiente 2003, Coria se encuentra entre dos unidades de paisaje. La unidad de Penillanura que predomina en la comarca incluyendo el norte del núcleo urbano de Coria; y la unidad de Vegas predominante en el centro este de la comarca comprendiendo la mayor parte del término municipal de Coria. En el sud de la comarca también hay dos otras unidades de paisaje, Riberos y Resaltes. (ver el plano 1.5. *Estructura territorial. Unidades de paisaje*).

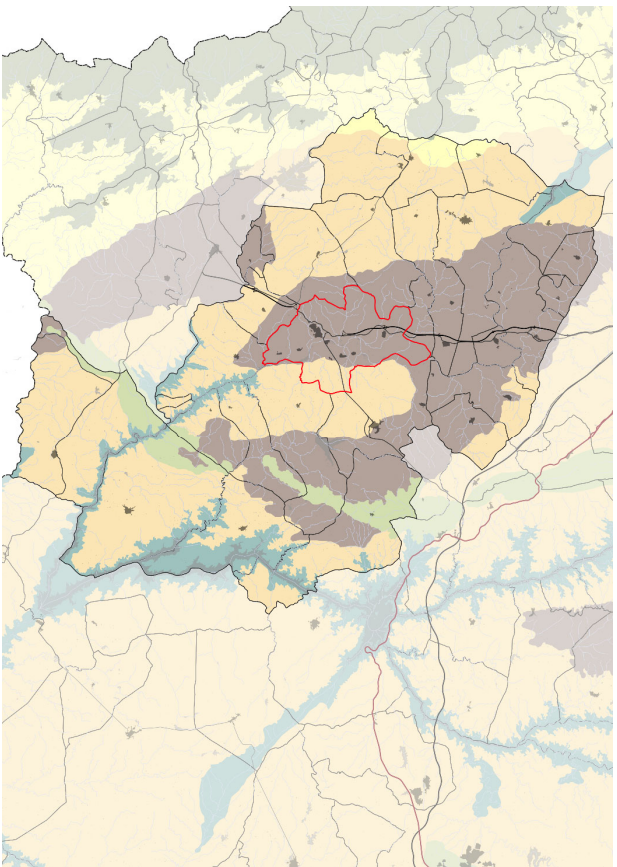
El paisaje en este ámbito de estudio queda definido por los siguientes rasgos distintivos a nivel de unidad:

Unidad Penillanura:

- Relieve globalmente llano y estable, que presenta un relieve con escasos contrastes y suelos poco evolucionados.
- Ocupación del suelo con predominio forestal por dehesas (bosque abierto con cubierta discontinua que cubre entre el 5 y 20% de la cabida) en la comarca. En el término municipal de Coria predomina la ocupación del suelo por cultivo de Secano matorrales y pastos junto a las dehesas.



1.4. Estructura territorial. Espacios naturales protegidos



1.5. Estructura territorial. Unidades de paisaje

Unidad de Vegas:

- Sector asociado principalmente a los ríos Jerte y Alagón y presenta una morfología sedimentaria, sobre la cual la erosión de los sedimentos ha permitido la formación de terrazas fluviales, que también aparecen en algunos tramos del Rivera de Fresnedosa y río Árrago.
- Parte donde se concentra la agricultura más productiva, gracias al desarrollo de infraestructuras para el riego. A estas se asocian el poblamiento y las actividades terciarias e industriales. Las vegas también poseen atributos físicos y bióticos originales que se conservan en la vegetación de ribera en la llanura aluvial.
 - Riesgo de incendios debido a las prolongadas sequias estivales.
 - Relieve llano conformada por depósitos sedimentarios.
 - Predomino del suelo de cultivos de regadío con algunas áreas de bosque de ribera y matorrales en el entorno inmediato del río Alagón.
 - Presencia de núcleos de viviendas ilegales en las inmediaciones del núcleo de Coria y en las márgenes de la carretera hacia Torrejoncillo (EX-109).

Unidad Riberos

Unidad Resaltes

1.5. ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS ABIERTOS

El conjunto de espacios abiertos del municipio de Coria está conformado por áreas con funciones y dimensiones variadas: espacios forestales, espacios agrícolas, espacios fluviales, parques y jardines urbanos, hasta llegar a los parterres y alcorques. Todos ellos configuran el sistema de espacios abiertos del municipio y deben ser considerados como componentes estructurales en la planificación territorial y urbana con la misma importancia que tienen los sistemas urbanos y los sistemas de infraestructuras viarias y ferroviarias. En términos de clasificación y calificación estos espacios pertenecen al suelo no urbanizable (en adelante, SNU) ya los sistemas, respectivamente.

En Coria, el SNU constituye el 97,60% de la superficie total del municipio, con una extensión predominante del territorio dedicada a usos agroforestales. Se presenta como un mosaico de paisajes donde destacan las llanuras agrícolas de secano con cultivos de cereales, olivar y viñedo, intercaladas con dehesas de encinas y alcornosques, que configuran un entorno característico de la comarca del Valle del Alagón.

Todos estos espacios pertenecen a la matriz biofísica, definida como el soporte espacio temporal subyacente a todo el territorio, que está conformada por el conjunto de vectores abióticos (atmósfera, hidrosfera y suelo) y bióticos (flora, fauna y el ser humano como elemento vivo), más los ecosistemas (ciudades), los espacios agrícolas (elementos de origen antrópico) y las relaciones que nacen entre ellos. Esta matriz funciona como un sistema abierto en el que existe un constante intercambio de materia, energía e información que circula a través de todos sus elementos.

Según la ecología del paisaje, el buen funcionamiento ecológico de la matriz territorial, entendido como su capacidad para acoger biodiversidad y mantener servicios ecosistémicos, depende de dos factores principales;

- En primer lugar, de la eficiencia territorial, que se refiere a cómo se utilizan los recursos del territorio de manera que se satisfacen las necesidades humanas sin comprometer la salud ecológica de los paisajes.
- En segundo lugar, de la estructura del territorio, determinada por su heterogeneidad y su permeabilidad. La heterogeneidad (variedad de elementos que conforman el mosaico del paisaje) y la permeabilidad (la capacidad de permitir el flujo de procesos ecológicos, como; el ciclo del agua, el movimiento de la fauna, entre otros).

A partir de estas premisas, este apartado plantea el estudio de la estructura de los espacios abiertos de Coria a través de un análisis transescalar a tres niveles: (1) una visión agregada (macroescala) que analiza el papel que desempeñan los espacios abiertos del municipio en términos de relaciones y continuidades respecto al resto de componentes que conforman el sistema de espacios abiertos de la comarca de Alagón; (2) un zoom en el ámbito central del término municipal (meso escala) que estudia cuáles son los elementos principales que configuran el paisaje, teniendo en cuenta la vocación y la funcionalidad de cada componente en términos de localización y relación con otros espacios abiertos metropolitanos que viene determinada por la escala agregada anterior; y (3) la escala de municipio (microescala) que se centra en identificar cuáles son aquellos elementos de los tejidos urbanos y de sus límites que contribuyen a restituir las continuidades del sistema de los espacios abiertos.



1.6.1 Estructura de los espacios abiertos. Ortofoto municipio

1.5.1. LOS ESPACIOS ABIERTOS DES DE UNA VISIÓN AGREGADA DE LA COMARCA DEL ALAGÓN

El soporte geográfico

La configuración geográfica del Valle del Alagón y la Rivera del Fresnedosa constituye un condicionante fundamental para la organización territorial y para la estructura del sistema de asentamientos y espacios abiertos. Se trata de un territorio caracterizado mayoritariamente por una morfología llana, vinculada a las penillanuras y vegas fluviales que conforman la cuenca del río Alagón, únicamente interrumpida por suaves alineaciones orográficas en el borde meridional, donde se prolonga el frente serrano asociado a la Sierra de Monfragüe.

Sobre este relieve discurre la red hidrográfica conformada por 3 subcuencas principales: Alagón, Jerte y Rivera de Fresnedosa que pertenecen a la cuenca del Tago, siendo la de Alagón la que configura mayoritariamente el territorio. Los ejes fluviales, principales, con su estructura de este a oeste constituyen los elementos lineales territoriales, y los secundarios se distribuyen de forma homogénea en el escenario siendo arroyos de los principales.

Desde el punto de vista del relieve y la red hidrográfica observamos que Coria se localiza en un punto céntrico de la llanura, en el valle de Alagón, junto a su eje fluvial y entre arroyos que desembocan en este.

Discontinuidades y fragmentación de los espacios abiertos

Un análisis a escala agregada de la comarca de Alagón de la mancha de espacios abiertos que nos deja por negativo la ciudad nos permite identificar en términos de continuidades-discontinuidades situaciones de espacios diferentes, en función de su forma, dimensión, nivel de aislamiento (respecto a otros espacios abiertos) y localización relativa en el contexto metropolitano.

A partir de este análisis podemos establecer una aproximación a la estructura de la red ecológica metropolitana que nos sirve de marco de referencia global desde el que podremos determinar qué papel desempeña cada uno de estos elementos o ámbitos.

En el Valle del Alagón y la Rivera del Fresnedosa se identifica un sistema de conectores territoriales y ecológicos de carácter fluvial, agroforestal e histórico, estructurado fundamentalmente por los cauces del río Alagón y sus afluentes, junto con una red de vías pecuarias y caminos tradicionales que vertebran el territorio con orientación norte-sur y este-oeste. Entre ellas destacan la Cañada Real de Gata y la Cañada Soriana Occidental, declaradas Bien de Interés Cultural como parte del patrimonio inmaterial de la trashumancia en Extremadura.

Estas rutas, junto con otras cañadas reales como: (1) de Gata, (2) Soriana Occidental, (3) de la Plata, (4) Leonesa Oriental, (5) Cañada Real Leonesa Oriental, (6) Segoviana.

Estos corredores contribuyen a articular los paisajes de dehesa, los espacios agrícolas de regadío del valle y las vegas fluviales, integrando dimensiones históricas, ecológicas y productivas que garantizan la continuidad funcional de la Infraestructura Verde regional, en coherencia con lo establecido por la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética y la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas. Las vías pecuarias y corredores fluviales no sólo actúan como rutas culturales o ganaderas, sino como estructuras ecológicas operativas que favorecen la conectividad entre los espacios naturales protegidos del entorno, como la ZEPA Río Alagón, los LIC de la Rivera del Fresnedosa y las dehesas y zonas húmedas agrícolas asociadas al sistema de riego del valle. No obstante, diversos tramos presentan procesos de fragmentación derivados del crecimiento urbano, la expansión de los regadíos intensivos, la presencia de infraestructuras viarias (EX-108, EX-370, N-521) y la ocupación de cauces o márgenes, lo que compromete la funcionalidad ecológica y la continuidad paisajística de estos corredores. Estas áreas de discontinuidad se convierten en zonas críticas para la ordenación territorial, al requerir medidas específicas de restauración y permeabilización ecológica.

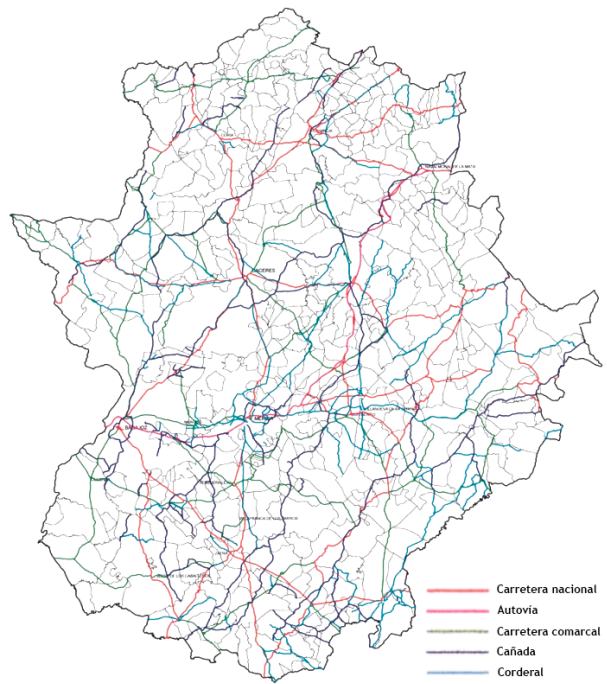
A escala intermedia, las articulaciones territoriales emergen en los espacios libres que se generan en los márgenes de las infraestructuras y en las áreas periurbanas de Coria, donde los conectores fluviales y pecuarios se ven interrumpidos por desarrollos urbanos, zonas agrícolas intensivas y nuevas infraestructuras. Estas áreas de transición, adquieren un valor estratégico al actuar como puentes ecológicos entre los corredores fluviales, las zonas de dehesa y los espacios naturales protegidos, condicionando directamente la sostenibilidad futura del territorio y la eficacia de la red verde comarcal.

En este contexto, Coria se configura como nodo estratégico y pieza clave del sistema territorial del Valle del Alagón, no solo por su papel urbano y funcional, sino por su posición central en la red de conectores fluviales, históricos y agroecológicos. El núcleo urbano se encuentra directamente vinculado al río Alagón, al puente histórico y a las vías tradicionales de comunicación, lo que lo convierte en un punto de integración entre los corredores ecológicos, culturales y productivos del territorio. Su planeamiento urbanístico debe garantizar la permeabilidad ecológica, la no interrupción de los corredores históricos y fluviales y la integración activa de los sistemas ambientales y culturales, de modo que las estrategias de crecimiento urbano, desarrollo agrícola o implantación de infraestructuras se orienten hacia la preservación y activación de los conectores estructurantes y el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde.

Desde el punto de vista legal y patrimonial, las vías pecuarias constituyen bienes de dominio público, inalienables, imprescriptibles e inembargables, cuya gestión corresponde a la Comunidad Autónoma de



1.6.2 Vías pecuarias protegidas



1.6.2. Vías rurales

Extremadura. Su regulación está definida por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, la Ley 6/2015 de Vías Pecuarias de Extremadura y el Decreto 49/2000, que establecen la obligación de preservar su integridad, continuidad y funcionalidad. Cualquier actuación urbanística o de ordenación en el entorno de Coria debe, por tanto, garantizar la protección ecológica, cultural y paisajística de los corredores históricos y fluviales, reforzando la sostenibilidad territorial, la conectividad ecológica y la preservación del patrimonio asociado a la trashumancia y al sistema hidráulico tradicional del valle.

1.5. 2.. ÁMBITO CENTRAL DE CORIA, FRAGILIDAD Y FRAGMENTACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS / RETOS Y OPORTUNIDADES.

Teniendo en cuenta todas las condiciones que se derivan del análisis anterior a escala agregada y considerando que el sistema de espacios abiertos del territorio funciona como una red ecológica en la que todos sus elementos deben estar interconectados, Coria, por su localización, constituye un punto clave y estratégico para restituir, mantener y preservar los pocos conectores ecológicos que todavía subsisten en el ámbito central del territorio, donde los espacios abiertos se encuentran muy fragmentados y en una situación prácticamente de aislamiento.

Coria actúa como centro

Coria se encuentra en un punto de confluencia de infraestructuras viarias que dan acceso a los municipios de los alrededores y la conexión estratégica con la frontera portuguesa. En este sentido, se tendrán que identificar cuáles son las calles del tejido urbano que podrían funcionar como conectores urbanos.

Los corredores fluviales

El río Alagón, eje vertebrador del territorio, atraviesa el término de norte a sur y articula un paisaje agrícola y natural de gran valor. A su paso por el núcleo urbano, el cauce se encuentra muy transformado por los usos agrícolas y la proximidad de áreas industriales. El tramo sur, en cambio, mantiene mayor naturalidad y podría recuperarse como parque fluvial, integrando senderos, zonas verdes y vegetación de ribera. De igual modo, la Rivera del Fresnedosa, que delimita el sector oriental, ofrece un potencial corredor ecológico de conexión con los municipios vecinos y con los espacios naturales del entorno del Monfragüe.

Coria está rodeada de barreras

Al sur y suroeste, la N-521 (Cáceres-Portugal) y la EX-108 (Coria-Moraleja) generan una amplia franja de discontinuidad en la zona industrial y agrícola, separando el núcleo urbano de los suelos de regadío y de las vegas del río Alagón. Al noroeste, la EX-109 (Plasencia-Moraleja) actúa como barrera lineal que limita la permeabilidad transversal entre los espacios agrarios y las áreas de dehesa, especialmente en las proximidades del cruce con la EX-108. Hacia el norte y noreste, los regadíos intensivos del Valle del Alagón y el trazado de la EX-370 (Coria-Riolobos) fragmentan la continuidad ecológica entre el entorno fluvial y los suelos forestales. En el sector oriental, las zonas urbanizadas próximas al casco histórico, junto con el trazado de la EX-204 (Coria-Torrejuncillo), interrumpen la conexión directa con la Rivera del Fresnedosa, reduciendo la permeabilidad ecológica hacia los ámbitos de dehesa. Finalmente, la red local de caminos asfaltados y accesos agrícolas, como los de Los Toros, La Vega y El Batán, conforman una malla secundaria que, si bien mejora la accesibilidad, contribuye también a la fragmentación del mosaico agroforestal y a la pérdida de continuidad entre los corredores ecológicos.

El Suelo No Urbanizable (SNU)

Coria concentra la mayor parte de su SNU en torno al núcleo urbano, configurando una anilla de suelos agrícolas y dehesas que conectan con los términos de Moraleja, Riolobos y Torrejuncillo.

Hacia el norte y oeste, el SNU enlaza con los espacios agroforestales del Valle del Alagón, mientras que hacia el sur y sureste las áreas agrícolas intensivas y las infraestructuras interrumpen la continuidad. Para restablecer las conexiones ecológicas, será necesario aprovechar los espacios libres del borde urbano, las zonas verdes existentes y las cesiones futuras de suelo para crear corredores verdes interconectados.

1.5.3. RÉGIMEN DE SUELO Y SISTEMAS

En Coria, gran parte del territorio corresponde a **Suelo No Urbanizable (SNU)**, que ocupa más del 90 % del término municipal y protege el **mosaico agroforestal y de regadío vinculado al sistema del río Alagón y a la Rivera del Fresnedosa**. El cruce entre la clasificación municipal y el régimen territorial autonómico identifica **zonas de protección ecológica estratégica**, especialmente en torno al cauce del río Alagón y al corredor de la Rivera del Fresnedosa, donde un cambio de uso supondría **riesgos de fragmentación ambiental** (véase plano 1.6.3).

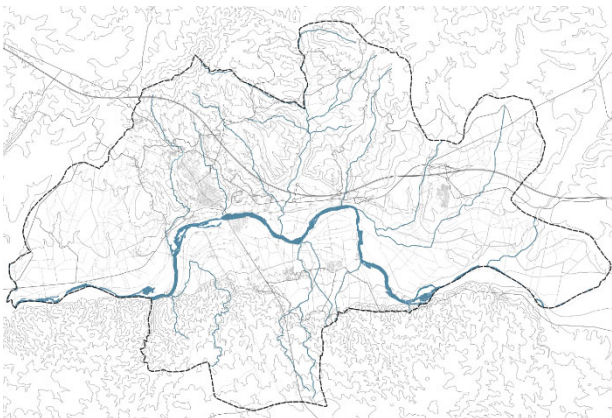
En cuanto a los sistemas, se han reorganizado en **categorías funcionales simplificadas**:

- Espacios libres y ambientales (parques, zonas verdes, riberas).
- Equipamientos colectivos.
- Infraestructuras y servicios técnicos.

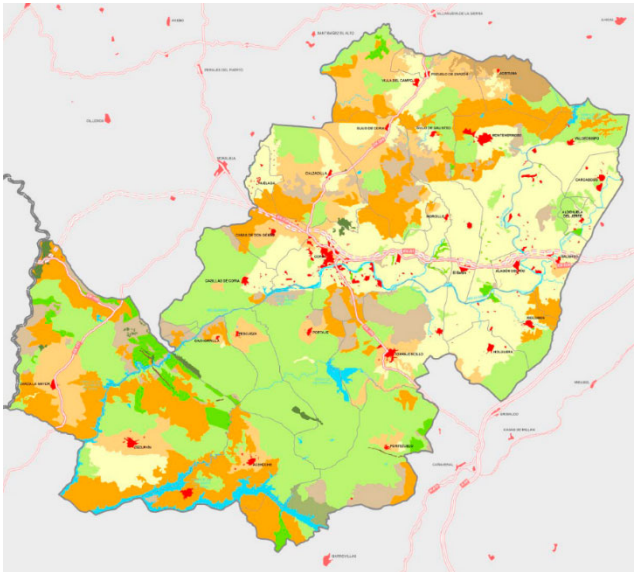
- Sistema ferroviario.
- Sistema viario y aparcamientos.



1.6.3 Contexto territorial de los espacios abiertos



1.6.4. Estructura en el relieve e hidrografía del territorio.



1.6.5. Matriz agroforestal

1.5.4. LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS A ESCALA MUNICIPAL

Este apartado tiene como objetivo identificar, caracterizar y poner en relación cada uno de los componentes que conformarían el sistema de los espacios abiertos o red ecológica municipal:

- relieve e hidrografía, los componentes estructurantes;
- las cubiertas del suelo que comprenden el mosaico agroforestal y los espacios verdes urbanos que constituyan los espacios básicos del sistema;
- la red de caminos, los elementos conectores del sistema de espacios abiertos;
- las puertas o articulaciones ubicadas en los límites entre el sistema urbano y los espacios abiertos; y
- los conectores urbanos.

Relieve e hidrografía, componentes estructurantes del sistema de espacios abiertos

El término municipal de Coria presenta el paisaje característico del Valle del Alagón, donde se alternan terrazas fluviales del río Alagón y de la Rivera del Fresnedosa con suaves elevaciones y pequeños cerros, configurando un relieve mayoritariamente llano con ondulaciones moderadas. Estos elementos geográficos actúan como componentes estructurantes del sistema de espacios abiertos del municipio.

El eje hidrográfico de primer orden es el río Alagón. Este cauce funciona como límite natural del núcleo urbano, separando el casco urbano de las zonas de cultivo y dehesas circundantes. En su margen sur se extienden los espacios agrícolas de regadío y las vegas asociadas al río, mientras que, en el margen norte, más cercano al núcleo urbano, se desarrollan áreas de ocio, parques y algunas zonas industriales, como el polígono industrial situado al suroeste del municipio.

Entre los arroyos y canales menores que atraviesan el término destacan el arroyo del Cabrillas, la Rivera del Valdencina y diversos canales de riego vinculados a la agricultura de regadío. Algunos de estos cursos están entubados en el casco urbano, pero la mayor parte conserva tramos abiertos que actúan como cunetas verdes y corredores ecológicos, conectando el núcleo urbano con los espacios naturales protegidos y con la red de regadíos del valle.

En cuanto a la orografía, se identifican tres sistemas de ligeras elevaciones dentro del término municipal. Hacia el norte se encuentran los cerros próximos a Riobobos y Moraleja; en el oeste, pequeñas elevaciones dispersas próximas a la EX-108 y EX-109; y al sur, los suaves cerros próximos al río Alagón y a la Rivera del Fresnedosa, que delimitan los espacios de cultivo y dehesa de la periferia urbana. Entre estos sistemas, los suelos planos y fértiles de las vegas del Alagón constituyen el espacio más productivo para la agricultura, así como corredores naturales que favorecen la conectividad ecológica con zonas protegidas comarcales como la ZEPA Río Alagón, los LIC asociados a la Rivera del Fresnedosa y los mosaicos de dehesa y bosque mediterráneo del entorno rural (véase plano 1.6.4).

Matriz agroforestal y espacios verdes urbanos, elementos básicos del sistema de espacios abiertos.

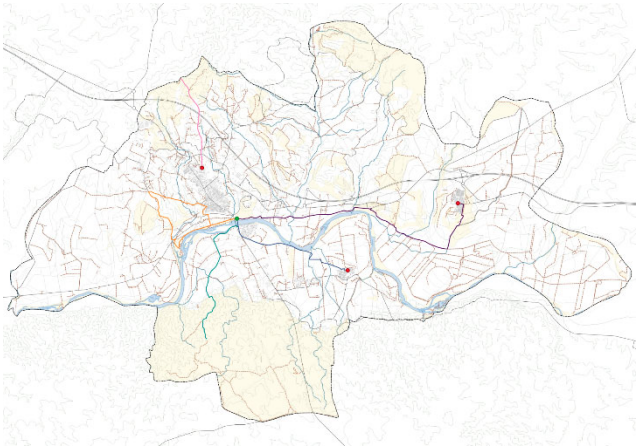
Este apartado identifica los elementos básicos del sistema de espacios abiertos de Coria, entendiendo que forma parte y está integrado en la red ecológica comarcal y regional (ver plano 1.6.5. Matriz agroforestal).

El análisis agrupa dos tipos de elementos. Por un lado, los elementos de carácter más territorial pertenecientes a la matriz agroforestal, a partir de las coberturas del suelo de Extremadura, filtrando coberturas forestales (bosques, matorrales, ribazos de ríos) y agrícolas (cultivos de regadío, pastos y dehesas). Por otro lado, los elementos verdes de escala más local y de menor dimensión pertenecientes al tejido urbano, incluyendo parques, jardines, plazas, zonas de transición, arbolado viario, espacios de equipamiento y áreas pendientes de desarrollo. Todos ellos conforman la capa básica del sistema de espacios abiertos de Coria.

En cuanto a forma y estructura, se observa un mosaico heterogéneo donde las matrices agrícolas de regadío y dehesas se alternan con bosques de ribera y franjas vegetales asociadas a arroyos y márgenes fluviales, destacando el río Alagón, la Rivera del Fresnedosa y sus arroyos asociados. La continuidad ecológica se mantiene especialmente en los márgenes de los cauces fluviales y en las zonas periféricas del núcleo urbano, mientras que en el casco urbano los espacios verdes se encuentran poco conectados entre sí.

A pesar de la fragmentación aparente, los corredores ecológicos fluviales y las áreas de vegetación periurbana permiten mantener la conectividad ecológica y ofrecen oportunidades para la recreación y la educación ambiental.

Asimismo, se detectan suelos agrícolas en desuso en áreas cercanas a los polígonos industriales y a los canales de regadío, que son zonas con mayor presión para posibles desarrollos urbanos. La existencia de huertos municipales y comunitarios, junto con la preservación de dehesas y márgenes de ríos, contribuye a integrar los espacios abiertos urbanos con la matriz agroforestal del municipio, fomentando la sostenibilidad y la biodiversidad local.



1.6.6 Sistema de caminos y jerarquías. Cañadas y coladas como elementos conectores del sistema de espacios abiertos

Sistema caminos y jerarquía, elementos conectores del sistema de espacios abiertos.

Los caminos constituyen los principales elementos que permiten recorrer el paisaje agroforestal del entorno de Coria y, al mismo tiempo, conectan el núcleo urbano con infraestructuras viarias de rango superior que trascienden la escala municipal y se integran en estructuras territoriales del Valle del Alagón. Estos caminos deben vincularse asimismo con el tejido urbano contemporáneo.

El análisis del sistema de caminos del municipio nos sirve para establecer una cierta jerarquía. Podemos definir tres niveles:

- 1. Red de vías pecuarias (clasificadas oficialmente en el BOE)
 - Cordel de la Isleta al Batán de la Risa - anchura 37,61 m
 - Cordel de Mínguez - anchura 37,61 m en su primer tramo
 - Colada-enlace del Tropezón o Estufas - anchura 10 m
 - Colada de Casas de Don Gómez al camino de Plasencia - anchura 14,11 m
 - Colada del Hospital - anchura variable de 8 a 10 m
 - Colada de Valderrey o del Camino Viejo del Guijo - anchura 14,11 m
 - Colada de Cinco Olivos o de Marchagaz - anchura media 13,28 m
 - Colada de la Dehesilla - anchura 13,28 m

2. Caminos rurales estructurantes

El eje principal de la red rural discurre en paralelo a los corredores agrícolas del Valle del Alagón, articulando la conexión histórica entre las vegas del río Alagón, la Rivera del Fresnedosa y los mosaicos agroforestales tradicionales. Este eje penetra en el municipio siguiendo los campos de regadío al norte del casco urbano y se transforma en recorrido urbano a través de calles estratégicas, integrándose con los accesos a zonas de equipamientos y polígonos industriales, prolongándose hacia áreas periféricas del municipio.

3. Itinerarios secundarios y radiales

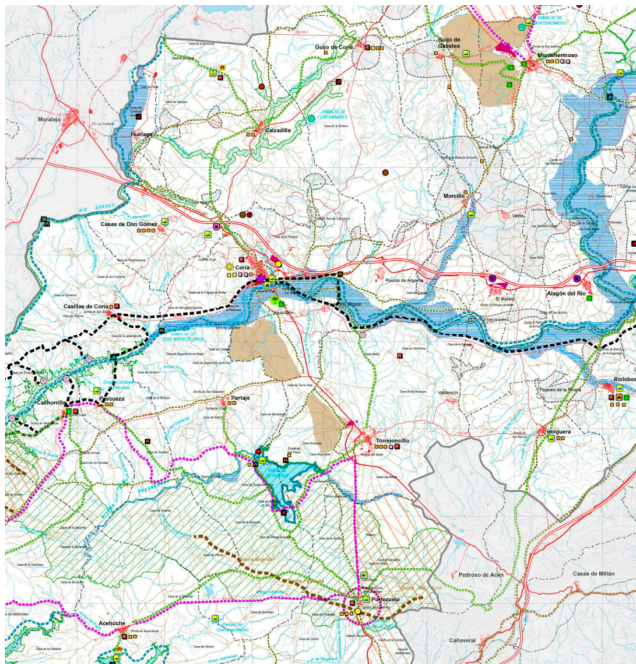
Partiendo del eje principal previamente descrito se reconocen diversos itinerarios secundarios que estructuran la malla territorial de Coria identificados en sentido horario Hacia el norte aparece el itinerario que conecta con los antiguos campos de cultivo y arroyos tradicionales prolongándose hacia el límite con los municipios vecinos y manteniendo su carácter agrícola histórico Girando hacia el noroeste el recorrido discurre por avenidas y caminos periurbanos que dan acceso directo a polígonos industriales articulando la conexión productiva y logística Desde el oeste el itinerario parte del entorno de áreas deportivas y recreativas orientándose hacia los caminos agrícolas que conducen a parcelas rurales de la periferia cumpliendo un papel de transición entre lo urbano y el espacio de actividad rural activa En el sector suroeste la continuidad urbana se prolonga a través de avenidas principales que enlazan con caminos históricos que se dirigen hacia núcleos rurales cercanos configurando un corredor tradicional de movilidad comarcal El itinerario del sur se orienta hacia tierras de secano y enlaces con la red de caminos que conducen a aldeas próximas consolidando un vínculo territorial de carácter agrícola extensivo Hacia el sureste aparece un itinerario breve que coincide con senderos de la red de arroyos y márgenes fluviales configurando un corredor ecológico y de uso recreativo El acceso este se produce desde calles principales del núcleo urbano conectando el tejido urbano con infraestructuras supramunicipales y caminos de enlace funcional con la periferia Avanzando hacia el noreste el itinerario conduce hacia pistas forestales y caminos de servicio vinculados al sistema de regadío incorporando el paisaje hidráulico como estructura territorial Finalmente el itinerario de escala regional corresponde a los senderos y caminos asociados al GR-113 Camino Natural del Tajo que bordean el límite oriental del municipio y actúan como corredor ecológico longitudinal de alcance regional integrando Coria en las redes de paisaje y movilidad lenta del territorio. Conectores urbanos, conector fluviales y portes, estructura resultante a escala de municipio

El objetivo de este punto del análisis es sintetizar y resumir cuáles serían los elementos principales del sistema de espacios abiertos que hemos ido viendo hasta ahora que provienen de escaleras superiores, incorporando también aquellos elementos de carácter más urbano que podemos identificar con un zoom (ver plano 1.6.8. Estructura del sistema de espacios abiertos a escala municipal en el Atlas de la información urbanística).

Esta aproximación al tejido urbano nos permite identificar cuáles son los ejes viarios que podrían realizar de conectores urbanos y las puertas que nos permitirán articular, a través de los límites, la red verde urbana con el mosaico agroforestal que rodea el municipio. A continuación, se describen los elementos del tejido urbano que se identifican e incorporan a esta escalera.

Conectores urbanos

Los conectores urbanos pueden definirse como aquellos elementos que pueden funcionar como nexo de unión o articuladores entre los espacios verdes urbanos y los espacios abiertos de carácter territorial que rodean a los tejidos urbanos. Un conector urbano puede estar conformado por diferentes elementos: calles, espacios verdes urbanos o espacios fluviales que entran a modo de cuña en el tejido urbano o lo atraviesan.



1.6.7 Conectores urbanos, corredores fluviales y puntos de enlace.



1.6.8 Elementos clave del sistema de espacios abiertos y su conectividad.

En cuanto a los conectores urbanos, podemos reconocer dos tipos: los verticales y los horizontales. Los primeros el eje urbano conformado por la carretera EX-109 coincidiendo con la Avenida Virgen de Argeme, que se alarga cruzado el río Alagón, y las rieras de Rosales y del Sepulcro.

Los conectores urbanos horizontales o transversalidades se conforman de diferentes elementos: calles, cuñas fluviales que penetran y los caminos que se han detectado en el punto anterior. De norte a sur se pueden identificar las siguientes:

La primera transversalidad es el río Alagón aun que la dirección principal del núcleo es la vertical.

La segunda transversalidad se genera para acceder al nucleó urbano del Rincón del Obispo ir la carretera de Cáceres conectándose con la EX-109.

La tercera transversalidad, es la conformada por la conexión a la puebla de Agrame, tratándose de las infraestructuras viarias EX-A1 y EX-108 que se extienden más allá que el municipio.

Conectores fluviales

En relación a los ejes fluviales se identifican el Río Alagón como principal que se encuentra al sur del nucleó urbano de Coria. Y los arroyos de Rosales que cruza en algún punto de forma canalizada la trama urbana (IES Caurim) al este y del Sepulcro al oeste quedando fuera de la tarama urbana.

Puertas y articulaciones

El estudio de los límites entre los tejidos urbanos y el mosaico agroforestal nos muestra, que, aunque existen muchas barreras como las infraestructuras viarias EX-108, EX-109, EX-A1 y el mismo río Alagón, se detectan algunos puntos que ya funcionan como a puertas. Las puertas deben permitir articular, a través de los límites, la red verde urbana con el mosaico agroforestal que rodea al tejido urbano. Todos estos puntos detectados son espacios que deben funcionar como franjas de permeabilización. Podemos diferenciar tres tipos. Los pasos superiores, los inferiores y puntos de cruzamiento directo en carretera.

- Paso superior de la EX-108 por la Avenida Alfonso VII.
- Cruzamiento del río a través de la EX-109 y el Puente del Hierro.
- Paso inferior del IES Caurium al polígono Industrial los Rosales
- Paso inferior de EX-109 en el nucleó ilegal la isleta.
- Cruzamientos sin paso EX-108, extensión del camino del Cementerio.

En esta síntesis recogemos e integramos (plano 1.6.8):

- la base de SNU que incorpora y preserva el mosaico agroforestal como punto de partida;
- los elementos de carácter lineal estructurante como los ejes fluviales y los ejes que marcan las crestas;
- la red de caminos y su jerarquía;
- los sistemas de espacios verdes, equipamientos y servicios;
- los ejes viarios y verdes urbanos que deben funcionar como conectores urbanos; y
- las puertas que deben permitir articular, a través de los límites, la red verde urbana con el mosaico agroforestal que rodea al municipio.

1.6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto al peso comarcal

• El municipio de Coria no solo está situado en el centro de la comarca del Valle del Alagón si no que podemos afirmar que tiene unos datos superiores a la mediana comarcal. Aunque su superficie representa el 5,90% de la del Valle del Alagón, su población de 12.125 habitantes ya representa el 33,71% del total del ámbito territorial. En concreto:

La superficie del municipio (103,46 km²) representa el 5,95% de la comarca.

Su población (12.125 habitantes) es el 33,71% de la población comarcal (35.965 hab.)

La densidad de población del municipio es de 117,20 hab/ km², es un 571,56 % de la comarcal (20,50 hab/ km²)

El municipio tiene un censo de 8.201 viviendas (año 2021).

Se consideran 5.208 viviendas principales (hogares). Representando apenas el 63,50 % de las viviendas del municipio hogares. Mientras que en la comarca de Cáceres este número desciende hasta el 56,04%.

> Respeto a las redes de movilidad

• La posición del municipio de Coria, central en la comarca también es un punto de confluencia de distintas infraestructuras viarias permiten la interrelación con los distintos municipios a escalas supramunicipal y comarcal. De estas infraestructuras, la EX -A1/EX -108 y la EX -109, se configuran como las vías básicas de comunicación de Coria.

- El territorio no cuenta con comunicación ferroviaria. Coria ofrece servicio de autobús a todo el ámbito, a excepción de Aldehuela del Jerte cuyo servicio de autobús conecta exclusivamente con Plasencia.

> Respeto a los espacios naturales protegidos

- Se deberá garantizar la conexión entre los espacios naturales protegidos próximos al municipio (río Alagón), de manera que el municipio no se convierta en una barrera, sino en un corredor capaz de dar continuidad al medio físico natural.

> Respeto a las unidades de paisaje

- La propuesta de zonificación del suelo no urbanizable tendrá que tener en cuenta que el suelo no urbanizable de Coria esta, mayoritariamente, en la unidad de paisaje de Vega.

> Respeto a la estructura de los espacios abiertos

- El suelo no urbanizable del municipio supone el 97,60% de la superficie total y se considera el punto de partida por el sistema de espacios abiertos municipales. Los sistemas (parque y algunos equipamientos) conforman la red de verdes urbanos.

- Desde una visión agregada de la estructura del sistema de espacios abiertos de la comarca de Alagón, y teniendo en cuenta que el relieve y la hidrografía son los elementos territoriales que estructuran el territorio, observamos que el municipio de Coria se localiza en una posición central de la comarca y en relación con el río y espacios agrarios.

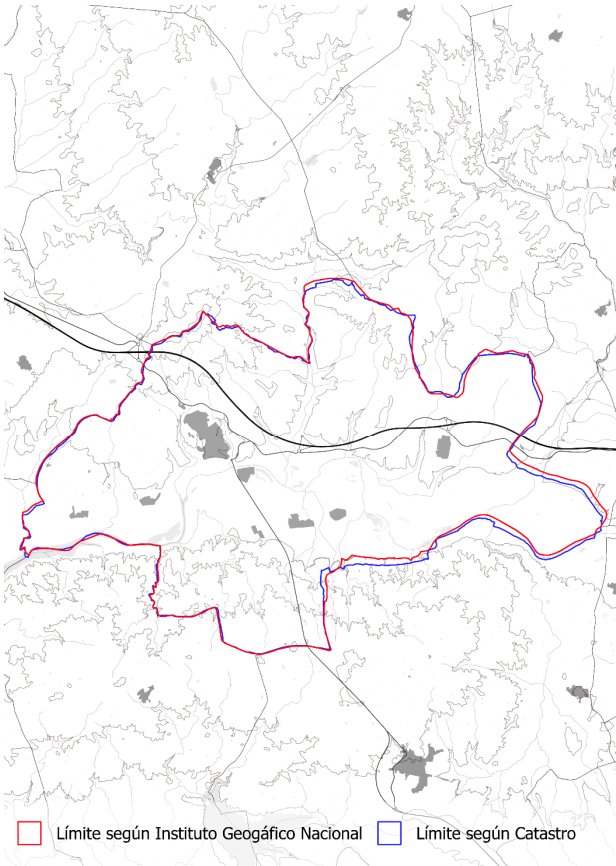
- Articulaciones metropolitanas. A escala agregada podemos ver que Coria se sitúa como punto de articulación hacia los municipios del alrededor.

- Red de caminos y jerarquía. La jerarquía de la red de caminos de Coria se organiza en tres niveles: vías pecuarias; caminos de primer orden, incluyendo itinerarios paisajísticos tanto peatonales como motorizados; y caminos de segundo orden de carácter local. La red local presenta una estructura en dos ejes principales: uno que atraviesa el municipio y cruza el río Alagón, y otro que sigue el curso fluvial de forma horizontal, conectando también con los núcleos de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo.

- Conectores fluviales. El río Alagón estructura la comarca, y constituye el paso entre los dos planos que delimita el valle del Alagón que separa dos estructuras tectónicas diferenciadas. El arroyo de los Rosales y el arroyo del Sepulcro por las partes este y oeste del municipio respectivamente son espacios de oportunidad para ser preservados como parques fluviales. Se observan cuñas de espacios fluviales que entran en el tejido urbano que deberían preservarse también como parques fluviales.

- Barreras y Puertas. En los límites entre los tejidos urbanos y el mosaico agroforestal existen barreras como el paso de las carreteras EX-108 y EX109 y la autovía EX-A1. A lo largo de estas barreras se detectan algunos puntos que ya funcionan como puertas. Las puertas deben permitir articular, a través de los límites, la red verde urbana con el mosaico agroforestal que rodea al tejido urbano. Podemos diferenciar 3 tipos: ecoductos, pasos inferiores y pasos superiores. Estas puertas son espacios que deben funcionar como franjas de permeabilización. Por tanto, se propone la transformación de aquellas que necesiten ser mejoradas.

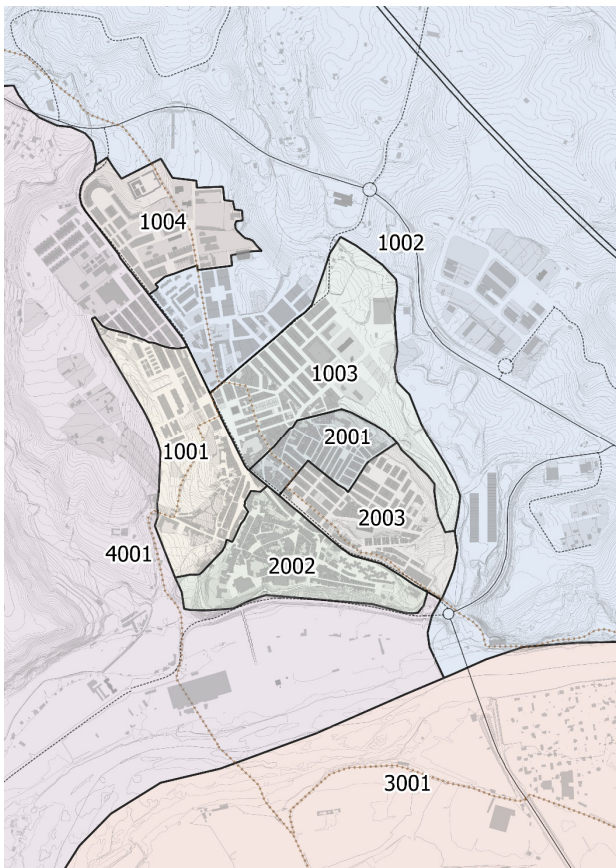
- Las consideraciones anteriores tienen repercusiones directas en las propuestas relacionadas con la zonificación del suelo no urbanizable, los espacios fluviales, la red de movilidad, los sistemas y en las cesiones de verde y equipamiento en los sectores de desarrollo, así como en la gestión de la matriz agroforestal.



2.1. Comparativos límites de Coria.



2.2.1 Ámbito del PECH de Coria.



2.2.2 Divisiones de Coria según secciones censales.

2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORIA

2.1. LA DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CORIA

Por tal de incorporar el límite de término en toda la documentación gráfica de este documento de Avance del PGM y en los planos del *Atlas de la información urbanística* se han comparado los límites de término provenientes de las fuentes siguientes:

- Instituto Geográfico Nacional (IGN).
- Catastro.

Según la delimitación que consta en los archivos del Catastro, la superficie del término municipal de Navalморal de la Mata es de 103.09 km². Siendo este número ligeramente inferior al que figura en el IGN.

El PM de 2019 define una superficie del municipio de 103,46 km² coincidiendo con la información coincidente a la del IGN

De acuerdo a la información del Instituto Geográfico Nacional (IGN), el municipio consta con una superficie de 103.46 km², aunque sea parecido al número obtenido en el recuento del área del catastro, podemos ver claras disconformidades, siendo estas las siguientes:

En el límite sur del término municipal, en las inmediaciones del arroyo del Zarzosa, se detectan las primeras discrepancias relevantes entre la cartografía del IGN y el Catastro. Mientras que el IGN delimita el cauce y las parcelas adyacentes con un trazado más ajustado a la morfología real del arroyo, el Catastro sitúa ciertos linderos ligeramente más hacia el interior del término municipal, generando un desfase visible en la asignación de suelos rústicos. Una discontinuidad aún más notable se observa en el entorno del río Alagón, particularmente en su **extremo sur**, donde el Catastro presenta una delimitación claramente adelantada respecto a la figura del IGN, ocupando parte del cauce o márgenes. Finalmente, en el extremo norte, en torno al arroyo de los Córdargos, también se registran desplazamientos de varios metros entre ambas cartografías, alterando la correspondencia entre parcelas colindantes y generando diferencias puntuales en la continuidad de las líneas límite municipales.

Por consiguiente, se ha decidido utilizar como base en el avance del Plan Municipal y en los planos de trabajo la cartografía del Instituto Geográfico Nacional (IGN), ya que ofrece un mayor ajuste a la realidad del municipio y proporciona una precisión superior en la delimitación de sus límites, garantizando coherencia en el análisis urbanístico y territorial.

2.2. DIVISIONES ADMINISTRATIVAS

2.2.1 ÁMBITO DE CORIA

En el municipio de Coria no existe, actualmente, una división oficial en barrios ni en distritos administrativos. Las únicas delimitaciones reconocidas corresponden al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria (ver 2.2.2 Ámbito del PECH de Coria) y a las **Secciones censales** que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas secciones constituyen subdivisiones territoriales diseñadas para la organización y ejecución de los censos de población y vivienda, agrupando un conjunto de viviendas y residentes dentro de áreas geográficas delimitadas, lo que facilita la recolección, procesamiento y análisis de datos estadísticos. Su definición y delimitación se realiza siguiendo criterios de homogeneidad demográfica, accesibilidad y factibilidad operativa, garantizando, además, la confidencialidad de la información conforme a la normativa del INE y del Padrón Municipal.

En Coria se han establecido un total de 10 secciones censales, que abarcan la totalidad del municipio. El núcleo urbano principal se divide en **9 secciones**, mientras que los núcleos urbanos de Rincón del Obispo y Virgen de Argeme se integran conjuntamente en la sección 3001, lo que permite un tratamiento estadístico unificado y coherente con la planificación territorial del municipio.

Las **secciones censales** constituyen la unidad territorial básica para la difusión de información estadística y para la organización de los procesos electorales. Su delimitación responde a criterios operativos, ya que deben abarcar una población que permita una gestión eficiente tanto en los censos como en las elecciones. En términos generales, cada sección comprende entre 500 y 2.000 habitantes, y sus límites suelen definirse mediante elementos fácilmente identificables, como calles principales, carreteras o accidentes naturales, con el fin de garantizar su estabilidad y reconocimiento.

En el caso de **Coria**, el municipio se divide en un total de **9 secciones censales** que cubren la totalidad del término municipal.

El **núcleo urbano principal** se organiza en **9 secciones**, que permiten un análisis detallado y equilibrado de la estructura poblacional y urbana.

La **sección 3001** integra de forma conjunta los núcleos de **Rincón del Obispo** y **Virgen de Argeme**, ofreciendo así un tratamiento estadístico unificado y coherente con la realidad territorial y administrativa del municipio.

Dentro del núcleo urbano, destaca la **sección censal 2002**, que coincide con el **ámbito del casco histórico** de Coria. Esta zona concentra una parte significativa del patrimonio arquitectónico y urbano más antiguo, y presenta una estructura urbana densa y consolidada, propia de los centros históricos tradicionales.

Por su parte, las secciones 4001, 1001, 1004, 1002, 1003, 2001 y 2003 corresponden a diferentes áreas del núcleo urbano, representando sectores residenciales y de expansión que configuran la morfología actual del municipio. Dado que las secciones censales constituyen también una herramienta útil para **comprender** la estructura urbana y territorial, su delimitación se ha apoyado en varios ejes significativos de la ciudad, como la EX-109 —que en determinados tramos dentro del municipio se corresponde con la avenida Virgen de Argeme— o la avenida Monseñor Riberi, entre otros. Estos elementos viarios principales actúan como límites naturales y funcionales, facilitando la identificación y coherencia de cada ámbito censal.

2.2.3 ÁMBITO DEL PECH

En relación con el ámbito del casco histórico, y de acuerdo con lo establecido en el **Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH)**, aprobado el 25 de enero de 1994 y todavía vigente en la actualidad, se reconoce una subdivisión en cuatro áreas claramente diferenciadas. A su vez, cada una de estas áreas se organiza internamente en distintas subáreas, lo que permite una lectura más precisa y detallada de la estructura urbana histórica. Esta división no responde únicamente a criterios formales, sino que se fundamenta en la propia morfología histórica de la ciudad y en la singularidad arquitectónica de los elementos que la conforman (véase plano 2.2.3, *Divisiones administrativas según PECH vigente*).

Uno de los elementos más determinantes en la configuración del espacio urbano es, sin duda, la **muralla histórica**, que actúa como límite físico y simbólico. Esta separa el ámbito intramuros —el núcleo originario y fundacional— de los tres arrabales que conformaron la primera expansión de la ciudad hacia el exterior: el **Arrabal del Carmen**, el **Arrabal de la Corredera** y el **Arrabal de San Francisco**. Conviene señalar que el PECH original planteaba una división más compleja, estructurada en cinco áreas (dos intramuros y tres arrabales) y un total de 22 subáreas. Sin embargo, tras la **Revisión nº1 del Plan Especial**, dicha organización se redefinió con el objetivo de simplificar la gestión y clarificar el planeamiento. De esta manera, se pasó a establecer una única área intramuros y tres arrabales, subdivididos en siete subáreas en total (véase plano 2.2.4, *Divisiones administrativas según PECH vigente*).

- **Intramuros (90.455,13 m²)**

Área delimitada íntegramente por la muralla, correspondiente al núcleo fundacional y consolidado de la ciudad histórica. Su edificación es densa y concentra la mayor parte del patrimonio edificado de interés, con construcciones datadas mayoritariamente entre los siglos XVIII y XIX. En este ámbito se localizan los principales inmuebles institucionales y religiosos, entre los que destacan la **Catedral**, el **Palacio Episcopal**, el **Ayuntamiento** y diversos conventos.

- **Arrabal del Carmen (63.399,33 m²)**

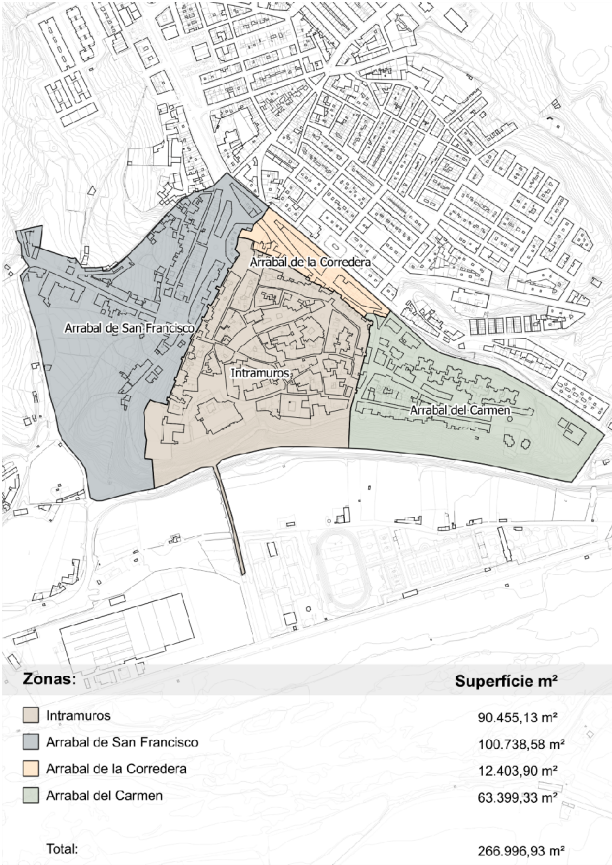
Área de expansión lineal que conecta el espacio intramuros con la **ermita del Carmen**, origen de su denominación. La estructura urbana se organiza a partir de dos ejes principales que parten de las **Puertas del Sol y de San Pedro** en dirección a la ermita, constituyendo un corredor histórico de crecimiento hacia el sur.

- **Arrabal de la Corredera (12.403,90 m²)**

Área de formación más tardía en comparación con los otros arrabales. Aunque existen edificaciones aisladas desde el siglo XVII, no se consolida hasta el siglo XVIII, con constancia documental de su desarrollo como arrabal. Su crecimiento se articula en torno a los ejes de la **Calle de la Muralla** y la **Calle de la Corredera**, lo que determina una estructura más regularizada.

- **Arrabal de San Francisco (100.738,58 m²)**

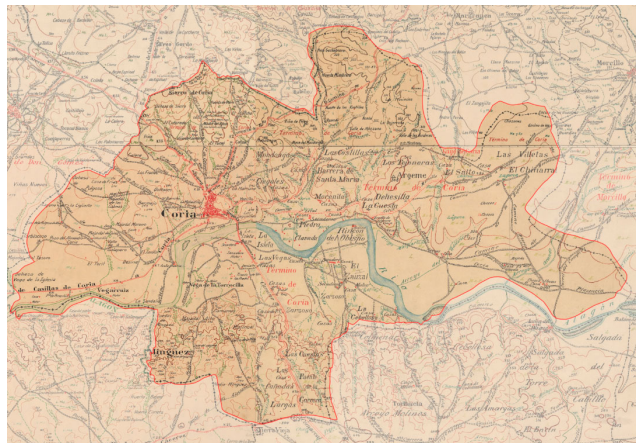
Área desarrollada a partir del siglo XV en torno al **Hospital de San Nicolás de Bari**, fundado en 1535, que actuaba como núcleo de desarrollo. Desde su origen se destinó a la asistencia de pobres y peregrinos. Se trata del área menos consolidada del PECH y cuenta con tramos muy desintegrados.



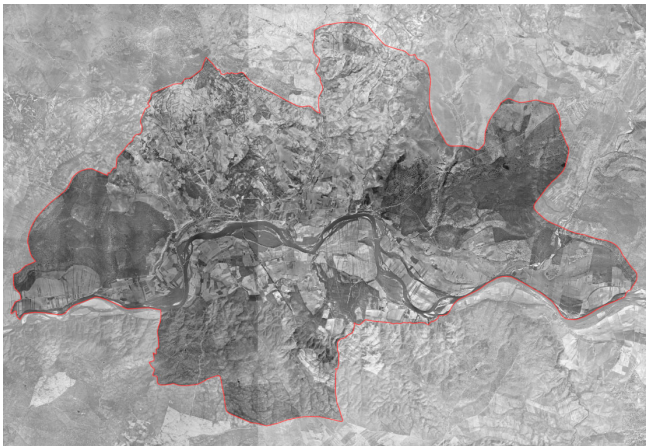
2.2.3 Divisiones administrativas según PECH vigente.



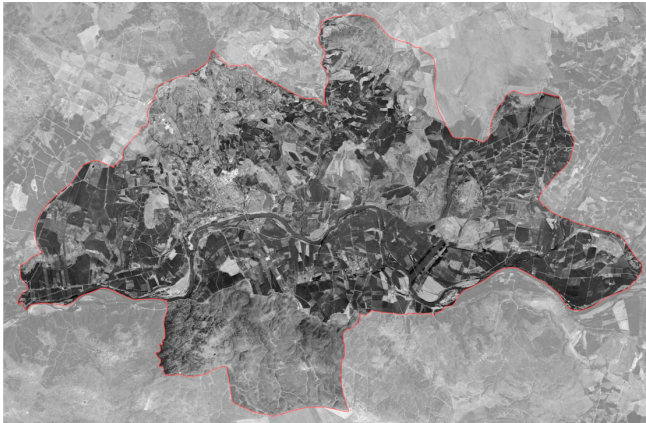
2.2.4 Subdivisiones administrativas según PECH vigente.



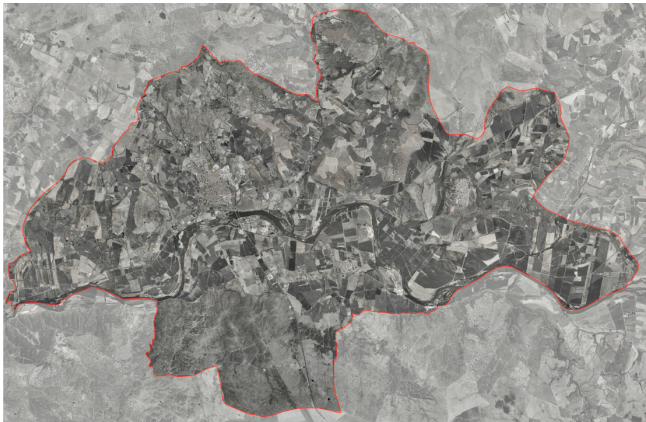
2.3.1 Evolución física. Cartografía aérea 1944



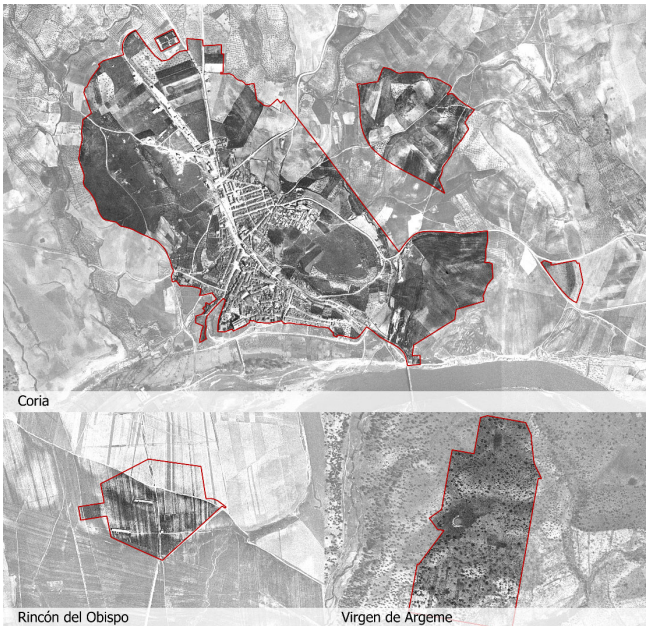
2.3.2 Evolución física. Fotografías aéreas 1956



2.3.3 Evolución física. Fotografías aéreas 1980-1986



2.3.4 Evolución física. Fotografías aéreas 1997-2003



2.4.1 Evolución urbana del municipio. Fotografías aéreas 1956

2.3. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA

El término municipal de Coria se divide en el núcleo urbano principal y dos entidades separadas. El núcleo urbano limita con el río Alagón en el sur, el Arroyo del Sepulcro al oeste y el Arroyo de Rosales al este.

Las entidades dependientes administrativamente del ayuntamiento de Coria son: Rincón del Obispo, situado al sureste del núcleo urbano de Coria dejando el río Alagón al Norte; y Puebla de Argeme al este.

Les redes de comunicación viaria permiten la relación con los distintos municipios a escala supramunicipal y comarcal.

El núcleo urbano de Coria está situado al margen norte del río. Se encuentra encajado entre los arroyos del Sepulcro y el Arroyo de Rosales junto a la carretera EX -108 paralela al arroyo y que delimita al norte el núcleo.

El núcleo de la Puebla de Agrama, situado al este del núcleo urbano de Coria, está en el margen norte del río Alagón. Se encuentra entre dos arroyos afluentes del río Alagón y la autovía EX -A1. Esta última como acceso directo al núcleo y límite norte; el Arroyo del Salto al oeste del núcleo, con un umbral de suelos de cultivo y bosque, y el Arroyo del Gallinero como límite en el sud.

El núcleo del Rincón del Obispo, situado al sureste del núcleo urbano de Coria, está en el margen sur del río Alagón. Se encuentra rodeado por tierras de cultivo. A unos 0,5km en dirección este encontramos el río Alagón y en dirección norte a 1,3 km volvemos a encontrar el río.

En las cercanías del núcleo de Coria, mayoritariamente en las vías en dirección a los núcleos de Puebla de Agrama y Rincón del Obispo, y proximidad al río o arroyos se han desarrollado urbanizaciones, en gran parte ilegales. Los polígonos de actividad económica se sitúan mayoritariamente en la franja este del núcleo de Coria, destacando un polígono por sus dimensiones, polígono Industrial de los Rosales, separado del núcleo urbano por la carretera EX -108. Las instalaciones deportivas se concentran al margen del río, suroeste del núcleo urbano.

Como espacio natural protegido destacado que llega a relacionarse con el núcleo urbano es el río Alagón, hay que remarcar su posición de relación con el río el cual sigue varios espacios protegidos destacando el Parque Natural del Tajo Internacional que establece una continuidad con Portugal.

El paisaje de Coria está estructurado por el curso fluvial y constituido por un mosaico de mayoritariamente espacios agrícolas, con manchas de bosque de dehesas. Este paisaje se define por la presencia de numerosas repoblaciones de quercíneas destinadas a compensar la falta de regeneración natural generalizada del arbolado de las dehesas. También efectuado en zona de pastizal o matorrales bajas. bosques de ribera en el margen del río Alagón con vegetación del *glauclion flavi*. Estos entornos, no obstante, se encuentran fragmentados por los núcleos ilegales en parcelas agrícolas.

El suelo no urbanizable del Término Municipal de Coria está distribuido alrededor del núcleo urbano y tiene un carácter principalmente agrícola de cultivos de regadío. Con algunas zonas de bosque en relación a los cursos fluviales.

2.3. EVOLUCIÓN URBANA DEL MUNICIPIO

La ciudad de Coria se sitúa próxima a la ribera del río Alagón, donde existen evidencias arqueológicas próximas a Rincón del Obispo o la ermita de la Virgen de Argeme, con presencia humana desde tiempos Prehistóricos. Aunque el primer asentamiento continuado en el tiempo, se sitúa en el siglo VII a.C. con los “vettones”, siendo “Cauria” su capital, de donde proviene el nombre actual de la Ciudad de Coria.

Con la llegada del imperio romano a la península en el siglo I a.C., fundan la Ciudad de CAVRIUM (Caurium), en el actual casco antiguo de la ciudad, consolidándose como núcleo urbano dentro de la provincia romana de Lusitania siendo la actual Mérida su capital. En este periodo se realizaron algunas de las infraestructuras actuales, como el tramo de la muralla romana (evidenciando el perímetro de la antigua Ciudad romana) o el Puente en Seco, originalmente Romano, aunque actualmente su configuración fue modificada en 1518. Aunque hoy carece de ningún cauce de agua, consecuencia de los cambios en el curso del río Alagón, posiblemente a causa del paso de la cornisa.

No obstante, con el colapso del imperio romano hacia el siglo V d.C., la Ciudad de Coria pasa a poder del Reino visigodo de Toledo. En este periodo se instaura la sede episcopal de Coria, hecho que subraya la importancia tanto religiosa como administrativa del municipio en la región. Posteriormente con la conquista musulmana de la región en el 711 d.C., la Ciudad pasó a manos musulmanas siendo renombrada como “Qūriya” (Coria) formando su propio “Iqlīm Qūriya” (generando su propio distrito administrativo dentro del califato de Córdoba).

Con las campañas militares por parte de Alfonso VI y Alfonso VII de León la Ciudad cambió de manos en diversas ocasiones, pero no fue con Alfonso IX en el año 1200 d.C. que la conquistaría de manera definitiva. Coria formó parte de las marcas hispánicas, siendo una cuña clave en las posteriores campañas militares, fue entonces cuando se consolidó el actual casco histórico de la ciudad y se reforzaron las murallas y las estructuras militares.



2.4.2 Evolución urbana del municipio. Fotografías aéreas 1981



2.4.3 Evolución urbana del municipio. Fotografías aéreas 2001



2.4.4 Evolución urbana del municipio. Fotografías aéreas 2022

Entre los siglos XIV y XVIII, Coria sufrió guerras y epidemias que frenaron su expansión, consolidando un núcleo compacto dentro de sus murallas. Alcanzó su auge demográfico en el siglo XVI, pero luego se mantuvo estable y contenida como centro comarcal. La monumentalización con la catedral, el palacio episcopal, el seminario y el castillo reforzó su carácter representativo y dejó una morfología urbana de herencia medieval que perdura.

El crecimiento urbano de Coria a partir del siglo XIX responde a dinámicas distintas a las que habían predominado en etapas anteriores. Si hasta entonces la ciudad había permanecido contenida en su recinto histórico, con un desarrollo limitado por las murallas y los condicionantes defensivos, a partir de 1800 se inicia una expansión hacia el exterior motivada por el aumento demográfico y la pérdida de valor estratégico de las fortificaciones. Por consiguiente, se consolidaron los arrabales de; San Francisco, del Carmen y de la Corredera. Estos, siendo inmediatos al casco amurallado, con viviendas vinculadas a actividades agrícolas y comerciales.

A mediados del siglo XIX, las desamortizaciones eclesiásticas liberaron solares y espacios que se incorporaron a la trama urbana, permitiendo la apertura de nuevas calles y generando tramas urbanas adicionales. Asimismo, comenzaron a desarrollarse ejes fuera de los arrabales siguiendo los antiguos caminos de acceso al municipio, como la vía que conectaba el antiguo *Convento de San Francisco* con Coria y la actual calle del Guijo. Por aquel entonces, estos caminos presentaban las primeras edificaciones, aunque eran escasas y de baja densidad. A pesar de estos cambios en la morfología urbana, la población se mantuvo casi constante: en 1842 el municipio contaba con 2.794 habitantes, y en 1900 apenas había aumentado hasta 2.819.

La primera mitad del siglo XX supuso un impulso para el crecimiento del municipio, favorecido por la construcción de infraestructuras como la carretera nacional y, más tarde, la red comarcal. Esta mejora en las comunicaciones permitió la expansión urbana más allá del área comprendida por las murallas y los arrabales. Durante las primeras décadas, comenzaron a consolidarse barrios próximos a la Puerta de la Guía y a la carretera de Cáceres, dando lugar al primer ensanche urbano entre las calles Fray Francisco de Coria y la calle del Guijo. Posteriormente, se empezaron a desarrollar edificaciones en torno a la avenida Virgen de Argeme y la calle Cruz de la Piedra. La población reflejó este dinamismo, pasando de 2.819 habitantes a inicios de siglo a 5.211 en 1950.

Durante la segunda mitad del siglo XX, el crecimiento se aceleró gracias a la incorporación de nuevos núcleos de población, especialmente en la década de 1960, con el plan del Instituto Nacional de Colonización que promovió polígonos de vivienda social destinados a la explotación agraria. Este impulso duplicó la población en apenas veinte años, pasando de unos 5.000 habitantes en los años 50 a más de 10.000 a principios de los 70.

En los primeros años del siglo XXI, la expansión urbana se orientó hacia la periferia sur y sureste. A partir de la década de 1990 surgieron urbanizaciones de tipología más abierta, con bloques de media altura y conjuntos residenciales modernos. Paralelamente, la expansión de suelo industrial, con el polígono de Los Rosales y otras áreas de servicios, originó nuevos núcleos periféricos, especialmente en torno a la carretera de Moraleja. No obstante, en este periodo también proliferaron asentamientos irregulares que rodean el municipio. Para entonces, la población había alcanzado los 12.000 habitantes, rozando los 13.000 en 2011.

Hoy, Coria presenta una estructura urbana dual: por un lado, el casco histórico, con su valioso patrimonio y morfología compacta; por otro, los barrios modernos y urbanizaciones periféricas, donde reside la mayor parte de la población activa y se concentran los servicios contemporáneos. La evolución desde mediados del siglo XIX hasta la actualidad refleja la transformación de una ciudad amurallada y jerárquica en un municipio diversificado, expandido y adaptado a las dinámicas actuales de movilidad, economía y asentamiento urbano.

2.5. CONCLUSIONES

> Respeto al límite de término municipal

- Se toma como criterio continuar trabajando con el límite del término del catastro. Este es el límite del término que se incorpora en la totalidad de planos del Atlas de la Información urbanística.

> Respeto a las divisiones administrativas

Coria no cuenta con barrios ni distritos oficiales. El municipio se divide en 12 secciones censales del INE, que facilitan la organización de datos poblacionales.

> Respeto a la descripción geográfica

- La organización del municipio en tres núcleos, el río como límite físico que divide el término en dos y la proliferación de urbanizaciones de baja densidad, distribuidas en las cercanías de los tres núcleos, provoquen que la comprensión del entorno geográfico sea fundamental para afrontar los retos inherentes al municipio.

> Respeto a la evolución urbana del municipio

- A partir del análisis realizado, se determina que Coria ha experimentado un crecimiento gradual desde su casco histórico hasta los barrios periféricos. Aunque se han consolidado urbanizaciones y polígonos residenciales modernos, todavía existe suelo disponible para futuras edificaciones. La expansión urbana sigue siendo moderada y el desarrollo de nuevas zonas residenciales puede continuar sin comprometer la estructura histórica del municipio.

3. ESTUDIO DEL MEDIO

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Geomorfología

La morfología de la zona está marcada por la presencia de la Sierra, que actúa como bisectriz con dirección noroeste-sureste, diferenciando dos paisajes.

Al norte, las cuencas terciarias permiten el desarrollo de terrazas fluviales en valles abiertos; una vez que los ríos atraviesan materiales pizarrosos, se encajan y apenas dejan depósitos. En el suroeste afloran materiales graníticos que presentan distintas formas de alteración. La Sierra, estructuralmente un sinclinal invertido, destaca por crestas de cuarcita.

Entre las unidades más notables figuran las terrazas asociadas al río Alagón y a arroyos secundarios como Fresnedosa y Herrería. En las cercanías de Coria se observa la secuencia más completa, con ocho niveles de terraza, y una clara asimetría del valle hacia la margen derecha. Además, se encuentran barras, cauces abandonados y conos de deyección en la llanura aluvial.

En cuanto al relieve, las alturas oscilan entre los 235 metros y los 350 metros en los terrenos aplanados de la vega. Las cotas más bajas se registran en el centro y el este, cerca del margen del río Alagón. Las alturas aumentan progresivamente hacia el sur, llegando a 358 metros, y notablemente hacia el norte, donde la topografía es más elevada, alcanzando cotas máximas de 428 metros. Las pendientes son mayormente llanas o suaves (inferiores al 10%) en el centro y sur del municipio, pero se identifican pendientes fuertes (entre el 20% y el 30%) en la zona norte.

Geología

Desde el punto de vista geológico, el municipio de Coria se ubica en la zona centro-norte de la provincia de Cáceres, dentro del Macizo Hespérico y específicamente en la zona meridional de la unidad geológica Centroibérica.

La lito-estratigrafía del área está dominada por los sedimentos del Complejo Esquisto Grauváquico (C.E.G.), que son los materiales más antiguos, datados del Precámbrico Superior, y constituyen más del 45% del área de estudio. Estos depósitos se acumularon en un ambiente marino profundo, presentando secuencias turbidíticas que evolucionaron a plataformas marinas someras. Sobre estos materiales precámbricos y paleozoicos, se disponen, en discordancia erosiva, cuarcitas, pizarras y areniscas que abarcan términos desde el Ordovícico inferior hasta el Silúrico inferior. Además, en el extremo suroccidental del término municipal, afloran rocas graníticas pertenecientes al batolito de Zarza La Mayor.

Posteriormente, durante el Terciario, tuvo lugar la sedimentación de depósitos continentales en cuencas restringidas por medio de sistemas aluviales y fluviales. Estos sedimentos neógenos están compuestos por arcillas, conglomerados, limos y arenas. Recubriendo estos, se distinguen varios niveles de terrazas asociadas al río Alagón, compuestas por cantos rodados de cuarcitas, areniscas y cuarzo con matriz arenosa.

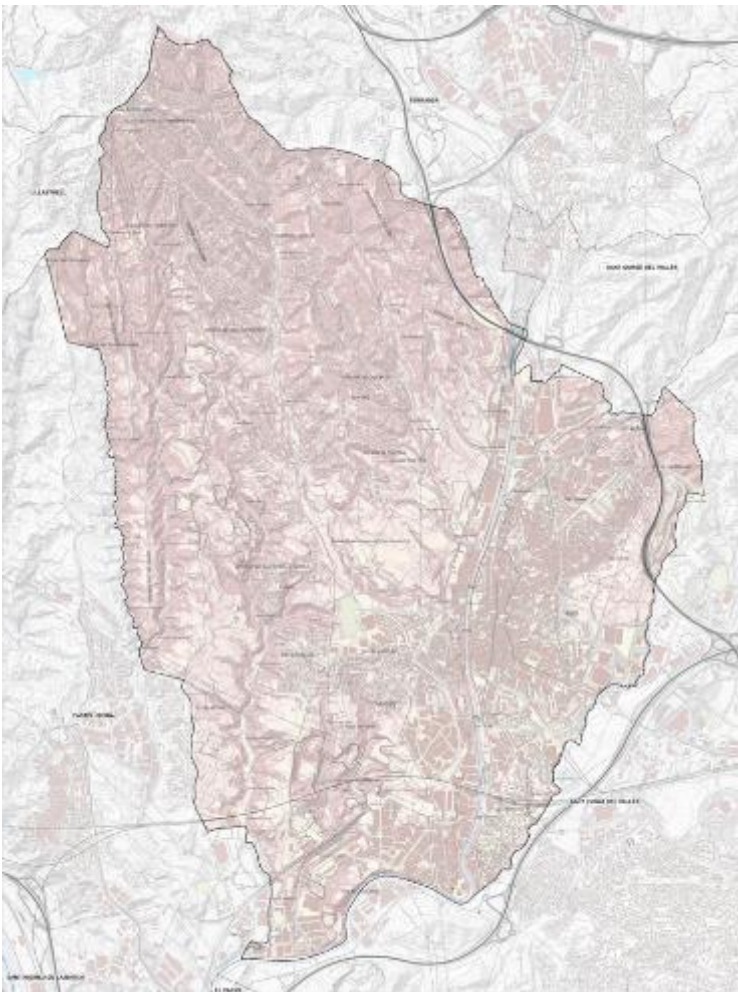
La Orogenia Hercínica causó las principales deformaciones tectónicas, siendo responsable de las estructuras plegadas y de un aplastamiento generalizado que originó la esquistosidad. También se desarrollaron sistemas de fracturas, incluyendo la falla de Alentejo – Plasencia. Geomorfológicamente, la zona está marcada por estas terrazas fluviales y la asimetría del valle del Alagón, que se encaja fuertemente al atravesar los esquistos.

En cuanto a los riesgos, el municipio presenta riesgo de expansividad del terreno (arcillas expansivas) en toda su mitad norte, clasificado como bajo o moderado. Además, el término se encuentra dentro de las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIS) debido al río Alagón.

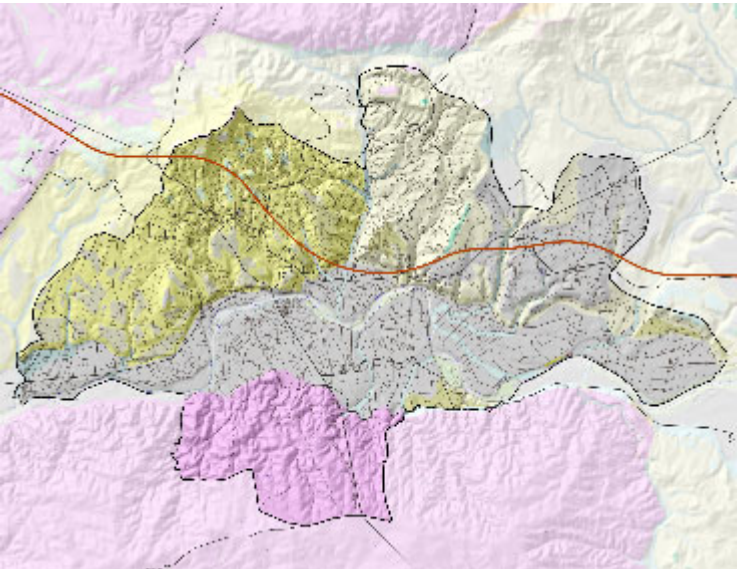
Edafología

La edafología en el término municipal de Coria se caracteriza por la presencia de varios tipos de suelo, clasificados siguiendo el modelo del Sistema de Clasificación de la FAO. Entre ellos se encuentran el Acrisol gleico, el Calcisol háplico y el Leptosol dístrico.

Los suelos más relevantes en el contexto de la fertilidad son los Acrisol gleico, que se localizan específicamente en los alrededores del cauce del río Alagón. El término "Acrisol" hace referencia a su naturaleza muy ácida y su baja saturación en bases, características provocadas por su fuerte alteración. Además, el subtipo gleico está saturado con agua, salvo que esté drenado, por un tiempo suficiente como para generar condiciones reductoras. Las restricciones principales para el uso de los Acrisoles, en general, incluyen la pobreza en nutrientes minerales, la toxicidad por aluminio, la fuerte adsorción de fosfatos y una alta susceptibilidad a la erosión. A pesar de estas limitaciones intrínsecas, la vega del Alagón es una zona de gran relevancia agrícola, como se evidencia por la amplia superficie destinada a cultivos, especialmente los herbáceos de regadío. El desarrollo agrario está muy ligado al regadío en esta zona, una práctica que busca mitigar los efectos de las elevadas temperaturas y la sequía estival.



3.2.2. Geomorfología. Pendientes.



3.3. Geología

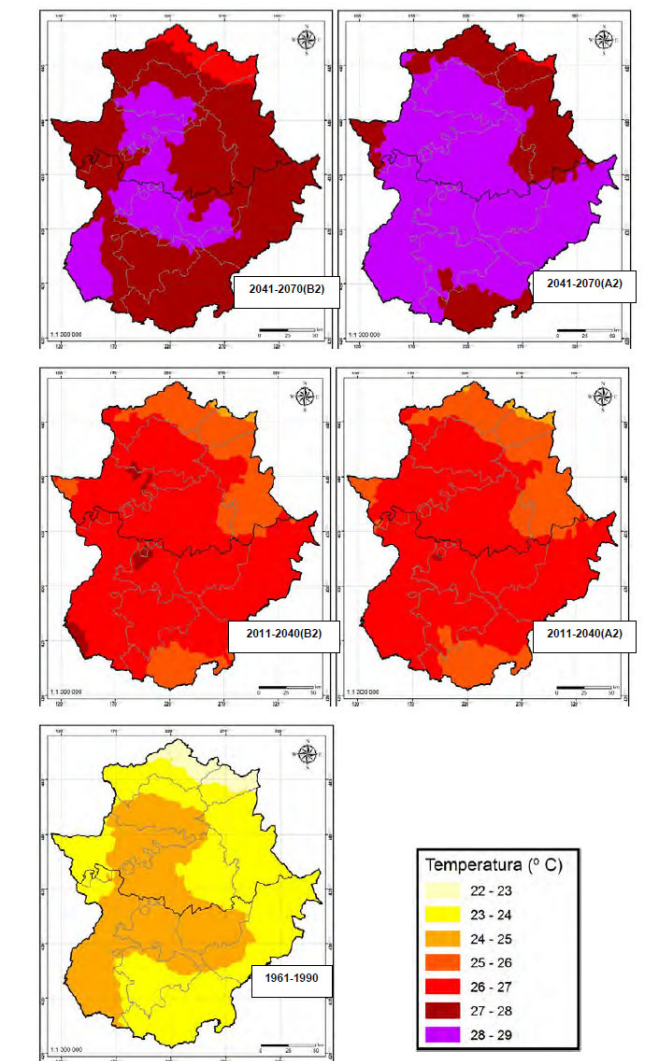


Gráfico 2.14. Medias anuales de las temperaturas máximas diarias en los periodos 1961-1990, 2011-2040 y 2041-2070 (escenarios A2 y B2).

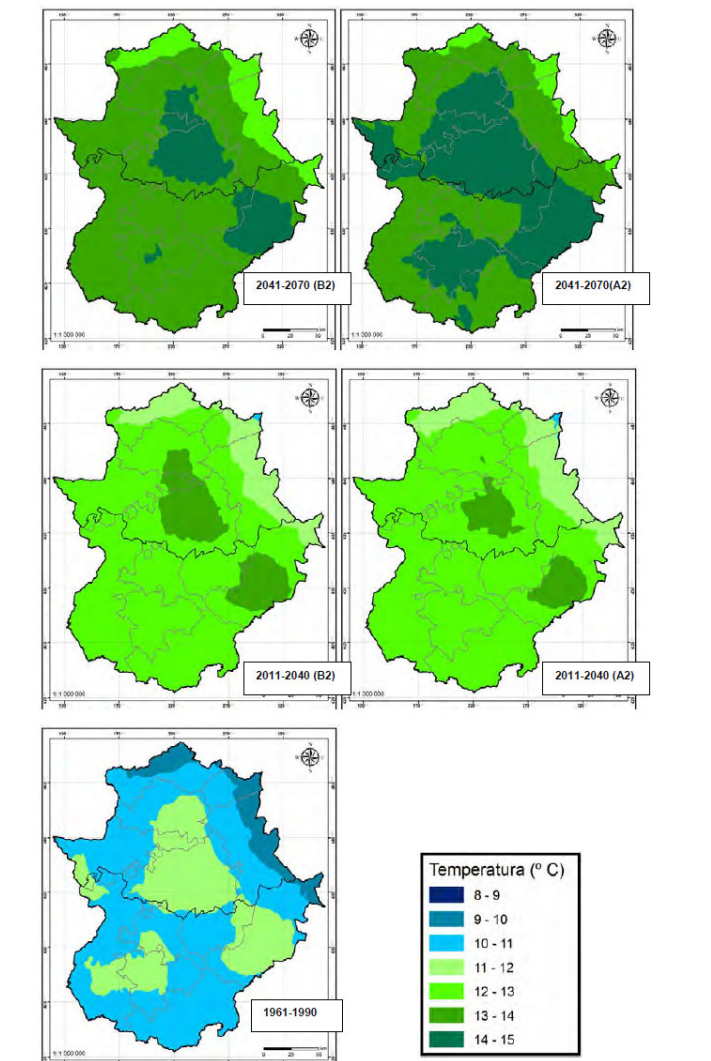


Gráfico 2.15. Medias anuales de las temperaturas diarias en los periodos 1961-1990, 2011-2040 y 2041-2070 (escenarios A2 y B2).

En contraste, los Calcisol háplico se caracterizan por una acumulación sustancial de caliza secundaria, desarrollándose sobre depósitos aluviales o coluviales ricos en bases. Aunque la sequía y la pedregosidad son limitaciones para su uso, estos suelos, cuando son irrigados y fertilizados, pueden alcanzar una alta productividad para una gran diversidad de cultivos, siempre que tengan buen drenaje para evitar la salinización.

Finalmente, los Leptosol dístrico se localizan en el norte, en las zonas de mayor altitud. Estos suelos son muy delgados (espesor reducido), lo que les otorga una potencialidad muy limitada para cultivos arbóreos o pastos, siendo más adecuado mantenerlos bajo bosque.

El suelo en el término municipal es considerado favorable desde el punto de vista hidrogeológico, ya que los aluviones y las gravas y arenas sin compactar que se encuentran a lo largo de la vega de inundación presentan elevada transmisibilidad. Esta permeabilidad hace que el sistema hidrológico esté íntimamente relacionado con el cauce fluvial del río Alagón.

Climatología

Aquí tiene una descripción de la climatología de Coria, basada en los datos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), redactada de forma continua:

La climatología de Coria se caracteriza por un verano largo, caluroso y seco, y un invierno notablemente suave, rasgos que no son enteramente coherentes con su latitud geográfica. Estos patrones climáticos se obtuvieron a partir de datos recopilados en la Estación Meteorológica de Coria, ubicada a 235 metros de altitud, durante el periodo comprendido entre 1951 y 2005.

La característica más determinante del clima es la intensidad del verano. Cuatro meses al año superan los 22.0° C de media, con julio y agosto acercándose a los 26.0° C, situando a Coria entre las zonas con las temperaturas medias más elevadas de la región, comparable a las Vegas del Guadiana. Este fenómeno se atribuye al "efecto de la depresión del Alagón", que favorece una mayor insolación y calentamiento, junto con una falta de ventilación, ya que la zona está muy encajada y resguardada por sus vertientes.

Durante los meses centrales del verano, las máximas absolutas superan los 40.0° C de forma recurrente, habiéndose registrado valores de hasta 48.0° C. Incluso en junio y septiembre se observan máximas diarias medias que rebasan los 31.0° C. Estas elevadas temperaturas provocan una Evapotranspiración muy alta durante el verano y parte de las estaciones intermedias. Además, la proximidad del río Alagón y la extensa área de regadío en el entorno municipal incrementan la humedad relativa, lo que, en combinación con las altas temperaturas, aumenta la sensación de calor.

La estación invernal, por su parte, es suave. Las temperaturas medias de las máximas diarias no descienden de los 9° C, aunque las mínimas sí pueden rondar ocasionalmente los 0° C. Los meses más fríos son enero y febrero. Las estaciones de primavera y otoño son suaves, con temperaturas medias oscilando entre los 14° C y los 18° C.

Respecto a las precipitaciones, el total anual registrado (840.3 mm) no es excesivamente abundante. La lluvia se concentra principalmente en octubre y noviembre, siendo el primero el mes más lluvioso. En contraste, los meses de junio, julio y agosto son calificados como secos, ya que la escasa precipitación que se registra no llega al suelo debido a la alta evapotranspiración. Un rasgo definitorio del clima mediterráneo es su irregularidad interanual, con alternancia de años muy húmedos (más de 1.100 litros) y años muy secos (menos de 300 litros). Además, las precipitaciones pueden ser de carácter torrencial en ocasiones, llegando a registrarse hasta 129 litros en veinticuatro horas.

La consecuencia de estos rasgos climáticos es que el ciclo vegetativo se interrumpe tanto en invierno, por las heladas, como en verano (de junio a octubre), por las elevadas temperaturas y la sequía estival. Esto limita el desarrollo agrario, supeditándolo al regadío, a los cereales de invierno o a la ganadería extensiva.

Cambio climático

El análisis de los Escenarios Regionalizados de Cambio Climático (A2 y B2) para Extremadura proyecta cambios significativos en temperatura y precipitación hasta 2050, usando como periodo de referencia 1961-1990.

La fuente de generación y definición de los escenarios de cambio climático utilizados, como el A2 y B2, proviene de los trabajos realizados por el Panel Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), específicamente en su Informe Especial sobre Escenarios de Emisiones (SRES), publicado en el año 2000.

Estos escenarios de cambio climático, que son proyecciones del clima futuro, se obtienen mediante el manejo de distintos modelos de funcionamiento atmosférico. La base de estos modelos son las proyecciones de las emisiones de los gases de efecto invernadero (GEI).

- Escenario A2 (Crecimiento Regional) Describe un mundo muy heterogéneo donde el desarrollo es principalmente regional. La población mundial experimenta un aumento continuo, mientras que el crecimiento económico y el cambio tecnológico son más lentos y fragmentados. Este escenario implica un control menos estricto de las emisiones de GEI, resultando en un clima más cálido que B2.

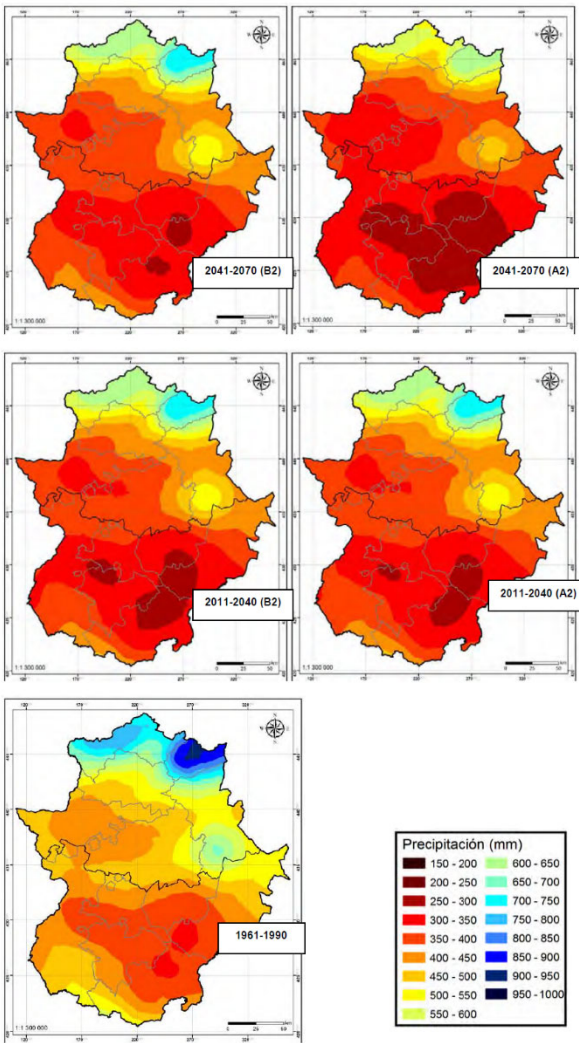


Gráfico 2.16 .Precipitación acumulada anual promedio de los periodos 1961-1990, 2011-2040 y 2041-2070 (escenarios A2 y B2).

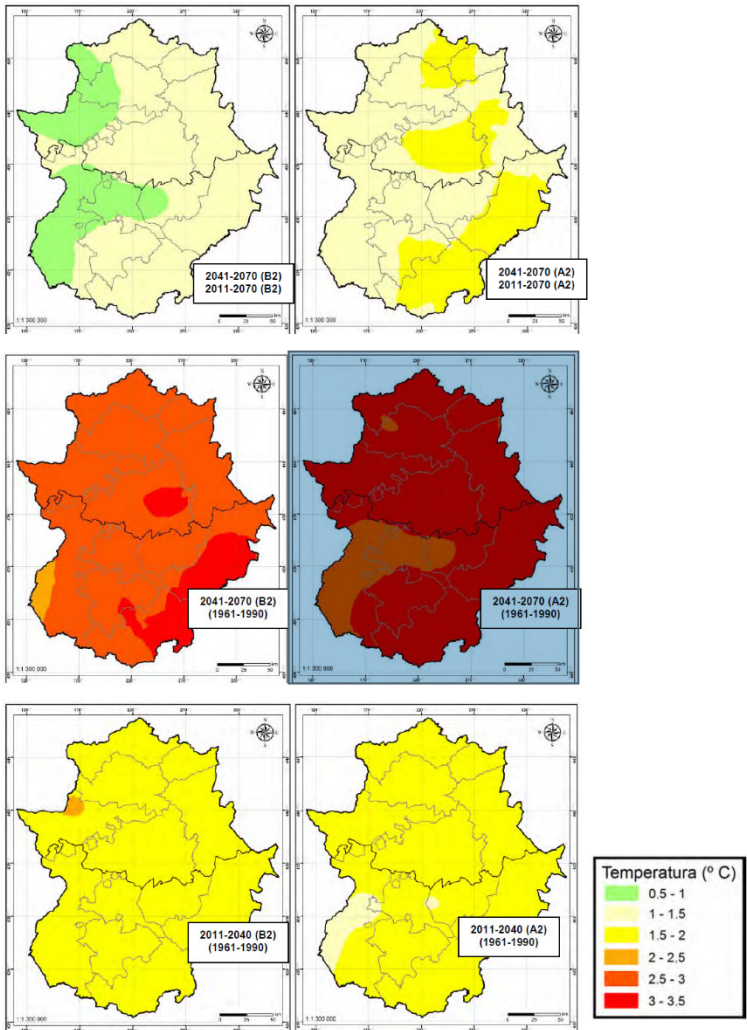


Gráfico 2.18. Aumento de la temperatura media anual de las mínimas diarias calculadas entre los promedios de los periodos 1961-1990, 2011-20402 y 2041-20720 (escenarios A2 y B2).

- Escenario B2 (Crecimiento Poblacional) Representa un mundo que integra soluciones locales a la sostenibilidad (económica, social y ambiental). La población crece continuamente a un ritmo menor que A2, con niveles medios de desarrollo económico. Este escenario es más respetuoso con el medio ambiente que A2, aunque su foco es local/regional.

En cuanto a la temperatura, se anticipa un calentamiento generalizado en ambos escenarios, siendo más vigoroso bajo el escenario A2. Las temperaturas máximas diarias aumentarían en promedio 2.63°C para 2025 y 3.62°C para 2050 en A2, y 2.24°C en 2025 y 2.54°C en 2050 en B2. Este calentamiento es más intenso en el primer cuarto de siglo (hasta 2025). Las temperaturas mínimas también aumentarían, pero menos que las máximas, lo que incrementa la amplitud térmica. Comarcas como Alcántara y Mérida, junto con el Valle del Alagón (Zona Rural II), alcanzarán los valores máximos previstos de temperatura máxima, superando los 28°C en 2050.

Respecto a la precipitación media anual, los escenarios presentan comportamientos divergentes. El escenario A2 proyecta una reducción progresiva, con una disminución promedio del 5% en 2025 y una caída drástica del 25% en 2050. Por el contrario, el escenario B2 predice una reducción muy fuerte en 2025 (cercana al 52% promedio), seguida de una recuperación significativa de las lluvias hacia 2050, volviendo a valores cercanos a los del periodo histórico. Las zonas montañosas tradicionalmente más lluviosas sufrirán los cambios más intensos en su régimen de precipitaciones.

En los siguientes gráficos se muestran las medias de temperaturas máximas i mínimas en los distintos periodos y las variaciones de precipitación i temperatura, en los escenarios A2 y B2 (Fuente: Escenarios regionalizados en Extremadura. Junta de Extremadura).

Socioeconomía

Coria tiene una población actual (2.024) 12.125 habitantes, que se concentran principalmente en el núcleo de Coria. En la Puebla de Argeme y en el Rincón del Obispo actualmente hay 650 y 390 habitantes, respectivamente, que representan algo menos que un 10 % de la totalidad de la población de Coria.

La evolución de la población en Coria (Cáceres) durante el siglo XX se puede dividir en tres etapas principales, reflejando las tendencias demográficas de gran parte de la región extremeña:

- Primera Etapa: Crecimiento (1900 - finales de los años 50)

Esta primera mitad del siglo se caracterizó por un crecimiento poblacional significativo.

Entre 1900 y 1960, el volumen de habitantes en la zona (incluyendo Coria y Extremadura en general) se incrementó notablemente.

Un factor importante, especialmente en la década de los 50, fue el desarrollo de la infraestructura de regadío en el Valle del río Alagón, lo que generó un saldo migratorio positivo (inmigración) hacia el municipio y sus poblados de colonización (como Puebla de Argeme y Rincón del Obispo).

- Segunda Etapa: Pérdida Poblacional (1960 - finales de los años 70)

Este periodo muestra un comportamiento opuesto, con una pérdida de población a causa del éxodo rural, un fenómeno que afectó duramente a Extremadura.

Entre 1960 y 1981, algunas referencias indican una pérdida poblacional en la región del 25,1%. Las personas emigraban principalmente a zonas más industrializadas del país.

- Tercera Etapa: Estancamiento (Década de los 80 - 2000)

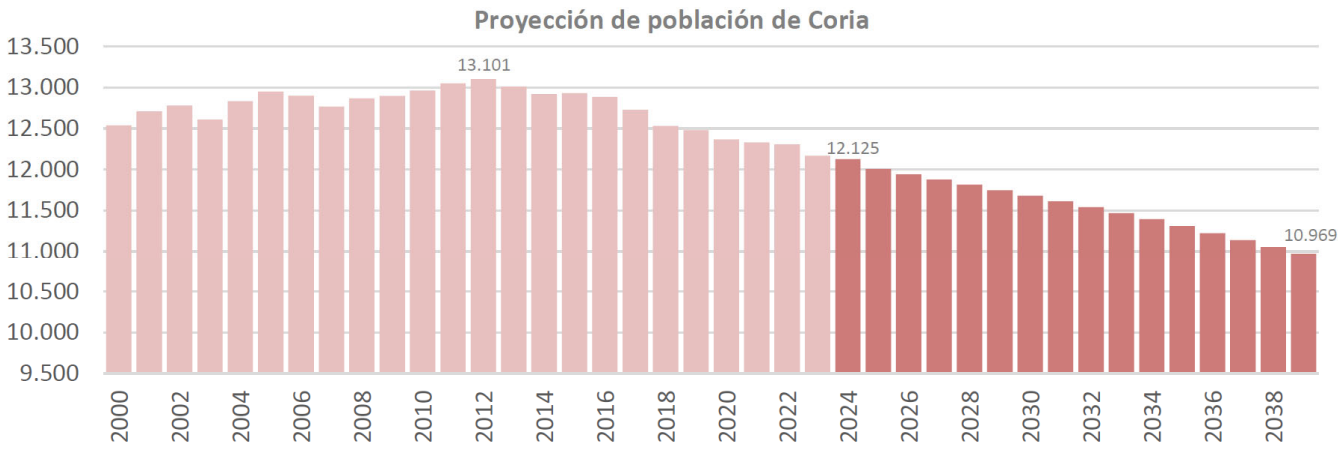
La década de los ochenta comenzó con una situación de estancamiento poblacional o crecimiento muy leve.

Hacia los últimos años del siglo XX, Coria tendía a estabilizar su población, aunque las tendencias más recientes (fuera del siglo XX) sugieren un regreso a una ligera tendencia descendente.

Según el censo de 1991, el municipio de Coria contaba con 11.260 habitantes.

En el siglo XXI se mantiene esta etapa de estancamiento, con un ligero incremento de población en Coria, pasando de los 12.500 habitantes en el año 2000 a los 13.100 en el año 2012. Esta tendencia se invierte del 2012 hasta la actualidad con 12.125 habitantes en Coria.

En base a este descenso en los últimos años se genera la proyección a 2038, base para el dimensionamiento del PGM.



* Estimación realizada a partir de la proyección demográfica de la Mancomunidad Rivera de Fresnedosa (según el IEE), aplicando la proporción que representa la población de Coria respecto al total de dicha región.

En cuanto a los sectores de actividad el primero es el terciario, alrededor del 70 %, seguido por la construcción y la industria con aproximadamente un 20 %, y finalmente el sector primario con un 10 % de la población ocupada.

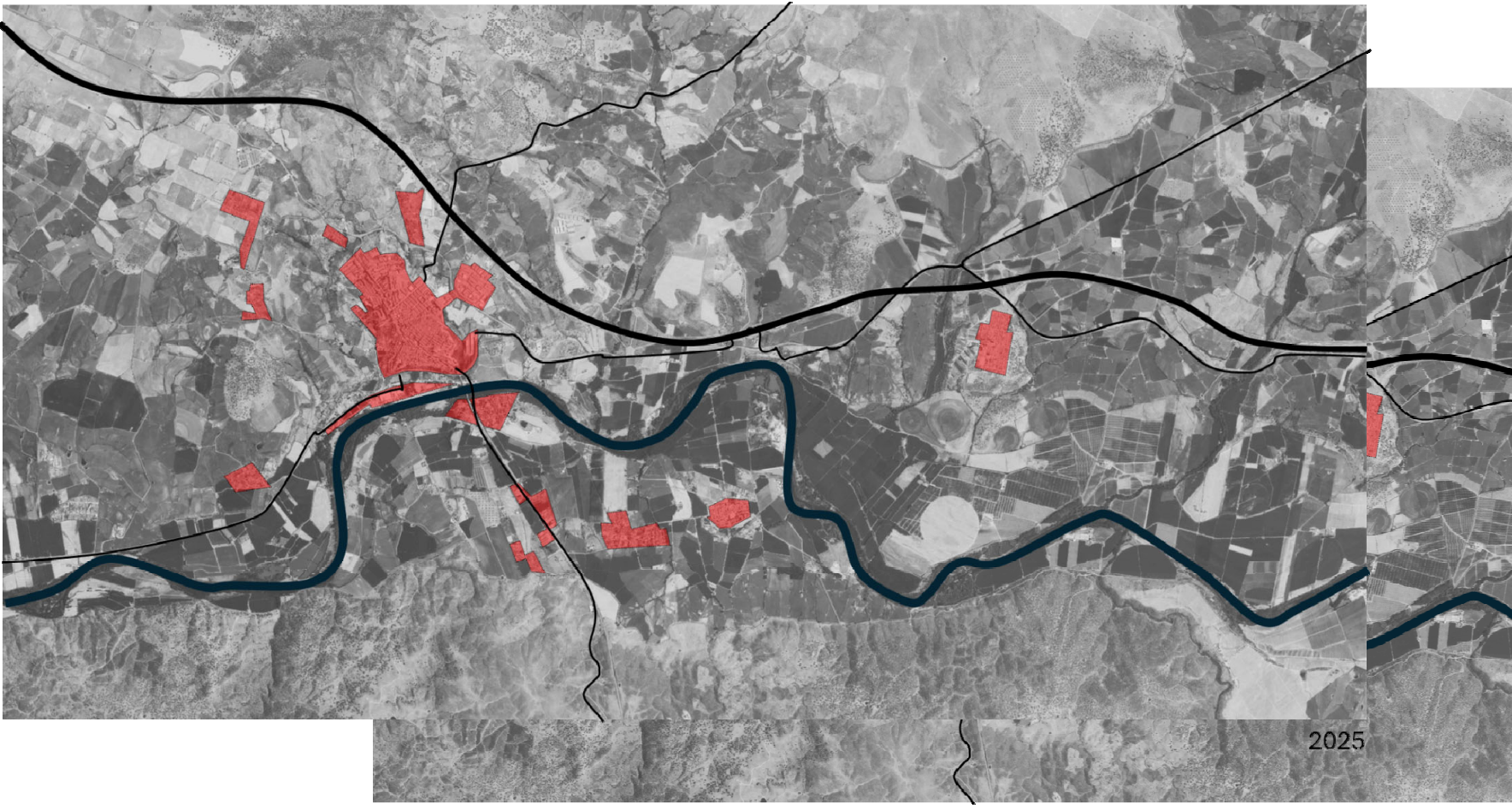
La tendencia en los últimos años ha sido un ligero aumento de la ocupación con mayor peso del sector terciario, manteniéndose la brecha de genero con una menor ocupación femenina respecto a la ocupación masculina. Las edades ocupadas están en la franja de 25 a 54 años.

Se incorpora un documento específico de memoria social donde se analizan detalladamente estos aspectos.

3.2. FORMAS DE OCUPACIÓN Y CONSUMO DE SUELO

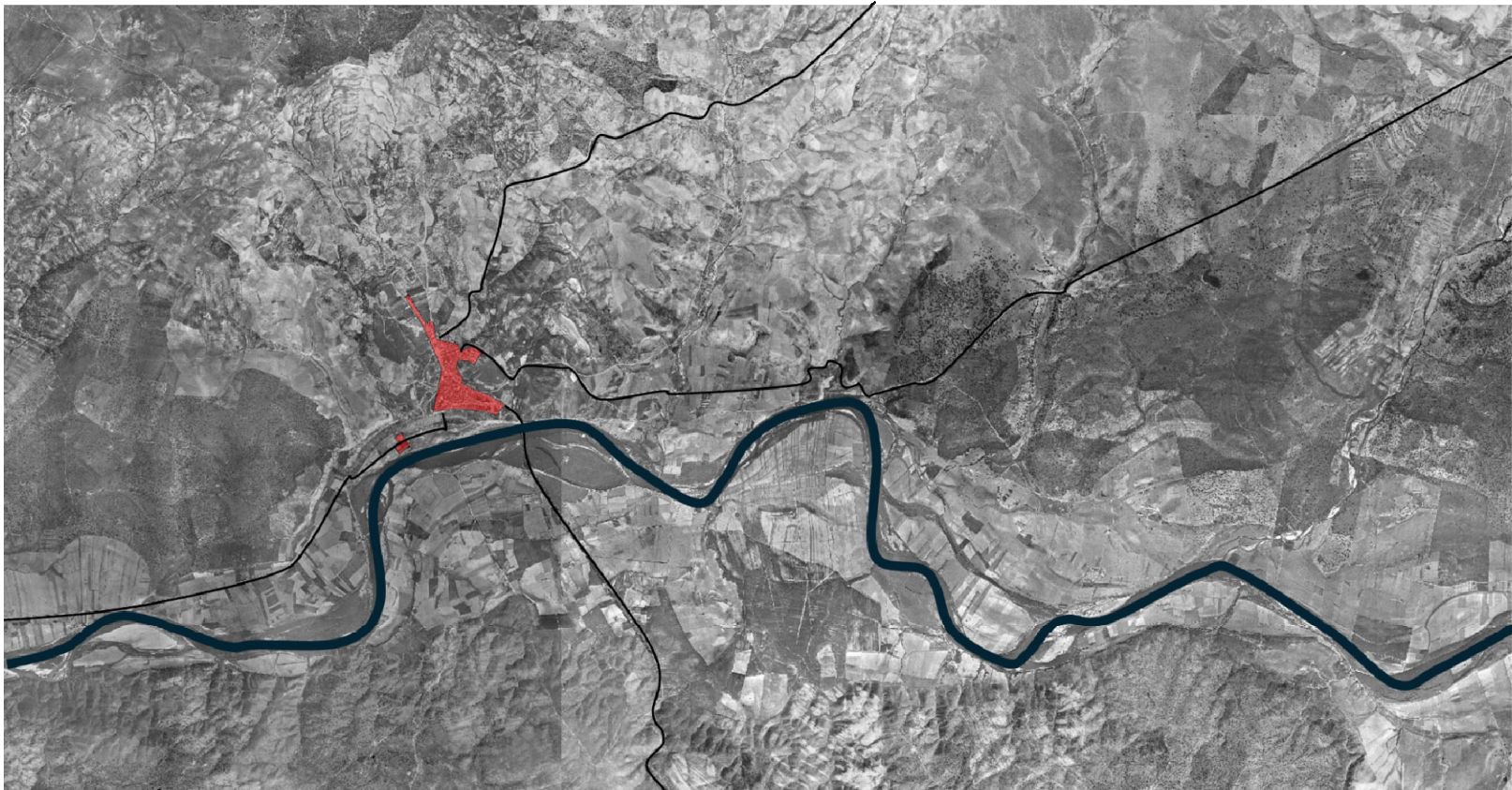
Evolución del consumo de suelo

El análisis de la sucesión de fotos aéreas permite analizar el consumo de suelo a lo largo de los años:





1980



1956

Ocupación del suelo

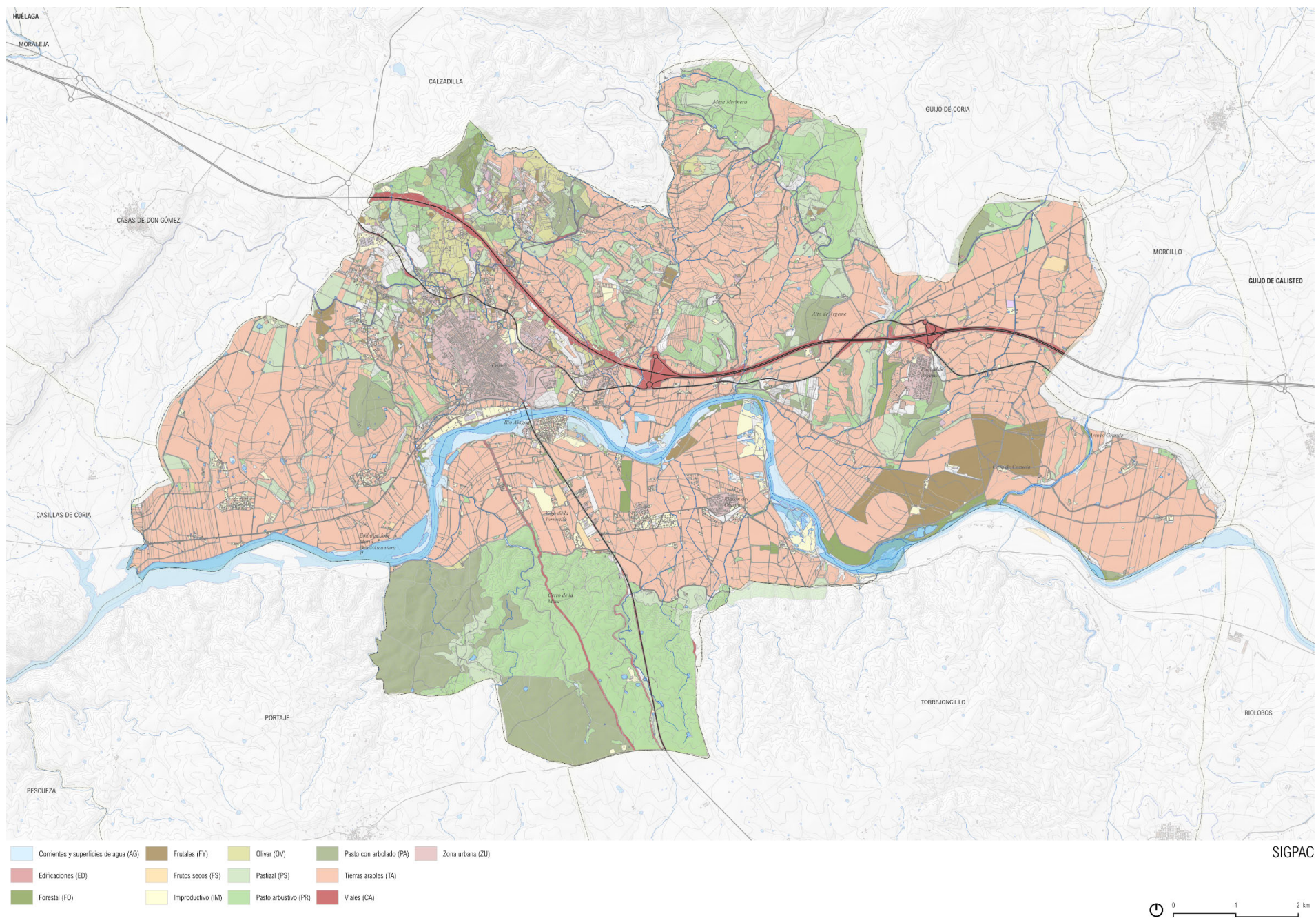
El rasgo principal de esta ocupación es la amplia extensión de suelos destinados a cultivos herbáceos de regadío y pastizales.

La clase dominante son las zonas agrícolas, que cubren 5.652 hectáreas, lo que representa el 54,4% del territorio. Dentro de estas, los cultivos herbáceos son la subclase más dominante (94,4%).

La siguiente superficie más extensa corresponde a los pastizales, con 3.141 hectáreas (30,5%), predominando el pasto arbustivo. Las zonas artificiales ocupan 110 hectáreas, de las cuales el tejido urbano representa el 1,13% de la superficie total. Las especies forestales cubren un 3,1%. El resto del suelo se distribuye entre otros espacios no agrícolas, ríos y lagos, y superficies especiales.

INTERPRETACIÓN DEL INDICADOR PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

y > 10%	5% < y ≤ 10%	3% < y ≤ 5%	2% < y ≤ 3%	y ≤ 2%
Presión severa	Presión importante	Presión media	Presión moderada	Presión baja



Tomando como indicador las 110 ha de zonas artificiales está alrededor del 10 %, y por tanto en un nivel de **presión severa**. De estos los que presentan una mayor ocupación son los asentamientos en suelo no urbanizable, que son los siguientes:

- Álamo Blanco: Situado a 2 km del centro urbano de Coria, en el margen oeste del límite municipal. Su acceso se realiza desde la carretera EX-108. Se localiza en una planicie en terrenos originalmente dedicados a praderas y olivar, y ocupa aproximadamente 27 hectáreas. Está clasificado como Suelo No Urbanizable Común.
- Los Puentes de Moraleja: Se encuentra próximo al borde norte del casco urbano de Coria, junto a la carretera EX-109. Está localizado en Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola y ocupa unas 3 hectáreas.
- Puente de las Viñas: Ubicado al norte del casco urbano, lindando con la EX-109. Parte de esta urbanización está afectada por la futura autovía EX-A1. De construcción reciente y con obras en ejecución, tiene algunas instalaciones comerciales debido a su proximidad a la carretera. Se sitúa en Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola y cuenta con unas 11 hectáreas.
- Mohecilla: Se sitúa al oeste del casco urbano de Coria y se trata de un asentamiento antiguo, con edificaciones de más de veinte años, originado en construcciones periféricas (viviendas y cobertizos). Está muy cerca de dotaciones importantes como el Instituto y el Hospital, y linda con el Parque de la Mohecilla. Las Normas Subsidiarias vigentes lo clasificaron como Suelo Urbanizable.
- Camino de Marchagaz: Ubicado en la sección oriental del término municipal, entre el Camino de Marchagaz y la EX-109.
- La Lagunilla: Localizado al sureste del núcleo urbano, a solo 300 metros cruzando la carretera de circunvalación, sobre la ladera de un cerro. Es un asentamiento bastante antiguo (al menos quince años). Está clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias (desde 1989).
- Camino de la Virgen: Ubicado al sureste del casco urbano de Coria, separada del Camino de Marchagaz por la carretera de Puebla de Argeme. Es de construcción muy reciente, ocupa una extensión de 4 hectáreas.
- La Isleta: Situado al sureste del núcleo urbano, a unos 1,5 km, sobre una llanura, al margen izquierdo del río Alagón. Su ubicación es problemática ya que se encuentra dentro de la zona de Flujo preferente delimitadas por la Confederación Hidrográfica del Tago, lo que agrava su situación urbanística irregular por riesgo natural de inundaciones, con daños a bienes y personas.

- Barremermejo: Situado al oeste del casco urbano, cerca de la carretera CC-59 a Casillas de Coria. Se fundamenta en una parcelación urbanística de una finca rústica clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola.
- La Pulgosa: Surgido de la parcelación ilegal de una finca de regadío. El suelo está clasificado por las Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola. Se ubica a unos 800 m de la carretera de Casillas de Coria. Consta de unas 35 parcelas muchas de ellas edificadas.
- Prados de Camisón: Localizado al sur del casco urbano, junto a la carretera EX-109. Surge sobre un terreno de cultivo de regadío y se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola. Ocupa unas 8 hectáreas.
- Zarzoso: Es una de las urbanizaciones ilegales más antiguas y la de mayor tamaño por número de parcelas y edificaciones. Se sitúa al suroeste del casco urbano de Coria, cerca de la pedanía de Rincón del Obispo. Ocupa una extensión de 23 hectáreas a ambos lados de la carretera a Rincón del Obispo.

El sector primario

El municipio de Coria, localizado en el noroeste de la provincia de Cáceres y enclavado en el entorno fértil del Valle del Alagón, destaca por una marcada vocación agrícola y ganadera que se fundamenta en sus condiciones territoriales y en la influencia histórica del río Alagón. Este eje fluvial ha sido determinante para el desarrollo de extensas zonas de regadío, lo que ha condicionado la estructura productiva local y ha permitido la consolidación de una agricultura intensiva y diversificada, con un peso mucho mayor que en otros municipios próximos de tamaño similar.

Según datos del Instituto de Estadística de Extremadura de 2022, Coria cuenta con una superficie agrícola de 4.165 hectáreas, de las cuales 3.685 hectáreas corresponden a regadío (88,48 %) y 480 hectáreas a secano (11,52 %). Este predominio del regadío es resultado directo de la disponibilidad hídrica proporcionada por el río, lo que permite prácticas agrícolas avanzadas y orientadas a cultivos que requieren agua de manera constante. En comparación con la superficie total del municipio, que ronda las 10.600 hectáreas, aproximadamente el 39 % del territorio municipal está dedicado a la agricultura, evidenciando una elevada especialización agraria.

La composición de los cultivos refuerza esta especialización. Los cereales forrajeros ocupan 2.008 hectáreas (48,21 %), mientras que los cereales de grano suman 1.473 hectáreas (35,37 %), representando juntos más del 83 % de la superficie cultivada. Este modelo productivo está claramente orientado al abastecimiento ganadero y la producción de alimento. Otros cultivos, como los hortícolas (3,51 %), frutales (5,79 %), olivares (4,97 %), viñedos y tubérculos, tienen una presencia menor pero contribuyen a la diversificación y al aprovechamiento de las zonas de regadío, así como a la producción para autoconsumo y mercados locales.

La ganadería es otro pilar económico del municipio, con un total de 21.241 cabezas de ganado, predominando el bovino (15.501 animales, el 73 % del total), lo que indica una clara especialización en la ganadería vacuna. El ovino mantiene una presencia significativa (4.467 cabezas), siguiendo la tradición comarcal, mientras que el porcino (1.160 cabezas) y el caprino (113 animales) tienen menor relevancia. La interdependencia entre agricultura y ganadería es patente en Coria, ya que la gran proporción de cultivos forrajeros proporciona la base alimentaria para el ganado, favoreciendo la autosuficiencia y estabilidad económica de las explotaciones familiares.

En conjunto, Coria presenta un modelo productivo donde los recursos naturales, especialmente el río Alagón, condicionan positivamente el desarrollo agrícola y sustentan una ganadería robusta, con el bovino como principal eje. La complementariedad entre ambos sectores constituye un elemento central de la identidad económica y territorial de Coria, consolidando al municipio como uno de los núcleos agrarios más destacados del norte de Extremadura.

Esta notoriedad, además de la riqueza de la vega del rio Alagon proviene de la transformación de secano a regadio, ligado a los grandes Planes de Colonización y Obras Hidráulicas que se desarrollaron en Extremadura durante el siglo XX, especialmente en la zona del río Alagón. El regadío en la zona de Coria se enmarca dentro del Plan General de Colonización de la zona regable del pantano de Gabriel y Galán, que fue declarado de alto interés nacional por Decreto en 1954. Su Comunidad de Regantes, Margen Izquierda del Río Alagón, que incluye a Coria, fue constituida en 1966 para gestionar el suministro de agua a una amplia superficie de municipios en la provincia. La infraestructura clave para estos regadíos es el sistema de canales que toma el agua principalmente de la presa de Valdeobispo (aguas abajo del pantano de Gabriel y Galán) y distribuye el caudal a través de canales principales y secundarios.

DISTRIBUCION DE SECANO Y REGADÍO

Tipo de cultivo	Superficie (ha)	%
Regadío	3.685	88,48 %
Secano	480	11,52 %
Total	4.165	100 %

TIPOS DE CULTIVO

Cultivo	Superficie (ha)	%
Cereales grano	1.473	35,37 %
Cereales forrajeros	2.008	48,21 %
Cultivos horticolas	146	3,51 %
Cultivos industriales	82	1,97 %
Frutales	241	5,79 %
Leguminosas grano	1	0,02 %
Olivares	207	4,97 %
Tubérculos	1	0,02 %
Viñedos	6	0,14 %
Total:	4.165	100 %

Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2022

La dotación del Plan de Colonización (INC) para los colonos buscaba crear una unidad de explotación familiar completa.

Cada colono recibía una parcela de regadío de entre 4 a 6 hectáreas ya acondicionada, con el derecho de explotación a largo plazo. Se les asignaba una vivienda nueva en los poblados (como Rincón del Obispo o Puebla de Argeme), con una superficie habitable modesta (aprox. 60 m²) y una parcela total (450-600 m²) que incluía un corral/patio y dependencias para el trabajo.

La dotación también incluía aperos básicos de labranza y ganado de labor (una pareja de mulas o vacas) para iniciar la producción. Todos estos elementos se entregaban bajo la tutela del INC y debían ser retronados a plazos por el colono.

Esta actuación estratégica ha dejado paisajes singulares y de gran valor, los exponentes más significativos de los cuales son los pueblos de colonización:



Principales infraestructuras de movilidad

Red de carreteras

Dentro del término municipal de Coria, la red viaria primaria la constituyen las vías colectoras y accesos que articulan movilidad interna entre el núcleo urbano, sus pedanías, áreas residenciales, agrícolas, industriales o rurales, así como los accesos desde/exteriores del municipio.

Las infraestructuras de acceso a la trama urbana de Coria son:

- Autovía EX A1: principal arteria de acceso norte al municipio, que conecta Coria con la ciudad de Cáceres y otras áreas de la región. Esta autovía facilita la movilidad hacia el oeste de Extremadura y enlaza con la A 66 (Autovía Ruta de la Plata), que conecta el norte y sur de España.
- Vía EX 109: una de las principales entradas al municipio desde el sur, que permite la conexión con localidades cercanas y con la red de carreteras regionales.
- Vía EX 108: otra vía autonómica que sirve como entrada secundaria, facilitando el acceso desde áreas periféricas y la conexión con otras carreteras locales y comarcales.

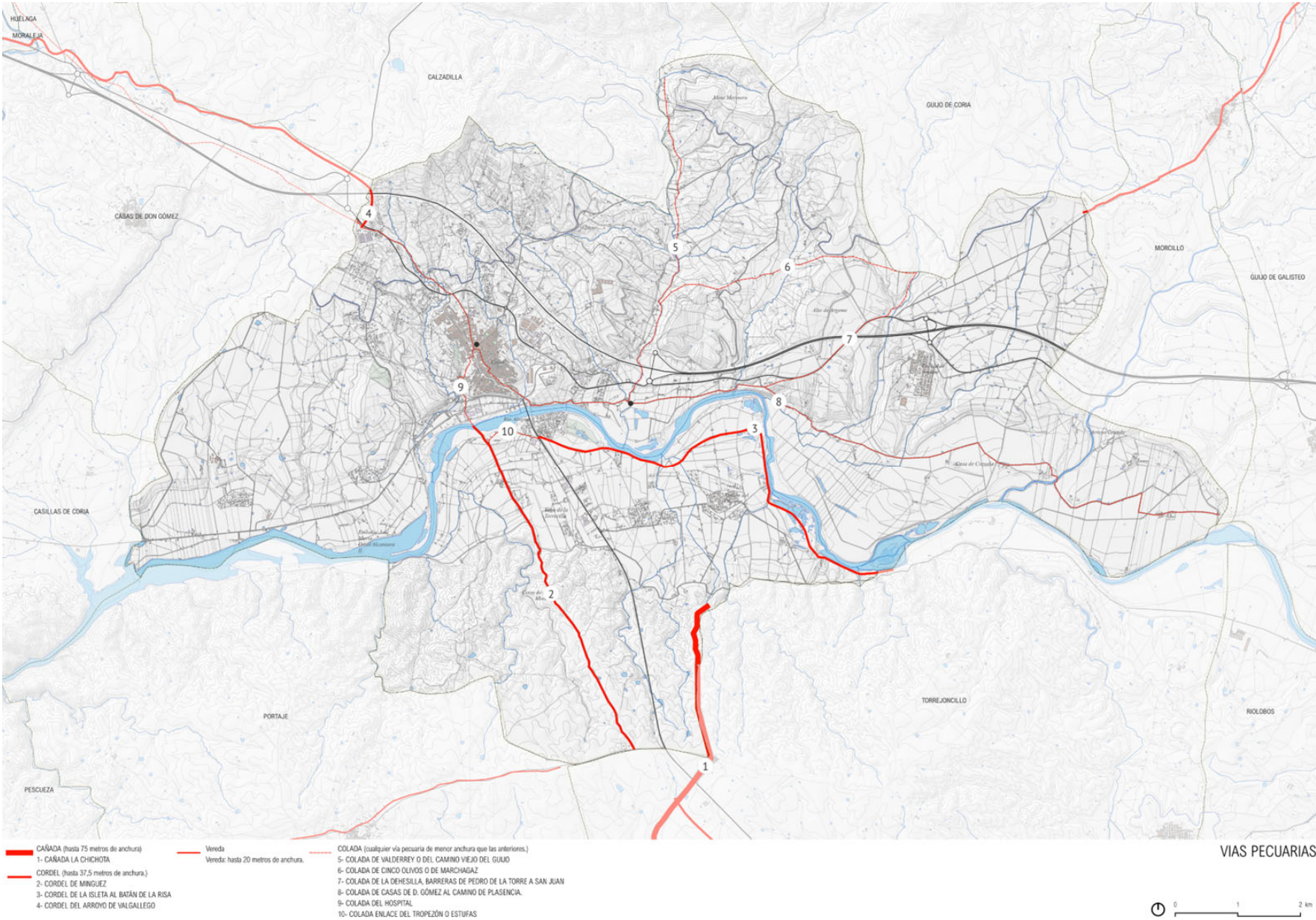
Dado que Coria incluye una parte urbana consolidada y amplios espacios rurales / agrícolas (según su configuración geográfica y su extensión de unos 103 km²), se asume que la red primaria incluye:

- Vías que conectan el núcleo urbano con cascos históricos, barrios, pedanías y zonas rurales.
- Accesos desde la EX-A1 / EX-109 hacia el centro urbano, facilitando la entrada y salida al municipio para residentes, visitantes y transporte de mercancías.
- Caminos de conexión internos con las pedanías, zonas agrícolas, áreas de recreo, etc., a fin de distribuir el tráfico interno de vehículos privados y agrícolas.

En conjunto, esta red primaria permite organizar la movilidad rodada en Coria, garantizando accesibilidad entre los distintos sectores del municipio y facilitando la conexión con la red interurbana regional.

Red de caminos y vías pecuarias

La trashumancia tuvo una gran relevancia económica y social durante siglos, pero desde la Edad Contemporánea ha experimentado un marcado declive, reduciendo el uso de las vías pecuarias y favoreciendo el transporte por ferrocarril y carretera. No obstante, aún persiste la trashumancia a pie y desplazamientos cortos entre provincias, comarcas o dentro del mismo municipio. Las vías pecuarias siguen siendo esenciales para la ganadería extensiva, permitiendo el aprovechamiento de pastos infrautilizados y la



preservación de razas autóctonas. Además, ante una demanda social creciente, estas vías pueden servir como herramienta para fomentar nuevos usos y actividades relacionadas.

Red de bicicletas y VMP

La red ciclable urbana de Coria es prácticamente inexistente, lo que significa que no existen carriles bici ni vías diseñadas específicamente para la circulación segura de bicicletas dentro de la ciudad.

Dentro del núcleo urbano, únicamente se ha identificado un itinerario ciclable: el carril bici del Paseo de La Isla, con una longitud de 1,15 km. Si bien este tramo supone un primer paso hacia la integración de la bicicleta en la movilidad urbana, su extensión reducida y la ausencia de conexiones seguras con otras zonas de la ciudad limitan su funcionalidad para los desplazamientos cotidianos. La falta de señalización, carriles segregados o medidas de calmado de tráfico específicas para ciclistas genera riesgos adicionales, desincentivando su uso y haciendo que la mayoría de los ciudadanos opte por el vehículo privado o el transporte público para sus desplazamientos diarios.

No obstante, el Ayuntamiento ha homologado y señalizado cinco rutas para fomentar el ciclismo y el senderismo en la zona. Además, la región cuenta con varios caminos rurales, rutas naturales y senderos ideales para el ciclismo de carretera y de montaña. Según el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón, los itinerarios verdes y ciclables identificados son:

- Vía Dalmacia: Ruta que sigue el trazado de una antigua vía romana y conecta Coria con localidades cercanas.
- Camino del Rincón del Obispo: Vía histórica que enlaza Coria con diversas aldeas y zonas rurales.
- Ruta Santuario de Argeme: Conecta Coria con el Santuario de la Virgen de Argeme, atravesando montes y ofreciendo vistas panorámicas de la región.
- Ruta de los Canales: Recorrido que sigue los antiguos canales de agua.
- Ruta de la Dehesa Boyal de Mínguez: Atraviesa la dehesa extremeña, con paisajes característicos y fauna local, siendo especialmente popular para el ciclismo de montaña.

3.3. ÁREAS DE RIESGO

En el presente apartado se hace un breve análisis de los riesgos que puedan condicionar la planificación de Còria, distinguiendo, en primer término, los riesgos naturales, i posteriormente los riesgos antrópicos:

- Riesgo de inundación
- Riesgos geológicos y de erosión
- Riesgo de incendio
- Riesgos químicos

Finalmente se hace una mención de aquellos que son susceptibles de agravarse en escenarios de cambio climático.

Riesgo de inundación

El río Alagón, genera una importante zona inundable, con una gran área incluida en Flujo Preferente que va mucho más allá del cauce.

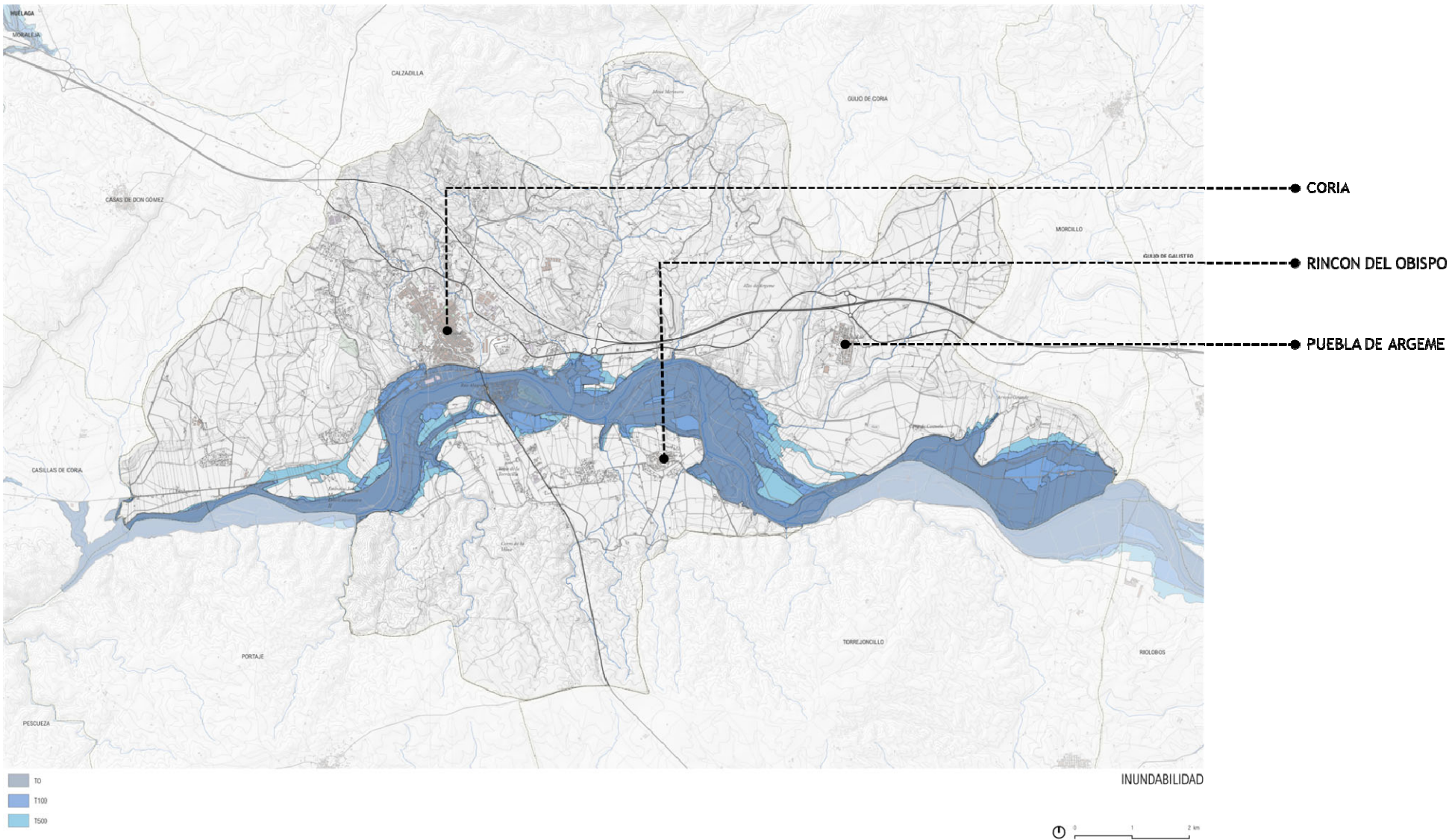
Los asentamientos urbanos, como el propio Coria, o los núcleos de colonización están fuera de cualquier zona de riesgo, contrariamente a algunos asentamientos en suelo no urbanizable, destacando entre ellos la Isleta.

El reglamento del DPH, es claro en los usos permitidos en las zonas de riesgo, basándose no tanto en el planeamiento urbanístico, sino en las condiciones básicas del suelo, urbanizado o suelo rural, concretamente en sus artículos 9 i 14 ter

A su vez, la LOTUS establece la imposibilidad de regularizar aquellos asentamientos, en SNU, que estén sujetos a condiciones de riesgo, y este sería el caso de la isleta, entre otros. Por este motivo, el riesgo de inundación es especialmente significativo en Coria.

Junto con el río Alagón cabe estudiar la inundabilidad generada en las zonas urbanas de los cauces secundarios, que si bien tienen cuencas reducidas, las fuertes pendientes pueden generar condiciones de riesgo derivada de su energía en los episodios torrenciales. Serán especialmente importantes:

- Arroyo de Rosales
- Arroyo del Álamo



Riesgos geológicos y de erosión

Los riesgos geológicos o geotécnicos, así como los de erosión, son evaluados separadamente.

Riesgos Geológicos (Sismicidad, Expansividad, Karstificación, Inestabilidad)

Se analizan los siguientes:

- Inestabilidad de laderas: El municipio no registra indicios de movimientos o desprendimientos de ladera, ya que es una zona de penillanura y estos fenómenos están asociados a zonas de montaña.
- Sismicidad por terremotos: El riesgo de terremotos es bajo, estimándose pérdidas previsibles mínimas para el periodo 2004-2033.
- Expansividad del terreno: Este fenómeno se localiza en toda la mitad norte del municipio. Se debe a la presencia de arcillas expansivas en zonas climáticas sin déficit de humedad, siendo el riesgo clasificado como bajo o moderado.
- Karstificación: En el término municipal de Coria, no se localiza este tipo de riesgo.
- Otros riesgos geotécnicos: No se han localizado otros riesgos geotécnicos.

Riesgos de Erosión

Se han localizado algunas franjas en el entorno del núcleo urbano y en las zonas de mayor pendiente con índices de erosión intermedios.

- Erosión Eólica: Existen zonas asociadas a riesgos medios y altos en áreas de mayor desnivel.
- Erosión de Cauces: El término municipal se encuentra en una zona de riesgo medio.
- Erosión Laminar: La zona presenta valores intermedios y bajos, no existiendo riesgos significativos.
- Erosión Potencial: Las áreas de mayor riesgo se asocian a los terrenos abruptos de mayor pendiente, aunque sin constituir una zona de riesgo evidente.

Riesgo de incendios

El riesgo de incendios forestales en el término municipal de Coria se considera alto.

Esta clasificación se basa en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (PREIFEX), donde Coria está incluida en la zona de Riesgo III, en una escala de peligrosidad de 1 a 4. De acuerdo con el Mapa de Riesgos sobre la frecuencia de incendios forestales, el término municipal de Coria presenta una frecuencia media-alta.

Debido a esta catalogación, tanto el municipio como los propietarios de fincas, gasolineras y urbanizaciones aisladas en esta zona deben realizar tareas de prevención y elaborar un Plan de Prevención específico.

Este riesgo se ve agravado por las proyecciones de cambio climático para Extremadura, que indican un calentamiento generalizado con aumentos notables en las temperaturas máximas. Sumado a una reducción prevista en la precipitación acumulada anual (que podría ser de hasta el 25% bajo el escenario A2 para 2050), esta subida térmica provocará un aumento significativo de la aridez, lo cual potencializa el riesgo de incendio local.

Riesgo químico

Se analizan los riesgos derivados de las actividades humanas (riesgos antrópicos), donde se mencionan las instalaciones que manipulan o almacenan sustancias peligrosas.

- Riesgo Químico Industrial/Almacenamiento: no se han detectado ni se prevén expresamente establecimientos, instalaciones o actividades en Coria donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas. Sin embargo, si tales actividades se implantaran, su ordenación, localización y las distancias a otros usos deberían atender a la legislación sectorial aplicable.
- Transporte de Mercancías Peligrosas (TRANSCAEX): Se evalúa el riesgo asociado al Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera (TRANSCAEX). Aunque el municipio de Coria se considera de riesgo bajo, varias carreteras que lo atraviesan (EX-A1/EX-108 y EX-109) transportan materiales peligrosos clasificados, incluyendo Gases (Clase 2) y materias líquidas inflamables (Clase 3), además de materias comburentes y peróxidos orgánicos (Clase 5).

RIESGOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El calentamiento global es una evidencia científica observada en los aumentos de la media mundial de la temperatura del aire y del océano, el deshielo generalizado, y el aumento medio del nivel del mar. Los informes del IPCC (Panel Intergubernamental de expertos sobre Cambio Climático) determina que las emisiones mundiales de gases de efecto invernadero han aumentado, desde la era preindustrial, en un 70% entre 1970-2004, y siguen aumentando.

En poco tiempo se han alcanzado los escenarios de incremento de temperatura que se esperaban para horizontes temporales más lejanos, evidenciando que hay una aceleración del cambio climático y de sus efectos.

Las causas de este aumento son principalmente antropogénicas.

Los diversos peligros climáticos -caracterizados por su intensidad y frecuencia- se traducen en riesgos con incidencia potencial a múltiples niveles sobre el medio y las personas, incluyendo las infraestructuras y las diferentes actividades humanas y sectores económicos.

Vulnerabilidad de Coria ante el cambio climático

En la siguiente tabla se muestra el nivel de vulnerabilidad y adaptación a diversos riesgos del municipio de Coria

VULNERABILIDAD Y RESILIENCIA AL CAMBIO CLIMÁTICO

Ámbito	Riesgo	Descripción	Vulnerabilidad
1.AGRICULTURA Y GANADERÍA	1.Incremento de las necesidades de riego	La agricultura y la ganadería es un sector claramente vinculado a las necesidades hídricas y por lo tanto se puede suponer que un incremento de la temperatura llevará una modificación de las necesidades de riego, por incremento de la evapotranspiración y la disminución de las precipitaciones, o de la lluvia útil. La importancia de Coria del sector primario y la gran superficie de riego supone una alta vulnerabilidad.	Alta
	2.Mayor riesgo de incendio	Los cambios en el riesgo de incendio provocados por un incremento de la temperatura puede llevar a cambios significativos en el sector agrario, especialmente en el ganadero extensivo.	Media-Alta
	3.Cambios en los cultivos	Los cambios en los cultivos provocados por un incremento de la temperatura puede llevar a cambios significativos en el sector agroganadero.	Media
2.BIODIVERSIDAD	1.Mayor riesgo de incendio	Los cambios en el riesgo de incendio provocados por un incremento de la temperatura puede llevar a cambios significativos en la biodiversidad. Son especialmente sensibles las dehesas con una inversión temporal muy alta. La afección a los pies de encina dependerá del combustible y la intensidad del fuego.	Media-Alta
3.GESTIÓN DEL AGUA	1.Disminución de la disponibilidad de agua	Un aumento de temperatura puede impactar sobre la gestión del agua debido a la disminución del agua disponible especialmente para el riego.	Media-Alta
	2.Cambios en el patrón de la demanda turística	Un aumento de temperatura puede impactar sobre la gestión del agua debido a cambios en el patrón de la demanda turística.	Baja
4.GESTIÓN FORESTAL	1.Mayor riesgo de incendio	Un aumento de temperatura puede impactar sobre la gestión forestal debido a un mayor riesgo de incendio	Media-Baja

		2.Disminución de la disponibilidad de agua	Un aumento de temperatura puede impactar sobre la gestión forestal debido a una disminución de la disponibilidad de agua debido al incremento de la evapotranspiración. Las encinas y alcornos son especies adaptadas a la sequía, aunque periodos excesivamente dilatados pueden provocar graves pérdidas especialmente en las zona de ladera con suelos poco profundos. No obstante, hay que tener en cuenta que este riesgo está más afectado por los cambios en la precipitación, y especialmente en la forma o intensidad, que no en la cantidad anual de precipitación.	Media
5.INDUSTRIA, SERVICIOS COMERCIO	Y	1.Cambios en los patrones de la demanda energética	Un aumento de temperatura puede impactar sobre los cambios en los patrones de demanda energética afectando a la industria, los servicios y el comercio. Por ejemplo, debido a un mayor consumo energético para los procesos productivos, conservación de productos agrícolas, o la climatización general de los edificios.	Media-Alta
6.MOVILIDAD INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	E	1.Mayor riesgo de incendio	Los cambios en el riesgo de incendio provocados por un incremento de la temperatura puede llevar a cambios en la movilidad y las infraestructuras del transporte en episodios puntuales	Baja
7.SALUD		1.Incremento de la mortalidad asociada al calor	El incremento de la temperatura tiene riesgo sobre la salud al producir un incremento de la mortalidad asociada al calor.	Media
		2.Empeoramiento del confort climático (acentuación del fenómeno de isla de calor)	El incremento de la temperatura puede producir efectos sobre la salud debido al empeoramiento del confort climático, acentuando el fenómeno de isla de calor asociado a las zonas más urbanizadas. Tendrá mayor impacto en las zonas compactas de ensanche con poca superficie de espacios verdes funcionales.	Media-alta
8.SECTOR ENERGÉTICO		1.Cambios en los patrones de demanda energética	El incremento de la temperatura puede producir efectos sobre los cambios en los patrones de demanda energética afectando al sector energético, debido a una mayor necesidad de consumo por climatización, incremento de las pérdidas en el transporte energético debido a un menor rendimiento de las redes con el incremento de la temperatura, etc.	Baja
9.TURISMO		1.Cambios en el patrón de la demanda turística	El turismo es un sector en el que el aumento de la temperatura puede ocasionar que se produzcan cambios en el patrón de su demanda.	Baja
		2.Mayor riesgo de incendio	El turismo es un sector que puede verse afectado por el mayor riesgo de incendio debido al aumento de la temperatura en la temporada más turística (verano).	Baja
10.URBANISMO VIVIENDA	Y	1.Empeoramiento del confort climático (acentuación fenómeno de isla de calor).	El incremento de la temperatura puede producir efectos sobre el confort de la vivienda y las zonas urbanas debido al empeoramiento del confort climático, acentuando el fenómeno de isla de calor asociado a las zonas más urbanizadas.	Media-Alta
		2.Incremento de las necesidades de riego.	El incremento de la temperatura puede tener impacto sobre el urbanismo y la vivienda debido al incremento de las necesidades de riego en los espacios verdes.	Media

Vulnerabilidad del planeamiento urbanístico ante el cambio climático

La vulnerabilidad ante el cambio climático recae, sobre todo, en la necesidad de adaptar los usos de suelo a aquellos que sean más resilientes ante las nuevas condiciones de cambio climático.

Con el fin de facilitar la integración de la adaptación al cambio climático a la planificación urbanística se describen a continuación las posibles medidas en base a los principales impactos del cambio climático que pueden afectar al urbanismo:

IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y PRINCIPALES MEDIDAS DE MITIGACIÓN ASOCIADAS AL PLANEAMIENTO

Impacto	Medida de mitigación
Olas de calor	Considerar una mayor superficie de la zona verde funcional por habitante. Prever las redes peatonales y zonas verdes sombreadas, especialmente los entornos más vulnerables, como colegios o residencias de mayores Prever materiales de alta reflectancia especialmente en cuabiertas
Menor disponibilidad de agua	Prever sistemas de recogida y reaprovechamiento del agua de lluvia / aguas regeneradas / aguas freáticas, con el objetivo de incrementar la disponibilidad de agua para el riego de las zonas verdes. Aprovechar la capacidad del suelo como reservorio de agua, incrementando la infiltración.
Lluvias fuertes e inundaciones	Prever el suelo residencial situado fuera de las zonas de riesgo de inundacion Prever un sistema de drenaje sostenible que favorezcan la infiltración y la retención de agua en los entornos urbanos. Prever la restauración de ecosistemas asociados al agua, especialmente riberas en rios
Incremento del riesgo de incendio forestal	Favorecer las comunidades vegetales menos inflamables alrededor de la zonas urbanas. Establecer franjas de protección de incendios, con baja carga de combustible, en los límites de los epacios urbanos, y en las infraestructuras principales. Prever planes de gestión o medidas específicas para reducir el riesgo de incendios forestales.

Por otra parte, la planificación urbanística debe prever mitigar los impactos sobre el ámbito territorial que pueden modificar la vulnerabilidad al cambio climático. Se debe prever y plantear la nueva ordenación del espacio en consideración a:

- Las mínimas afectaciones a las masas de agua.
- Al grado de afectación al régimen de inundabilidad.
- Las afectaciones sobre la biodiversidad (flora y fauna).
- Consumo de suelo.
- Las pérdidas de suelo agrícola fértil y de regadío.

3.4. CICLO DEL AGUA

Hidrología superficial

El recurso hídrico superficial en el término municipal de Coria se centra en el río Alagón, afluente del Tajo, que atraviesa la zona en dirección oeste-sureste a lo largo de 24,02 km de su curso. Este río presenta un régimen mixto pluvionival, recibiendo la escorrentía de ambas vertientes del Sistema Central.

La red hidrográfica está complementada por numerosos arroyos que vierten sus aguas al Alagón, entre ellos el Arroyo de Cañada, del Sepulcro, de Rosales, y de Valderrey.

En cuanto a las masas de agua, el municipio no cuenta con ningún embalse, pero sí se localiza la Laguna de la Cigüeña en la parte occidental del término.

Respecto a la calidad de las aguas, las del río Alagón son escasamente mineralizadas y de baja conductividad, pero muestran una demanda química de oxígeno ligeramente alta. La contaminación se origina principalmente por el arrastre de abonos, nitratos, plaguicidas y herbicidas de las actividades agrícolas.

La turbidez es otro factor de riesgo, atribuido a la erosión de extensas tierras de regadío y al impacto de las numerosas graveras situadas en las márgenes del río.

Las transformaciones sobre el cauce no han sido menores, y se muestran de manera evidente en el puente antiguo, acceso histórico a Coria, que hoy cruza zona de cultivo, y conecta con la importante zona de equipamientos deportivos de la “isla”

En todo caso, el río Alagón y su ribera, són un espacio de oportunidad hoy ya ampliamente utilizado por la población acogiendo una importante dotación de equipamientos, aunque condicionados por el riesgo asociado al propio río.

Hidrología subterránea

La hidrología subterránea en el término municipal de Coria se caracteriza por su localización en la masa de agua subterránea "GALISTEO" (EUMSBTCod ES030MSBT030.021).

El suelo está compuesto por aluviones que albergan acuíferos de elevada transmisibilidad. Esta potencialidad se evidencia en perforaciones realizadas que han arrojado caudales superiores a los 30 litros por segundo. Específicamente, las gravas y arenas sin compactar de la vega de inundación son sedimentos muy permeables, y el sistema hidrológico subterráneo en esta área está íntimamente relacionado con el cauce fluvial del río Alagón.

Si bien el suelo es favorable desde el punto de vista hidrogeológico, esto lo hace a su vez muy sensible a cualquier tipo de contaminación.

El riesgo de contaminación de las aguas subterráneas se relaciona con la posibilidad de filtración de emisiones líquidas accidentales, derrames o vertidos imprevistos de sustancias contaminantes (principalmente combustibles y aceites), que por percolación podrían alcanzar el nivel freático. Este impacto es particularmente relevante en las zonas cercanas a los cauces, donde la permeabilidad de los materiales es alta y el nivel freático está próximo a la superficie. Además, las edificaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable que carezcan de saneamiento adecuado representan un riesgo potencial significativo para el medio hídrico.

Abastecimiento de agua de boca

1993, Coria se abastece de agua potable proveniente del Embalse de Rivera de Gata, ubicado en el término municipal de Villabuenas de Gata.

El proceso de distribución hacia el núcleo principal de Coria es el siguiente:

- El agua, una vez depurada, se conduce por gravedad hasta una zona conocida como "el Cuco", donde se almacena en un depósito de 4.000 m³.
- Desde allí, se bombea a través de una tubería de 400 mm de diámetro hasta el depósito principal denominado "La Madre del Agua", que tiene una capacidad de 5.000 m³.
- Finalmente, desde La Madre del Agua, el agua se distribuye por gravedad hasta Coria.

Los núcleos dependientes, Rincón del Obispo y Puebla de Argeme, cuentan con sus propios depósitos de regulación, que se abastecen del depósito de La Madre del Agua.

El municipio cuenta con servicio público de agua y con un caudal suficiente. El servicio es gestionado por la empresa AQUANEX.

Coria está integrada en la Unidad de Demanda Urbana (UDU) Mancomunidad de Rivera de Gata, según el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo. La disponibilidad de recursos hídricos se considera superior a las demandas previstas, lo que garantiza el suministro para el término municipal. Aunque el consumo aumenta en verano debido al incremento de la población, no se han registrado déficits en el suministro diario.

Riego

La riqueza de la vega del río Alagón proviene de la transformación de secano a regadío, ligado a los grandes Planes de Colonización y Obras Hidráulicas que se desarrollaron en Extremadura durante el siglo XX, especialmente en la zona del río Alagón. El regadío en la zona de Coria se enmarca dentro del Plan General de Colonización de la zona regable del pantano de Gabriel y Galán, que fue declarado de alto interés nacional por Decreto en 1954. Su Comunidad de Regantes, Margen Izquierda del Río Alagón, que incluye a Coria, fue constituida en 1966 para gestionar el suministro de agua a una amplia superficie de municipios en la provincia. La infraestructura clave para estos regadíos es el sistema de canales que toma el agua principalmente de la presa de Valdeobispo (aguas abajo del pantano de Gabriel y Galán) y distribuye el caudal a través de canales principales y secundarios.

DISTRIBUCION DE SECANO Y REGADÍO

Tipo de cultivo	Superficie (ha)	%
Regadío	3.685	88,48 %
Secano	480	11,52 %
Total	4.165	100 %

El Plan Hidrológico del Tajo (PH-Tajo) establece las dotaciones máximas permitidas para las zonas regables, incluyendo la del Alagón.

El Real Decreto que aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo incluye un anexo con las dotaciones máximas en cabecera de canal para las zonas regables de iniciativa pública, que se concreta de la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del río Alagón en 7.100 m3/ha y año.

El año 2016 se redactó el Proyecto de Mejora y Modernización de la Red de Riego de la Comunidad de Regantes de la Margen Derecha del Río Alagón.

Área de Actuación: El proyecto beneficia aproximadamente 15.650 hectáreas de regadío, correspondientes a unos 2.427 comuneros.

Los municipios Afectados: La modernización abarca zonas regables en varios municipios de Cáceres, incluyendo Coria, Casillas de Coria, Montehermoso, Galisteo, Morcillo, Guijo de Galisteo, Calzadilla y Casa de Don Gómez, además de pedanías como Alagón, El Batán, Puebla de Árgeme y Valrío.

La modernización se centró en la transformación del sistema de riego tradicional:

- Cambio de Sistema: Se pasó del riego tradicional por gravedad (acequias abiertas) a la implantación del riego por aspersión y la instalación de tuberías a presión.
- Renovación de Infraestructura: Esto incluyó la sustitución de acequias deterioradas por tuberías prefabricadas y enterradas (se mencionaron trabajos de instalación de 600 kilómetros de acequias o tuberías).

La implementación del proyecto tiene un impacto directo en la vulnerabilidad de la cuenca hídrica y la sostenibilidad del sector agrícola:

- Ahorro de Agua: El principal beneficio es la eficiencia hídrica. Se estimaba un ahorro de agua de hasta un 35% en comparación con el sistema tradicional. Esto es crucial, ya que se calculaba que las pérdidas de agua de riego ascendían a alrededor del 30% del consumo total antes de la modernización.
- Mejora de la Productividad: Se esperaba una mejora de la productividad de los cultivos de hasta un 25%.
- Cultivos: Los cultivos predominantes en la zona regable son praderas, maíz, tabaco, tomate, espárragos, árboles frutales, etc.

Saneamiento

Coria dispone de red de saneamiento unitaria en el núcleo que son conducidas a la depuradora de aguas residuales ubicada en la margen derecha del río Alagón. Así, La totalidad de las viviendas del municipio de Coria tienen servicio público de saneamiento

Puebla de Argeme también dispone de red de saneamiento.

Rincón del Obispo no depura sus vertidos de aguas residuales, aspecto que el PGM habrá de resolver con la reserva de los suelos necesarios de Servicios técnicos para albergar la nueva depuradora.

De igual manera los asentamientos en suelo no urbanizable, tampoco disponen de red de saneamiento, siendo una de los principales objetivos de su regularización asegurar la depuración de sus agua.

3.5. ATMOSFERA

Calidad del aire

Extremadura tiene una de las mejores calidades ambientales de Europa, sin superar los valores límite de protección a la salud. La Red Extremeña de Protección e Investigación de la Calidad del Aire (REPICA) evalúa y monitoriza continuamente el aire ambiente.

No hay estaciones de medición de calidad del aire en Coria. La estación fija más cercana es Plasencia y Monfragüe.

Las actividades implicadas en la pérdida de calidad del aire en Coria estarían relacionadas con el sector primario, y concretamente la agricultura que emite principalmente óxidos de nitrógeno y amoniaco por el uso de fertilizantes nitrogenados. Los tratamientos con pesticidas pueden generan aerosoles contaminantes, incluyendo COVs y sustancias tóxicas. Finalmente, el laboreo del suelo en seco y la quema de rastrojos liberan partículas (PM10) a la atmósfera.

La contaminación asociada al transito de vehiculos no és significativa ni en el entorno urbano.

Contaminación acústica

El Ayuntamiento de Coria (Cáceres) no cuenta con una Ordenanza Municipal específica en materia de ruidos y vibraciones

Esta situación implica que la regulación y los límites de ruido que se aplican son directamente los establecidos por las normativas superiores:

- Reglamento de Ruidos de Extremadura (Decreto 19/1997, de 4 de febrero): Esta es la norma principal para la inspección y la fijación de límites.
- Ley del Ruido del Estado (Ley 37/2003 y R.D. 1367/2007): Se aplica como marco básico, especialmente en lo referente a zonificación, objetivos de calidad acústica

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) en el Espacio Exterior, según la Ley 37/2003 son:

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA (OCA)

Área Acústica	Uso Predominante	Periodo Diurno (7h a 19h) Ld	Periodo Vespertino (19h a 23h) Le	Periodo Nocturno (23h a 7h) Ln
a	Residencial	60 dB	60 dB	50 dB
b	Sanitario, Educativo y Cultural	55 dB	55 dB	45 dB
c	Industrial	65 dB	65 dB	55 dB
d	Recreativo y de Espectáculos	65 dB	65 dB	55 dB
e	Terciario (Oficinas, Comercio)	65 dB	65 dB	55 dB
f	Sistemas Generales de Infraestructura	70 dB	70 dB	60 dB

En principio, salvo actividades puntuales, el ruido no es un aspecto significativo a considerar especialmente, más allá de los previstos en la legislación, en el municipio de Coria.

Contaminación lumínica

La Ley 5/2010, de 23 de junio, de Prevención y Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, regula, entre otras, la contaminación lumínica.

Esta establece definió la contaminación lumínica como:

«Contaminación lumínica: El resplandor luminoso nocturno o brillo producido por la difusión y reflexión de la luz en los gases, aerosoles y partículas en suspensión en la atmósfera, que altera las condiciones naturales de las horas nocturnas y dificultan las observaciones astronómicas de los objetos celestes, debiendo distinguirse del brillo natural, atribuible a la radiación de fuentes u objetos celestes y a la luminiscencia de la atmósfera terrestre.»

La Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establece el marco general. Las limitaciones técnicas y de uso específicas suelen desarrollarse a través de reglamentos (Decretos o Ordenanzas municipales tipo). Las principales limitaciones y condiciones de uso que establece la normativa extremeña (a nivel de ley y desarrollo reglamentario) son:

Tipo de Limitación	Descripción y Horario
Flujo Hemisférico Superior (FHS)	Las instalaciones de alumbrado exterior deben diseñarse para emitir el flujo luminoso de arriba hacia abajo, limitando la luz que se escapa hacia el cielo (Flujo Hemisférico Superior Instalado).
Horario Nocturno	Se establece un Horario Nocturno general que suele ir desde las 23:00 horas hasta las 6:00 horas (aunque los ayuntamientos pueden tener variaciones). En este horario, se exige la reducción del flujo luminoso (regulación o apagado parcial).
Alumbrado de Señales y Anuncios	En horario nocturno, solo se permite el funcionamiento de señales y anuncios luminosos que cumplan una función informativa de servicios, y únicamente mientras se preste dicho servicio.
Alumbrado Ornamental	Debe utilizarse iluminación incorporada o por acento, usando dispositivos y técnicas que eviten la emisión de luz fuera de la zona de actuación del objeto iluminado (fachadas, monumentos, etc.).
Uso de Luz Intermitente	Se evitará el uso de dispositivos de luz intermitente, a menos que sea necesario por motivos justificados de seguridad.
Niveles Máximos	Las instalaciones deben contar con sistemas de accionamiento y regulación de flujo para no superar los niveles máximos establecidos en la normativa básica estatal (Real Decreto 1890/2008, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior), especialmente en zonas sensibles.

En la práctica, estas limitaciones técnicas detalladas (valores de iluminancia o FHS por zona) se aplican a través de las Ordenanzas Municipales que se inspiran en la Ley autonómica y buscan proteger especialmente el cielo nocturno en zonas de interés para el astroturismo

Coria, no dispone de ninguna ordenanza específica que regule la contaminación luminosa.

El principal marco normativo a nivel estatal en España que aborda la contaminación lumínica y establece las zonas de sensibilidad es el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-EA-01 a ITC-EA-07).

Aunque su objetivo primordial es la eficiencia energética, en su Artículo 6 establece la limitación del resplandor luminoso nocturno y la luz intrusa o molesta, remitiéndose para ello a los requisitos de la ITC-EA-03.

La Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-03 de este Reglamento clasifica el territorio en cuatro zonas de sensibilidad ambiental al resplandor luminoso nocturno (Contaminación Lumínica) y establece los requisitos lumínicos máximos para cada una.

Esta clasificación sirve como base para que las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos desarrollen normativas específicas con mayor nivel de detalle y protección.

Zona	Denominación	Descripción General	Requisitos Principales
E1	Máxima Protección	Áreas de especial interés científico (observatorios astronómicos), natural, cultural o de valor paisajístico. Incluye parques nacionales y áreas no urbanizables de alto valor ambiental.	Se exige el menor flujo luminoso posible y que el Flujo Hemisférico Superior (FHS, la luz que va hacia el cielo) sea prácticamente nulo Uso de lámparas de baja emisión espectral azul.
E2	Flujo Reducido	Terrenos rústicos no urbanizables no incluidos en E1, zonas de transición colindantes a áreas E1 o zonas periféricas de poblaciones.	Se limita el FHS, exigiendo que la luz se dirija principalmente hacia el suelo. Niveles de iluminación bajos.
E3	Flujo Medio	Zonas urbanas residenciales, zonas industriales y dotacionales de uso nocturno (p. ej., hospitales, centros deportivos). Es la zona urbana estándar.	Se permiten niveles de flujo luminoso medios, pero manteniendo el control del FHS y de la luz intrusa (la que entra en las viviendas).
E4	Flujo Elevado	Áreas urbanas densas, comerciales, turísticas y de ocio nocturno con alta densidad de edificación o actividad intensa.	Se permiten los niveles de flujo luminoso más altos, necesarios para la seguridad y la actividad, pero siempre limitando la emisión de luz al hemisferio superior (FHS) para evitar el resplandor innecesario.

Gases de efecto invernadero

El clima ha sido siempre en cambio de manera natural. La actividad de los humanos, con el incremento de capacidad productiva, asociada a las transformaciones de los usos del suelo y el gasto energético, está comportando una nueva tipología de cambio en el clima.

Tal como se está evidenciando, los efectos de este cambio alteran la composición de los sistemas naturales y su capacidad de recuperación, así como el desarrollo económico, y social y la salud y bienestar de las personas.

Principalmente el CO2 y el vapor de agua, son los gases que generan de forma natural el efecto invernadero, permiten temperaturas en la superficie de la tierra en torno a los 15°C, compatibles con la vida tal y como la conocemos. La problemática actual se deriva del incremento de concentración de estos gases, que han pasado en los últimos decenios de 320 ppm a más de 400 ppm, acentuando este efecto invernadero y por tanto conllevando un calentamiento global.

Los gases de efecto invernadero son componentes gaseosos de la atmósfera, tanto naturales como de origen antropogénico, que absorben y remiten radiación infrarroja.

Los gases atmosféricos que contribuyen al efecto invernadero son:

- Dióxido de carbono (CO2),
- Metano (CH4),
- Óxido nitroso (N2O),
- Vapor de agua,
- Ozono,
- Los halocarbonos: los hidrofluorocarburos (HFC), los perfluorocarburos (PFC), el hexafluoruro de azufre (SF6) y el trifluoruro de nitrógeno (NF3)

Los cuatro primeros se encuentran de forma natural en la composición de la atmósfera, pero se incrementa su emisión por la intensificación de los procesos productivos:

- La actividad industrial, al quemar combustibles fósiles, desprende grandes cantidades de dióxido de carbono y óxido de nitrógeno.
- El metano se genera como resultado de la actividad agrícola y ganadera.
- Los halocarbonos son de origen antropogénico y se empezaron a fabricar a partir de los años cuarenta.

Las evidencias del cambio climático se muestran en diversos aspectos. Según la OCCC, se pueden expresar:

- Incremento de la temperatura media anual del aire.
- Cambios en la precipitación.
- Cambios en los extremos climáticos
- Incremento de la temperatura de las aguas continentales.
- Cambios en los glaciares y en la nieve en las montañas

En el municipio de Coria las emisiones generadas son las derivadas principalmente de la movilidad, de la actividad industrial y agrícola, y de los consumos energéticos.

3.6. GESTIÓN DE MATERIALES Y RESIDUOS

Extremadura es una de las comunidades autónomas con menor generación de residuos urbanos por habitante en España, alrededor de 47,3 kg/hab y año, que se distribuyen de la siguiente forma

Tipo de Residuo,	Cantidad por Habitante (kg/hab/año),	Porcentaje sobre el Total Selectivo
Envases Ligeros (Amarillo),	17,3 kg	36,6%
Papel y Cartón (Azul),	14,1 kg	29,8%
Vidrio (Iglú Verde),	11,8 kg	24,9%
Biorresiduos (Orgánica),	2,9 kg	6,1%
Otros Flujos (Textil, Madera, etc.)	1,2 kg	2,5%
TOTAL Recogida Selectiva,	47,3 kg	100%

Contrariamente los niveles de recogida selectiva, del 10 %, están por debajo de la media en España, que está alrededor del 20 %

La legislación en Extremadura que regula la gestión de residuos es la Ley 8/2019, de 5 de abril, de residuos y suelos contaminados de Extremadura. La ley establece la obligación de contar con instrumentos de planificación autonómica, como el Plan Integral de Residuos de Extremadura (PIREX), que define las infraestructuras, objetivos y estrategias a largo plazo.

Gestion de residuos en coria

Coria forma parte de la Zona de Gestión C (Junto a Plasencia, Sierra de Gata, etc.). La instalación principal

de tratamiento para los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) de esta área es:

1. Planta de Tratamiento de Residuos Urbanos de Coria
 - Localización: Carretera EX-374 (Antigua C-526) Coria - Portaje. La planta se sitúa aproximadamente en el kilómetro 1,5 de dicha carretera, en la zona conocida como "Dehesa El Chaparral" o "Las Chaparreras".
 - Función: Esta planta es la instalación de referencia para el tratamiento de la fracción "Resto" de los residuos urbanos que se recogen en Coria y en los municipios de la Mancomunidad de la Ribera del Alagón.
 - Procesos: Lleva a cabo la recepción, el triaje, la clasificación de materiales reciclables (envases, papel/cartón) y el tratamiento de la materia orgánica y rechazos.
 - Destino final: El objetivo del PIREX es reducir al máximo el rechazo que termina en vertedero, priorizando la valorización y el reciclaje.
2. Puntos Limpios (Infraestructuras de Recogida Selectiva)

El PIREX promueve la red de Puntos Limpios Fijos y Móviles para la recogida selectiva de residuos especiales y voluminosos de origen doméstico.

El Ayuntamiento de Coria ha licitado y comenzado las obras para la construcción de un nuevo Punto Limpio con el objetivo de ofrecer una infraestructura moderna y accesible para la gestión de residuos especiales. Este se encuentra en Calle La Vera, n.º 7, del Polígono Industrial “Los Rosales”.
3. Instalaciones para RCD (Residuos de Construcción y Demolición)

El PIREX, en coordinación con la planificación sectorial de RCD, establece la necesidad de contar con instalaciones de valorización.

En la zona de Coria, existe una Planta de Reciclaje de RCD, concretamente en Galisteo, que permite la valorización de los escombros generados en la construcción y demolición, evitando su vertido incontrolado.

Actividades extractivas

La regulación y el registro de las actividades extractivas (minas, canteras, graveras) es competencia de la Junta de Extremadura, a través de la Consejería responsable de Industria y Energía.

En Coria y sus alrededores, las actividades extractivas se centran principalmente en la obtención de áridos (gravas y arenas), necesarios para la construcción y la producción de hormigón.

Las actividades extractivas en Coria se clasifican en el sector de las rocas y minerales industriales, específicamente:

- Extracción de Áridos: Obtención de gravas y arenas, que suelen realizarse en las márgenes del río Alagón o en canteras cercanas.
- Fabricación de Productos Derivados: Muchas empresas extractivas complementan su actividad con la fabricación de hormigones preparados y aglomerados bituminosos, utilizando los áridos extraídos como materia prima.

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Código	Nombre	Recurso	Estado	Sup (ha)
10A00583-00	LA ISLETA	SECC. A	VIGENTE	12,57
10A00398-00	PIEDRA CLAVADA	SECC. A	VIGENTE	4,14
10A00587-00	CACHÓN VALDERRITO	DE SECC. A	VIGENTE	3,3
10A00401-00	RINCÓN DEL OBISPO	SECC. A	VIGENTE	31,05

3.7. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO CULTURAL

Espacios naturales protegidos

No hay espacios incluidos en RN2000 en el municipio de Coria.

En todo caso, el ámbito territorial del Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón, que incluye a Coria y su entorno, alberga una amplia superficie de la Red Ecológica Europea Natura 2000, superando las 30.000 hectáreas de protección. Esta red tiene como finalidad garantizar la supervivencia a largo plazo de las especies y hábitats más amenazados en la Unión Europea.

Los principales espacios de la Red Natura 2000 en el contexto del Valle del Alagón y la proximidad a Coria son:

Zonas de Especial Conservación (ZEC)

Las ZEC se centran en la protección de hábitats y especies (Directiva Hábitats). Las más relevantes en el ámbito son:

- ZEC Ríos Alagón y Jerte (ES4320071): Esta es central para el Valle del Alagón, afectando a municipios como Aceituna, Alagón del Río, Valdeobispo, Montehermoso, Carcaboso, Galisteo y Aldehuela de Jerte.
- ZEC Canchos de Ramiro (ES4320001): Se localiza al suroeste, cerca de Coria, afectando a municipios como Zarza la Mayor, Ceclavín, Casillas de Coria, Cachorrilla y Pescueza.
- ZEC Arroyos Patana y Regueros (ES4320061): Afecta directamente al entorno de Coria, incluyendo Guijo de Coria, Calzadilla, Huélaga, Casas de Don Gómez y Casillas de Coria.

El hábitat de interés comunitario más extendido en estas ZEC es el de las *Dehesas de Quercus suber* y/o *Quercus ilex* (6310).

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

Las ZEPAs protegen la avifauna (Directiva Aves) y están estrechamente ligadas al entorno geográfico del valle y el sur de Coria:

- ZEPA Canchos de Ramiro y Ladronera (ES0000434): Abarca una gran extensión al sur y oeste del Valle del Alagón, incluyendo parte de los términos municipales cercanos a Coria como Ceclavín, Casillas de Coria, Cachorrilla, Portaje, y Torrejoncillo.
- ZEPA Embalse de Alcántara (ES0000415): Se sitúa al límite suroeste del ámbito, afectando a Zarza la Mayor, Ceclavín, Acehúche y Portezuelo.

Coria, además, se encuentra en el ámbito de la Reserva de la Biosfera Transfronteriza Tajo-Tejo Internacional (España y Portugal), aunque el municipio de Zarza la Mayor es el que está totalmente incluido en dicha Reserva.

Habitats de interes comunitario

Los hàbitats de interès comunitario en Coria, són los siguientes

- Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex* (Cód. U.E. 6310)
Estas formaciones son pastizales arbolados o formaciones arbóreas abiertas (dehesas) dominadas por especies de *Quercus* (encinas y/o alcornoques), cuyo origen es fundamentalmente ganadero. Se consideran uno de los ecosistemas más característicos del occidente español.
Dentro de esta tipología, se distinguen subcategorías de hàbitats de interés comunitario:
 - Encinares acidófilos mediterráneos con enebros (*Juniperus oxycedrus*).
 - Encinares acidófilos luso-extremadurenses con peral silvestre (*Pyrus bourgaeana*).
 - Alcornocales acidófilos ibérico-suroccidentales, definidos a menudo por la presencia de *Poterium agrimonoides* (=Sanguisorba hybrida).Las dehesas son valoradas porque sus bosques aclarados y pastoreados, con pastizales vivaces, han sido aprovechados durante siglos por el hombre mediante la tala o el ahuecamiento del bosque. Además, este hàbitat destaca por una mayor cobertura dentro de la ZEC Ríos Alagón y Jerte.
 - Retamares y Matorrales de Genisteas (Cód. U.E. 5335)
Estos se clasifican como matorrales mediterráneos esclerófilos (de medios secos y con hojas duras).
Los subtipos incluidos como hàbitats de interés comunitario son:
 - • Retamares (*Retama sphaerocarpa*).
 - • Retamares con escoba blanca (*Cytisus multiflorus*) o escobas negras (*Cytisus scoparius*).
 - • Ahulagares de *Genista polyanthos* (ahulaga brava).
 - • Coscojares (*Quercus coccifera*) con *Rhamnus oleoides*.Los retamares tienen un alto valor ganadero debido a la capacidad de la retama de fijar nitrógeno atmosférico en sus nódulos radicales, enriqueciendo el suelo. Esto permite que la hierba debajo de las retamas se mantenga verde más tiempo.
- Además de estos, el ZEC Ríos Alagón y Jerte, incluye otros hàbitats de interés comunitario como:
- Bosques aluviales residuales (91E0).
 - Bosques de fresnos con *Fraxinus angustifolia* (91B0).
 - Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (92A0).

Conectividad ecológica

La conectividad ecológica es un principio estratégico fundamental en la planificación territorial del Valle del Alagón, cuyo objetivo es garantizar la conservación y el uso sostenible de la diversidad biológica mediante el control de la fragmentación territorial.

Para conservar la biodiversidad no sólo es necesario preservar hàbitats lo suficientemente extensos y bien conservados, sino que es necesario que estos espacios estén bien conectados para permitir la relación entre sus elementos naturales. Estas redes ecológicas son ambientes bastante conservados que pueden tener una cubierta con áreas naturales, o de cursos fluviales o de espacios agrícolas gestionados de manera adecuada.

Los efectos de la fragmentación se perciben diferentemente según las especies que habiten un territorio, así, por ejemplo, un sapo necesita menos de 0,2 ha de terreno para vivir, mientras que un jabalí se puede mover por una superficie de entre 6000 y 15000 ha. Esto quiere decir que cuando mayor es el área vital de una especie más impacto se genera en su hàbitat.

También es importante el desplazamiento hacia otras zonas garantizando la relación con otros ejemplares, evitando de esta manera una consanguinidad que podría acabar degenerando la especie y provocar su extinción. De ahí la importancia de los corredores biológicos, como espacios no sólo habitables para algunas especies, sino sobre todo como vías de comunicación entre espacios naturales.

Los principales conectores ecológicos identificados en este ámbito son elementos lineales que interconectan los espacios naturales de mayor valor:

- Vías Pecuarias: La densa red de vías pecuarias se configura como una estructura de usos complementarios vitales como corredores faunísticos. Estas vías públicas, que suman 410,590 km inventariados en el territorio, interconectan espacios naturales, protegidos o no, favoreciendo el intercambio genético y la biodiversidad.

- Red Hidrológica (Corredores Fluviales): El río Alagón es el principal curso fluvial y actúa como el eje vertebrador del territorio, discurriendo en dirección NE-SO. Los ríos y arroyos, como el Jerte y el Árrago, y sus formaciones riparias, son corredores clave, siendo vitales para la fauna acuática y las especies amenazadas como ciertos peces e invertebrados (Odonatos).

Patrimonio geológico

El patrimonio geológico en el ámbito de Coria se inscribe en el macizo Hespérico o Ibérico, formado por materiales antiguos del Precámbrico (Complejo Esquisto-Grauváquico). Estos materiales, principalmente pizarras, grauvacas y conglomerados, han sido erosionados, dejando resaltados relieves cuarcíticos y graníticos del Ordovícico.

- Cuenca de Coria: El municipio se localiza en un área de sedimentos Terciarios y Cuaternarios que conforman la Cuenca de Coria,, que es reconocida como un Lugar de Interés Geológico (LIG CLS096). Esta depresión combina valores sedimentológicos y tectónicos, y además contiene restos de minería romana de oro.
- Puente Abandonado de Coria (Puente en Seco): Este es el único lugar de interés geológico inventariado en Extremadura que se encuentra dentro del término municipal de Coria, específicamente. Es un exponente tangible de la dinámica hidro-geomorfológica y geológica, ya que sirve de ejemplo de la evolución del río Alagón, que abandonó su cauce inicial, dejando el puente "en seco",,. Este fenómeno geológico está relacionado con la tectónica de la cuenca.

Vegetación potencial

La vegetación potencial del área de Coria se encuadra en la región Mediterránea, específicamente en la Superprovincia Mediterráneo Iberoatlántica, dentro de la Provincia Luso-Extremadurense.

La vegetación potencial se clasifica en dos series mesomediterráneas principales, caracterizadas por su desarrollo sobre suelos silíceos:

1. Serie Mesomediterránea Luso-Extremadurense, húmeda, silicícola del roble melojo (*Quercus pyrenaica*): Esta serie corresponde, en su etapa madura, a un bosque denso de robles melojos. En ocasiones, también puede albergar quejigos portugueses (*Quercus faginea subsp. Broteroi*) o híbridos, alcornoques, o encinas. Se distribuye por las sierras y llanuras con ombroclima subhúmedo superior, húmedo e hiperhúmedo. Este ecosistema se desarrolla sobre suelos silíceos profundos. La vocación principal del territorio bajo esta serie es forestal y ganadera, aunque también puede ser apta para la agricultura frutícola (cerezos, olivos, castaños). Cuando se degrada, da lugar a brezales y jarales (*Ericion umbellatae*).
2. Serie Mesomediterránea Luso-Extremadurense de la encina silicícola (*Quercus rotundifolia*): Esta serie se corresponde en su etapa madura con un bosque esclerófilo. Aunque la encina (*Quercus rotundifolia*) es el árbol dominante, con frecuencia coexiste con el piruétano o peral silvestre (*Pyrus bourgeana*), así como alcornoques (*Quercus suber*) o quejigos en ciertas umbrías.

Vegetación actual

La vegetación actual del término municipal de Coria es un paisaje heterogéneo que resulta de la evolución natural y la intensa acción antrópica, dominado por usos agrícolas y forestales. La ocupación del suelo agrícola representa el 54.4% de la superficie municipal, siendo los cultivos herbáceos la subclase dominante (5.337,4 ha).

Las principales comunidades vegetales son:

1. Dehesas, Encinares y Alcornocales: La dehesa de encinas (*Quercus ilex subsp. ballota*) es la formación de vegetación natural más extensa, cubriendo grandes áreas, especialmente en la zona meridional. Los encinares se asientan principalmente en suelo ácido y pueden coexistir con el peral silvestre (*Pyrus bourgeana*). El alcornocal (*Quercus suber*) denso está escasamente representado (700 ha), concentrado en laderas umbrosas. Estos ecosistemas presentan un estado de conservación subóptimo, afectados por el sobrepastoreo y el síndrome de "la seca".
2. Robledales: El rebollar o melojar (*Quercus pyrenaica*) se distribuye exclusivamente en la zona septentrional (aproximadamente 2.000 ha), presentándose en su mayoría adehesado.
3. Matorrales Seriales: Se concentran en el norte y sur del municipio. Incluyen jarales (*Cistus ladanifer*), brezales (*Erica australis*, *Erica arborea*), escobonales (*Cytisus scoparius*, *Cytisus striatus*, *Cytisus multiflorus*) y retamales (*Retama sphaerocarpa*). El retamar es valorado por su capacidad para fijar nitrógeno atmosférico, enriqueciendo el suelo y ofreciendo un alto valor ganadero.
4. Vegetación de Ribera: A lo largo del río Alagón y sus afluentes se encuentran fresnedas (*Fraxinus angustifolia*), sauces (*Salix sp.*) y álamos (*Populus sp.*). Los tamujares (*Securinea tinctoria*) son las formaciones arbustivas riparias más extendidas, especialmente en el sur (Riviera de Fresnedosa).
5. Pastizales y Cultivos: Los pastizales ocupan el 30.5% de la superficie. Además de los cultivos herbáceos dominantes, se encuentran olivos (*Olea europaea*) y, como especie no autóctona en ciertas repoblaciones forestales, el eucalipto (*Eucalyptus sp.*).

Especies de flora protegidas

La flora amenazada en el término municipal de Coria se incluye principalmente en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEX).

Especie (Nombre científico)	Hábitats y Comunidades	Categoría de Amenaza (CREAEX)	Marco Legal de Protección
<i>Aristolochia paliida subsp. castellana</i>	Se localiza en la umbria del Castillo de Portezuelo (en las proximidades del término).	Interés Especial (IE)	Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEX)
<i>Iris lusitanica</i>	En los alrededores de la carretera de Guijo de Coria al Embalse de Borbollón, o en Zarza la Mayor, cerca de los ríos Erjas y Tajo.	Interés Especial (IE)	Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEX)
Orquideas (<i>Serapias</i> , <i>Orchis</i> , <i>Ophrys</i> , <i>Spiranthes</i> , etc.)	Dehesas de quercíneas. Especies como <i>Serapias lingua</i> , <i>Serapias parviflora</i> y <i>Ophrys tenthredinifera</i> son escasas en la región.	Interés Especial (IE)	Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (CREAEX)

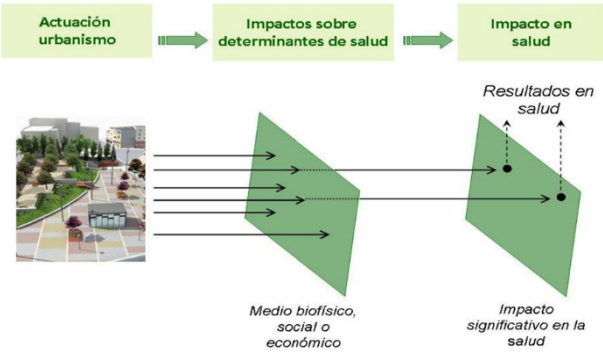
Fauna

La fauna del término municipal de Coria se caracteriza por una **importante variedad de especies**, resultado de la riqueza y diversidad de sus ambientes naturales. Esta fauna incluye un gran número de aves, mamíferos, reptiles y anfibios, muchos de los cuales tienen la categoría de especies amenazadas, lo que confiere un alto valor ambiental a estos parajes.

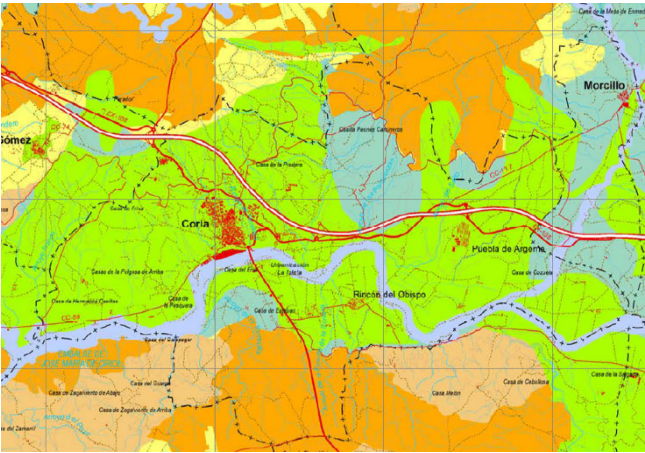
A continuación, se describen los principales grupos faunísticos presentes en el municipio:

Grupos Faunísticos Representativos

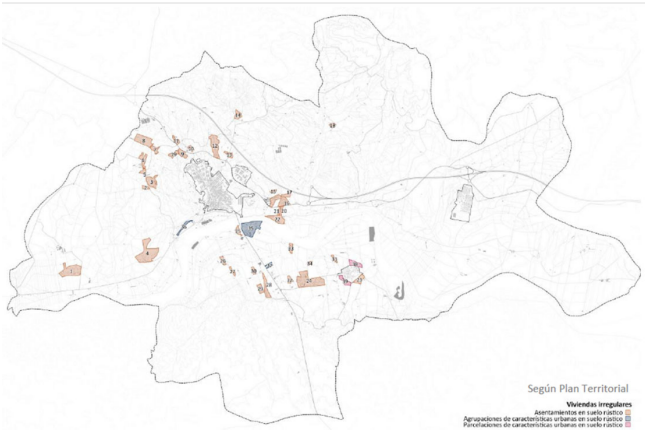
1. **Peces:** Las especies encontradas en los **ríos** incluyen el barbo, la boga, la carpa común (*Cyprinus carpio*), la colmilleja (*Cobitis paludica*), la carpa royal, el *black-bass* (*Micropterus* sp.), el pez sol, el pez gato (*Ictalurus punctatus*) y el lucio (*Exos lucious*),. En las **charcas y pantanos** se representan la carpa común, la carpa royal, la tenca (*Tinca tinca*), la colmilleja, la gambusia (*Gambusia affnis*) y el *black-bass*,.
2. **Anfibios:** Requieren de zonas con humedad constante para completar su ciclo vital. Las especies más comunes en Coria son el sapo partero común (*Alytes obstetricans*), el sapillo pintojo (*Discoglossus* sp.), el sapo corredor (*Epidalea calamita*), el sapo común (*Bufo bufo*), la rana patilarga (*Rana iberica*) y la rana común (*Rana perezi*),.
3. **Reptiles:** También requieren condiciones de humedad constante. Los reptiles más representativos incluyen el lagarto ocelado (*Timon lepidus*), el lagarto verdinegro (*Lacerta viridis*), la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*), la lagartija colirroja, la lagartija roquera (*Podarcis muralis*), y la lagartija cenicienta,. Se destaca que estos lagartos tienen un **gran valor ecológico** debido a la dificultad creciente para observar su presencia. Las culebras más comunes son la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*), la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), la culebra lisa europea (*Coronella austriaca*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la culebra viperina (*Natrix maura*), y la culebra de collar (*Natrix natrix*),,. Otros reptiles presentes son la culebrilla ciega (*Blanus cinereus*), el eslizón tridáctilo (*Chalcides chalcides*) y el lución (*Anguis fragilis*),.
4. **Mamíferos:** Entre los mamíferos más destacables se encuentran: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), erizos (*Erinaceus europaeus*), rata común (*Rattus norvegicus*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), ratón casero (*Mus musculus*), jabalí (*Sus scrofa*), meloncillo (*Herpestes ichneumon*), tejón (*Meles meles*), topo común (*Talpa europaea*), topo ciego (*Talpa caeca*), musarañas (*Crocidura russula*), nutrias (*Lutra lutra*), comadreja (*Mustela nivalis*) y zorros (*Vulpes vulpes*),.
5. **Aves (Ornitofauna):** El grupo de aves es muy nutrido, incluyendo especies comunes como el arrendajo (*Garrulus glandarius*), la codorniz (*Cotunix cotunix*), la abubilla (*Upupa epops*), el cuco (*Cuculus canorus*), el cuervo (*Corvus corax*), la golondrina (*Hirundo rustica*), el gorrión (*Passer domesticus*), el jilguero (*Carduelis carduelis*), la lechuza común (*Tylo alba*), la cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), el mirlo común (*Turdus merula*), el mochuelo (*Athene noctua*), el oropéndola (*Oriolus oriolus*), y el ruiseñor (*Luscinia megarhynchos*), entre otros,. Especies menos frecuentes incluyen alcaudones (*Lanius senator*), cárabo (*Strix aluco*), cernícalo (*Falco tinnunculus*), chochín (*Troglodytes troglodytes*), chotacabras (*Carpimulgus europaeus*) y petirrojo (*Erithacus rubecula*),.



4.1 Relación entre impactos en determinantes de salud y los resultados



4.1.1 Ordenación de usos (Campo Arañuelo)



4.1.2 Asentamientos irregulares en Coria.

4. URBANISMO Y SALUD

La arquitectura y el urbanismo configuran el soporte físico y funcional en el que se desarrollan las dinámicas cotidianas de la población, convirtiéndose en un determinante esencial de la salud, sin estar vinculado a factores genéticos ni a condicionantes macroeconómicos de escala superior. En los entornos urbanos, rurales y agroforestales se estructuran los modos de vida, se articulan las redes sociales, se generan los sistemas de abastecimiento alimentario y se manifiestan las condiciones que inciden de manera directa en la calidad de vida y el bienestar. Bajo esta premisa, la evaluación de los efectos que los instrumentos de planeamiento producen sobre la salud se erige como una herramienta estratégica para garantizar que la ordenación territorial y urbana favorezca la actividad física, la cohesión social y la creación de espacios seguros y saludables.

El urbanismo (aunque hoy más desligado de su motivación inicial), surgió para garantizar la salubridad y habitabilidad en los albores de unos núcleos urbanos cada vez más extensos, densos y con unos usos muy heterogéneos y en la mayoría de ocasiones discordantes entre sí, como consecuencia del proceso de industrialización. Una revolución industrial que tuvo especial afección a las nuevas clases obreras y los barrios que las contenían, donde los índices de mortalidad duplicaban a las clases acomodadas y el promedio de vida era inversamente proporcional, y donde las opciones de ocio y esparcimiento fuera del extenso horario laboral se sustentaban en actividades y espacios nocivos o en las propias infraviviendas.

Frente a las evaluaciones de impacto ambiental, las evaluaciones de impacto en salud amplían el ámbito de análisis para considerar la influencia de las decisiones urbanísticas en los determinantes sociales, ambientales, económicos y sectoriales. A tal efecto, el marco metodológico distingue cuatro categorías analíticas principales:

- **Impactos sobre los determinantes de la salud:**
Engloba aquellos cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico, que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas.
- **Impactos sobre los resultados en salud:**
Comprende los cambios medibles en el estado de salud individual o colectiva atribuibles a una actuación o conjunto de ellas.
- **Impactos sobre las inequidades en salud:**
Engloba los cambios perceptibles que modifican la distribución de los efectos en salud dentro de una comunidad. Especial atención a los grupos más vulnerables.
- **Impactos significativos:**
Aquellos que causan una modificación (sobre los determinantes o en los niveles de salud) lo suficientemente importante.

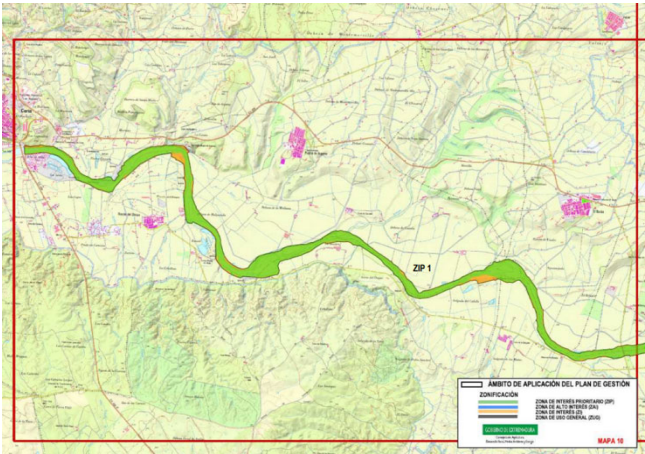
4.1. CONTEXTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

4.1.1. MARCO TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL

El municipio de Coria se inserta en un marco territorial definido por el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón (aprobado en 2016 y actualmente en proceso de actualización para su adaptación a la LOTEX). Este instrumento de ordenación establece directrices de carácter estructural sobre el uso del suelo rústico, la protección del medio natural, la organización del sistema de asentamientos y la definición de nuevas áreas estratégicas de actividad económica. Este refuerza el papel de Coria como cabecera comarcal, asignándole la condición de núcleo preferente para dotaciones supramunicipales. Asimismo, el plan incorpora criterios sobre movilidad intermunicipal, reserva de suelos para actividades productivas y preservación de las estructuras agrarias tradicionales.

Entre las actuaciones destacadas se incluye la propuesta de un Polígono Industrial-Tecnológico asociado al eje de la Autovía EX-A1 o Transversal Norte (Navalmoral - Plasencia - Coria - Portugal). Este nodo productivo, de materializarse, implicaría nuevas demandas de movilidad comarcal y urbana y exigiría la adaptación del planeamiento local hacia modelos multimodales y más eficientes. La actualización del Plan Territorial incorporará un inventario de asentamientos en suelo rústico, clave para la gestión de las más de 30 zonas de viviendas irregulares presentes en el término municipal. Estas áreas presentan parcelaciones fragmentadas, tipologías residenciales diversas y carencias en servicios básicos, lo que obliga a definir criterios específicos para su tratamiento, regularización o adecuación ambiental. Se prioriza la compatibilidad con la matriz de usos del suelo rústico, la protección del paisaje agrícola y el control de los procesos de artificialización.

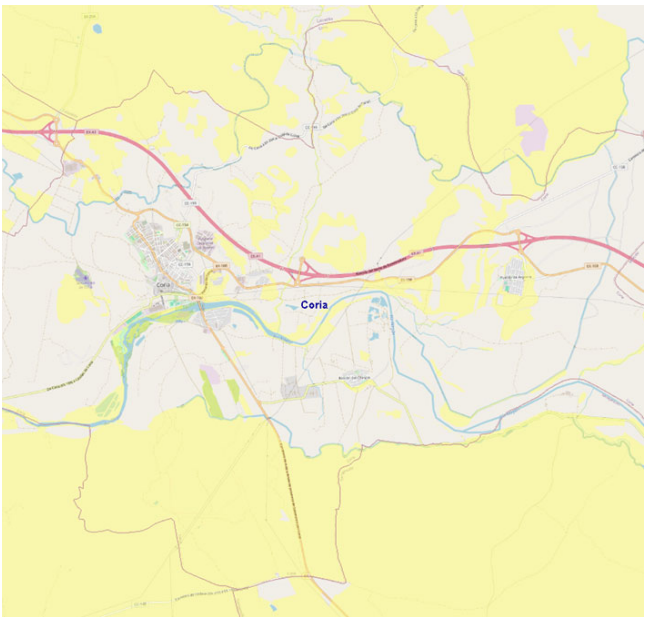
El propio plan introduce la matriz de regulación de usos que orienta las transformaciones en el medio rural y establece parámetros vinculados a los determinantes de salud, la preservación de las tipologías de paisaje y la funcionalidad de la red de caminos y vías pecuarias. Estos elementos constituyen la base para una ordenación sostenible que integre actividades agropecuarias, conectividad ecológica y movilidad activa.



4.1.3 Zonificación del Plan de Gestión de las ZEC “ríos Alagón y Jerte”



4.1.4 Superficies rurales



4.1.5 Mapa de riesgos de incendios forestales. Base: INFOEX.

4.1.2. UNIDAD PAISAJÍSTICA Y CARACTERES DEL MEDIO FÍSICO

Coria se localiza en el Valle del Alagón, un territorio caracterizado por su condición de llanura agrícola transformada, rodeada por sistemas de dehesas al sur y áreas forestales de transición hacia las sierras del norte. El paisaje resulta de una profunda modificación ligada al Plan de Transformación Agraria de mediados del siglo XX, que sustituyó el mosaico tradicional de secano por un sistema intensivo de regadío articulado mediante una extensa red de canales y acequias.

La matriz paisajística combina:

- Zonas de regadío: minifundio regular, cultivos de maíz, tabaco, tomate, pimiento, arroz y judías; presencia de secaderos e infraestructuras agropecuarias que actúan como hitos territoriales.
- Áreas de secano y dehesas: predominio de pastos, olivar y formaciones de matorral; cerramientos tradicionales de piedra conviven con cerramientos cinegéticos modernos.

Transiciones forestales hacia Sierra de Gata y Tierras de Granadilla.

El municipio incorpora además la Dehesa Boyal de Mínguez (MUP 105-CC), incluida en la zonificación del Plan Territorial como área de ordenación específica y que actúa como filtro ecológico entre los regadíos y la dehesa del entorno del Tajo. En este contexto se encuentra el árbol singular Plátano del Vivero, en el Jardín Botánico de Coria.

Desde el punto de vista ambiental, el término municipal constituye una pieza relevante dentro de la ZEC Ríos Alagón y Jerte, cuya continuidad hidrológica se prolonga dentro de Coria. Esta conexión se materializa tanto en el propio corredor fluvial como en la red de cauces menores y hábitats asociados.

La red de caminos rurales y vías pecuarias, de notable densidad, desempeña un papel estructurante: atraviesa la vega de regadío, conecta las zonas montañosas septentrionales con las dehesas meridionales y converge en la ciudad de Coria como punto de cruce y acceso a través de los puentes sobre el río Alagón. Esta infraestructura verde constituye un recurso fundamental para la movilidad activa, la actividad física en entornos naturales y la articulación de los paisajes productivos.

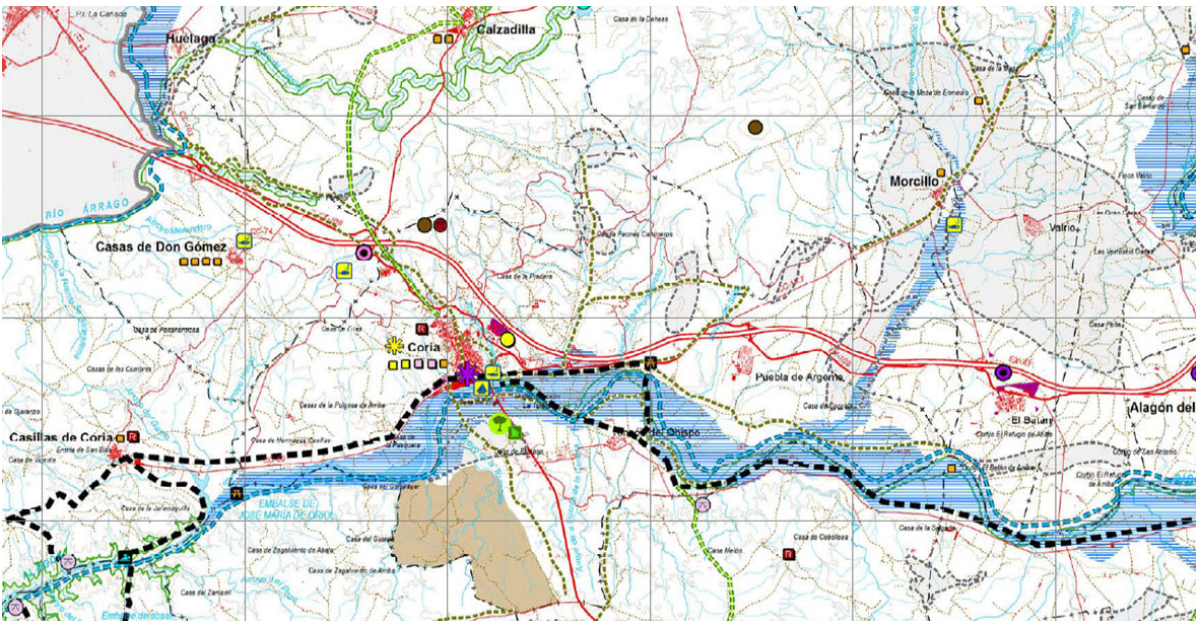
No obstante, la autovía EX-A1 introduce una discontinuidad en la conexión entre el núcleo urbano y las masas forestales del norte, mitigada parcialmente por la existencia de pasos vinculados a vías pecuarias y caminos agrícolas.

Las pedanías de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo forman paisajes agrarios característicos del regadío: parcelas regulares, secaderos y un patrimonio hidráulico que refleja la identidad productiva del municipio. Su estructura evidencia el fuerte vínculo económico y cultural con el sector agropecuario, que ocupa el 97,96 % del término municipal.

4.1.3. RIESGOS NATURALES

Los riesgos naturales del término municipal se concentran principalmente en el suelo rústico y en los asentamientos irregulares, donde la combinación de vulnerabilidad social y condiciones ambientales desfavorables incrementa la exposición. El municipio presenta un riesgo medio de incendios forestales que afecta sobre todo a las áreas de matorral y pastos, especialmente en el entorno de Puebla de Argeme, donde la continuidad del combustible vegetal favorece la propagación del fuego. Aunque Coria no cuenta con grandes masas forestales dentro de su término (pese a su proximidad a áreas arboladas), esta circunstancia no reduce la necesidad de mantener medidas preventivas que eviten incendios de evolución rápida.

El riesgo más determinante, sin embargo, es el de inundación. La dinámica hidráulica del río Alagón y de los cauces menores que atraviesan el territorio sitúa a determinadas zonas en una situación de especial fragilidad. Entre ellas destaca el asentamiento de La Isla, cuya ubicación en una zona con alta probabilidad de inundación convierte este ámbito en el más expuesto del municipio, con implicaciones directas sobre la salud y la seguridad de sus habitantes. Esta condición obliga a que la planificación incorpore criterios de prevención y adaptación que limiten la ocupación vulnerable y garanticen una gestión adecuada del riesgo.



4.1.6 Extracto del mapa de Recursos y Riesgos del Plan Territorial

4.2. INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD TERRITORIAL

4.2.1. RED TERRITORIAL DE CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS



4.2.1 Redes de vías pecuarias, descansaderos y áreas de pastos en el municipio

El término municipal de Coria se inserta en un paisaje agrícola y fluvial profundamente estructurado por una extensa red de caminos rurales y vías pecuarias que históricamente han articulado la movilidad entre los núcleos poblacionales, los minifundios de regadío de la vega y los paisajes serranos del norte. Estas vías, que atraviesan la retícula de parcelas irrigadas y enlazan los parajes montañosos con las dehesas y pastos del sur, conforman una malla continua y diversa cuyo epicentro funcional es la propia ciudad, punto natural de partida, cruce y conexión hacia los distintos puentes que salvan el río Alagón.

La red pecuaria (que incluye descansaderos, vías de comunicación tradicionales y áreas de pastos) constituye un patrimonio territorial de primera magnitud. Su trazado no sólo garantiza la conectividad ecológica entre mosaicos agrícolas, masas forestales y corredores fluviales, sino que sostiene la movilidad no motorizada para los desplazamientos cotidianos y el tránsito ganadero.

A esta estructura se suma el papel histórico de los caminos locales, que acompañan a las canalizaciones de riego, estrechamente ligadas a la transformación agraria del siglo XX y decisivas en la configuración parcelaria de la Puebla de Argeme y el Rincón del Obispo. El paisaje resultante, salpicado de secaderos y edificaciones agrícolas, mantiene un carácter productivo y etnográfico que forma parte de la identidad de estas pedanías.

No obstante, la presencia de grandes infraestructuras plantea desafíos relevantes en la continuidad de este sistema. La autovía EX-A1 introduce una barrera longitudinal que dificulta la conexión natural entre los núcleos del entorno urbano y las masas forestales del norte del término municipal. Aun así, la existencia de numerosos pasos vinculados a vías pecuarias y caminos rurales contribuye a mitigar parcialmente este efecto, manteniendo relaciones funcionales mínimas entre ambas mitades del territorio.

En conjunto, la red tradicional de caminos y vías pecuarias constituye un recurso territorial estratégico, tanto para la actividad agropecuaria y la conectividad ambiental como para el fomento de la movilidad activa y el acceso público al medio natural desde la ciudad consolidada.

4.2.3. DINÁMICAS DE MOVILIDAD COTIDIANA Y AFLUENCIA COMARCAL

La posición de Coria como núcleo cabecero de servicios en su entorno inmediato condiciona notablemente los flujos diarios de movilidad. La ciudad actúa como polo de atracción para profesionales, usuarios de servicios administrativos, sanitarios, educativos y comerciales, especialmente visible en días laborables, cuando la afluencia comarcal se intensifica y reconfigura la población presente en el municipio.

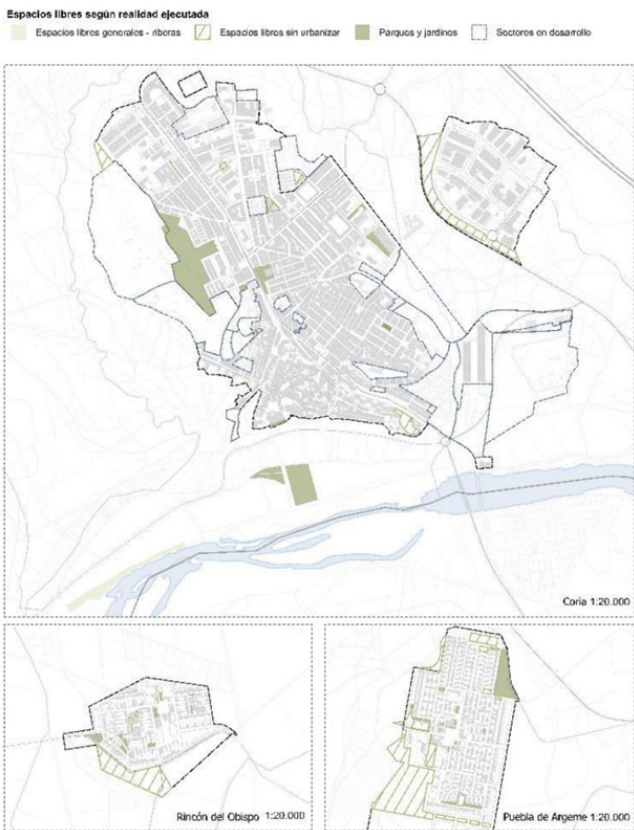
Los patrones de movilidad registrados evidencian una dinámica pendular clara. A pesar de contar con una población residente de 12.366 habitantes, el municipio experimenta durante la jornada una ligera pérdida de población, con un saldo diario negativo que oscila entre las 374 y 400 personas. Este comportamiento responde a movimientos simultáneos de entrada y salida: mientras parte de la población local se desplaza hacia municipios cercanos por motivos laborales, formativos o de servicios, Coria recibe una cantidad significativa de visitantes procedentes tanto de su área inmediata (Torrejón de la Cruz, Guijo de Galisteo o Ceclavín) como de polos urbanos mayores como Plasencia, Moraleja o incluso Cáceres.

Esta llegada continua de población externa confirma el liderazgo comarcal del municipio, pero también repercute directamente en la configuración y uso de su espacio público. Las principales arterias viales absorben la mayor parte del flujo de vehículos privados, especialmente en los tramos horarios de mayor actividad, mientras que las vías secundarias se ven presionadas por la demanda de estacionamiento. Esta situación genera un paisaje urbano donde la presencia del automóvil limita la movilidad activa, condiciona la accesibilidad peatonal y reduce la calidad ambiental de determinados recorridos cotidianos.

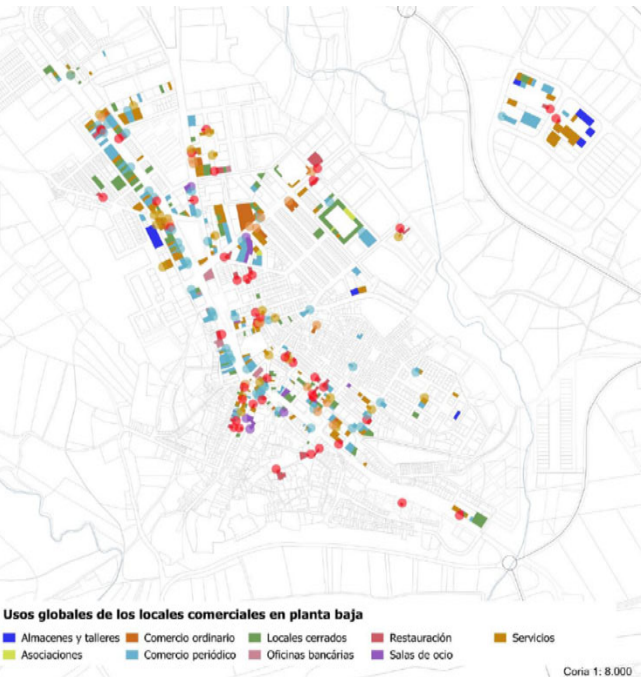
En este contexto, se vuelve imprescindible que la planificación municipal ofrezca una alternativa sólida a la dependencia del vehículo privado. Lograrlo requiere reforzar los sistemas de transporte público intermunicipal, mejorar las condiciones de accesibilidad para los desplazamientos no motorizados y reequilibrar la asignación del espacio público en favor de modos más sostenibles. Solo así podrá absorberse la presión derivada del rol de Coria como capital comarcal sin comprometer la habitabilidad y salud comunitaria de su población residente.



4.3.1 Presencia de arroyos, canalización y estructura parcelaria. 1956-57



4.3.2 Espacios libres según realidad ejecutada



4.3.3 Usos de los locales comerciales en planta baja.

4.3. ESTRUCTURA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

La estructura urbana de la ciudad cuenta con dos ámbitos muy diferenciados: Casco histórico y crecimientos.

La ciudad cuenta con un entramado regular configurado por actuaciones unitarias y condicionado por caminos y vías existentes con anterioridad, lo que ofrece escenas urbanas amplias y agradables, pero no demasiado prolongadas donde no se llega a vislumbrar el fondo o al menos un hito de escala adecuada. Esto permite recorridos dinámicos y fácilmente accesibles visualmente que animan a su recorrido.

Sin embargo, los trazados principales fuera del casco histórico carecen de suficientes hitos y singularidades en sus recorridos a pesar de la existencia de espacios libres y cruces de viario singulares. Acciones de identificación del patrimonio existente, incluido el de huellas pasadas, puede ayudar a la creación de un imaginario cultural y paisajístico común y vital para el fomento de recorridos peatonales atractivos e identificables.

El núcleo urbano cuenta con una escena urbana por lo general homogénea gracias a la tipología de viviendas en manzana cerrada alineadas al viario con unas condiciones estéticas similares.

El borde entre lo urbano y lo rural adolece de una adecuada transición en la zona de crecimiento. Sin embargo, este hecho queda más difuminado con la preservación de las trazas de caminos y vías existentes, las cuales pueden suponer una oportunidad de generar una infraestructura verde de conexión entre el ámbito rural y los espacios verdes del núcleo consolidado.

A pesar de la expansión urbana desde mediados del siglo pasado, la ciudad preserva una red de infraestructuras verdes y azules en su borde, formada por arroyos, el canal principal de la margen derecha y el río Alagón, así como su mosaico agrícola adyacente a los mismos y la presencia de zonas verdes, dotaciones y equipamientos públicos.

4.3.1 ESPACIOS PÚBLICOS

El municipio de Coria cuenta con una estructura de espacios libres y verdes que combina parques, jardines, riberas y terrenos sin urbanizar, configurando un sistema que contribuye significativamente a la salud y calidad de vida de la población. Según la realidad ejecutada, los espacios libres que ofrecen prestaciones efectivas alcanzan un estándar de 19,72 m² por habitante, de los cuales casi el 50% (9,78 m²/hab.) corresponde a espacios libres sin urbanizar, con un alto potencial de transformación en áreas verdes funcionales. En comparación, el planeamiento urbanístico proyectaba un estándar de 25,36 m² por habitante, evidenciando una diferencia notable entre lo planificado y lo realmente ejecutado.

Los espacios libres de Coria incluyen parques y jardines locales, riberas y espacios generales sin urbanizar, distribuidos tanto en el núcleo urbano como en las pedanías de Rincón del Obispo y Puebla de Argeme. Estas áreas no solo constituyen lugares de estancia y recreo, sino que también preservan la huella de las vías pecuarias y la red histórica de caminos, integrándose como elementos estructurantes de la escena urbana.

El entramado urbano de Coria presenta una relación de proporción entre anchura y altura de calles que favorece el soleamiento invernal, aunque carece de una adecuada cualificación para el tránsito y uso vecinal en periodos de alta ocupación, como el verano. La pavimentación es mayoritariamente impermeable, con tramos adoquinados en el casco histórico, mientras que la presencia de materiales porosos queda limitada a las zonas verdes.

La margen derecha del río Alagón a su paso por la ciudad deja uno de los recursos comunitarios para la salud más importantes a nivel comarcal, dado su alto grado de densidad de equipamientos, zonas verdes y recorridos tanto a pie como en bicicleta. La presencia de cultivos en el entorno refuerza su carácter de espacio agrícola ligado a la vega del río. El plan debe garantizar los accesos al área desde el núcleo urbano y su conexión a la red de infraestructuras verdes y azules de la comarca y del entorno urbano.

4.3.2 COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS

Suelos con usos comerciales y de servicios, incluidos los de ámbito supramunicipal. 2,25 locales/ 100 habitantes. Se encuentran concentrados en el eje de la travesía EX 109 y en el polígono industrial Los Rosales.

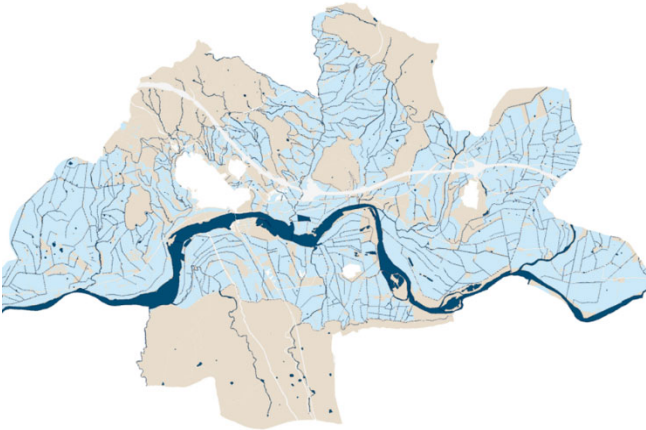
La ciudad conserva la mezcolanza mayoritaria de usos, salvo los de índole industrial, basada en los locales de planta baja desarrollados en el eje de la travesía. La presencia de comercios de ámbito supramunicipal como los supermercados debe servir como motor para el resto del tejido comercial tradicional a través de la recalificación de los recorridos urbanos del entorno de los primeros.

El mercado de abastos, por su ubicación y concepción, se erige como un espacio fundamental para asegurar una alimentación saludable y de proximidad, así como para mantener un punto de encuentro comunitario. Su entorno inmediato y los accesos al mismo deben ser tratados para favorecer su accesibilidad y la seguridad de uso por parte de los colectivos más vulnerables.

Los polígonos industriales no pueden ser únicamente áreas que albergan las actividades productivas de corte netamente urbano que han sido expulsados de los núcleos compactos hacia suelos baratos, debido al alto coste que los mismos han adquirido en las áreas de uso mayoritario residencial y su periferia con potencial urbanizador.



4.3.4 Polígonos de actividad económica en Coria.



4.3.5 Superficie de regadío y redes hidrográficas en el municipio



4.3.6 Plaza de Puebla de Argeme. Archivo Central del Área del medio Rural y Mariono

Viviendas	Número	%
Total viviendas	7.459	100%
Viviendas principales (hogares)	5.322	71,4%
Viviendas secundarias	1.024	13,7%
Viviendas vacías	1.107	14,8%

Tenencia de la vivienda		
Viviendas de propiedad	4.478	84,14%
Viviendas de alquiler	567	10,65%
Otra tenencia	277	5,20%

4.3.7 Atlas digital de las Áreas Urbanas. Fuente INE 2011.

El municipio cuenta con 3 residencias de mayores y 2 centros de día. Aunque con una distribución irregular y alejada de barrios como el casco histórico.

Salvo excepciones como la casa de la cultura o los equipamientos ubicados en viarios peatonales del casco histórico, las dotaciones públicas -con especial relevancia las ligadas a la educación, el deporte y los servicios sociosanitarios- no cuentan con espacios libres de acceso que garantizan la seguridad de los colectivos más vulnerables. Este hecho unido a la orografía de la ciudad y un diseño del viario centrado en el vehículo privado y carente de espacios de parada, sombra y prioridad en los cruces, genera unos recorridos hacia estos equipamientos sin la accesibilidad necesaria para favorecer la movilidad activa.

Distribución de los equipamientos para la demanda futura y para ampliar los posibles pobladores de áreas difíciles como el Casco Histórico o las pedanías.

El municipio cuenta con 6 ámbitos con actividad industrial con 446.268.318 m², con una distribución cercana a la ciudad a excepción del ubicado en la carretera de Moraleja, aunque carente en la mayoría de los ámbitos de accesos adecuados para el tránsito ciclista y peatonal seguros.

El sector agrario ocupa una superficie de 7.034 ha, que sobre la superficie total del municipio representa un 97,96%. Este hecho es una derivada de la gran transformación agraria llevada a cabo a mediados del siglo pasado con la reconversión del mosaico agrario de secano y baja producción a un sistema de regadío abastecido por una tupida red de canalizaciones y la implantación de una industria de transformación ligada a las nuevas plantaciones.

Si bien Coria presenta un entorno agrario con una ligera transición hacia zonas de matorral al norte, ambas pedanías -levantadas sobre nueva traza en el mismo proceso transformador-, conviven un contexto paisajístico y económico-productivo intrínsecamente ligado al sector agropecuario de regadío, lo que lo convierte en parte identitaria fundamental. Sus entornos están salpicados de edificaciones destinadas a secaderos y almacenaje que sirven como hitos en el paisaje aun habiendo experimentado procesos de transformación severa en muchas de ellas. La tupida red de canalizaciones y sus caminos anexos no sólo reconfiguraron la estructura de la propiedad existente, si no que formaron una malla de vías de acceso y recorridos en un entorno rural antropizados, pero con puntos arbolados y con existencias de hábitats de interés comunitario no prioritarios.

La pervivencia de este contexto rural es fundamental como recurso para la movilidad y la actividad física en contacto con la naturaleza y los ciclos periódicos ligados al cultivo.

LA PUEBLA DE ARGEME Y RINCÓN DEL OBISPO

La reestructuración y transformación del paisaje de las vegas del Alagón tras la implantación del Plan de Cáceres tiene sus ecos en los nuevos poblados de colonización a través no sólo de su estructura urbana racional y moderna y sus viviendas adaptadas a las nuevas actividades económicas, sino también en el paisaje urbano a través de sus fuentes, lavaderos o abrevaderos. Estos elementos, indispensables para la actividad cotidiana, se proyectan como piezas clave en la configuración del espacio público.

Germán Valentín Gamazo arquitecto encargado de diseñar La Puebla de Argeme, en el año 1957 incluye en el apartado de servicios urbanos del proyecto «un cierto número de fuentes y abrevaderos, convenientemente distribuidos en los nudos de calles y lugares más acusados de la población

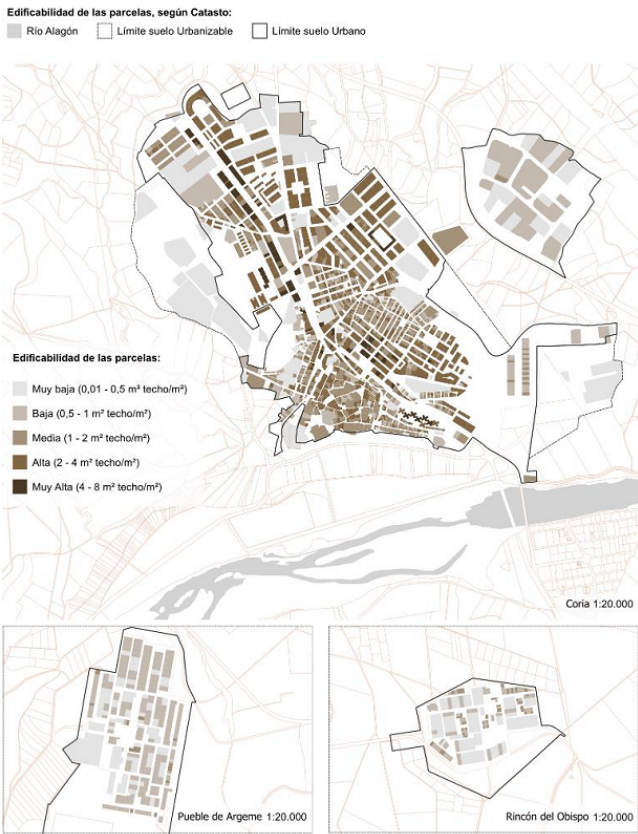
Su distribución espacial y morfología ha sufrido cambios y reconfiguraciones, pero su presencia y puesta en valor se dista fundamental en un contexto de cambio climático en el que se requieren refugios en el espacio público para los cálidos periodos estivales y de pérdida paulatina de los elementos identitarios en estas poblaciones.

Los espacios centrales de ambos pueblos cuentan con los equipamientos básicos a los que se dotaba estos nuevos asentamientos. Sin embargo, actualmente sufren la carencia de servicios privados, con un porcentaje elevado de servicios privados, lo que supone el desplazamiento forzoso hacia Coria para actividades diarias que restan actividad a estos entornos. Los espacios libres sin urbanizar en las pedanías suponen lugares de oportunidad para modelos de zonas verdes periurbanas y ligadas al contexto territorial y de colonización: Agua, agricultura y dehesa, haciendo cumplir la regla 3, 30, 300 a escala local.

4.3.4 LA VIVIENDA Y EL PARQUE INMOBILIARIO

Coria se presenta como una ciudad compacta de viviendas unifamiliares adosadas y alineadas a vial y pisos de baja altura a excepción del entorno de la travesía de la carretera EX 109, donde la edificabilidad existente es muy alta en numerosas parcelas. Cuenta por lo general con una edificabilidad media y alta en la mayoría de los barrios. Las pedanías si tienen una edificabilidad baja propia de un núcleo rural.

Ambas tipologías se ven claramente diferenciadas en unidades prácticamente homogéneas, correspondientes a procesos de parcelación en diferentes etapas más allá de las vías de acceso al casco histórico y los caminos y carreteras que atraviesan la ciudad. Estas áreas se caracterizan por amplios viarios que suplen la falta generalizada de espacios libres interiores privados de suficiente envergadura. Lo que supone una oportunidad de cualificación del espacio público como lugar común de esparcimiento y contacto con zonas verdes y permeables.



4.3.8 Edificabilidad de las parcelas en Coria

Tanto Rincón del Obispo como Puebla de Argeme presentan una tipología unitaria de vivienda unifamiliar adosada y alineada a viario, con alguna excepción en su periferia de nueva construcción. Ambas comparten una composición de bloque residencial alineada a fachada de la calle de acceso principal, y edificaciones secundarias ligadas a la parte trasera y la calle secundaria de tránsito de vehículos agrarios y al gran patio/corral que predomina en la parcela. A pesar de la modificación de usos debido a la concentración parcelaria y modernización e industrialización de la agricultura y ganadería, estos espacios representan una oportunidad de dotar de zonas verdes y superficies permeables a las viviendas. La organización interior de las viviendas y sus aberturas hacia el espacio público garantizan una relación directa con la comunidad propias de los núcleos rurales tradicionales.

Sin embargo y en contraposición con los núcleos tradicionales rurales, las viviendas en asentamientos irregulares no sólo no cuentan con todos los servicios urbanos y carecen de una accesibilidad no motorizada a cualquier uso no residencial, si no que su tipología de unifamiliar aislada, retranqueada frente al espacio público y parapetada bajo cerramientos impermeables y opacos, elude la interacción comunitaria y aumenta la sensación de inseguridad.

Respecto al estado de los inmuebles en el municipio, la antigüedad del parque edificatorio -indicador de su índice de actualización a las necesidades contemporáneas y de adaptación a los estándares de accesibilidad-, muestra su concentración mayoritaria en el Casco Histórico y zonas de crecimiento aledañas. Estas son coincidentes con la mayor concentración de población mayor.

4.4 ANÁLISIS DAFO

Debilidades

Coria presenta debilidades estructurales que afectan tanto a la calidad urbana como a la cohesión territorial. La presencia de asentamientos en suelo rústico sin infraestructuras básicas evidencia una situación de vulnerabilidad que repercute en la salud de sus habitantes y en el equilibrio ambiental del territorio. A ello se suma el deterioro de los barrios históricos, donde la falta de mantenimiento convive con una población envejecida o con menores recursos, generando entornos con mayores necesidades de accesibilidad, servicios y cuidados. La desconexión de los barrios pedáneos respecto al núcleo principal y entre ellos mismos, especialmente en lo referente a modos de transporte no motorizados, profundiza en la fragmentación social y territorial. Esta distancia funcional también se refleja en los equipamientos esenciales para la población mayor, situados lejos de las áreas donde reside un elevado número de personas de más de 65 años, dificultando su autonomía y acceso cotidiano a los servicios básicos.

Amenazas

Entre las amenazas más relevantes se encuentra la consolidación de un modelo urbano disperso asentado en suelo rústico, altamente consumidor de territorio y carente de espacios de relación y de estructuras comunitarias. Este tipo de crecimiento, además de generar dependencia del vehículo privado, se desarrolla con tipologías edificatorias que a menudo no responden al contexto territorial ni incorporan criterios de adaptación al cambio climático, lo que compromete la sostenibilidad futura del municipio. La existencia de numerosos sectores urbanizables pendientes de ejecución, de los cuales solo una mínima parte ha sido desarrollada, representa otro riesgo significativo: la dispersión del planeamiento sin materialización puede conducir a un modelo urbano extensivo, difícil de gestionar y costoso en términos de mantenimiento y provisión de servicios.

Fortalezas

A pesar de estas dificultades, Coria cuenta con fortalezas decisivas para orientar un modelo urbano más saludable y equilibrado. El núcleo urbano consolidado alberga servicios de referencia comarcal que refuerzan su papel territorial y generan actividad económica y social. El municipio posee además un notable patrimonio cultural y etnográfico, especialmente visible en sus espacios tradicionales y en la identidad ligada al paisaje del Alagón, cuya presencia constituye un recurso ambiental y ecológico de gran valor. La existencia de un marco de planificación territorial (el Plan Territorial Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón) aporta directrices y una visión supramunicipal que respaldan la ordenación local. A ello se suma la planificación urbana vigente, que propone crecimientos anexos al núcleo consolidado y prioriza el desarrollo de los ámbitos ya ejecutados, evitando la dispersión. Finalmente, la cercanía de los comercios de primera necesidad a los barrios con mayor vulnerabilidad demográfica favorece la accesibilidad cotidiana y reduce la dependencia de desplazamientos motorizados.

Oportunidades

Coria dispone de importantes oportunidades para fortalecer un modelo urbano compacto, eficiente y socialmente cohesionado. La confrontación entre la ciudad consolidada y los asentamientos dispersos abre la posibilidad de reforzar la atracción del modelo compacto, más eficiente en servicios e infraestructuras y capaz de generar espacios de convivencia y cuidados comunitarios. El territorio alberga una red paisajística y ambiental –vinculada a riberas, dehesas, canalizaciones y caminos– que puede consolidarse como infraestructura verde y servir como recurso para la salud, la movilidad activa y la resiliencia climática. Además, la mejora de las conexiones entre las zonas residenciales y los espacios productivos mediante modos de transporte no motorizados permitiría reducir la dependencia del vehículo privado y crear recorridos seguros y saludables. Estas oportunidades, unidas a la estructura funcional del núcleo comarcal, configuran

un escenario favorable para avanzar hacia un modelo urbano sostenible, inclusivo y adaptado a los retos contemporáneos.

4.5 CONCLUSIONES

Las distintas escalas de análisis del municipio de Coria revelan un territorio con un potencial notable para reforzar su estructura ecológica, mejorar la calidad urbana y consolidar un modelo de ciudad más saludable y cohesionado. Desde una perspectiva territorial amplia, la preservación de la extensa red de caminos tradicionales —procedentes en su mayoría de vías pecuarias y conectados con espacios de alto valor como la Dehesa Boyal, las masas forestales próximas o la red de canalizaciones de regadío— constituye un recurso estratégico. Esta infraestructura histórica no solo mantiene viva la identidad rural del municipio, sino que también ofrece oportunidades para articular corredores verdes, recorridos recreativos y nuevos itinerarios de movilidad activa entre los principales ámbitos del término municipal.

> Respecto a la estructura de espacios libres

En el ámbito municipal y rural, el reconocimiento del antiguo anillo verde de Coria, conformado por elementos como el arroyo del Sepulcro, la Colada de Valderrey, la margen derecha del río Alagón, el arroyo de Rosales o el canal de la margen derecha del Alagón, aporta una base sólida para reconstruir una estructura paisajística continua. A ello se suma la red de secaderos, cuya presencia funciona como hito cultural y paisajístico y como contenedor de usos ligados tanto a la actividad agrícola como al esparcimiento ciudadano. La recuperación, puesta en valor y conexión de estos elementos permitiría reforzar la relación entre el tejido urbano y su entorno productivo y natural.

> Respecto a los recorridos urbanos

En el interior de la ciudad, la renaturalización de los recorridos urbanos a partir de caminos, trazados históricos y vías pecuarias emerge como una estrategia fundamental para integrar zonas verdes, espacios libres y dotaciones relevantes. Esta visión permite plantear una red urbana más porosa, con continuidad ecológica y con mayor presencia de vegetación y sombra en los desplazamientos cotidianos. Asimismo, los espacios libres ya existentes —incluidos aquellos hoy de carácter privado— tienen capacidad para convertirse en verdaderos lugares de encuentro y cohesión comunitaria, siempre que se avance en la ordenación de sus usos y en una adecuada articulación con los ámbitos que los rodean. Del mismo modo, la mejora de los itinerarios y entornos vinculados a comercios y equipamientos de escala supramunicipal contribuiría a elevar la calidad del espacio público y a reforzar la centralidad funcional del municipio.

> Respecto al parque edificatorio

Finalmente, la actualización del parque edificatorio, especialmente en el casco histórico, se configura como un elemento determinante para favorecer el asentamiento de nuevos hogares y revitalizar un patrimonio urbano que, en la actualidad, presenta limitaciones en términos de accesibilidad y condiciones residenciales. La modernización de viviendas y edificios —desde criterios de accesibilidad universal, eficiencia energética y calidad ambiental— no solo facilitaría el retorno y permanencia de población joven, sino que también contribuiría a equilibrar la estructura social del centro histórico.

5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

5. 1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

5.1.1 LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en el Artículo 13 define los instrumentos de planeamiento territorial, mediante los siguientes instrumentos:

- Instrumentos de ordenación territorial general:
 - a) Directrices de ordenación territorial.
 - b) Plan Territorial.
- 2. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo:
 - a) Plan de Suelo Rústico.
 - b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
- 3. Instrumentos de intervención directa:
 - a) Proyectos de Interés Regional.
- 4. Ordenación Sectorial:
 - a) Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio

Mediante estos instrumentos tiene que ser formulado y aprobado el planeamiento territorial de Extremadura, con la amplitud y precisión necesarias para que pueda ser el referente principal de la política territorial a desarrollar en la línea que señalan los artículos 40 y 45 de la Constitución española, mencionados en el preámbulo de la Ley de política territorial. Los artículos de la Constitución establecen que los poderes públicos “*tienen que promover las condiciones favorables al progreso social y económico y a una distribución más equitativa de las rentas regionales y personales*” y “*tienen que velar para la utilización racional de todos los recursos naturales con el objetivo de proteger y mejorar la calidad de la vida y de defender y restablecer el medio*”.

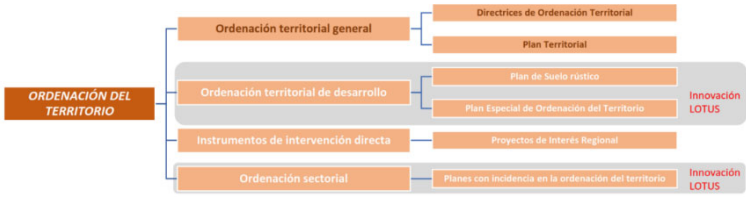
Las **Directrices de Ordenación Territorial** son el instrumento de ordenación territorial del conjunto de la comunidad autónoma. Definen los elementos de la organización y estructuración de la totalidad del territorio de Extremadura. De acuerdo con el artículo 17 de la ley sus objetivos son: Definir un modelo territorial que ordene y regule, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las actividades económicas y sociales; Fijar el marco de referencia de los demás instrumentos de ordenación territorial; y definir el marco territorial que permita y asegure la integración y la coordinación de las políticas sectoriales de la administración pública. Y también según el artículo 17 contendrá: Diagnóstico del territorio, su situación actual, tendencias y alternativas; Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de la administración pública, y de los objetivos a alcanzar; y Definición del modelo territorial, mediante la definición de, al menos, los siguientes sistemas y ámbitos. ° El sistema de asentamientos, el relacional, el de equipamientos y servicios, y el sistema productivo y de explotación de los recursos naturales; Delimitación de los ámbitos del planeamiento territorial y fijación de los criterios a seguir. Siendo estos la ° Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional; Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo; ° Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales; Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural y paisajístico; y protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

El **Plan territorial** es el instrumento de planificación y ordenación del territorio en ámbitos supramunicipales, desarrollando, en su caso, los criterios establecidos para tal fin en las Directrices de Ordenación Territorial, a las que estarán jerárquicamente subordinados. La ley establece que los ámbitos de los planes territoriales comprenderán un conjunto de términos municipales contiguos y preferentemente completos cuyas características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de planificación territorial. Excepcionalmente se podrá incluir algún municipio que no sea contiguo con el resto en el ámbito de un Plan Territorial, siempre que se emita informe favorable al respecto por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Cada municipio sólo podrá formar parte de un único Plan Territorial.

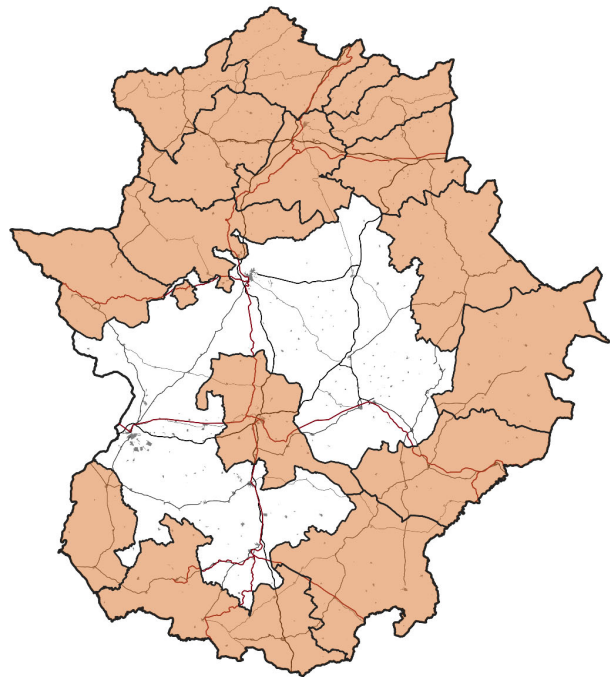
Las Directrices de Ordenación Territorial fueron establecidas el año 2002 con directrices para los planes territoriales con ámbitos funcionales para la formulación de los Planes Territoriales, modificación de la Ley en 2018

Actualmente los Planes Territoriales de Extremadura son los siguientes con su respectivo estado (Vigente, en trámite, o No vigente.):

1. Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva - (Vigente)
2. Plan Territorial de Villuercas-Ibores-Jara - (en trámite)

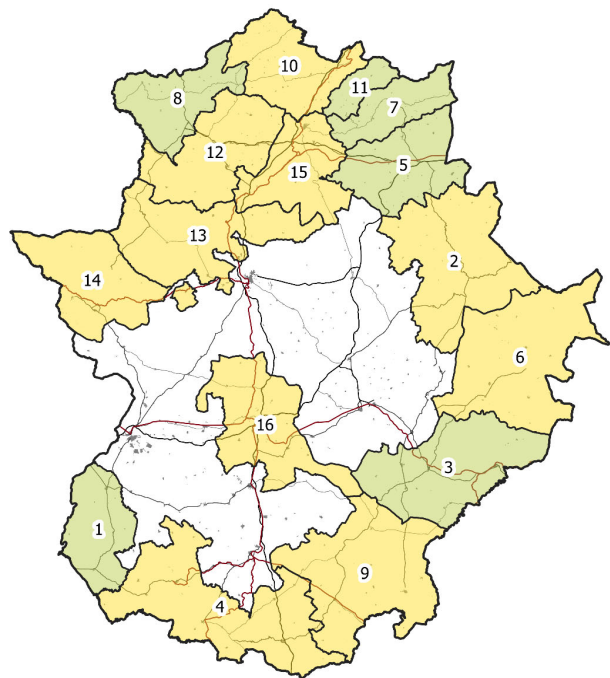


5.1 Esquema del planeamiento territorial.



Planes territoriales:

5.1.1 Ámbitos de los instrumentos de planeamiento Territorial.



Planes territoriales:

En trámite Vigente

5.1.2 Estado actual de los instrumentos de planeamiento territoriales.

3. Plan Territorial de la Serena - (Vigente)
4. Plan Territorial de Tentudía-Sierra Suroeste - (en trámite)
5. Plan Territorial Campo Arañuelo - (Vigente)
6. Plan Territorial de La Siberia - (en trámite)
7. Plan Territorial de La Vera - (Vigente)
8. Plan territorial de Sierra de Gata - (Vigente)
9. Plan Territorial de La Campiña - (en trámite)
10. Plan Territorial del Valle del Ambroz, Tierras de Granadilla y Las Hurdes - (en trámite)
11. Plan Territorial del Valle del Jerte - (Vigente)
12. Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón - (en trámite)
13. Plan Territorial Tajo-Salor - (en trámite)
14. Plan Territorial Sierra de San Pedro - (en trámite)
15. Plan Territorial Riberos del Tajo - Plasencia - (en trámite)
16. Plan Territorial de Mérida y municipios de su entorno - (en trámite)

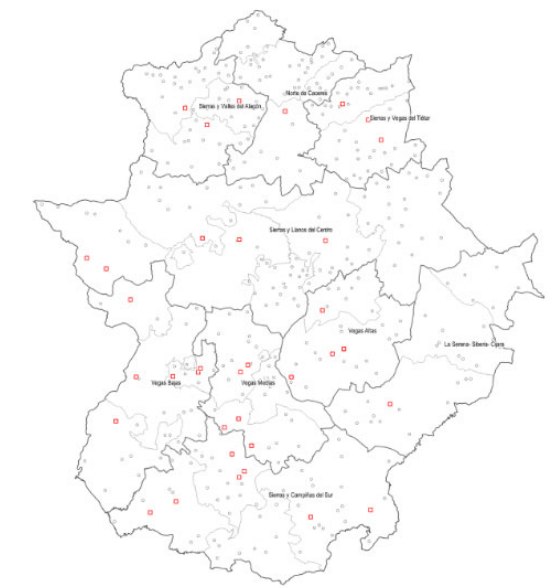
De acuerdo con su carácter propiamente territorial, el sentido de comprensión de los diversos componentes de la realidad, la Ley establece para los planes territoriales un contenido temático que sigue los criterios fijados por las Directrices de Ordenación Territorial:

- Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional.
- Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo.
- Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales.
- Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural y paisajístico.
- Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

Los **Planes de Suelo Rústico** son los instrumentos de desarrollo de los Planes Territoriales para la ordenación pormenorizada del suelo rústico de todos o parte de los municipios de un Plan Territorial por ámbitos contiguos, con la finalidad de asegurar la protección de interés supramunicipal en la conservación del paisaje, de los recursos naturales, de los bienes de dominio público y del patrimonio cultural, conforme a lo establecido en esta ley para la ordenación territorial.

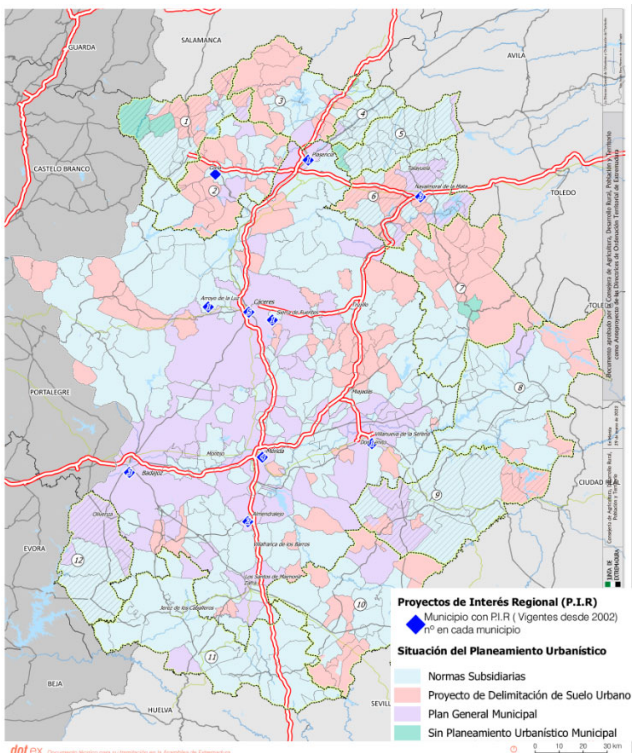
El **Plan Especial de Ordenación del Territorio** es el instrumento de desarrollo de los Planes Territoriales que tiene por objeto ampliar, regular detalladamente y complementar, o en su caso, modificar las determinaciones de los Planes Territoriales que se establezcan reglamentariamente.

El **Proyecto de Interés Regional** es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto. Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional vincularán directamente a los Planes Generales Municipales, Planes de Suelo Rústico, Planes Especiales de Ordenación del Territorio y Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio que les afecten y serán ejecutables y directamente aplicables sin que sea preciso que éstos estén adaptados.

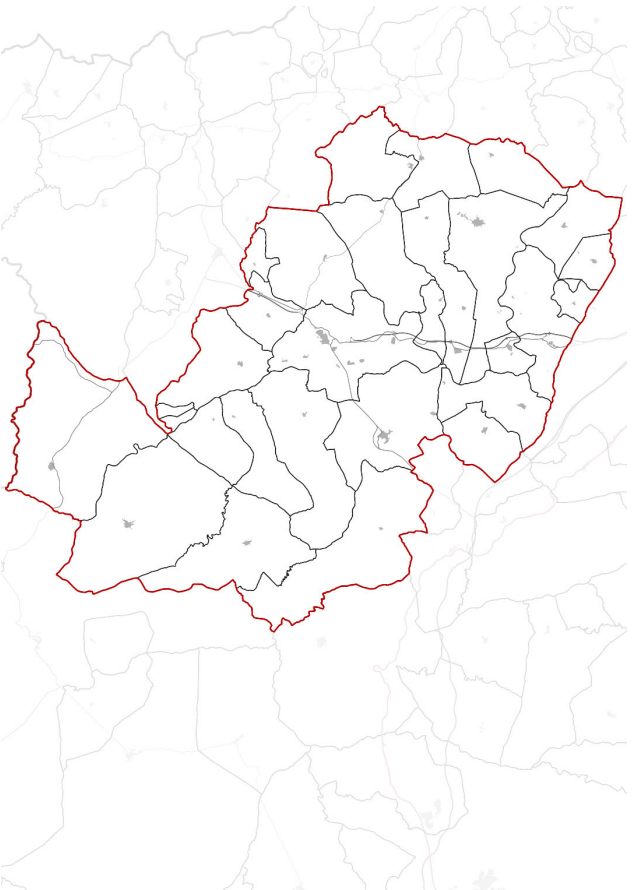


DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA
TOMO 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN Y REGULACIÓN
MARZO 2022
Esquiaga JUNTA DE EXTREMADURA
Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L.
Consejo de Asesoramiento Territorial, Urbanístico y Ambiental

5.1.3 Directrices de Ordenación del Territorio de Extremadura, “DOTEX”



5.1.4 Plano de las Directrices de Ordenación Territorial y Urbanística



5.1.5 Municipios que conforman el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa-Valle Alagón

5.1.2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA

Las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura (de aquí en adelante, “DOTEX”). El Acuerdo de Formulación de las DOTEX (Decreto 91/2013) fue el punto de partida de la elaboración de las Directrices. Extremadura se ha dotado de una nueva legislación urbanística, la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), cuyos preceptos están vinculados a las propuestas formuladas en los momentos iniciales de elaboración de las DOTEX. Asimismo, el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, afianza la evolución regulatoria.

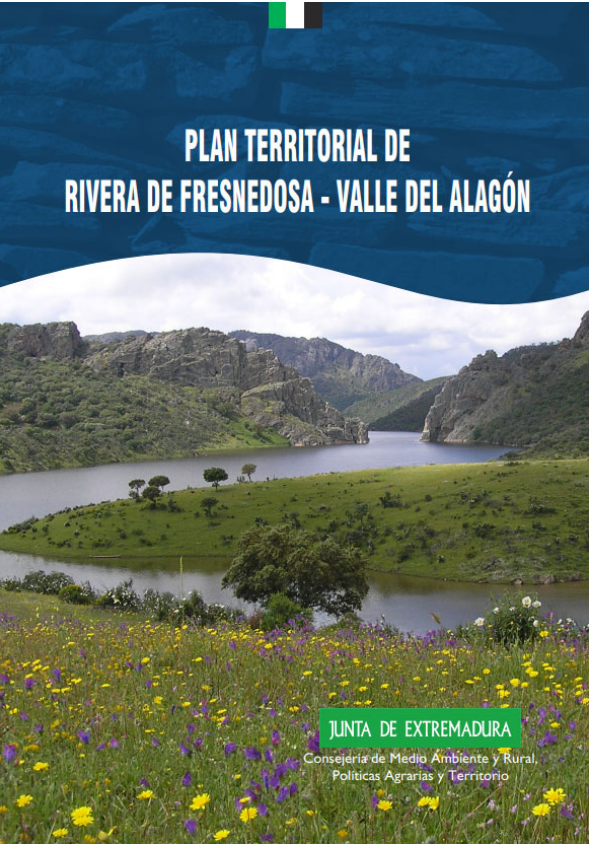
La DOTEX instrumentaliza su propuesta mediante las determinaciones y estudios siguientes:

- a) Diagnóstico del territorio, su situación actual, tendencias y alternativas.
- b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de la administración pública, y de los objetivos a alcanzar.
- c) Definición del modelo territorial, mediante la definición de, al menos, los siguientes sistemas y ámbitos:
 - El sistema de asentamientos, el relacional, el de equipamientos y servicios, y el sistema productivo y de explotación de los recursos naturales.
 - Delimitación de los ámbitos del planeamiento territorial: división de la totalidad del territorio de la comunidad autónoma para su ordenación con Planes Territoriales.
- d) Fijación de los criterios que deben seguir los Planes Territoriales y la acción directa de la Administración para conseguir el modelo territorial establecido, en lo relativo a:
 - Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional.
 - Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo.
 - Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales.
 - Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural y paisajístico.
 - Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.
- e) Definición de las normas de aplicación directa, directrices o recomendaciones que la acción de las Administraciones públicas y la iniciativa privada deba respetar.
- f) Programa de actuación y evaluación de la coherencia de sus determinaciones con los programas de la comunidad autónoma, de las restantes administraciones y de la Unión Europea.
- g) Justificación del proceso de participación para la elaboración del documento.
- h) Plan didáctico de asesoramiento a los municipios del ámbito.
- i) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.
- j) Causas para su revisión o modificación, alcance y tramitación de las mismas.
- k) Cualesquiera otras determinaciones que se estimen pertinentes para lograr sus objetivos.

Así mismo, las DOTEX tienen que concretar las determinaciones y propuestas de los planes territoriales.

Coria se sitúa dentro del Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón, formado por la Mancomunidad Rivera de Fresnedosa arces y la Mancomunidad de Valle del Alagón. Dentro del área funcional Sierras y Valles del Alagón. El ámbito del Plan está conformado por los siguientes veintisiete municipios de la provincia de Cáceres: Acehúche, Aceituna, Alagón del Río, Aldehuela del Jerte, Cachorrilla, Calzadilla, Carcaboso, Casas de don Gómez, Casillas de Coria, Ceclavín, Coria, Galisteo, Guijo de Coria, Guijo de Galisteo, Holguera, Huélaga, Montehermoso, Morcillo, Pescueza, Portaje, Portezuelo, Pozuelo de Zarzón, Riobobos, Torrejoncillo, Valdeobispo, Villa del Campo y Zarza la Mayor.

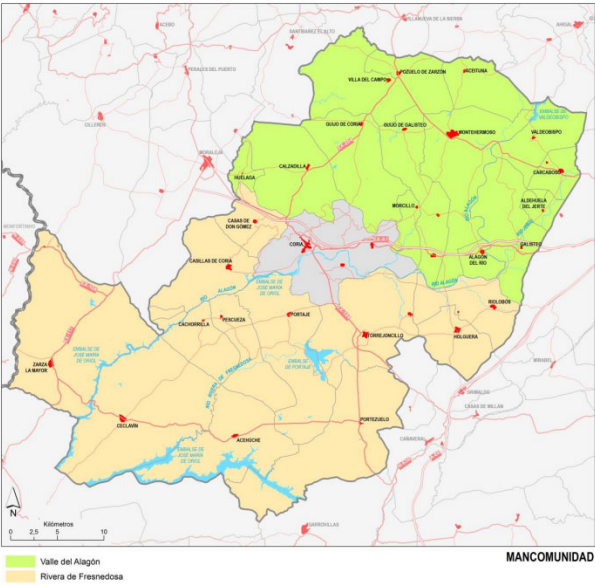
Este Plan Territorial aborda problemas de ordenación física: áreas de oportunidad, esquemas de infraestructuras, localización de equipamientos, protección de recursos naturales y culturales, prevención de riesgos.



5.1.6 Plan Territorial vigente (2016)



5.1.7 Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa – Valle Alagón



5.1.8 Ámbito de las Mancomunidades

5.1.3. EL PLAN TERRITORIAL DE RIVERA DE FRESNEDOSA - VALLE DEL ALAGÓN

En fecha 5 de abril de 2024 se publica en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) la resolución de 26 de marzo de 2024, del Consejero, por la que se acuerda la redacción del Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón (de aquí en adelante PTRFVA). Su estado actual es en trámite dentro del plazo de redacción del Plan, fijado en dieciocho meses a contar des del 5 de abril de 2024.

El PTRFVA es uno de los planes territoriales de Extremadura y afecta el territorio dentro de las mancomunidades de Rivera de Fresnedosa arces y de Valle del Alagón con una superficie de 1.754 km² y donde se encuentran los municipios siguientes. Acehuche, Aceituna, Aldehuela del Jerte, Cachorrilla, Calzadilla, Carcaboso, Casas de Don Gómez, Casillas de Coria, Ceclavín, Coria, Galisteo, Guijo de Coria, Guijo de Galisteo, Holguera, Huélaga, Montehermoso, Morcillo, Pescueza, Portaje, Portezuelo, Pozuelo de Zarzón, Riobobos, Torrejoncillo, Valdeobispo, Villa del Campo y Zarza la Mayor.

Se coge como referencia el documento de memoria del PTRFVA con data de junio 2016.

El PTRFVA estructura sus propuestas en tres grupos del territorio:

- Estructura urbana, infraestructura, equipamientos y calidad de vida,
- Actividades productivas
- Patrimonio territorial y uso público.

1. Estructura urbana, infraestructuras, equipamientos y calidad de vida.

Este Plan se posiciona a favor de mantener un modelo de poblamiento agrupado frente a la ocupación difusa ya que se presenta como el más eficiente económica y ambientalmente. es decir, se propone el diseño y gestión de sistemas de abastecimiento y saneamiento basados en el ahorro de recursos naturales, en especial de agua y de energía. La incorporación de criterios de eficacia y eficiencia se contempla no sólo en el diseño de las redes sino también en el modelo de gestión de los servicios públicos.

En este Plan se recogen las regulaciones oportunas para dotar de un marco normativo de referencia al fenómeno de las parcelaciones ilegales, así como en previsión de la futura construcción de nuevos núcleos urbanos y espacios productivos, de manera que se evite la ocupación dispersa y desordenada de suelos, muy negativa en la funcionalidad de las actividades urbanas e ineficiente en el consumo de recursos.

EN cuanto a infraestructura, se propone

- Mejora de la red de carreteras, con actuaciones en la red de conexión con el exterior (carreteras EX-109, y EX-370 con el objeto de incrementar sus capacidades y velocidades específicas) y
- Mejoras de viarios en mal estado la red interna, carreteras CC-29.2, Torrejoncillo-Holguera-Riobobos y CC-29.3, Riobobos - N-630, y del camino entre Grimaldo y El Batán y su accesibilidad a la EX-A1 desde la Autovía de la Plata.
- Adaptación del servicio de transporte público a las condiciones de baja densidad, contemplando la posibilidad de implantar servicios a la demanda. La necesidad importante en el caso de la accesibilidad a centros de asistencia sanitaria por una población envejecida.
- Mejora progresiva de la cobertura y calidad en las redes de telecomunicaciones.

En cuanto a equipamientos y servicios sociales, se quiere destacar:

- La presencia de centros públicos o concertados de atención a mayores (en especial centros de día) es baja y existe la necesidad de reforzar la prestación del servicio de ayuda a domicilio, dada la previsible demanda en aumento de este tipo de equipamientos y servicios.
- Se ha considerado asimismo relevante mejorar la dotación de equipamientos públicos para la educación infantil (0-3 años).
- Es conveniente reforzar la oferta formativa y de capacitación profesional dirigida a adultos que concentra Coria, concediendo una relevancia estratégica a la formación de las personas y la capacitación en los principales sectores económicos del ámbito (agropecuario, turismo) y otros de carácter emergente (servicios personales, energías renovables), con objeto de desarrollar el capital humano y la competitividad del territorio.
- Se considera de interés completar los equipamientos culturales utilizando la multifuncionalidad de espacios (p.e. colegios públicos dotados de biblioteca o espacios para la actividad cultural de adultos).

el Plan Territorial propone a Coria como núcleo preferente para la dotación de equipamientos supramunicipales de nivel básico, con el objeto de afianzar su papel de cabecera funcional del ámbito, aunque se considera como emplazamientos aconsejables los núcleos de Montehermoso, debido a su influencia sobre la zona septentrional correspondiente al Valle del Alagón, así como Sierra de Gata y Las Hurdes; y Torrejoncillo en relación al espacio meridional del ámbito.

II. Actividades Productivas

Con la finalidad ya mencionada de contribuir a la fijación de la población en el medio rural, el Plan Territorial pretende potenciar la activación económica del ámbito, reforzando por una parte la base productiva tradicional y apoyando, por otra parte, el desarrollo de nuevas actividades productivas (vinculadas principalmente a la industria-logística, al aprovechamiento de energías renovables y al turismo).

Los temas de interés estratégico en el modelo de ordenación propuesto por este Plan hacen referencia a:

- Idoneidad y condiciones para el aprovechamiento industrial de las energías renovables en el ámbito.
- Definición de un nuevo modelo turístico que, por una parte, refuerce el papel del turismo cultural, basándose en la declaración como conjuntos históricos de Coria y Galisteo, y, por otra parte, apoye el turismo rural-naturaleza y deportivo, destacando en este caso las propuestas de ordenación del eje fluvial del río Alagón y de activación del Parque Natural Tajo Internacional (entrada norte).

La funcionalidad y la minimización de potenciales impactos de este espacio productivo vendrán definidas por la adecuada dotación de infraestructuras y servicios públicos. Con este objetivo se propone que esté equipado con los siguientes elementos:

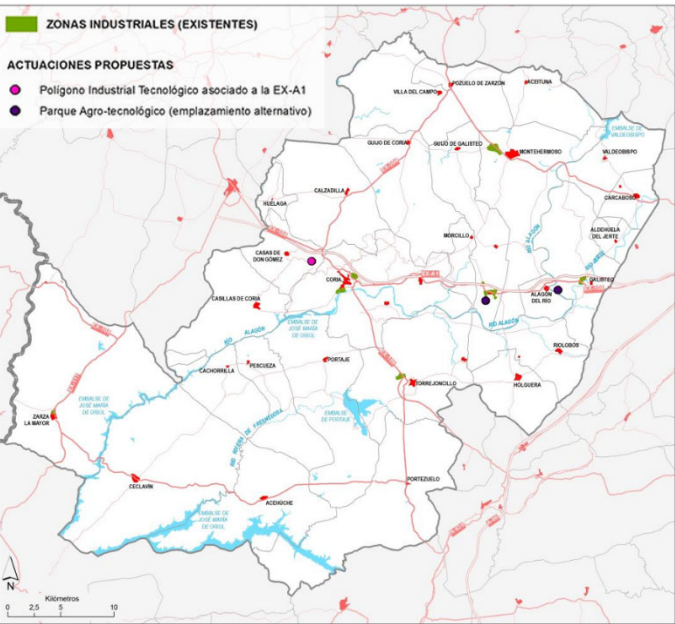
- Redes de abastecimiento energético. Con incorporación, en la medida que fuera posible, de las fuentes de tipo renovable para autoconsumo industrial.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Sistema de saneamiento. Además de la correspondiente red se ha contemplar la conexión a EDAR urbana, así como la previsión de la dotación de espacio para instalaciones de depuración o pre-tratamiento de aguas residuales industriales en un sistema común si hubiera agregación de actividades compatibles.
- Servicio de gestión integral de residuos.
- Transporte público que garantice la conexión con Coria, como principal núcleo del área de influencia.
- Conexión a redes de telecomunicaciones.
- Entidad de gestión.

Con objeto de mejorar la funcionalidad de estos enclaves como nodos de atracción turística, el Plan Territorial recoge las siguientes recomendaciones:

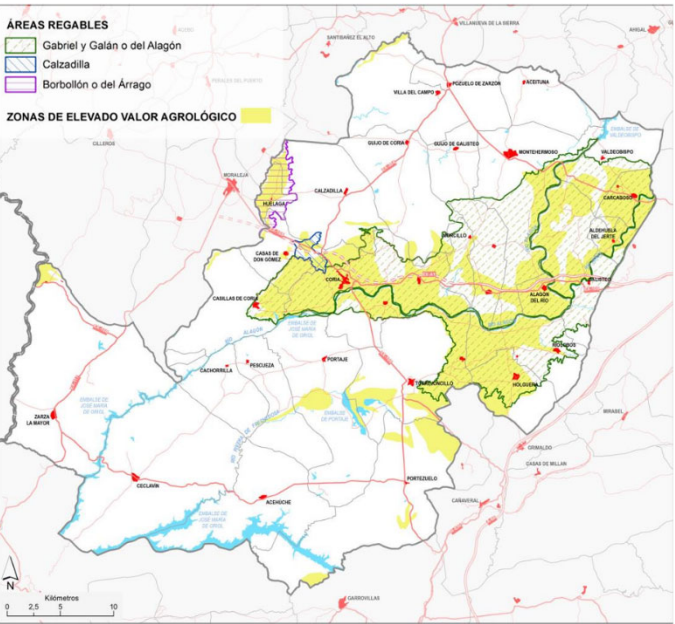
- Establecer, las determinaciones necesarias para la protección integral de los conjuntos históricos, de manera que se garantice la protección del patrimonio arquitectónico tradicional y se establezca un marco de ordenación para los usos y actividades que alberga. Se promoverán medidas para incentivar la rehabilitación del patrimonio construido y su puesta en valor a través de la reconversión de los cascos urbanos en centros de la vida pública procurando la localización de centros institucionales y de dotaciones que contribuyan, además, a fomentar su uso turístico.
- Proteger los entornos de ambos núcleos, por su interés y fragilidad paisajística, y con el objeto de preservarlos frente a los procesos de pérdida de identidad e imagen por la construcción de vivienda aislada fuera de ordenación, situación que es especialmente acuciante en el caso de Coria, para lo cual el Plan Territorial propone el desarrollo de sendos Planes Especiales de Protección del Medio Rural.
- Incentivar la modernización de los establecimientos y servicios de hostelería y restauración, así como su adscripción a etiquetas/marcas de calidad turística y a redes de reconocimiento nacional e internacional, de manera que se facilite su difusión y acceso a diferentes públicos objetivos.
- Promover el asociacionismo en el sector turístico, con objeto de avanzar en su consolidación y en la eficiencia tanto de la oferta y complementariedad de los servicios como en el acceso a proveedores.

En esta línea, el Plan Territorial propone aprovechar las posibilidades que el ámbito ofrece para el desarrollo de actividades físico-deportivas y de ocio en la naturaleza. Para lo cual este Plan recoge una oferta de servicios de actividades de ocio y deporte referida a:

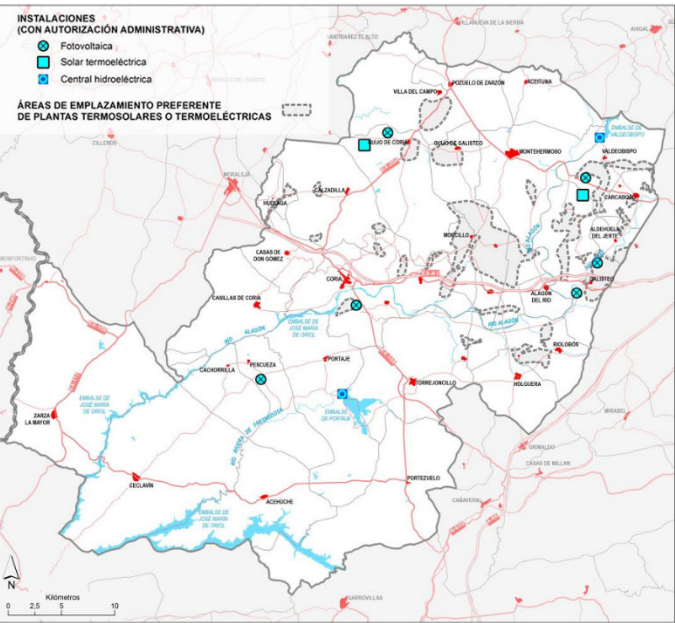
- Senderismo, rutas a caballo, BTT y cicloturismo, asociadas a la red de itinerarios, entre los que destacarían, la Vía Dalmacia y la Cañada Real Soriana además de los senderos de largo recorrido: Vía de la Plata (colindante al ámbito), Camino Natural del Tajo (que discurre al sur del municipio de Portezuelo) y la propuesta Travesía del Alagón. Para fomentar el uso de las rutas a caballo, el Plan Territorial recomienda la creación de un Parque Ecuestre en Portezuelo, municipio que cuenta con varias empresas dedicadas a la realización de estas rutas, así como cursos especializados.
- Observación de aves, vinculada al acondicionamiento y/o construcción de observatorios ornitológicos en los embalses de Portaje y Valdeobispo, en los Canchos de Ramiro, en Llanos del Guijo y en las zonas húmedas de maizales de Huélaga y arrozales de Galisteo.
- Espeleología, en Cuevas de las Potras (Montehermoso).
- Piragüismo, rafting y descenso de cañones y barrancos, en los itinerarios fluviales de los ríos Alagón, Jerte, Erjás, Árrago y Tajo, con limitaciones estacionales por temas medioambientales.



5.1.9 Espacios productivos



5.1.10 Espacios de interés agrícola



5.1.11 Aprovechamiento de energías renovables

- Vela y windsurf, en el embalse de Valdeobispo, con limitaciones estacionales por temas medioambientales.
- Orientación, para cuya práctica el Plan Territorial recoge el acondicionamiento de un espacio en la Dehesa Boyal de Calzadilla

III. Patrimonio territorial y uso público

El ámbito alberga un interesante patrimonio natural y paisajístico con destacable la riqueza del patrimonio histórico-artístico. Siendo importante la conservación del capital natural y cultural que le da soporte a los objetivos del Plan.

Los Espacios con valores ambientales recogidos por el Plan Territorial son los siguientes:

- Espacios Naturales Protegidos
 - Parque Natural Tajo Internacional.
 - Árbol singular Plátano del Vivero
- La Red Natura 2000 Está comprendida en el ámbito por las siguientes Zonas de Especial Conservación (9 ZECs) y Zonas de Especial Protección para la Aves (4 ZEPAs).
 - ZEC Canchos de Ramiro
 - ZEC Arroyos Patana y Regueros
 - ZEC Laguna temporal de Corrales
 - ZEC Río Erjas – ZEC Ríos Alagón y Jerte
 - ZEC Mina la Paloma – ZEC Ríos Árrago y Tralgas
 - ZEC Rivera de Gata y Acebo (mínimamente incluido en el ámbito)
 - ZEC Sierras de Risco Viejo – ZEPA Canchos de Ramiro y Ladronera – ZEPA Embalse de Alcántara
 - ZEPA Embalse de Borbollón – ZEPA Pinares de Garrovillas
- Los montes de utilidad pública:
 - Dehesa Boyal y Hondo de Valdelacanal (Aceituna)
 - Dehesa Boyal (Guijo de Galisteo y Montehermoso)
 - Mínguez (Coria)
 - Dehesa (Torrejuncillo)
- Las vías pecuarias.
- El dominio público hidráulico.

El Plan Territorial identifica como Espacios con valores paisajísticos los siguientes: hitos paisajísticos, divisorias visuales, entornos de embalses y entornos urbanos. Con los siguientes criterios de actuación:

- Proteger de forma integral las características y cualidades del paisaje.
- Evitar la intervención, excepto en lo que se refiere a regeneración y revalorización.
- Establecer servidumbres de protección para garantizar su conservación.
- Poner en valor la singularidad y la potencialidad en panorámicas de estos paisajes.
- Regular y favorecer el uso público.

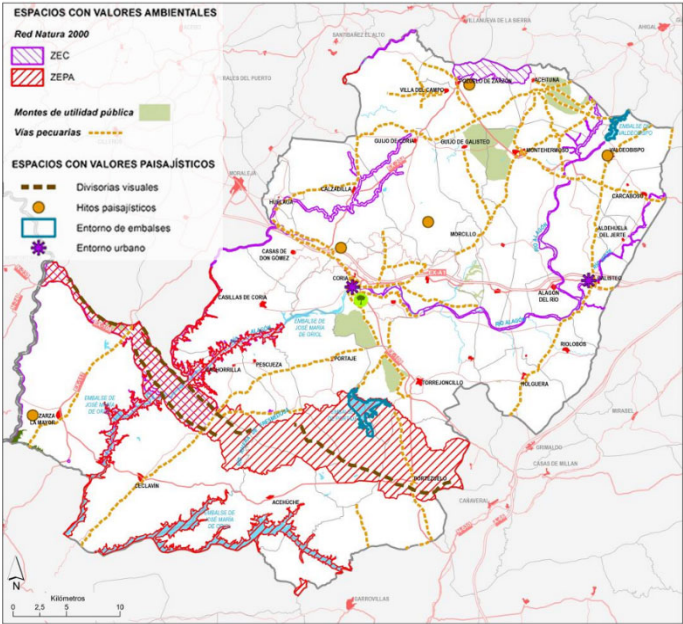
Junto a los Espacios con valores ambientales y Espacios con valores paisajísticos, el Plan Territorial delimita una zonificación territorial que incluye Zonas de ordenación natural y Zonas de ordenación agrícola (aquellas que poseen valores agrológicos singulares), para las que se plantea por una parte, la protección de sus cualidades y características frente a intervenciones o usos inadecuados; y por otra, la intervención positiva encaminada a potenciar su uso público (adecuaciones ambientales y turístico-recreativas).

Como zonas de ordenación estructural agrícola, el Plan Territorial identifica las categorías de: Zonas de elevado valor agrológico, Áreas regables sin protección específica y Otras zonas agrícolas. Se hace referencia a:

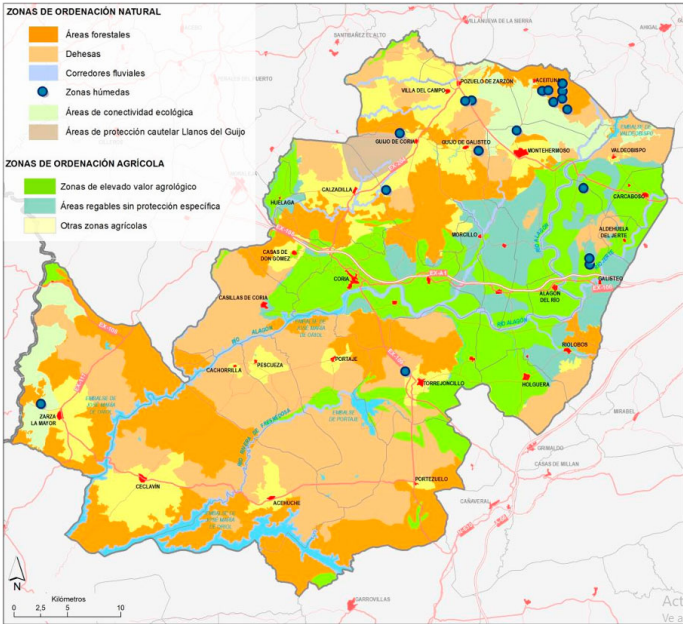
- Mejorar la funcionalidad del espacio productivo agrícola protegiendo las zonas de mayor valor para su desarrollo.
- Ordenar los usos de estos espacios, orientándolos hacia el aprovechamiento de su potencial agrícola frente a la ocupación con otras funciones y usos que menoscaben estos valores productivos

Se recogen las siguientes propuestas respecto al patrimonio:

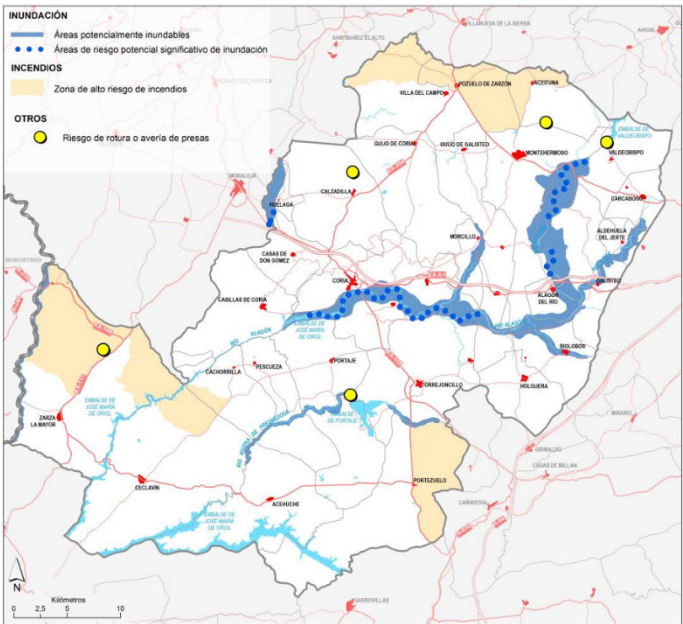
- Protección integral de las cualidades y características del patrimonio cultural e incorporación de dicha protección a los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Establecimiento de áreas de protección en los elementos de mayor interés.



5.1.12 Espacios con valor ambiental y paisajístico.



5.1.13 Zonificación territorial, ordenación agrícola y ordenación natural



5.1.14 Riesgos

- Políticas activas de recuperación, restauración y rehabilitación, con especial referencia a actuaciones de adecuación y mejora en el conjunto histórico de Galisteo, así como de los Castillos de Marmionda (Portezuelo) y de Peñafiel (Zarza la Mayor).
- Reconocimiento, protección y mantenimiento del trazado de la calzada romana Vía de la Plata como ruta de interés cultural, turístico y recreativo, con la dotación de adecuaciones recreativas y su señalización.
- Desarrollo de intervenciones positivas que faciliten la utilización ordenada de estos bienes, favoreciéndose los usos turísticos, recreativos o el desempeño de funciones público-administrativas.

5.1.4. PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL

El Proyecto de Interés Regional es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.

Los Proyectos de Interés Regional se regulan actualmente en el artículo 35 de la Ley 11/2018, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), que los define como instrumentos de intervención directa mediante los cuales la Administración autonómica diseña actuaciones de carácter básico destinadas a su ejecución inmediata cuando concurran razones de utilidad pública o interés social.

El municipio de Coria está incluido en el ámbito de un Proyecto de Interés Regional. A continuación, se hace un breve resumen de las determinaciones que establece:



5.1.15 Conservas El Cidacos, SA

El Proyecto de Interés Regional fue aprobado el 4 de setiembre de 2013 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) el 10 de setiembre de 2013.

El objetivo es la instalación de nuevas líneas de envasado y construcción de nuevas naves almacén en fábrica de conservas vegetales, promovido por “Conservas El Cidacos, SA”, en Coria (Cáceres). Mediante unas normas transitorias complementarias hasta la adaptación de las Normas Subsidiarias de Coria.

Se justifica el interés social y regional del proyecto con la creación de puestos de trabajo y el mantenimiento de los existentes relacionados directamente con el funcionamiento de las instalaciones, y con el impacto económico que tiene la localización de la industria en el sector agrícola regional al implicar la transformación y comercialización de productos hortofrutícolas procedentes de distintos ámbitos geográficos de la región.

La ordenación que contempla el Proyecto de Interés Regional asegura, en todo caso, el adecuado funcionamiento de las obras, así como la conexión de aquéllas a las redes generales conforme preceptúa el artículo 60.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de la posterior aplicación de las previsiones que contempla el último párrafo del artículo 61.1.j) de la misma ley.

PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL			
Referencia	Figura urbanística	Data aprobación	Data publicación
PIR-026	Proyecto de Interés Regional consistente en la instalación de nuevas líneas de envasado y construcción de nuevas naves almacén en fábrica de conservas vegetales	04/09/2013	10/09/2013

5.2. EL PLANEMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Coria son las **Normas Subsidiarias** aprobadas definitivamente el 13 de septiembre del año 1989. El documento fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres el 15 de febrero de 1990 a efectos de su ejecutividad.

Las Normas Subsidiarias de Coria (de aquí en adelante, Normativa 1989) fue tramitado en virtud de aquello establecido por el Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 abril, por el cual se aprueba el *Texto refundido de la Ley de régimen de suelo y ordenación urbana* y por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprobaba el *Reglamento de planeamiento*.

La Normativa de 1989 está integrada por los documentos siguientes:

- 1.- Normativa
- 2.- Catálogo

Durante el período 1989-2025 se han tramitado y aprobado definitivamente un total de 16 figuras refundidas en el planeamiento.

Con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1989, se han tramitado delante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX) un total de 12 modificaciones puntuales del Plan general. Y una revisión de las normas.

El 25 de setiembre de 2014 fue aprobado definitivamente el texto refundido de les normas subsidiarias, que incorporó las modificaciones puntuales aprobadas hasta ese momento.

NORMAS SUBSIDIARIAS			
Referencia	Figura urbanística	Fecha aprobación	Fecha publicación
NNSS.R-001	REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	13/09/1989	15/02/1990

MODIFICACIONES PUNTALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS			
Referencia	Figura urbanística	Fecha aprobación	Fecha publicación
NNSS.R-001.M-001	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (OB) POL. IND. LOS ROSALES	07/10/1992	04/03/1993
NNSS.R-001.M-003	MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (OB) DERIVAS DEL P.E. CASCO HISTÓRICO	26/10/1993	02/11/1993
NNSS.R-001.M-004	C MODIF. NNSS ZONA DE CADENETAS PASA PARTE S.URBANIZ. A S.U. Y OTRA A ZONA VERDE	25/01/1994	09/04/1994
NNSS.R-001.M-005	MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS ÁRA SAN IGNACIO	30/05/1995	14/11/1995
NNSS.R-001.M-006	MODIFICACIÓN NNSS EN POLÍGONO 1 S.U.	26/02/1997	22/04/1997
NNSS.R-001.M-007	Modificación Nº 7 NN SS, consiste nueva regulación sobre espacios públicos	23/10/2001	12/02/2002
NNSS.R-001.M-012	Modificación nº 9 NN.SS. recalificar una parcela SU para aumentar altura edificatoria y espacio púb	02/10/2002	13/03/2003
NNSS.R-001.M-016	Modificación nº 17 NN.SS. cambio volumetría, incremento edificabil. bodegas Valdepañas.	27/01/2004	19/08/2004
NNSS.R-001.M-018	Modificaci. nº 15 NN.SS. recalificar terrenos SNU especial agrícola a SNU ordinario.	12/05/2005	30/05/2006
NNSS.R-001.M-020	Modificación nº 19 NNSS: Reclasificación de terrenos del SAU-5 y nueva delimitación de dicho sector.	28/02/2008	25/06/2008
NNSS.R-001.M-024	Modificación puntual nº 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la modificación de los límites de distancia que definen el carácter aislado de los edificios de interés social en Suelo No Urbanizable.	04/04/2013	24/06/2013
NNSS.R-001.M-025	Modificación puntual nº 26 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que afecta al actual Suelo No Urbanizable, y que tiene un doble objeto: 1º) Introducir dos nuevos usos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola: - Uso correspondiente a establecimientos para personas mayores y usos complementarios, como comedores, salas velatorios, centro sanitario y áreas recreativas. - Uso correspondiente a la instalación de núcleos zoológicos, constituidos por perreras deportivas, reales, jaurías y canódromos. 2º) Establecer una nueva categoría de Suelo No Urbanizable que "combinada" denominada de "Especial Protección Agrícola/Especial Protección Ambiental"	25/09/2014	02/12/2014
NNSS.R-001.M-019	Modificación n.º 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de equipamiento dotacional	09/10/2007	13/06/2024
NNSS.R-001.M-026	Modificación puntual n.º 29 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que afecta a los capítulos 3 y 4, referidos a normas generales para la edificación en suelo urbano y a las condiciones particulares de las zonas de suelo urbano, para resolver las contradicciones existentes entre determinados artículos y la realidad	18/06/2025	29/09/2025
NNSS.R-001.M-028	Modificación puntual n.º 30 (parte estructural) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección agrícola a suelo urbano de uso terciario de las parcelas 98, 99, 100, 101, 103, 104 y 9045 del polígono 21 y la parcela 157 del polígono 5, creándose el sector SU-1	30/04/2025	22/10/2025

Regulación de los sistemas

Las determinaciones de la Normativa de 1989 se dividen en: normas de carácter general, normas generales para el suelo urbano, normas generales para la edificación en el suelo urbano, Condiciones particulares de las zonas en suelo urbano, normas para el suelo urbanizables y normas para el suelo no urbanizable. Contiene tres anexos; Anexo I, relación de edificios y elementos urbanos considerados de interés arquitectónico, Anexo 2, Condiciones particulares para polígonos en suelo urbano, Anexo 3, Callejero de Coria a efectos de aplicación del art. 3.5.5 de la Normativa.

Los grandes equipamientos

La Modificación Puntual NNSS.R-001.M-020, aprobada en 2008, incorporaba en el sector SAU “El Convento” la previsión de un nuevo equipamiento sanitario de gran relevancia para el municipio de Coria. La documentación justificaba la actuación por “la urgente necesidad del mismo”, lo que llevó a organizar el ámbito en dos unidades diferenciadas y a destinar, mediante cesión anticipada, 4.013,69 m² al futuro Centro de Salud, superficie que formaba parte de los 8.083,07 m² cedidos en total para las dotaciones del sector. La memoria señala expresamente que “dada la urgente necesidad del Centro de Salud será la propia Administración la que desarrolle esta actuación”, subrayando el carácter prioritario y estratégico de este equipamiento dentro del desarrollo del ámbito.

Con esta ordenación, la Modificación NNSS.R-001.M-020 preveía un equipamiento sanitario estructural para la ciudad, configurando un sector capaz de responder a necesidades municipales prioritarias y permitiendo actualizar y adaptar la ordenación previa a las demandas reales del municipio.

Sistemas de espacios libres

La Modificación Puntual NNSS.R-001.M-020 definía también nuevos espacios libres asociados al desarrollo del SAU “El Convento”, distribuidos entre las dos unidades de actuación que conforman el sector. En la Unidad de Actuación 1, la cesión anticipada incorporaba **1.410,94 m²** destinados a Jardín, concebidos como zona verde inmediata al futuro equipamiento sanitario y como espacio de transición paisajística dentro del conjunto urbano.

Por su parte, la Unidad de Actuación 2 incorporaba **1.201,22 m²** destinados a Área de Juegos, una zona recreativa pública integrada en el sistema de espacios libres del ámbito y pensada para atender las necesidades de uso cotidiano de la población del entorno.

En conjunto, la Modificación NNSS.R-001.M-020 articulaba un sistema de espacios libres que complementaba la implantación del nuevo equipamiento sanitario y garantizaba áreas verdes y recreativas de proximidad dentro del desarrollo del sector, contribuyendo a la calidad urbana del ámbito de “El Convento”.

Regulación del suelo urbano

En el suelo urbano, los propietarios de suelo tendrán derecho a hacer efectivo el aprovechamiento que estas Normas asignan al mismo, siempre que se cumpla lo dispuesto en los art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión, y que no estén suspendidas las licencias por ser obligatoria la aprobación de un instrumento de gestión o de planeamiento en desarrollo de las Normas.

Se identifican normas generales para la edificación del suelo urbano que establecen unas condiciones generales de posición de parcela, ocupación, edificabilidad, de altura, higiénicas de edificios y locales, salientes de fachadas sobre espacios públicos, dotaciones obligatorias en los edificios, ambientales y de relación con el entorno, estéticas y de uso.

Las condiciones particulares de las zonas en suelo urbano fijadas en el plan son las siguientes:

- Zona monumental y su área de protección.

Se admiten todos los usos, excepto el agropecuario y el industrial de categorías 2 y 3. Se tolerarán los usos Industriales preexistentes en categoría 2, pero se considerarán como fuera de ordenación.

La edificación será cerrada entre medianerías, no admitiéndose en esta zona el cambio de tipología. Debe respetarse la línea de edificación actual, salvo con la solución propuesta no se dejen medianerías al descubierto y los patios exteriores se cierren con muros ciegos al estilo tradicional.

Se limita la ocupación en la franja de 3m junto a la muralla al objeto de proteger determinados valores de carácter estético o cultural. No se limitan las condiciones de edificabilidad. La altura serán dos o tres plantas a fijar en cada caso por el Ayuntamiento y por la Comisión Provincial de Patrimonio. Serán de aplicación en este ámbito las condiciones de estilo de las instrucciones para la defensa de los conjuntos histórico-artísticos, aprobados por Orden de 20 de noviembre de 1964.

EN los edificios calificados como de interés arquitectónico singular se admitirán los tipos de obras siguientes: Obras de conservación, obras de conservación, obras de acondicionamiento, demolición (cuando se trate de cuerpos añadidos) y reconstrucciones.

- Zona residencial en manzana cerrada A.

Se admiten todos los usos, excepto el agropecuario y el industrial en categorías 2 y 3. Se tolerarán los usos Industriales preexistentes en categoría 2, pero se considerarán como fuera de ordenación.

La edificación será cerrada entre medianerías admitiéndose cambios de tipología y retranqueos en las condiciones señaladas en el capítulo 3.

Respecto a sus otras características se aplicarán las condiciones generales del capítulo 3.

- Zona residencial en manzana cerrada B.

Se aplicarán a esta zona las condiciones de la subzona A, salvo en lo que respecta a salientes de fachada y condiciones estéticas arts. 4.2.5. y 4.2.9.

Condición estéticas

Como materiales de acabado de las fachadas se autorizan únicamente los enfoscados acabados en blanco o tonos muy claros, el granito natural o simulado, la madera, las rejas o barandillas de forja, los zócalos pintados de color gris azulado, y en general, aquellos materiales y soluciones presentes en la arquitectura de tradicional de Coria.

Las cubiertas serán de teja cerámica color natural.

- Zona residencial en edificación abierta.

Esta zona se considera consolidada por la edificación, y no se admiten obras que supongan ampliación de volumen, salvo el cerramiento de terrazas y la ejecución de las casetes necesarias para las instalaciones de los edificios en su caso.

Podrán realizarse sustituciones totales o parciales de los edificios existentes, previa redacción de estudios de detalle o planes especiales, siempre que no se aumente el volumen edificado en la actualidad.

Se admiten todos los usos excepto el agropecuario y el industrial en todas las categorías. Se tolera el uso industrial existente en categoría primera.

- Zona residencial en edificación aislada.

Se admiten todos los usos, excepto el agropecuario y el industrial en las categorías 2 y 3.

La edificación será aislada, admitiéndose cambios de tipología de las condiciones señaladas en el capítulo 3. Con ocupación de 50% sobre la parcela neta, una vez excluido el suelo de cesión obligatoria. Con una edificabilidad de 1m²/m² sobre parcela neta. En el resto de aspectos se aplicarán las condiciones generales del capítulo 3.

- Zona residencial en poblados de colonización.

El uso agropecuario solo se admite cuando sea de tipo familiar, es decir, cuando se realice en corrales o anexos a las viviendas. El uso industrial solo se admite en categoría primera. El resto de usos está permitido. En los planos de zonificación se limitan los accesos para el ganado y vehículos agrícolas, con el fin de preservar determinados espacios públicos de las molestias consiguientes.

No se admite la subdivisión de las parcelas originales adjudicadas por el I.R.Y.D.A. o por el Ayuntamiento a los colonos. Sin embargo, se permitirá la adaptación del granero y dependencias agrícolas originales para una segunda vivienda.

La parcelación que aparece reflejada en los planos de ordenación en las áreas no ocupadas actualmente por edificación tienen únicamente un carácter orientativo.

- Zona de talleres.

Se admiten todos los usos excepto el agropecuario y el industrial en categoría 3.

La edificación será cerrada entre medianerías, admitiéndose cambios de tipología y retranqueos en las condiciones del capítulo 3. E condiciones estéticas se aplicarán las generales del capítulo 3.

En los talleres con superficie útil superior a 200m², será obligatorio prever un lugar en el interior de la parcela para carga y descarga o aparcamiento. La superficie mínima de este espacio, la determinara el Ayuntamiento en cada caso, pudiendo llegar hasta el 50% de la superficie útil del taller.

- Zona industrial (Industrial agropecuaria y a poblados).

Se admiten todos los usos excepto el residencial, salvo que se trate de la vivienda del guarda. La parcela mínima se fija en 300m², y la fachada mínima en 10m.

La posición de los edificios en la parcela es libre, siempre que se respeten los retranqueos y patios señalados en el plano de ordenación de alturas, pero sin salientes de las fachadas sobre espacios públicos. Se admiten cambios de tipología en las condiciones señaladas en el capítulo 3.

En los talleres con superficie útil superior a 200m², será obligatorio prever un lugar en el interior de la parcela para carga y descarga o aparcamiento. La superficie mínima de este espacio, la determinara el Ayuntamiento en cada caso, pudiendo llegar hasta el 50% de la superficie útil del taller,

- Zona institucional pública.

Se admiten únicamente el uso institucional público, los espacios públicos y zonas verdes y las infraestructuras urbanas. Su posición en parcela será libre, salvo cuando se trate de fincas colindantes con la zona monumental y su área de protección, en las que se aplicaran las condiciones de esta última. Las alturas se fijan en el plano de ordenación de alturas. Y los salientes de las fachadas sobre espacios públicos y las condiciones estéticas siguen los generales del capítulo 3, salvo también, que se trate de fincas colindantes con la zona monumental y su área de protección, en las que se aplicaran las condiciones de esta última.

- Espacios libres y zonas verdes.

En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y en aquellas otras que, sin ocupar más del 2% de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4m de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones Deportivas al aire libre.

- **Infraestructura.**

Esta zona está destinada a la instalación o protección de infraestructura, y no se admite ningún otro uso.

El Plan determina cuatro tipos de procedimientos de intervención en el suelo urbano mediante licencias:

- **Licencias de parcelación:** Están sujetas a la licencia municipal las parcelaciones urbanísticas definidas en el art.94 de la Ley del Suelo, entendiéndose que en suelo urbano o urbanizable cualquier parcelación tiene carácter urbanístico.
- **Licencias de obra:** las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización que las definan, con independencia de la tasa que corresponda en aplicación de las ordenanzas fiscales municipales.
- **Licencias de instalación de actividades:** Se entiende por la ejecución de instalaciones, colocación de elementos mecánicos o maquinaria y ejecución de obras complementarias necesarias para el ejercicio de una actividad determinada. Requieren esta licencia tanto la nueva implantación de las mismas, como sus ampliaciones o la modificación de los elementos de la instalación, salvo que estas últimas no supongan modificación de sus características técnicas, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes perturbadores del medio ambiente de cualquier tipo.
- **Licencia de ocupación o funcionamiento:** Tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad con las licencias de obras o actividades, que se encuentran debidamente terminados y aptos para su uso, y que se ha cumplido las condiciones impuestas expresa o tácitamente en la concesión de las licencias anteriores.

Desarrollo y ejecución del plan en suelo urbano

Tanto los particulares como los organismos públicos interesados podrán redactar Proyectos de Urbanización en polígonos de suelo urbano, para definir integralmente total las obras de urbanización previstas por el planeamiento, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización. En el primer caso, el procedimiento de aprobación será el definido en la legislación urbanística, y en el segundo el previsto en la legislación de régimen local, todo ello de acuerdo con el art. 67 del Reglamento de Planeamiento.

Según las Normativas de 1989 el suelo declarado como apto para la urbanización podrá ser urbanizado mediante la redacción y aprobación de planes parciales. Los derechos y deberes de los propietarios de suelo son los definidos con carácter general en la Ley del Suelo y sus reglamentos, complementados con las disposiciones de este capítulo. En tanto no se aprueben los planes parciales, el régimen jurídico aplicable será el del suelo no urbanizable, entendiéndose que en todos los sectores existe actualmente riesgo de formación de un núcleo de población, y no autorizándose en consecuencia ningún tipo de edificación.

El suelo apto para la urbanización se ha dividido en sectores, entendidos como unidades de suelo para la redacción de planes parciales. Sin embargo, y en base al art. 93 d) del Reglamento de Planeamiento, se deja abierta la posibilidad de que los propios p. Parciales definan un ámbito distinto, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- La superficie mínima del sector será de 5has., salvo que se haya definido en los planos de estas Normas un sector inferior.
- La delimitación y el diseño del p. Parcial permitirán una conexión adecuada de los Servicios y del viario con el resto del suelo urbano y apto para la urbanización.

Unidades de actuación urbanística

El Plan General del municipio de Coria delimita un total de 39 polígonos o unidades de actuación en suelo urbano, que suman una superficie de 426.618 m². La situación de estos ámbitos es heterogénea: mientras algunos se encuentran completamente desarrollados, otros permanecen aún pendientes de ejecución.

La ordenación y el régimen de estas unidades se ajustan a lo establecido en el Anexo 2. Condiciones particulares para los polígonos en suelo urbano, donde se indica literalmente que en el suelo urbano se delimitan polígonos o unidades de actuación con las siguientes finalidades:

- a) Reparto de cargas y beneficios del planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 del R. de Gestión y concordantes
- b) Reparto de cargas y beneficios del planeamiento, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 del R. de Gestión y concordantes
- c) Delimitar el ámbito de estudios de detalle o planes especiales de desarrollo de las Normas, que deban aprobarse con carácter obligatorio o voluntario, según los casos, antes de conceder determinadas licencias de edificación

- d) Garantizar la cesión al Ayuntamiento del suelo de cesión obligatoria antes de que éste conceda licencias de edificación en los polígonos afectados, con independencia de que sea o no necesario el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios actuales.

A partir estas determinaciones, las unidades de actuación de Coria funcionan como el marco operativo básico para la ejecución urbanística en suelo urbano, definiendo los ámbitos en los que deben concretarse las cesiones obligatorias, el reparto de cargas cuando proceda y los instrumentos necesarios para hacer efectivo el derecho a edificar. Cuando las modificaciones propuestas afectan únicamente a la ordenación de volúmenes, su tramitación debe realizarse mediante estudio de detalle, mientras que cualquier alteración relativa a la localización de zonas verdes o del sistema viario requiere la formulación de un plan especial.

En conjunto, estos 39 polígonos conforman la estructura de intervención del Plan General en el suelo urbano de Coria y garantizan la aplicación ordenada de las determinaciones urbanísticas vigentes.

Suelo urbanizable programado

La edificabilidad y densidad máximas en todo el suelo apto para la urbanización se fijan en:

- Zona ensanche residencial: edificabilidad buta total $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \vee 30 \text{ viv/ha}$.
- Zona residencial extensiva: edificabilidad buta total $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \vee 20 \text{ viv/ha}$.
- Zona industrial: edificabilidad buta total $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Condiciones Particulares para suelo urbanizable. SAU “EL CONVENTO”

El SAU “EL CONVENTO” es un sector homologado y con ordenación detallada vinculante. Su objetivo es el de dotar al Municipio del suelo necesario para un nuevo Centro de Salud.

Forman parte de las dotaciones de la totalidad del SAU unidad de Actuación 1, 8.083,07 m². De los cuales se destinan 4.013,69 m² al Equipamiento del Centro de Salud, 1.410,94 m² a Zona Verde, Jardín, y 2.568,44 m² a Viales. Forman parte de las dotaciones de la totalidad del SAU unidad de Actuación 2, 16.553,42 m². De los cuales se destinan 1.201,22 m² a Zona Verde, Juegos y 6.284,01 m² a viales.

Las ordenanzas de aplicación en esta actuación establecidas en las Normativas de 1989 son:

- **Zona Institucional Pública:** Prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Coria, capítulo 4.9, Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano, apartado Zona Institucional Pública.
- **Espacios Libres y zonas verdes:** Prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Coria, capítulo 4.10, Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano, apartado Espacios Libres y Zonas Verdes.
- **Espacios libres y zonas verdes Asociados a comunidades residenciales:** Prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Coria, capítulo 4.12, Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano, apartado Espacios Libres y Zonas Verdes Asociados a unidades residenciales.
- **Residencia Plurifamiliar:** Prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Coria, capítulo 4.2, Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano, apartado Zona Residencial en manzana cerrada A. Y con usos únicamente permitidos según el art. 3.10.2 de la Normativa de 1989: residencial, Servicios terciarios, institucional público e industrial de categoría 1.
- **Residencia Unifamiliar:** Prescripciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Coria, capítulo 4.2, Condiciones particulares de las Zonas en Suelo Urbano, apartado Zona Residencial en manzana cerrada A. Y con usos únicamente permitidos según el art. 3.10.2 de la Normativa de 1989: residencial y aquellos que sean compatibles con dicho uso. Se permitirá modificar la línea de edificación fijada mediante una previa aprobación de Estudio de Detalle.

- Regulación del suelo no urbanizable

Con independencia de la legislación agraria, y a efectos de lo dispuesto en el art. 96 de la Ley del Suelo, se considerará población urbanística en suelo no urbanizable la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la disposición y características de los mismos permita la formación de un núcleo de población según la definición de estas Normas. En concreto, y salvo que se inscriba en el Registro de la Propiedad la condición de identificabilidad de los lotes resultantes, se prohíben las parcelaciones cuando alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a 2,5ha.

Estructura del suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se señalan varias áreas de protección especial por motivos estéticos y agrícolas, en las que, además de las condiciones generales para esta clase de suelo, se establecen limitaciones específicas en razón del tipo de protección. En el resto del suelo no urbanizable se aplicarán únicamente las condiciones generales.

Condiciones generales:

En el suelo no urbanizable podrán autorizarse únicamente las Construcciones previstas en el art. 85 de la Ley del Suelo, siguiendo los procedimientos establecidos en el mismo documento de las Normativas de 1989

Los edificios e instalaciones se sujetarán a las normas mínimas siguientes:

- Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 10m des de los ejes de los caminos rurales y 4m des de los linderos.
- Las cercas se separarán un mínimo de 5m desde los ejes de los caminos rurales y la altura máxima de la fábrica será de 0,5m. Debiendo construirse el resto materiales ligeros.
- La altura máxima de las edificaciones será de 6m, salvo los elementos singulares debidamente justificados.
- Los materiales y colores utilizados en el exterior armonizarán con el paisaje, utilizándose siempre que sea posible los blancos y las tierras. Cuando se deniegue una licencia en aplicación de este punto, en la resolución motivada se especificará claramente cuáles son los elementos que se consideran discordantes.
- No se realizarán vertidos de agua sin depurar al subsuelo o a cauces superficiales.

Edificación residencial: A efectos de la Normativa de 1989 se entenderá por núcleo de población constituido como mínimo por dos viviendas, siempre que la distancia entre ellos sea inferior a 250m y se entiendan como Servicios comunes el acceso rodado primario des de camino o carretera, el suministro de energía en baja tensión des de un transformador y los puntos de vertido de aguas residuales estarán a una distancia inferior a 500m. Para impedir el desarrollo urbano en el suelo no urbanizable, y con el fin que las viviendas se adapten en lo básico al ambiente rural, se exige en las Normas de 1989 que toda vivienda a construir cumpla una serie de requisitos.

Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca: Deberá demostrarse la vinculación existente entre la construcción proyectada y la explotación de la finca.

Edificaciones de interés social: edificios e instalaciones tendrán siempre el carácter de aislados, y respetarán la estructura parcelaria rural, no admitiéndose segregaciones de fincas con fines de edificación.

II. Clasificación del suelo

_Suelo no urbanizable de protección especial agrícola

Suelo donde se permitirán las Construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas a los siguientes usos siempre que cuenten con las autorizaciones e informes de impacto ambiental correspondientes, en base a la normativa vigente:

- Destino agrícola
- Uso dotacional equipamiento sanitario-asistencial para personas mayores y usos complementarios
- Implantación de núcleos zoológicos constituidos por perreras Deportivas, reales, jaurías y canódromos.

_Suelo no urbanizable de protección de vistas

Suelo en el que se prohibí cualquier tipo de edificación, salvo las instalaciones auxiliares de los parques y zonas Deportivas públicas, que en cualquier caso tendrá una altura máxima de 3m y se construirán con materiales y técnicas adecuadas a su entorno.

_Suelo no urbanizable de protección especial agrícola con protección ambiental

Se protegí especialmente la red fluvial que discurre por el término municipal, correspondiendo es su totalidad a las riberas de los ríos y arroyos, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

Se pretende proteger los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a zonas húmedas que en ellos persistente y que sean valiosos. El criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible.

En esta clase de suelo se permitirán las Construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas a:

- Uso Agroganadero: Uso agrícola o/y ganadero tradicional, de manera excepcional y previa autorización de la Confederación Hidrográfica, con limitación del acceso del ganado a la lámina de agua y condicionado a la inexistencia de perjuicio para la vegetación arbustiva y arbórea. Sin permitir ningún tipo de edificación para el resguardo de los animales ni material agrícola.
- Protección y Mejora del medio: Comprenderá las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios.
- Uso Turístico - Recreativo: Usos de ocio y recreativas que necesiten emplazarse en el medio rural.

_Protección de vistas del Conjunto Histórico de Coria

Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable en áreas visibles des del Casco Histórico. De acuerdo con el art. 73 de la Ley del Suelo y las regles establecidas en esta misma Normativa 1989. Entre el punto kilométrico 26 de la carretera de Coria a Torrejoncillo y el extremo oeste del mirador del Duque de Alba se

requerirán el dictamen favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio, que podrá establecer medidas correctoras para la integración de impactos.

_Protección del entorno de la ermita de la Virgen de Argeme.

Las actuaciones que se proyecten en el recorrido del camino de la Virgen y su entorno deben contar con el dictamen favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio. Considerando el entorno de este los 50m en cada lado y el enclave de la ermita des de la carretera de Montehermoso hasta la base de los taludes.

_Vía Crucis y Humilladero y Paseo de San Francisco.

El Ayuntamiento promoverá la reidentificación urbanística del antiguo paseo de San Francisco respondiendo los elementos del antiguo Vía Crucis y Humilladero.



5.2.2 Situación del PECH de Coria



5.2.3. Ámbito del PECH, con sus subdivisiones

5.2.2 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

I. Planes especiales urbanísticos

Los planes especiales urbanísticos son instrumentos complementarios de ordenación cuyo propósito es regular usos concretos o actuaciones específicas que requieren un tratamiento detallado y diferenciado del planeamiento general. Estos planes pueden tener tanto carácter estructural como detallado, por lo que actúan como herramientas flexibles que permiten adaptar la planificación a condiciones singulares del territorio sin necesidad de revisar de forma completa el planeamiento general. Asimismo, pueden formularse de forma independiente o en desarrollo de otros instrumentos urbanísticos, garantizando una respuesta adecuada a necesidades específicas en el marco de la ordenación territorial.

La legislación urbanística vigente en Extremadura recoge la definición y funciones de los planes especiales en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible (LOTUS). Su artículo 51 establece que los planes especiales tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o actividades urbanísticas en cualquier tipo de suelo y reconoce finalidades como la protección de conjuntos históricos, la ordenación de la movilidad, el desarrollo turístico o productivo, la protección del paisaje o la regulación del suelo rústico. También recoge que estos planes pueden modificar la clasificación del suelo hasta un límite del 15% del ámbito.

La LOTUS, también determina además la documentación mínima necesaria, siendo esta la siguiente:

- a) Memoria justificativa.
- b) Normativa.
- c) Documentación gráfica.

En el ámbito municipal de Coria existe un Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH), aprobado definitivamente el 25 de enero de 1994 y publicado el 26 de mayo del mismo año. Aunque en la normativa urbanística previa de 1989 no se hacía referencia explícita a este instrumento, su aprobación se realizó conforme a lo establecido en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, tras cumplir los trámites de información pública. Este plan identificó y catalogó los bienes protegidos del municipio y estableció criterios específicos de conservación arquitectónica, mantenimiento del tejido urbano tradicional y regulación de intervenciones constructivas en el casco histórico.

En total, el PEPCH incluye cinco documentos diferenciados: la normativa urbanística, la memoria justificativa, el documento de gestión y evaluación, los estudios complementarios y el catálogo de bienes protegidos. Esta ampliación documental evidencia un enfoque más exhaustivo y técnico, orientado no solo a la regulación, sino también a la valoración patrimonio

PLANES ESPECIALES			
Referencia	Figura urbanística	Fecha aprobación	Fecha publicación
PEPCH	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO	25/01/1994	26/05/1994

MODIFICACIONES DEL PECH			
Referencia	Nombre del expediente	Fecha aprobación	Fecha publicación
PEPCH.M-002	Modificación nº 2 PEPCH: Cambio de ordenación Palacio Episcopal	29/11/2007	15/06/2010
PEPCH.M-001	Modificación nº 1 PEPCH: Cambio de ordenación en manzana junto a Cruz de Piedra	04/07/2002	02/03/2011
PEPCH.M-003	Modificación puntual del Plan Especial del Casco Histórico, consistente en modificar las fichas del Palacio Episcopal-Plaza de la Catedral, Plaza de la Catedral-Dependencias del Obispado, con el fin de permitir instalaciones no permanentes	29/03/2012	05/02/2014

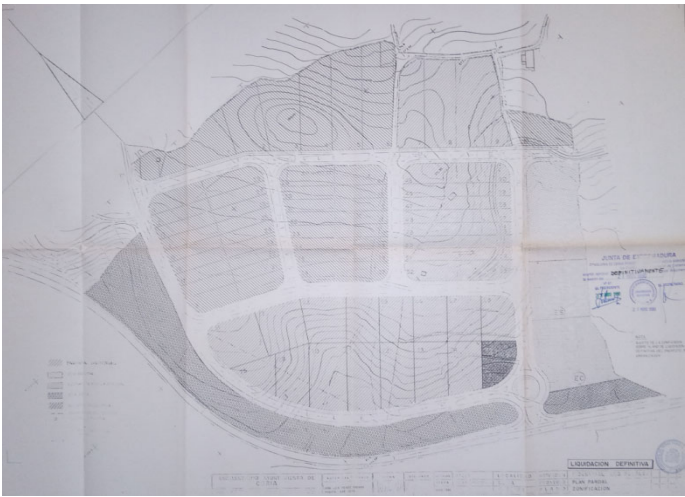
Desde su aprobación, el PEPCH ha experimentado tres modificaciones normativas incorporadas de manera progresiva en el marco jurídico del planeamiento. La PEPCH.M-002, fue aprobada el 29 de noviembre de 2007 y se formalizó mediante su publicación el 15 de junio de 2010. Su contenido se centró en la adaptación de la ordenación de la parcela anexa al Palacio Episcopal, ajustando la ficha urbanística a las necesidades reales del espacio y garantizando coherencia con el valor monumental del entorno Catedral-Palacio Episcopal.



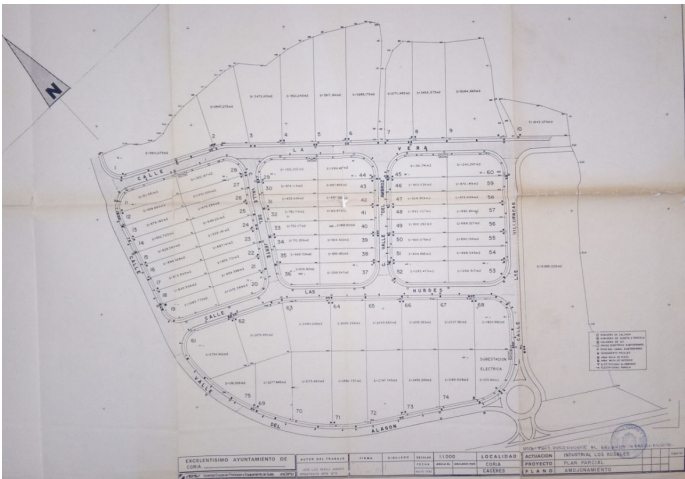
5.5.3. Catálogo de Bienes Protegidos



Planeamiento vigente



Planeamiento vigente



Planeamiento vigente

Posteriormente, se publicó la modificación PEPCH.M-001, aprobada el 4 de julio de 2002 y publicada el 2 de marzo de 2011. Esta modificación actualizó la ordenación de la manzana situada junto a la Cruz de Piedra y revisó el artículo relativo a la vigencia del plan, otorgando carácter indefinido con posibilidad de revisión. Asimismo, incluyó ajustes en diversas fichas del catálogo para adecuar niveles de protección, criterios constructivos y parámetros de intervención orientados a compatibilizar preservación patrimonial y funcionalidad urbana.

Finalmente, la modificación PEPCH.M-003, aprobada el 29 de marzo de 2012 y publicada el 5 de febrero de 2014, incorporó la regulación específica para permitir la instalación de estructuras no permanentes en ámbitos vinculados al Palacio Episcopal y la Plaza de la Catedral. Para ello, se establecieron parámetros precisos relativos a ocupación, altura máxima, materiales reversibles y condiciones de uso, garantizando su compatibilidad con los criterios de conservación establecidos en el casco histórico.

II. Catálogo

El Catálogo urbanístico constituye un instrumento complementario de ordenación destinado a garantizar la protección, conservación y mejora del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, cultural, arqueológico y etnográfico. Según establece el artículo 52 de la LOTUS, estos documentos deben incluir una relación detallada e identificación precisa de los bienes protegidos, así como la indicación del organismo responsable de su propuesta.

El artículo también establece que el catálogo puede constituirse como un documento independiente o integrarse en otro instrumento urbanístico, como el Plan General Municipal, el Plan de Suelo Rústico o un Plan Especial. En el caso de Coria, y conforme a esta previsión normativa, el catálogo se presentó integrado en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH), configurándose como uno de los documentos que conforman su estructura documental, y no como instrumento autónomo. Esta integración permite una coherencia directa entre los niveles de protección establecidos en el catálogo y las determinaciones normativas y gráficas del planeamiento

5.3.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

I. PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales constituyen instrumentos de ordenación urbanística destinados a establecer o modificar la ordenación detallada de sectores situados en suelo urbano o urbanizable, con el objetivo de habilitar su ejecución. Tal como recoge el artículo 53 de la LOTUS, estos documentos actúan a escala operativa dentro del planeamiento general y desarrollan sus determinaciones garantizando una materialización ordenada, sostenible y coherente del territorio planificado. Asimismo, la norma establece que los Planes Parciales no podrán alterar las determinaciones estructurales del Plan General Municipal, permitiéndose únicamente ajustes en la delimitación del sector siempre que estos no superen el 15% de su superficie total.

El citado artículo determina también que los Planes Parciales deberán señalar expresamente cuáles de sus determinaciones tienen carácter indicativo y son susceptibles de ajuste mediante los instrumentos de gestión y ejecución, sin necesidad de iniciar un procedimiento de modificación formal. Su ordenación detallada debe ser congruente con los objetivos estructurales del planeamiento superior, incluyendo en suelo urbanizable la definición de los sistemas generales adscritos al sector y las necesarias conexiones o refuerzos con redes de servicios existentes, infraestructuras públicas y transporte.

La documentación mínima que integra un Plan Parcial debe incluir una memoria informativa y justificativa formulada bajo criterios de ordenación sostenible, normativa de aplicación, documentación gráfica del ámbito y los estudios específicos que garanticen la accesibilidad universal en espacios públicos, equipamientos y dotaciones. Finalmente, el procedimiento administrativo de aprobación y modificación se desarrollará reglamentariamente, siguiendo los criterios establecidos por la legislación vigente.

PLAN PARCIAL			
Referencia	Figura urbanística	Fecha aprobación	Fecha publicación
NNSS.R-001.PP-001	PLAN PARCIAL ACTUACION IND. LOS ROSALES	21/05/1990	04/03/1993

MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL			
Referencia	Figura urbanística	Fecha aprobación	Fecha publicación
NNSS.R-001.PP-001.M-001	Modificación puntual nº 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en incluir dentro de los usos permitidos en el Plan Parcial de Ordenación "Los Rosales" los usos terciario y equipamiento (art. 28, apartado B.1 "Calificación del suelo")	25/04/2013	19/06/2013

El Plan Parcial de Actuación Industrial de Coria fue aprobado definitivamente mediante la Resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura de 21 de mayo de 1990. Este instrumento de ordenación urbana se concibió para establecer la organización detallada del suelo industrial en el municipio, determinando usos compatibles, sistemas generales y normas de edificación. Su aprobación permitió desarrollar un sector urbanizable destinado a la actividad industrial, asegurando la coherencia con el planeamiento general y la

planificación de infraestructuras y servicios asociados. El plan incluyó documentación técnica completa, con memoria, normativa y planos gráficos, facilitando su aplicación operativa y garantizando la adecuada ejecución de las actuaciones previstas.

Posteriormente, la modificación puntual n.º 25, aprobada el 25 de abril de 2013, amplió los usos permitidos en el Plan Parcial “Los Rosales” para incluir actividades terciarias y equipamientos sociales, comerciales y deportivos que complementen la función industrial. Esta actualización, publicada el 19 de junio de 2013, se centró en el artículo 28 de las ordenanzas del plan, incorporando usos compatibles adicionales sin alterar las condiciones de edificación generales ya establecidas.

II. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que permiten concretar, ajustar o modificar determinados aspectos de la ordenación detallada en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes. Según el artículo 54 de la LOTUS, estos estudios pueden intervenir sobre alineaciones y rasantes de viarios y edificaciones, la composición volumétrica, alturas y fachadas de los edificios, así como aspectos vinculados a la eficiencia energética. También permiten regular actuaciones destinadas a garantizar la accesibilidad universal cuando se ocupen de forma permanente espacios públicos.

No obstante, los Estudios de Detalle no pueden alterar las determinaciones estructurales ni modificar los usos o las ordenanzas generales del planeamiento de referencia. Deben incluir la documentación necesaria para justificar y definir con precisión las actuaciones propuestas, evaluando su influencia en el entorno urbano. Su procedimiento de aprobación se desarrolla reglamentariamente, garantizando que las actuaciones concretas sean compatibles con la ordenación estructural y detallada previamente establecida.

En el ámbito del planeamiento vigente de Coria, este instrumento no se ha utilizado de manera significativa, manteniéndose como una herramienta potencial para ajustes puntuales y concreciones futuras dentro del casco urbano y sectores urbanizables.

ESTUDIO DE DETALLE			
Referencia	Nombre del expediente	Fecha aprobación	Fecha publicación
NNSS.R-001.ED-001	Estudio de detalle de la calle Hospital (integrante de Programa Ejecución Polígono nº 17 SU)	31/03/2005	29/11/2005
NNSS.R-001.ED-003	ED: actuaciones en parcela como Equipamiento comercial en 'Los Rosales'	25/11/2005	09/03/2006
NNSS.R-001.ED-004	ED para delimitación definitiva y reparcelación del área de actuación SF-4	24/02/2006	26/04/2006
NNSS.R-001.ED-007	ED reajuste de la morfología de las parcelas 2, 4 y 6	30/09/2010	28/12/2010
NNSS.R-001.ED-008	ED. para modificar la alineación interior de la parcela sita en el nº 10 de la c/ Las Monjas	05/03/2012	30/03/2012
NNSS.R-001.ED-009	Estudio de detalle que tiene como finalidad la segregación de inmueble sito en calle Fortaleza, nº 4	28/06/2019	23/07/2020

En el municipio de Coria se han tramitado seis Estudios de Detalle desde la entrada en vigor del planeamiento vigente. Su naturaleza ha sido eminentemente puntual, vinculada a la adecuación morfológica y parcelaria de solares concretos dentro del tejido urbano consolidado. No han supuesto alteraciones estructurales de la ordenación, actuando exclusivamente en el ámbito permitido por la normativa urbanística aplicable.

El primero de ellos fue aprobado en noviembre de 2005, referido a la actuación en la parcela destinada a equipamiento comercial dentro del Plan Parcial Industrial “Los Rosales”. Su objeto consistió en ajustar las determinaciones edificatorias previstas para permitir la materialización de la edificación conforme a los parámetros establecidos.

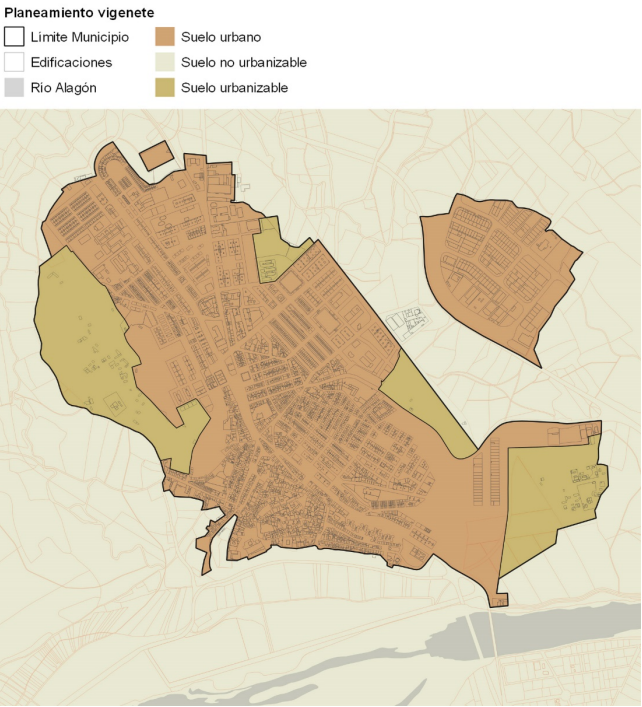
Posteriormente, en abril de 2006 se aprobó un segundo Estudio de Detalle relativo a la delimitación definitiva y reparcelación del área SF-4, situada entre las calles Labradores, Eritas Altas y Hospital. La finalidad fue reorganizar la estructura parcelaria y definir el viario de cesión pública manteniendo la edificabilidad asignada, redistribuyéndola conforme a la normativa aplicable del Casco Histórico.

En septiembre de 2010 se aprobó un tercer Estudio de Detalle orientado al reajuste de la morfología de las parcelas 2, 4 y 6 de la calle Alonso Díaz, sin modificar usos ni parámetros esenciales, corrigiendo alineaciones interiores para permitir una correcta implantación edificatoria.

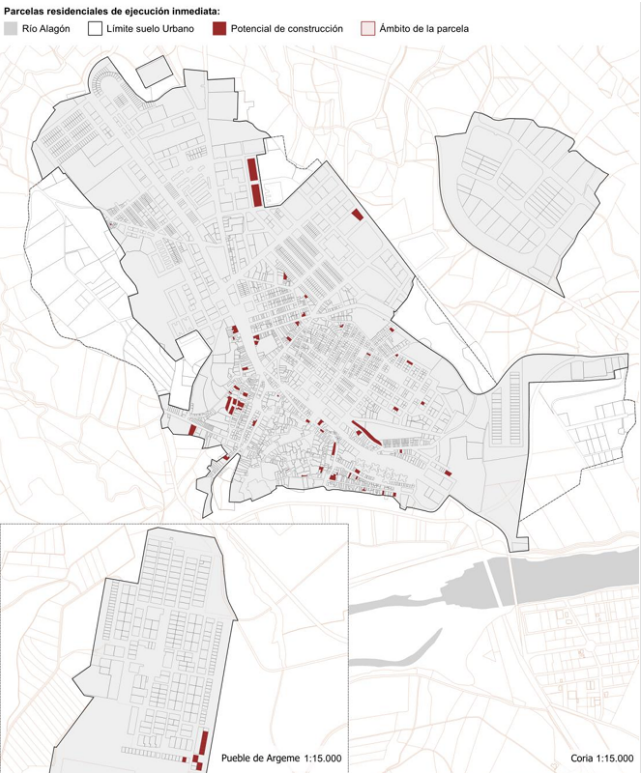
El cuarto Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente en marzo de 2012. Su ámbito fue la parcela situada en la calle Las Monjas número 10 y su finalidad consistió en modificar la alineación interior del solar, garantizando la adecuación de la edificación al entorno protegido y al régimen del Plan Especial del Casco Histórico.

Más recientemente, en diciembre de 2019 se aprobó un quinto Estudio de Detalle para la segregación del inmueble situado en la calle Fortaleza número 4 en tres nuevas parcelas, una de ellas en zona protegida por el Plan Especial del Casco Histórico. Las determinaciones se limitaron a la definición parcelaria y alineaciones, manteniendo íntegramente la ordenación vigente.

Finalmente, el sexto Estudio de Detalle identificado corresponde al presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono 17, vinculado al Programa de Ejecución aprobado en 2005. Su función se centró en



5.3.1 Clasificación del suelo. Planeamiento vigente 1989.



5.3.2 Solares de ejecución inmediata



5.3.3 Unidades de Actuación

permitir la materialización física de la ordenación detallada prevista en unidades de suelo urbano consolidado.

En conjunto, la utilización de este instrumento ha sido moderada y siempre orientada a ajustes de alineaciones, reparcelaciones o concreciones edificatorias, sin introducir cambios sustanciales en la estructura urbana o en los criterios normativos básicos del planeamiento vigente. Su aplicación se ha concentrado principalmente en el casco consolidado y ámbitos con planeamiento de desarrollo en vigor, cumpliendo su función como mecanismo técnico de precisión dentro del modelo urbano establecido.

5.3. POTENCIAL DEL PLAN VIGENTE

A continuación, se analiza el potencial del Plan vigente, contabilizando los sectores y ámbitos pendientes de ejecutar, las parcelas residenciales que, en suelo urbano consolidado, no han sido edificadas, así como las ampliaciones sobre edificaciones que no han agotado el número de plantas previsto en el planeamiento vigente.

Según la cartografía facilitada por el Ayuntamiento, el municipio de Coria tiene 103.494.340 m², de los cuales 2.111.221 m² corresponden a suelo urbano consolidado, 369.647 m² a suelo urbano no consolidado, y 101.013.472 m² a suelo no urbanizable.

SUPERFICIE TOTAL	103.494.340 m²	10.349,4 ha
SUC	2.111.221 m²	211,12 ha
SUNC	369.647 m²	36,97 ha
SUBLE	101.013.472 m²	10.101,34 ha
Total:	103.494.340 m²	10.349,4 ha

5.3.1 SUC - SUELO URBANO CONSOLIDADO

Solares de ejecución inmediata

Frente a los ámbitos que requieren gestión previa, el municipio dispone también de un conjunto de parcelas situadas en suelo urbano consolidado que cuentan con todas las condiciones urbanísticas necesarias para ser edificadas de manera inmediata. Estas parcelas representan la alternativa más directa para incrementar la oferta de vivienda a corto plazo, ya que su transformación no exige trámites adicionales ni procedimientos urbanísticos complejos. Según los datos del Catastro y la información incorporada en el planeamiento, se han identificado 99 parcelas sin edificar clasificadas como suelo urbano residencial. La ocupación de estas superficies conjuntamente asciende a 15.001 m², lo que supone el 1,29 % del suelo urbano total del municipio.

Para determinar su capacidad de crecimiento, se han aplicado los parámetros de alineaciones, alturas y edificabilidades fijados por el planeamiento vigente, junto con los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias para los diferentes tipos de suelo residencial. De este modo, se ha obtenido una estimación de 71.718 m² de techo edificable, un volumen que permitiría incorporar hasta 717 viviendas nuevas sin necesidad de acometer transformaciones urbanísticas adicionales.

Esta cifra convierte a los solares de ejecución directa en un recurso esencial para dar respuesta rápida a la demanda de vivienda, reducir la presión sobre los suelos en desarrollo y favorecer un crecimiento más equilibrado. Además, al encontrarse distribuidos dentro del entramado urbano consolidado, su edificación contribuye a completar vacíos, mejorar la compacidad urbana y optimizar el aprovechamiento de infraestructuras existentes, reforzando así la eficiencia del modelo territorial del municipio.

5.3.2 SUNC (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

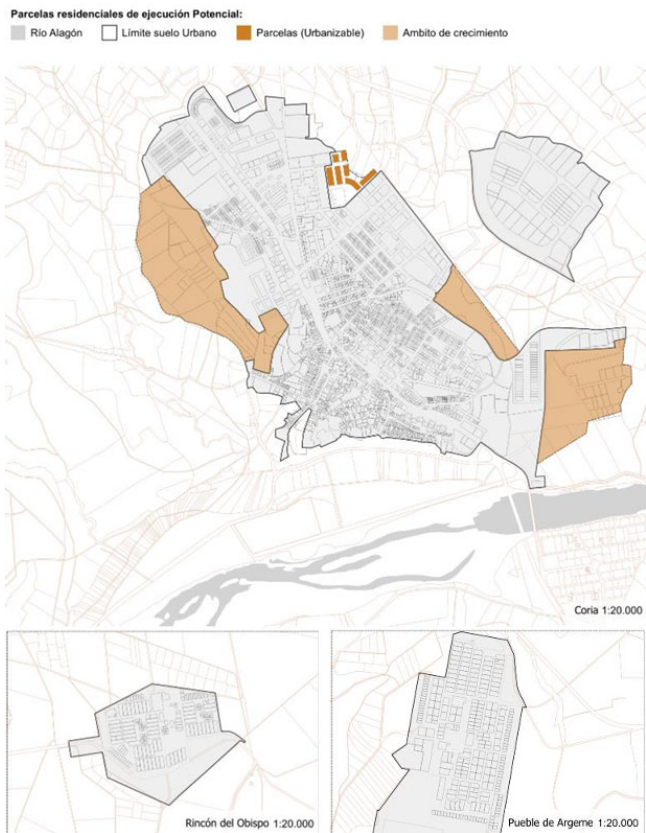
Unidades de Actuación

El planeamiento vigente del municipio contempla un conjunto de ámbitos que permanecen pendientes de ejecución y requieren la correspondiente gestión para su transformación. Entre ellos, las Unidades de Actuación en suelo urbano adquieren un papel central, al constituir una herramienta clave para completar tejidos consolidados, resolver discontinuidades y habilitar nuevo suelo residencial dentro del perímetro urbano. Su desarrollo es plenamente viable, aunque requiere la tramitación urbanística correspondiente.

En total, el planeamiento municipal delimita 39 Polígonos o Unidades de Actuación, que suman una superficie conjunta de 426.618 m². La situación actual de estos ámbitos es heterogénea: mientras algunos han sido completamente desarrollados, otros continúan pendientes de ejecución.

Del conjunto total, se han identificado 18 polígonos con capacidad para incorporar nuevas viviendas, lo que los convierte en uno de los principales pilares del crecimiento residencial del municipio a medio y largo plazo. Este análisis se ha realizado a partir de la información recogida en las Normas Subsidiarias, que definen y califican los ámbitos, así como del plano de alturas, el cual condiciona indirectamente la edificabilidad neta aplicable en cada parcela.

Como resultado de este estudio, se ha estimado un potencial edificable aproximado de 133.341 m² de techo, lo que permitiría la construcción de hasta 1.306 nuevas viviendas, reforzando de manera significativa la capacidad de crecimiento del parque residencial municipal.



5.3.4 Crecimiento en suelo urbanizable

5.3.3 SUBLE (SUELO URBANIZABLE)

Suelo Urbanizable

El suelo urbanizable del municipio de Coria representa la principal reserva estratégica para la expansión residencial futura y constituye un elemento clave en la estructura territorial prevista por el planeamiento vigente. A diferencia del suelo urbano y de las Unidades de Actuación ya delimitadas, su desarrollo no es inmediato, ya que la normativa aplicable exige la aprobación previa de planes parciales que definan la ordenación detallada, las cesiones obligatorias, las infraestructuras necesarias y las fases de ejecución. Mientras estos instrumentos no se aprueben, el régimen jurídico del suelo urbanizable continúa siendo el propio del suelo no urbanizable, por lo que no se permite ningún tipo de edificación nueva que suponga la formación de núcleo de población ni la consolidación de usos residenciales, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias (NNSS) de 1989

El planeamiento vigente identifica un total de cuatro sectores de suelo urbanizable sectorizado, que abarcan una superficie conjunta de 353.845 m² y presentan un potencial de transformación significativo. Estos sectores se estructuran en distintas categorías residenciales ya contempladas en las NNSS de 1989, concretamente manzana cerrada, ensanche residencial y residencial extensivo, cada una de ellas con parámetros propios de densidad, edificabilidad y morfología urbana.

En términos normativos, la edificabilidad aplicable se sitúa en valores próximos a 0,5 m²t/m² de suelo bruto para las áreas residenciales, con densidades orientativas de 30 viviendas por hectárea en zonas de ensanche y 20 viviendas por hectárea en áreas de carácter extensivo, permitiéndose mayores intensidades edificatorias en el tipo manzana cerrada. De esta estructura normativa derivan distintas intensidades edificatorias previstas y un paisaje urbano final diversificado, pero coherente con el modelo territorial definido por el planeamiento.

A partir de estos parámetros regulatorios y de la superficie disponible, se ha estimado una capacidad edificatoria total de 199.826 m² de techo residencial, lo que permitiría la incorporación de hasta 1.007 nuevas viviendas una vez culminado el proceso de urbanización y transformación jurídica del suelo.

Este volumen de capacidad potencial sitúa al suelo urbanizable como el principal depósito de crecimiento residencial de Coria a medio y largo plazo, complementando la capacidad remanente existente en el suelo urbano y en las Unidades de Actuación aún pendientes de desarrollo.

La magnitud del potencial residencial, junto con la localización estratégica de los sectores en continuidad con el tejido consolidado, refuerzan el papel del suelo urbanizable como instrumento esencial para garantizar la oferta de vivienda futura, asegurar la disponibilidad ordenada de suelo transformable y evitar dinámicas urbanísticas irregulares o expansiones desestructuradas.

5.3.4 PIR (PROYECTO DE INTERÉS REGIONAL)

En el marco del urbanismo vigente en Extremadura, los Proyectos de Interés Regional (PIR) constituyen una figura singular de ordenación y ejecución urbanística destinada a atender actuaciones estratégicas de escala supramunicipal, vinculadas habitualmente a actividades productivas, dotacionales o infraestructuras con impacto territorial relevante. Estas actuaciones pueden modificar o complementar el planeamiento municipal y permiten la transformación del suelo cuando se justifica un interés público o autonómico que trasciende el ámbito local. Sin embargo, en el caso del municipio de Coria no existe actualmente ningún Proyecto de Interés Regional previsto orientado a la implantación de nuevas viviendas o al desarrollo residencial. Por tanto, la evolución del tejido urbano y la capacidad de crecimiento residencial dependen exclusivamente del planeamiento municipal vigente y de los instrumentos ordinarios de gestión urbanística, sin intervención directa de mecanismos extraordinarios vinculados a la escala regional.

5.3.5 POTENCIAL DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

Potencial de vivienda

En la siguiente tabla se incorpora una síntesis ordenada de los diferentes ámbitos y modalidades de crecimiento urbano citados previamente en el municipio de Coria, estructurados desde aquellos con capacidad de ejecución inmediata hasta los sectores situados en suelo urbanizable sujetos a planeamiento de desarrollo. Esta clasificación permite visualizar de forma clara y progresiva los distintos escenarios de expansión, diferenciando el grado de consolidación, los requisitos normativos asociados y el potencial edificatorio de cada categoría. Asimismo, se incluye un cómputo estimado del número total de viviendas que podrían incorporarse al parque residencial existente.

Sectores y ámbitos	Ocupación		m² de techo		Nº de viviendas
	m²		m²		
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	15.001	3,57 %	34.761	9,45 %	348
Solares de ejecución inmediata					
Zona monumental (casco antiguo)	236	m²	591	m²	6
Manzana cerrada A	10.029	m²	25.938	m²	259
Manzana cerrada B	2.342	m²	3.444	m²	35
Poblados de colonización	2.394	m²	4.788	m²	48
Suelo Urbano no Consolidado (SUnC)	51.707	12,30 %	133.341	100 %	1.306
Unidades de Actuación					
Unidades de actuación	51.707	m²	133.341	m²	1.306
Suelo Urbanizable (SUBLE)	353.845	84,13 %	199.826	100 %	1.007
Crecimiento de desarrollo					
Manzana cerrada	9.162	m²	27.485	m²	275
Ensanche residencial	42.969	m²	21.484	m²	129
Zona residencial extensiva	301.714	m²	150.857	m²	603
Total:	420.552	100 %	367.928	100 %	2.661

II. Adiciones sobre edificios existentes

En el municipio de Coria, además de; solares de ejecución inmediata, unidades de actuación y del potencial edificatorio existente en el suelo urbanizable, se identifica un cuarto vector de crecimiento: la incorporación de nuevas viviendas mediante ampliaciones sobre edificios ya existentes. El análisis realizado evidencia que una parte significativa del parque edificatorio actual no ha alcanzado la altura máxima permitida por el planeamiento vigente, lo que indica la existencia de un margen edificatorio adicional que podría materializarse mediante la construcción de nuevas plantas o ampliaciones dentro del tejido urbano consolidado.

Para estimar este potencial se ha realizado un análisis comparativo entre la información catastral y los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes, considerando la altura real de los edificios frente a los límites normativos. Este cruce de información permite identificar los inmuebles que, desde el punto de vista legal, disponen de capacidad para incorporar nueva superficie residencial sin ocupar suelo adicional ni alterar la estructura urbana existente. Se trata, por tanto, de un crecimiento interno o densificación controlada, alineado con los principios de desarrollo urbano sostenible, optimización de infraestructuras y reducción del consumo de suelo.

La materialización de estas ampliaciones dependerá de factores como la viabilidad técnica y estructural de los edificios, las condiciones de accesibilidad, la voluntad de las comunidades de propietarios en edificios plurifamiliares, así como la situación del mercado inmobiliario y las dinámicas sociodemográficas del municipio. No obstante, la existencia normativa de este margen edificatorio demuestra que Coria cuenta con un potencial adicional de crecimiento residencial dentro de su tejido urbano consolidado, reforzando su capacidad para ampliar el parque de vivienda sin depender exclusivamente de nuevos desarrollos.

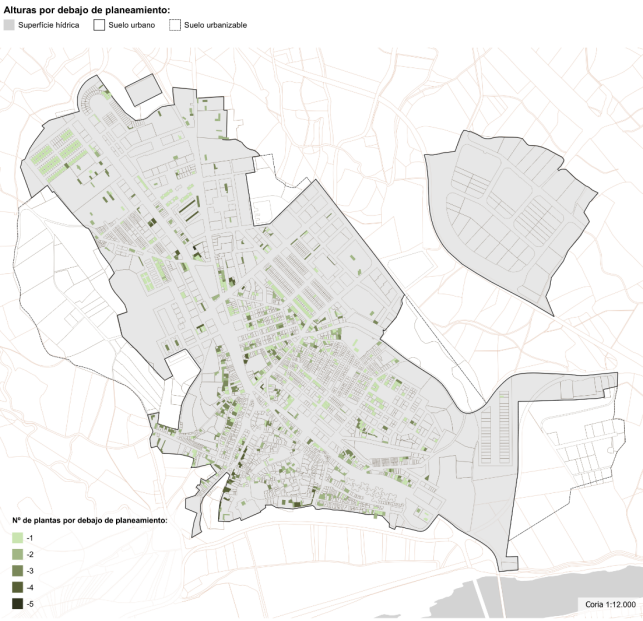
En conjunto, la incorporación de nuevas viviendas mediante ampliaciones sobre edificaciones existentes constituye un complemento relevante a los crecimientos previstos en suelo urbano y urbanizable. Este mecanismo promueve un modelo urbano más compacto, eficiente y coherente con la estructura territorial consolidada.

Potencial del planeamiento vigente

Según las estimaciones efectuadas, el planeamiento vigente de Coria tiene un potencial de 443.870 m² de techo residencial (con unas 3.500 viviendas). De éstas, unas 2.500 viviendas provienen de suelo urbano (solares y suelos urbanos no consolidados) y 1.000 viviendas de suelos urbanizables.



5.3.5 Parcelas totales con capacidad de crecimiento residencial



8.2.5 Crecimientos potenciales

5.9. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo que se ha analizado, se concluye lo siguiente:

> Respeto al planeamiento territorial

 _Sistema de espacios abiertos

El marco territorial insta a integrar como estructura básica la protección del dominio público hidráulico, espacios naturales y los valores paisajísticos. Para ello, el PGM ha de reforzar los corredores fluviales y agrarios, a la vez que condiciona usos para prevenir ocupaciones dispersas y riesgos.

 _Sistema de asentamientos

Se pretende priorizar un modelo de asentamiento agrupado y eficiente en redes y servicios, frente a la dispersión. Coria debe consolidarse como cabecera funcional del ámbito territorial, especialmente en cuanto a equipamientos y servicios supramunicipales.

> Respeto al planeamiento general vigente

 _Criterios y objetivos

Las NNSS de 1989, con numerosas modificaciones, han generado un marco acumulativo y heterogéneo. El PGM debe simplificar, ordenar y alinear el modelo urbano con la LOTUS, reforzando la compacidad, la coherencia normativa y la capacidad de ejecución.

> Respeto al desarrollo del planeamiento

 _Refundido y nueva definición de las calificaciones

Resulta necesaria un refundido de las determinaciones, así como una redefinición operativa de calificaciones y parámetros para eliminar contradicciones y mejorar la aplicabilidad. Este ajuste debe facilitar el encaje con el Plan Territorial y con la ordenación sectorial.

> Respeto a la ejecución del Plan

 _Unidades de actuación

Las unidades de actuación siguen siendo el principal instrumento para completar tejidos y garantizar cesiones, aunque su desarrollo es desigual. El PGM debe priorizarlas y clarificar condiciones de gestión, conexiones a redes y criterios de programación.

 _Planes especiales

El PGM debe apoyarse en esta herramienta para resolver ámbitos singulares sin recurrir a revisiones constantes del planeamiento general.

 _Planes parciales

En suelo urbanizable, el desarrollo depende de planes parciales, por lo que su activación debe vincularse a continuidad urbana, disponibilidad de infraestructuras y viabilidad de ejecución. Debe evitarse que el suelo urbanizable funcione como reserva inactiva sin programación realista.

> Respeto el potencial del planeamiento vigente

El planeamiento vigente presenta un potencial residencial elevado (en torno a 443.870 m² de techo y unas 3.500 viviendas estimadas), concentrado principalmente en suelo urbano y, en segundo término, en suelo urbanizable. La estrategia del PGM debe priorizar primero la capacidad interna (solares y unidades de actuación) antes de activar nuevas expansiones.

6. SISTEMAS GENERALES

6.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

Las infraestructuras desempeñan un papel fundamental en la ordenación del territorio y de las ciudades. En Coria, la proyección de la red viaria ofrece, por un lado, la oportunidad de garantizar mejores conexiones externas y, por otro, el reto de integrarlas para reforzar la cohesión interna de la ciudad y la interrelación entre sus distintas partes.

Resulta de vital importancia entender la movilidad como un factor determinante en la mejora de la calidad ambiental. El Plan Extremeño de Movilidad Sostenible (PEMS), aprobado el 10 de julio de 2025 y publicado mediante Resolución de 17 de julio de 2025 en el DOE, define la movilidad como “un elemento esencial para el bienestar de la ciudadanía y su calidad de vida, ya que no solo garantiza la libertad de elección del lugar de residencia y el ejercicio del derecho al trabajo, sino que también resulta indispensable para acceder a servicios públicos fundamentales como la educación o la sanidad”.

En este sentido, el PEMS considera movilidad sostenible aquella que responde a las necesidades de desplazamiento de personas y mercancías de manera segura, con un gran impacto en el desarrollo funcional y eficiente de un municipio, reduciendo al máximo los efectos negativos sobre el medio ambiente, favoreciendo la cohesión territorial y mejorando la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

6.1.1. REGULACIÓN

Además de lo establecido en el Plan Extremeño de Movilidad Sostenible (PEMS) y en las Normas Subsidiarias del planeamiento vigente de Coria, el presente plan urbanístico se fundamenta en las disposiciones del Reglamento LOTUSE, que incorpora criterios específicos para la ordenación del territorio y la movilidad urbana y territorial. Estos criterios ponen especial énfasis en la sostenibilidad, la accesibilidad y la seguridad vial. Asegurando que el desarrollo urbano contribuya de manera efectiva a la cohesión territorial y a la mejora de la calidad de vida de la población.

Reglamento LOTUSE (Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura):

- **Artículo 10 - Apartado 2. Movilidad y accesibilidad**

“Las inversiones en infraestructuras que afecten a los sistemas de comunicaciones darán prioridad a la implantación y mejora de los transportes públicos.”

Asimismo, se define un orden de preferencia para los modos de desplazamiento, priorizando los medios sostenibles frente a los desplazamientos motorizados privados:

1. Los desplazamientos peatonales y ciclistas.
2. El transporte público, de cualquier clase.
3. El transporte colectivo, público o privado.

Esta jerarquía debe reflejarse en los sistemas generales urbanos de nueva creación, que deberán incorporar secciones que contemplen los tres niveles anteriores. En los cascos históricos, donde la trama urbana limita la implantación de los primeros niveles, se favorecerá la peatonalización de las calles frente a las rodadas.

- Estudios de movilidad

El Reglamento LOTUSE obliga a la realización de **estudios de movilidad**:

“Deberán realizar estudios de movilidad adecuados a las condiciones de sus respectivos ámbitos cuyas conclusiones deberán motivar las determinaciones sustantivas de ordenación.”

Entre las medidas que deben contemplar destacan los **caminos escolares con movilidad sostenible**.

Estos estudios permiten garantizar que la planificación urbana integre criterios de **movilidad sostenible**, seguridad, accesibilidad y eficiencia en los desplazamientos, favoreciendo la reducción de impactos ambientales negativos y el uso de modos de transporte alternativos al vehículo privado.

- **Artículo 21- Plan Territorial**

El **Plan Territorial** establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio, constituyendo un marco de referencia para el desarrollo y coordinación de políticas, planes, programas y proyectos, tanto de la administración como de las entidades públicas y privadas.

Dentro del diagnóstico territorial, se incluye un apartado de análisis para la movilidad:

- Movilidad y transporte público, evaluando la frecuencia y proximidad a dotaciones y servicios básicos, con el fin de garantizar la accesibilidad de la población a los servicios esenciales.

La integración de estos criterios asegura que el plan urbanístico no solo organice el espacio urbano, sino que también promueva la sostenibilidad, la cohesión territorial y la accesibilidad, alineándose con las directrices del **PEMS** y las **Normas Subsidiarias del planeamiento vigente de Coria**.

6.1.2. CONDICIONES ACTUALES

Sistema viario - red territorial

Coria cuenta con una buena conectividad con los municipios de su entorno. Es accesible territorialmente desde varios puntos gracias a la proximidad de vías autonómicas y regionales importantes como la EX-A1, la EX-108 y la EX-109. Estas carreteras recorren los alrededores del municipio y permiten una conexión fluida con el resto del territorio, así como un alto grado de accesibilidad a los distintos núcleos urbanos cercanos. Conectan con una de las infraestructuras viarias principales de Extremadura, la Autovía Estatal A-66, que va de punta a punta de la región.

- La A-66 o Autovía de la Ruta de la Plata es una infraestructura clave para la conectividad de Extremadura ya que atraviesa la comunidad de norte a sur enlazando las provincias de Cáceres y Badajoz y conectando importantes núcleos urbanos como Plasencia, Cáceres, Mérida y Zafra lo que la convierte en un eje vertebrador del territorio extremeño al facilitar los desplazamientos internos y mejorar la accesibilidad hacia otras comunidades autónomas.
- La EX-A1 es una autovía autonómica de alta capacidad que forma parte de la red de infraestructuras estratégicas de Extremadura conectando Navalmoral de la Mata con Moraleja a través de un trazado que discurre por el norte de la región y que tiene un impacto directo en la accesibilidad de municipios como Coria, sin tener un acceso directo a este municipio.
- La EX-109 es una carretera autonómica de gran relevancia para el acceso a Coria ya que conecta la A-66 con la red viaria del norte de la provincia de Cáceres proporcionando una de las principales entradas al municipio desde el este de la región la vía enlaza directamente con la EX-A1 y la EX-108 permitiendo una fluida conexión con localidades cercanas como Moraleja y Navalmoral de la Mata.
- La EX-108 es una de las principales vías de acceso a Coria, conectando directamente con la EX-109 y la EX-A1, lo que la convierte en una carretera estratégica para la movilidad en el norte de Extremadura. Esta vía atraviesa el Valle del Alagón y enlaza con localidades cercanas como Plasencia y Cáceres, facilitando el acceso al sur de la región y hacia otros puntos del norte extremeño.

Sistema viario - red urbana

La red viaria interna del municipio de Coria se organiza principalmente a través de dos ejes norte-sur: la EX-109, que conecta directamente con la EX-108 y la EX-A1, que atraviesa el sur del municipio y facilita la conexión con otras zonas de Extremadura; y con la A-66. Ambos ejes son fundamentales como accesos principales a Coria, ya que permiten la comunicación directa con la red viaria regional.

El movimiento de Norte a Sur se articula en dos ejes principales, la Avenida Alfonso VII y la Avenida Virgen de Argeme que acaban confluyendo con la carretera EX-109, la cual en el Norte se conecta con la EX-108 y conecta Coria con varias zonas industriales de su alrededor, como con la Puebla de Argeme.

En el Sur, la carretera EX-109 conecta el centro de Coria con la Urbanización de La Isleta, con pequeñas zonas Industriales, como con el Rincón del Obispo.

Las áreas más desfavorecidas del municipio en cuanto a accesibilidad y vialidad, son las zonas de viviendas unifamiliares en el Oeste del municipio, que se puede acceder por varios caminos de tierra, como el Camino de Entidad Coria y la zona del Rincón del Obispo, que también es una zona la cual es accesible por caminos de tierra, como el Camino del Rincón u otros caminos rurales.

En cuanto al centro de Coria, la zona menos accesible es el casco antiguo, por sus estrechas calles, con pavimento empedrado, calles peatonales y poco sitio de aparcamiento.

Las zonas Industriales antes mencionadas, están bien comunicadas gracias a la carretera EX-108, en el Este del municipio es donde se encuentra la gran mayoría de actividad industrial y mediante esta carretera y caminos auxiliares, estos recintos son accesibles desde el centro del municipio.

Sistema viario - red rural

Cabe destacar el papel de la red de caminos rurales de Coria como elemento conector entre las explotaciones agrícolas, las zonas forestales y los núcleos de población, tanto del propio municipio como de los colindantes. Esta red no solo permite el acceso a los puntos de aprovechamiento agrario y forestal, sino que también actúa como vínculo con el entorno natural y favorece la movilidad sostenible en un territorio predominantemente rural.

Dentro de esta red, sobresalen varios caminos históricos que atraviesan el término municipal de Coria y lo conectan con otras localidades del norte de Cáceres y del Valle del Alagón. Entre ellos destacan el antiguo camino de Coria a Galisteo, el camino a Moraleja, o el camino real hacia Plasencia, de los cuales aún se conservan tramos transitables que han sido integrados en rutas actuales de senderismo y uso agrícola.

Un elemento singular del territorio es la presencia de la Vía de la Plata, un camino de gran recorrido que atraviesa Coria formando parte de la Ruta Jacobea del Sur. Este itinerario cruza el núcleo urbano y conecta



6.1.1 Red general viaria. Accesibilidad territorial



6.1.2 Red general viaria. Accesos al municipio (Red Urbana)

con entornos naturales como la dehesa extremeña y el río Alagón, fomentando tanto la movilidad rural como la actividad turística y cultural.

Además, existen otros caminos locales que enlazan con pedanías como Puebla de Argeme o Rincón del Obispo, así como rutas que permiten el acceso a espacios naturales de alto valor, como el entorno ribereño del río Alagón, la ermita de Nuestra Señora de Argeme, o diversas áreas de caza y aprovechamiento forestal.

El Ayuntamiento de Coria, en colaboración con entidades locales, impulsa la señalización y mantenimiento de varios itinerarios para atraer senderistas y ciclistas a la zona.

La región cuenta con varios caminos rurales, rutas naturales y senderos que son ideales para la práctica del ciclismo y el senderismo.

Según el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón, encontramos diferentes recorridos de vías pecuarias, considerados itinerarios verdes y ciclables: La Vía Dalmacia, El Camino del Rincón del Obispo, la Ruta Santuario de Argeme, la Ruta de los Canales y la Ruta de la Dehesa Boyal de Mínguez.

6.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Partiendo del concepto de ciudad-mosaico territorial, se pone de manifiesto la necesidad de abordar la ordenación de los sistemas naturales des de la consideración del territorio como un sistema entero. Los conjuntos de los espacios libres forman un sistema de vital importancia en el mantenimiento de los principales procesos ecológicos y territoriales. En este sentido, el nuevo Plan de Coria tendrá que abordar el mosaico de los espacios libres des de todas las escalas que sean necesarias, des del nivel sectorial de la ciudad, hasta una matriz global del territorio.

6.2.1. PREVISIONES DEL PGOU DE 1989

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Coria, aprobado en septiembre de 1989 y que constituye el planeamiento vigente, estableció las primeras reservas de suelo destinadas a espacios libres y zonas verdes.

El PGOU de 1989 determinó una superficie total de espacios libres para el municipio que suma un total de **38,86ha**. Con base en esta superficie planificada, el municipio de Coria cumplía con un estándar de dotación teórica de **25,36 m² por habitante**, que se sitúa muy por encima del mínimo exigido por la normativa vigente (5 m²/hab.)

Sin embargo, la propia clasificación interna de esta superficie ya anticipaba el problema de la funcionalidad. El plan distribuía esta reserva en dos grandes categorías: 12,37 ha se calificaban formalmente como **Parques**, lo que representaba un estándar de **10,17 m² por habitante**; mientras que la mayor parte, 18,49ha, se destinaba a **Espacios libres sin categorizar o clasificar**, aportando un estándar de **15,20 m² por habitante**. Este predominio de suelo sin una definición precisa ni un diseño específico para el disfrute público en el planeamiento original supone el punto de partida del déficit funcional actual.

6.2.2. REGULACIÓN

El marco legal actual para la ordenación de los espacios libres es la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUSE, Ley 11/2018). Conforme a la calificación recogida en esta legislación, los espacios libres se identifican según los siguientes usos y tipos:

- Áreas de juego.
- Jardines o parques.
- Zonas de acompañamiento al viario.
- Espacios libres (plazas y áreas peatonales).

Para una adecuada ordenación de los espacios libres en el municipio de Coria, se ha realizado una investigación sobre la realidad ejecutada de estos espacios actualmente. A partir de este análisis de la realidad física, se categorizan los espacios libres según su jerarquía, uso y ámbito de servicio, diferenciando entre Sistemas Generales y Locales.

1. Sistemas Generales (Escala Territorial): Estos espacios libres forman parte de la estructura orgánica y general del territorio, vinculados a la matriz ecológica del municipio:

- **Espacios libres parque suburbano:** Parques o áreas verdes situadas en áreas periféricas o suburbanas que sirven como transición entre el entorno urbano y rural.
- **Espacios libres riberas:** Áreas situadas a lo largo de las riberas de destinadas a espacio público abierto, fundamentales para la protección hidrológica y ecológica.

2. Sistemas Locales (Escala Urbana): Estos espacios están destinados al servicio directo del núcleo de población, con funciones de proximidad:

- **Parques y jardines:** Áreas ajardinadas y parques urbanos de barrio.
- **Espacio libre sin urbanizar:** Superficies reservadas por el planeamiento para futuras zonas verdes,

pero aún sin desarrollar ni de uso público funcional.

- **Plazas y plazuelas:** Espacios peatonales y puntos de encuentro social.

6.2.3. CONDICIONES ACTUALES

Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón (junio 2016)

El objetivo del **Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón** es abordar la ordenación y desarrollo sostenible del territorio, fomentando la cohesión territorial y la mejora de las condiciones de vida de la población.

Las **vías pecuarias** desempeñan un papel esencial ya que actúan como corredores ecológicos. Se consideran, aparte de zonas de protección ambiental, imprescindibles para la creación de itinerarios recreativos que ponen en valor el patrimonio natural y paisajístico de la comarca.

Las zonas de protección ambiental consideradas por el Plan Territorial son: los Espacios Naturales Protegidos, la Red Natura 2000, los montes de utilidad pública, las vías pecuarias y el dominio público hidráulico.

El ámbito cuenta con una amplia presencia de espacios incluidos en la **Red Natura 2000**, con **9 ZECs** y **4 ZEPAs** (Zonas de Especial Protección para las Aves).

En el municipio de Coria, se destaca la protección del Plátano del Vivero, un árbol singular catalogado por la Comunidad Autónoma de Extremadura. Coria también alberga parte de la ZEC (Zona de Especial Conservación) **Arroyos Patana y Regueros**, que protege los ecosistemas fluviales del territorio.

Los espacios libres urbanos

El análisis de las condiciones actuales, recogido en el Avance del Plan General Municipal, pone de manifiesto que el problema fundamental del sistema de espacios libres de Coria no reside en la escasez de suelo reservado, sino en la **falta de ejecución, la fragmentación y la baja calidad funcional** de las áreas.

La falta de consolidación del sistema se refleja de manera crítica en la situación del suelo destinado a la expansión urbana. Actualmente, el municipio de Coria cuenta con un total de **45 sectores de desarrollo** previstos en el planeamiento, que suman una superficie de **796.246,39 m²**. De estos, un total de **27 sectores** permanecen **no ejecutados** (de los cuales solo 8 se ubican en ámbitos urbanizados y consolidados, mientras que el resto se sitúan en los márgenes del municipio), lo que equivale a una bolsa de suelo de **574.856,40 m²**, representando un 72% del total de suelo destinado al desarrollo urbanístico pendiente de transformar. Esta gran cantidad de suelo sin ejecutar es la causa principal de la disonancia entre la planificación teórica y la realidad del municipio, ya que impide la materialización de gran parte de las dotaciones, incluidos los espacios libres, previstos en esos ámbitos.

Asimismo, se observa que las unidades de actuación más desarrolladas se localizan principalmente en las proximidades de las zonas ya consolidadas del municipio. Esta distribución sugiere una clara estrategia de priorización, orientada a extender de forma progresiva el tejido urbano desde las áreas consolidadas hacia las periferias.

Espacios libres en el casco histórico

Se ha detectado una **discrepancia en el casco histórico**, ya que múltiples plazas y plazuelas de uso público y gran valor social no están formalmente identificadas como espacios libres en el planeamiento vigente, lo que debe ser corregido en el nuevo plan. Algunos ejemplos de estos espacios libres que se detectan según la realidad ejecutada pero no están calificados según el planeamiento vigente son:

- Plaza del Rollo
- Plaza del Mentidero
- Plaza de la Cava
- Plaza de España
- Plaza de San Pedro
- Plazuela de San Juan
- Plazuela de San Benito

Cobertura de los espacios libres

Al analizar la cobertura bajo un radio de proximidad (200 m para zonas medianas y 1.000 m para grandes verdes), se observa que, según el planeamiento vigente, hay una buena cobertura de espacios verdes. Sin embargo, la realidad ejecutada es diferente. Gran parte de los espacios calificados no reúnen los requisitos para ser considerados como tal, y al estar muy fragmentados, dan la sensación de una gran cobertura que no se corresponde con la realidad funcional.

Analizando la cobertura de los espacios libres construidos y **disponibles en la actualidad** (se consideran únicamente parques y jardines y parques suburbanos - riberas), se observa como **los espacios libres están concentrados en ciertas zonas, mayormente periféricas**.

No obstante, la presencia de estos espacios libres en el centro se caracteriza por estar conformado por numerosos **espacios fragmentados**, de dimensiones reducidas y sin una articulación intencionada entre ellos.

Por otro lado, la presencia de **espacios verdes locales** en el resto de Coria, **es escasa**; y los espacios más cercanos que podrían cubrir parte de esta zona son actualmente espacios libres sin urbanizar, sin un uso todavía.

En el caso de Rincón del Obispo y de Puebla de Argeme, observamos cómo la cobertura de los espacios libres está muy concentrada. Sin embargo, esto se debe a la proximidad entre espacios libres, seguramente debido a las dimensiones de estos núcleos de población, y a la fragmentación de dichos espacios libres como se ha comentado con anterioridad.

En general, se detecta una **falta de homogeneidad y articulación** entre los diferentes espacios libres de Coria.

Arbolado viario

No se cuenta con información cartográfica de la presencia de calles con árboles, pero se hace un análisis de las calles de Coria a través de Google Maps y se sacan las siguientes conclusiones:

- Las únicas calles con árboles en Coria son el eje principal (Carretera Moraleja-Coria EX-109) y algunas calles de los distritos más recientes. La longitud total de los tramos con arbolado es de **5.141 m**, lo que supone solo un **15,77%** del total de las calles del municipio.

No obstante, algunas de estas calles han sufrido cierto deterioro a lo largo de los años como por ejemplo el cruce entre la Calle Panamá y la Calle Argentina, en el cual podemos observar con Google Maps que en el 2012 los arboles estaban en perfecto estado, en 2019 algunos desaparecen y en 2021 son prácticamente escasos.

- En cambio, en los núcleos de población de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo vemos como, a pesar de tener un menor tamaño, la proporción de calles con arbolado frente a las calles sin, es notablemente diferente.
 - o La longitud total de los tramos con arbolado en **Puebla de Argeme** es de **2.969,81 m**. Esto supone un **61,46%** del total de las calles del núcleo de población.
 - o La longitud total de los tramos con arbolado en **Rincón del Obispo** es de **1.950,83 m**. Esto supone un **50,44%** del total de las calles del núcleo de población.

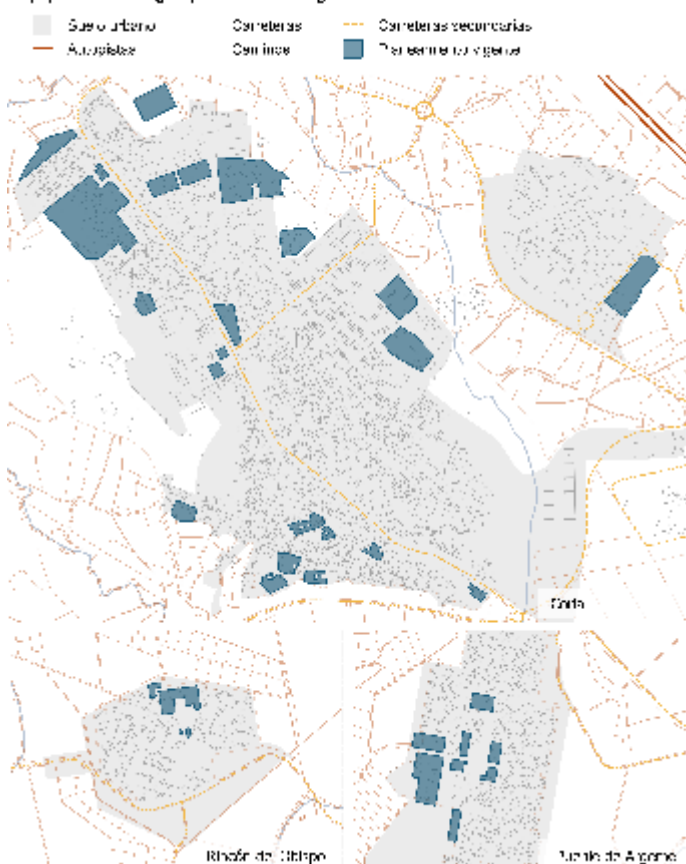
Estándares de espacios libres

La calificación del suelo, usos y sistemas del planeamiento vigente hace uso de una categorización muy amplia; por lo tanto, se han analizado los espacios libres existentes actualmente para poder categorizarlos según la realidad ejecutada y sus usos, permitiendo un análisis más preciso de estos.

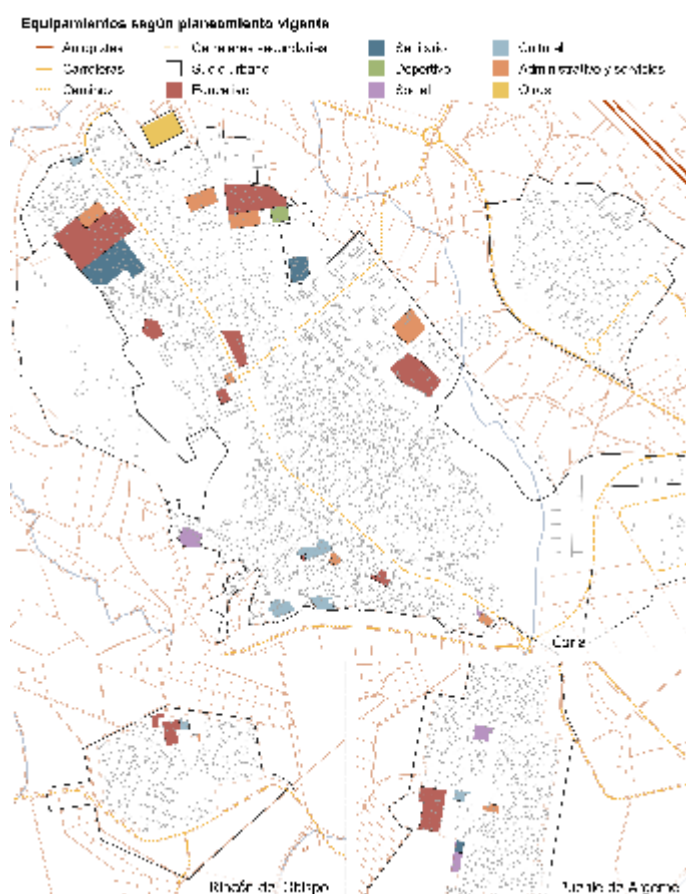
	Superficie (ha)	Superficie (m²)	Estándar (m²/habitante)
Espacios libres locales	22,60	225.959,49	18,57
Parques y jardines	10,70	107.015,59	8,80
Espacios libres sin urbanizar	11,89	118.943,90	9,78
Espacios libres generales	1,40	13.977,23	1,15
Riberas	1,40	13.977,23	1,15
ESPACIOS LIBRES SEGÚN REALIDAD EJECUTADA	23,99	239.936,72	19,72
ESPACIOS LIBRES SEGÚN PLANEAMIENTO	30,86	308.579,52	25,36
ESPACIOS LIBRES SEGÚN REALIDAD EJECUTADA	23,99	239.936,72	19,72

Si se confronta el estándar teórico de 25,36 m² por habitante con la dotación real de los espacios que son efectivamente accesibles y funcionales para la población, el estándar desciende a **19,72 m² por habitante**. Este estándar efectivo está fuertemente distorsionado por la presencia de suelo calificado que no ofrece servicios reales. De hecho, dentro de los espacios libres locales, la categoría de **Espacios libres sin urbanizar** representa **9,78 m² por habitante**, lo que equivale a casi el 50% de la dotación local. Este hecho implica que una proporción inasumible de las reservas de suelo, aunque jurídicamente destinada al verde, no ha sido objeto de diseño paisajístico ni de obras de urbanización, limitando su uso recreativo y su contribución ecosistémica.

Equipamientos según planeamiento vigente



6.3.1 Estructura de equipamientos. Catalogación según las NNSS.1990.



6.3.2 Estructura de equipamientos. Catalogación según tipo.

6.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Los equipamientos comunitarios, por su naturaleza y finalidad, se convierten en elementos primordiales en la configuración de la forma y el funcionamiento de la ciudad. A diferencia de los otros usos de desarrollo mayoritario y excesivo (vivienda, actividades económicas), los equipamientos comunitarios no conforman ciudad por ellos mismos, pero, en cambio, su presencia es insustituible para la formación de los tejidos urbanos de manera completa. Aspectos como la posición, la calidad funcional y arquitectónica de los mismos, son primordiales en la construcción de la ciudad.

La presencia de las piezas de equipamientos comunitarios dentro del contexto urbano debe responder no sólo a los factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana sino, también y muy particularmente, a su capacidad estratégica de calificar a los espacios y los recorridos por encima de otros usos o implantaciones edificadas.

6.3.1. PREVISIONES DE LAS NNSS.1990

El planeamiento vigente, representado por NNSS.1990, incorpora un plano de ordenación anexo en el que se identifican las parcelas calificadas como equipamientos. Según la ordenación, se delimitan 33 polígonos con una superficie total de 170.381 m² de suelo destinado a equipamientos (ver el plano 6.3.1 Estructura dotacional de equipamientos, según las NNSS.1990). Esto representa un estándar de 14,07 m² por habitante. Estos parámetros definen, por tanto, el marco de referencia en materia de dotaciones públicas para el municipio.

Esta ordenación toma como referencia la **calificación vigente en septiembre de 1989**, según la información disponible en el SITEx (Sistema de Información Territorial de Extremadura).

Sin embargo, en la práctica, **Coria cuenta actualmente con tan solo 12.370,89 m² de suelo efectivamente destinado a equipamientos**, una cifra claramente insuficiente frente a lo previsto. Además, esta superficie se concentra en **dos únicos emplazamientos periféricos**, situados fuera del centro urbano, lo que genera déficits de accesibilidad y de cobertura territorial.

En cuanto a las previsiones, el planeamiento vigente considera como suelo para equipamiento todo aquel calificado como tal en las NNSS.1990. No obstante, ya se ha ejecutado casi la totalidad del suelo destinado a equipamientos, solo quedando como reservas el 7,26% del originalmente cualificado como tal, siendo estas 3 parcelas de tamaño reducido. Por consiguiente, dado que las reservas contempladas resultan insuficientes para atender las necesidades de la población, se han tenido que impulsar modificaciones puntuales del planeamiento con el fin de ampliar y adaptar la red de equipamientos a las demandas actuales.

6.3.2. REGULACIÓN

La LOTUS establece un marco normativo concreto para garantizar la adecuada dotación de equipamientos en los municipios, con el fin de evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad del mismo para usos urbanísticos con una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada.

La normativa vigente fija un estándar mínimo de **6,1 m²/habitante en cuanto a los equipamientos**, cifra que debe cumplirse en todos los municipios. Según los datos actuales, este estándar **se cumple satisfactoriamente**, garantizando así un mínimo de dotación pública ajustado a las necesidades de la población.

Para una adecuada ordenación de los equipamientos en el municipio de Coria y poder clasificarlos según tipos, se hace una investigación sobre los **equipamientos existentes actualmente** añadiendo varios que no constan en el planeamiento vigente y otros que estaban calificados como reserva de equipamiento y actualmente tienen un uso, desconociendo si estos están actualmente calificados.

Además, se desarrolla con detalle la **tipología de equipamientos** dentro de los que se identifican según:

1. **Educativo:** E.I (Escuela infantil), C.E.I.P. (Centro de Educación Infantil y Primaria), I.E.S., etc.
2. **Sanitario:** Centros de salud, Hospitales, Residencias de ancianos, Servicios sociales, etc.
3. **Deportivo:** Instalaciones deportivas, piscinas públicas, pistas de tenis, etc.
4. **Social:** Centros culturales, Residencias de ancianos, Casa de la cultura, Hogar del pensionista, etc.
5. **Cultural:** Museos, Bibliotecas, Iglesias, Centros culturales, etc.
6. **Administrativo y servicios:** Ayuntamiento, Juzgados, Policía Local, Oficinas de servicios públicos, etc.
7. **Otros:** Tanatorio, Cementerio, etc.

		Superficie (m²)	Estándar (m²/habitantes)
EQUIPAMIENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE			
E.1	Instituto de Educación Secundaria "Alagón"	36441,10	3,01
	Oficina de empleo		
	Centro de especialidades médicas "Ciudad de Coria"		
E.2	-	919,41	0,08
E.3	-	6473,40	0,53
E.4	Cementerio municipal	7101,59	0,59
E.5	Colegio público "Camilo Hernández"	18652,98	1,54
	Cuartel de la Guardia Civil		
	Polideportivo municipal		
E.6	-	8137,22	0,67
E.7	Escuela Infantil "Los Garabatos"	2708,42	0,22
E.8	Centro de Salud de Coria	5652,28	0,47
E.9	Colegio público "Virgen de Argeme"	4374,73	0,36
E.10	Cámara agraria local	737,36	0,06
E.11	Centro de Educación permanente de adultos	1275,34	0,11
E.12	Estación de autobuses	7781,91	0,64
E.13	Colegio público "Zurbarán"	9642,25	0,80
E.14	Reservas	11465,96	0,95
E.15	Residencia San Nicolás de Bari	3084,07	0,25
E.16	Iglesia de Santiago Apóstol	3230,86	0,27
	Escuela Municipal de Música		
	Convento de la Madre de Dios		
E.17	Ayuntamiento de Coria	976,64	0,08
	Oficina de Turismo de Coria		
E.18	-	2983,19	0,25
E.19	Catedral de Santa María de la Asunción de Coria	2710,50	0,22
E.20	Seminario Conciliar	2086,76	0,17
E.21	Centro de profesores y recursos	1388,07	0,11
E.22	Palacio de Justicia	1240,81	0,10
E.23	Colegio Público "San José Obrero"	6832,19	0,56
	Iglesia Parroquial de San José Obrero		
	Casa ayuntamiento "en Rincón del Obispo"		
E.24	-	86,60	0,01
E.25	-	303,78	0,03
E.26	-	3819,97	0,32
E.27	Colegio Público "La Anezuela"	9623,68	0,80
E.28	Recinto taurino	2221,75	0,19
E.29	Iglesia de Nuestra Señora de Argeme	1136,29	0,09
E.30	Casa ayuntamiento "en Puebla de Argeme"	1295,14	0,11
E.31	-	1795,68	0,15
E.32	-	1530,00	0,13
E.33	Hogar del Pensionista "en Puebla de Argeme"	2676,86	0,22
Total:		170.381 m²	14,07 m²/habitantes

Tabla de datos equipamientos según planeamiento vigente (septiembre 1989)

CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS EQUIPAMIENTOS SEGUN REALIDAD EJECUTADA				
Grupo	Subgrupo	Superficie (m2)	%	Estándar (m2/habitantes)
EDUCATIVO	Formación especial	1.133 m²	97,992 m²	31,53%
	Formación no obligatoria	18.745 m²		
	Formación obligatoria	70.627 m²		
	Orientación	1.388 m²		
SANITARIO	Sanidad	19.139 m²	19.186 m²	6,17%
DEPORTIVO	Al aire libre	48.004 m²	91.224 m²	29,35%
	Cubierto	3.311 m²		
	Mixto	39.899 m²		
SOCIAL	Ocio social	19.025 m²	42.179 m²	13,57%
	Ocupación social	399 m²		
	Servicios sociales	22.756 m²		
CULTURAL	Centro de divulgación	2.978 m²	14.377 m²	4,63%
	Ocio cultural	901 m²		
	Religioso	10.479 m²		
ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS	Administración y Centros Oficiales	11.545 m²	35.391 m²	11,39%
	Aprovisionamiento	710 m²		
	Justicia	1.128 m²		
	Seguridad	12.507 m²		
OTROS	Transporte	9.351 m²	10.464 m²	3,37%
	Cementerio	9.383 m²		
	Servicios funerarios	1.282 m²		
Total		310.813 m²	100%	25,63 m²/hab.

Tabla de datos equipamientos según realidad ejecutada (se desconoce si están calificados como equipamientos a día de hoy)

6.3.3. CONDICIONES ACTUALES

Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón (DOE Núm. 120 24/062010)

El Plan Territorial tiene como **objetivo principal** mejorar la dotación y calidad de los equipamientos y la prestación eficiente de servicios públicos. Contempla la dotación de equipamientos y servicios que inciden directamente en la calidad de la población (atención a mayores, educación infantil, espacios culturales, NTIC).

El análisis de las condiciones actuales revela una paradoja en la dotación de equipamientos: si bien la cifra teórica del planeamiento de 1990 (14,07 m²/hab) es elevada, y la ratio total de equipamientos ejecutados se sitúa en un rango favorable, siendo este de **25,63 m² por habitante**, la **calidad funcional y la distribución espacial** del sistema presentan déficits críticos. El alto ratio actual se debe principalmente a la inclusión de grandes parcelas de baja densidad de uso, como complejos deportivos o sanitarios, que inflan la cifra total sin garantizar la accesibilidad de proximidad para la ciudadanía.

La distribución por tipologías funcionales es clave para entender la disparidad:

- **Equipamientos Educativos:** Con una ratio de **8,08 m²/habitante**, estos equipamientos se extienden en el territorio de manera proporcionada. La red educativa muestra un alcance favorable que cubre las necesidades básicas del municipio.
- **Equipamientos Deportivos:** Con **7,52 m²/habitante**, los equipamientos deportivos, si bien cuentan con una amplia superficie, se **concentran todos en una misma zona**, generando grandes complejos extensos en la periferia sur. Esta concentración limita el acceso de proximidad a gran parte de la población.

(las demás tipologías de equipamientos tienen estándares entre **0,86 m²/habitante** y **3,48 m²/habitante**, lo cual es una gran diferencia respecto a los de carácter educativo y deportivo)

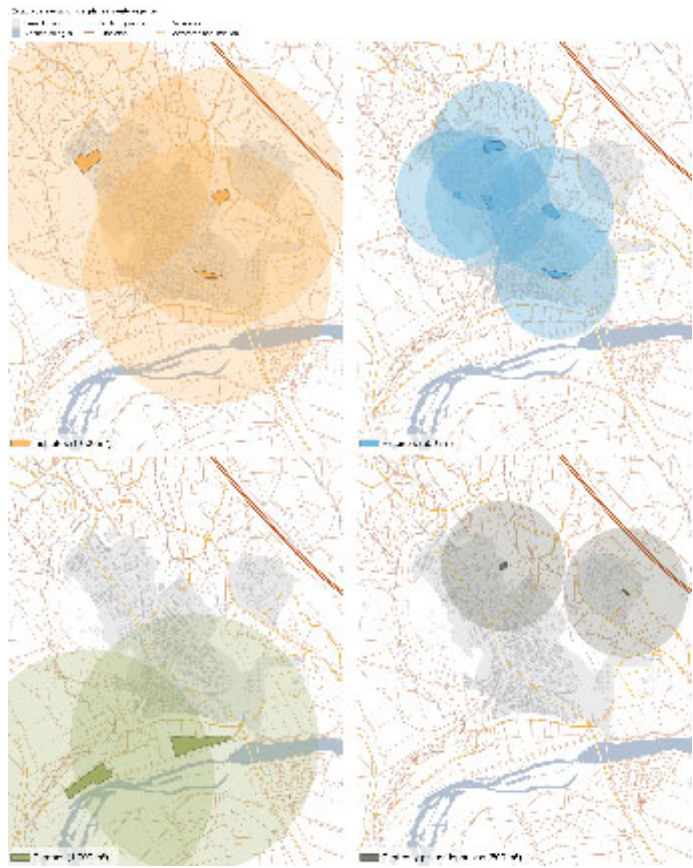
- **Concentración Territorial:** En general, la dispersión del equipamiento limita su alcance efectivo, ya que se concentra en tres grandes áreas que funcionan de manera aislada: el centro urbano (con pequeños equipamientos sociales y culturales), la periferia noroeste (con grandes equipamientos como el Hospital Ciudad de Coria) y la periferia sur (con los extensos complejos deportivos). Esta distribución asimétrica exige una **homogeneización** de la dotación entre el centro y la periferia.
- **Situación en Pedanías:** En Rincón del Obispo y Puebla de Argeme, los equipamientos, de menor tamaño, se organizan de manera más eficiente alrededor de una plaza principal, facilitando el acceso y respondiendo al modelo de poblado de colonización al que pertenecen.

POBLACIÓN DE CORIA TIPO EDUCATIVO Colegio público “Virgen de Argeme” Colegio público “Zurbarán” Colegio público “Camilo Hernández” Colegio “Sagrado Corazón” Escuela pública “Los Garabatos” Instituto público “Caurium” Instituto de Educación Secundaria”Alagón” Centro de educación permanente de adultos Centro de profesores y recursos Escuela Municipal de Música			ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS Asociación Empresarial de Coria y Comarca (ASECOC) Ayuntamiento / Oficina de turismo Bomberos S.E.P.E.I. Coria Cámara agraria local Centro de Desinfección de Vehículos / Punto Limpio Cuartel de la Guardia Civil Estación de Autobuses de Coria Oficina de empleo Palacio de justicia Policia Local de Coria			PUEBLA DE ARGEME TIPO EDUCATIVO Colegio público “La Azequia”		
SANITARIO Centro de salud de Coria Hospital Ciudad de Coria			OTROS Cementerio Municipal			SANITARIO Consultorio Médico Puebla de Argeme Enfermería (en recinto taurino)		
DEPORTIVO Estadio La Isla Pavellón de deportes cubierto Polideportivo municipal			RINCÓN DEL OBISPO TIPO EDUCATIVO Colegio público “San José Obrero” Escuela infantil La Casa Verde			SOCIAL Hogar del Pensionista Puebla de Argeme Recinto Taurino		
SOCIAL Cáritas "centro de atención" Cruz Roja Española Escuela de consumo Hogar del Pensionista Residencia de Mayores de Coria Residencia San Nicolás de Bari			SANITARIO Consultorio Local Rincón del Obispo			CULTURAL Ermita de Nuestra Señora de Argeme Ermita nueva Iglesia de Nuestra Señora de Argeme		
CULTURAL Biblioteca Municipal Rafael Sánchez Ferlosio Casa municipal de la cultura Catedral de Santa María de la Asunción Iglesia de Santiago Apóstol Museo de la Cárcel Real de Coria Parroquia de San Ignacio Parroquia del Cristo Resucitado Salón Del Reino De Los Testigos Cristianos de Jehová			DEPORTIVO Piscina municipal Zona deportiva			ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS Ayuntamiento de Puebla de Argeme		
			CULTURAL Casa de cultura Iglesia Parroquial de San José Obrero			OTROS Cementerio Puebla de Argeme		
			ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS Casa ayuntamiento"en Ricón del Obispo"					

Equipamientos docentes

La necesidad de nuevos equipamientos en los municipios no se produce de manera lineal, sino escalonada, dependiendo del tipo de servicio y del ámbito poblacional o territorial al que se dirigen. Resulta especialmente importante atender a aquellos equipamientos de mayor dimensión y cobertura, como los docentes y deportivos, para garantizar que la planificación urbana contemple la reserva de suelo suficiente que dé respuesta a las necesidades de la población. En el caso de Coria, actualmente existen **11 centros de educación pública y 2 privados**, que en conjunto acogen a **2.230 alumnos matriculados durante el curso 2021-2022**, de los cuales **1.814 corresponden a centros públicos y 316 a centros privados**. Asimismo, el municipio dispone de **11 edificios públicos y 2 privados** destinados a estas funciones educativas, lo que refleja la importancia de garantizar que la infraestructura disponible se adapte a la demanda existente y futura.

Nombre del centro	Naturaleza	Titularidad	Dirección	EINF 1C	EINF 2C	EPRIM	ESO	BACH	CFPM	CFPS	CEE	FPB	MÚSICA
Escuela infantil													
Escuela pública “Los Garabatos”	público	Junta de Extremadura	Calle de la Guardería 1	EINF 1C	EINF 2C								
Escuela infantil La Casa Verde	privado	Liga Española de la Educación y la Cultura Popular	Rincón del Obispo	EINF 1C	EINF 2C								
Escuela infantil y primaria													
Colegio público “Virgen de Argeme”	público	Junta de Extremadura	Avenida Virgen de Argeme, 2		EINF 2C	EPRIM							
Colegio público “Camilo Hernández”	público	Junta de Extremadura	Avenida Alfonso VII 64		EINF 2C	EPRIM							
Colegio público “San José Obrero”	público	Junta de Extremadura	Rincón del Obispo		EINF 2C	EPRIM							
Colegio público “La Acequia”	público	Junta de Extremadura	C. Limonero, 0		EINF 2C	EPRIM							
Colegio público “Zurbarán”	público	Junta de Extremadura	Calle Islas Malvinas s/n		EINF 2C	EPRIM					CEE		
Educación secundaria y bachillerato													
Instituto público “Caurium”	público	Junta de Extremadura	Calle Las Américas, 1				ESO	BACH		CFPS		FPB	
Instituto de Educación Secundaria ”Alagón”	público	Junta de Extremadura	Avenida Virgen de Argeme, 47				ESO	BACH		CFPS		FPB	
Instituto-Escuela													
Colegio “Sagrado Corazón”	privado	Fundación 'SPÍNOLA'	Calle Navalmoral de la Mata 2		EINF 2C	EPRIM	ESO						
Otros centros													
Centro de profesores y recursos	público	Junta de Extremadura	Calle Peligro, 5							CFPS			
Escuela Municipal de Música	público	Ayuntamiento de Coria	Plaza España s/n										MÚSICA
Centro de educación permanente de adultos	público	Junta de Extremadura	Calle Cervantes, 1				ESO					FPB	



6.3.4 Cobertura equipamientos extensivos.

_Educación infantil (primer y segundo ciclo)

Las guarderías de Coria han acogido durante el curso **2022-2023** un total de **398 alumnos matriculados**, distribuidos en **8 centros educativos** del municipio.

- **Primer Ciclo (0-3 años - EINF 1C):**

- Escuela Infantil "Los Garabatos" (pública)
- Escuela Infantil La Casa Verde (privada)

- **Segundo Ciclo (3-6 años - EINF 2C):**

- Escuela Infantil "Los Garabatos" (pública)
- Escuela Infantil La Casa Verde (privada)
- CEIP "Virgen de Argeme"
- CEIP "Camilo Hernández"
- CEIP "San José Obrero"
- CEIP "La Acequia"
- CEIP "Zurbarán"
- Colegio "Sagrado Corazón"

_Educación primaria

La Educación Primaria es una etapa fundamental para el desarrollo de los tejidos urbanos, y en Coria, se imparte en un total de **6 centros educativos** (5 públicos y 1 privado-concertado), garantizando una red que, en principio, ofrece una cobertura geográfica adecuada en el núcleo principal y sus pedanías.

Los centros que actualmente ofrecen la etapa de Educación Primaria son los siguientes:

- **Centros Públicos (Junta de Extremadura):**

- Colegio público "Virgen de Argeme" (imparte EPRIM).
- Colegio público "Camilo Hernández" (imparte EPRIM).
- Colegio público "San José Obrero" (imparte EPRIM).
- Colegio público "La Acequia" (imparte EPRIM).
- Colegio público "Zurbarán" (imparte EPRIM y CEE - Educación Especial).

- **Centros Privados/Concertados:**

- Colegio "Sagrado Corazón" (Instituto-Escuela, imparte EPRIM y ESO).

_Educación secundaria y bachillerato

La oferta educativa de niveles post-obligatorios y la transición a la formación superior y profesional se concentra en Coria, consolidando su rol como cabecera comarcal en esta etapa. La Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y el Bachillerato (BACH) se imparten en un total de **3 centros educativos**, que se distribuyen de la siguiente manera, garantizando la continuidad formativa tras la etapa primaria:

- **Institutos de Educación Secundaria (Públicos - Junta de Extremadura):**

- Instituto de Educación Secundaria (IES) "Caurium": Ofrece Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato (BACH).
- Instituto de Educación Secundaria (IES) "Alagón": Ofrece Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y Bachillerato (BACH).

- **Centros Privados/Concertados:**

- Colegio "Sagrado Corazón": Ofrece Educación Secundaria Obligatoria (ESO), complementando la oferta pública.

_Otros centros

Formación profesional y Formación de Adultos

La Formación Profesional (FP) adquiere una dimensión estratégica al vincular la formación con las necesidades del tejido productivo local y comarcal. La oferta se imparte principalmente en los centros públicos:

- **Formación Profesional Reglada:**

Los dos institutos públicos, IES "Caurium" e IES "Alagón", son los encargados de impartir tanto **Ciclos Formativos de Grado Superior (CFPS)** como **Ciclos Formativos de Grado Básico (FPB)**, lo que refuerza la posición de Coria como centro formativo especializado en la comarca.

- **Formación de Adultos y Profesorado:**

El **Centro de Educación Permanente de Adultos** ofrece, además de la Formación para Adultos (FPA), la posibilidad de cursar la Educación Secundaria Obligatoria (ESO) y la Formación Profesional Básica (FPB) a la población adulta.

El **Centro de Profesores y Recursos (CPR)**, aunque dedicado a la formación continua del profesorado, también participa en la oferta educativa de nivel superior al ofrecer **Ciclos Formativos de Grado Superior (CFPS)** en su ámbito de actuación.

- **Escuela Municipal de Música:** Este equipamiento imparte educación musical no reglada, cubriendo así la demanda de formación artística y cultural complementaria.

Cobertura

Considerando un radio de proximidad de **500 m** para la cobertura de las escuelas de Primaria y un radio de **1.000 m** para la cobertura de los Institutos, el análisis del alcance territorial de los equipamientos educativos en Coria revela una diferencia significativa en la dotación entre el núcleo urbano consolidado y las áreas periféricas.

La distribución de los equipamientos educativos se localiza principalmente en el **núcleo urbano**, lo que se traduce en un buen alcance para la mayor parte de la población residente en la trama compacta. Sin embargo, esta concentración **apenas abastece a las urbanizaciones de baja densidad situadas al norte del municipio**.

A pesar de que varias zonas del perímetro tienen **reservas de equipamientos educativos previstas**, estas dotaciones futuras aún **siguen sin abastecer a la zona del norte del municipio**. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de ejecutar las reservas de suelo dotacional en estas áreas o reevaluar su posición, con el objetivo de garantizar una cobertura educativa equitativa y de proximidad, en línea con las directrices de un municipio más verde y equipado.

Equipamientos deportivos

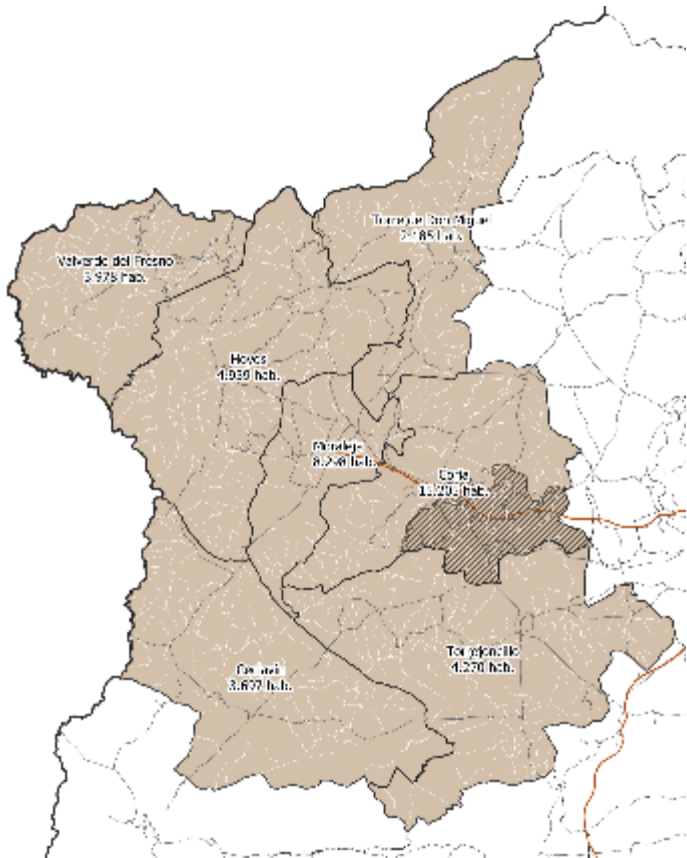
Actualmente existen un total de 6 equipamientos deportivos en uso en el municipio de Coria. Concretamente se identifican los siguientes:

- Polideportivo municipal
- Pabellón de deportes cubierto
- Estadio - La Isla
- Piscina municipal - La Puebla de Argeme
- Piscina - Coria
- Zona deportiva Coria

En términos urbanísticos, los equipamientos deportivos constituyen una de las tipologías con mayor consumo de suelo dotacional, debido a la necesidad de disponer de parcelas amplias y continuas (campos, pistas, vasos de piscina, áreas de estancia, accesos y espacios auxiliares), así como a las exigencias funcionales asociadas (seguridad, evacuación, aparcamiento, compatibilidad acústica y horaria, y correcta accesibilidad). Por ello, su implantación requiere una planificación previa vinculada a la evolución demográfica y a los patrones de movilidad cotidiana, con el objetivo de dimensionar adecuadamente las reservas de suelo y garantizar una distribución coherente con el crecimiento urbano.

La lectura territorial de la red existente muestra que, si bien la dotación global puede considerarse significativa en términos de superficie, la localización de buena parte de estas instalaciones tiende a una concentración en ámbitos periféricos, y especialmente en torno al corredor del río Alagón. Este patrón es frecuente en equipamientos de gran huella, al buscar suelos disponibles y menor conflictividad con usos residenciales; sin embargo, también introduce condicionantes relevantes: incrementa la dependencia del desplazamiento motorizado, reduce la accesibilidad a pie desde amplias áreas urbanas y puede limitar la integración de estos espacios en la vida cotidiana de determinados barrios.

En este sentido, se constata que una parte del tejido urbano queda fuera del área de influencia inmediata de los equipamientos deportivos principales, especialmente cuando el acceso depende de itinerarios no continuos o poco atractivos para el peatón y la bicicleta. La concentración periférica, además, tiende a generar instalaciones que funcionan como destinos específicos, más que como piezas activas del espacio público, dificultando su conexión con recorridos urbanos estructurantes y con otros sistemas dotacionales (educativos, espacios libres, equipamientos sociales), que suelen estar más distribuidos.



La presencia de equipamientos en Puebla de Argeme —en particular la piscina municipal— introduce una escala complementaria vinculada a las entidades de población del término municipal, contribuyendo a una cobertura más equilibrada a nivel territorial. No obstante, el conjunto de la red deportiva presenta un margen de mejora en términos de proximidad, continuidad de itinerarios y capilaridad urbana, aspectos que se consideran relevantes para fomentar la práctica deportiva cotidiana y facilitar el acceso equitativo de la población.

En el marco de la Memoria de Información del PGM, el análisis de estos equipamientos permite caracterizar su número, tipología y patrón de localización, así como identificar las principales lógicas de implantación (grandes piezas en periferia y ámbito fluvial, frente a dotaciones puntuales en núcleos agregados). Esta lectura constituye una base necesaria para valorar, en fases posteriores del planeamiento, la adecuación de la red a la estructura urbana y a las necesidades presentes y futuras de la población, en coherencia con la ordenación general y el sistema de dotaciones.

Equipamientos sanitarios

Este tipo de equipamientos presentan la particularidad de que su gestión y planificación corresponden a administraciones supramunicipales, en este caso a la **Junta de Extremadura**, a través del **Servicio Extremeño de Salud (SES)**. No obstante, el planeamiento urbanístico municipal debe prever el suelo necesario para garantizar la cobertura de las necesidades sanitarias de la población.

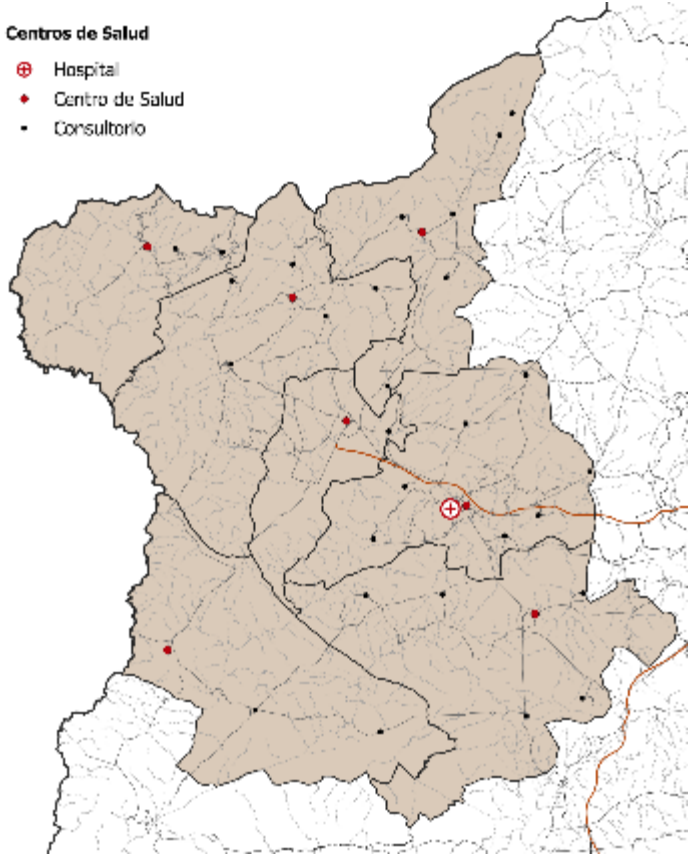
El municipio de Coria se integra en el **Área de Salud de Coria** (ver plano 6.3.5 *Ámbito del Área de Salud de Coria con 7 Zonas de Salud.*), una de las ocho que conforman el SES. De acuerdo con lo establecido en el **Real Decreto 137/1984, de 11 de enero**, y en la **Ley General de Sanidad 14/1986, de 25 de abril**, las áreas y zonas de salud se configuran como unidades básicas del sistema sanitario. En este marco, el Área de Salud de Coria tiene una población de referencia de **42.572 habitantes**, correspondientes a la **Sierra de Gata** y las **Vegas del Alagón**. Por lo tanto, el área de salud de Coria se subdivide en 7 zonas de Salud; Ceclavín, Coria, Hoyos, Moraleja, Torre de Don Miguel, Torrejoncillo y Valverde del Fresno. Cada una de estas zonas de salud cuanta con un Centro de atención primaria como referente para el ámbito que abarca.

La dotación asistencial del área se estructura en tres niveles de equipamiento, en función del tipo de servicio y del alcance poblacional:

- **1 hospital de área**, ubicado en Coria.
- **7 centros de salud**, distribuidos en las zonas básicas.
- **34 consultorios locales**, que garantizan la accesibilidad en núcleos menores.

Coria constituye el núcleo sanitario principal, al albergar el **único centro hospitalario**, que actúa como centro de referencia para toda la población adscrita. Este equipamiento se complementa con dispositivos de urgencias especializados, entre los que destacan una **unidad medicalizada terrestre (UME)** y un **helicóptero asistencial**. Asimismo, la ciudad dispone de un **centro de salud**, que presta servicios de atención primaria a la propia población de Coria y a los núcleos próximos de **Rincón del Obispo** y **Virgen de Argeme**. Añade que, aunque estas también cuentan con un pequeño consultorio.

A continuación, se muestran todos los equipamientos Sanitarios del Municipio de Coria tanto públicos como privados.



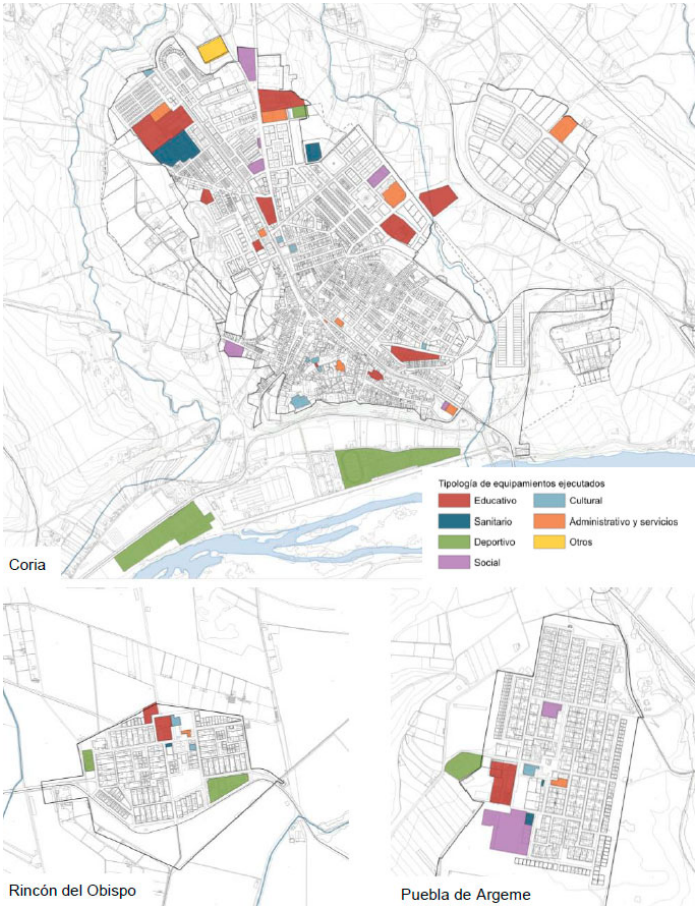
6.3.6 Ámbito del Área de Salud de Coria con todos los equipamientos sanitarios.

Nombre	Dirección	Titularidad	Dirección	M² suelo	Sup. Constr.
Hospital Ciudad de Coria	C/ Cervantes, 75, Coria	Público	C/Calderón de la Barca,4	13.845	20.998
Centro de salud Coria	C/ San Francisco, S/N, Coria	Público	C/ de Barcelona, 65-67	3.669	3.198
Consultorio Médico Puebla de Argeme	Pz. Del Bosque, 5, Puebla de Argeme	Público	C/ Blume, 28		
Consultorio Local Rincón del Obispo	Pz. Del Arado, S/N, Rincon del Obipo	Público	Camí de ca n'Oriol, 9		
Centro de Diálisis Coria	C/ Valle del Alagón, Nave A, Pol. In. Los Rosales	Privado?	C/ Parellada, 19		
Enfermería (en recinto taurino)	C/ Plátano, 7	Privado?	C/ de Càceres, 5		
TOTAL					

Equipamientos religiosos - Centros de culto

El municipio de Coria dispone de un conjunto diverso de centros de culto que responden tanto a la evolución histórica de la ciudad como a los procesos de crecimiento urbano y a la configuración de los núcleos de población integrados en el término municipal. Estos equipamientos cumplen una función religiosa, social y cultural, y en determinados casos constituyen elementos patrimoniales de primer orden, con una incidencia significativa en la estructura urbana y en la identidad colectiva del municipio.

En el ámbito del casco histórico, situado en el interior del recinto amurallado, destaca la Catedral de Santa María de la Asunción de Coria, principal centro de culto del municipio y elemento simbólico y estructurante de la ciudad histórica. Su implantación ha condicionado históricamente la organización del espacio intramuros, la jerarquía viaria y la localización de otros usos institucionales y representativos. En este mismo ámbito se localiza la Iglesia de Santiago Apóstol, que forma parte del conjunto de edificaciones religiosas



6.3.5 Estructura del sistema equipamientos. Catalogación según tipos

históricas del casco antiguo y contribuye al valor patrimonial y paisajístico del recinto amurallado.

En los tejidos urbanos desarrollados con posterioridad, especialmente asociados a los crecimientos residenciales del siglo XX, se sitúan la Parroquia de San Ignacio y la Parroquia del Cristo Resucitado, ambas integradas en suelo urbano consolidado y vinculadas a barrios de expansión. Estos centros de culto presentan una implantación funcional, adaptada a la trama residencial contemporánea, y actúan como equipamientos de proximidad con un papel relevante en la vida comunitaria de sus respectivos ámbitos.

Junto a los centros de culto de tradición católica, el municipio cuenta con otros espacios de carácter confesional, como el Salón del Reino de los Testigos Cristianos de Jehová, que responde a una implantación más reciente y a una lógica de localización asociada a la accesibilidad y a la disponibilidad de suelo urbano, integrándose en la estructura de la ciudad sin un carácter patrimonial singular, pero con una función social y comunitaria específica.

En relación con los núcleos de población agregados y el entorno periurbano, destaca la Iglesia de Nuestra Señora de Argeme, ubicada en el núcleo de Puebla de Argeme, que actúa como principal centro de culto de esta entidad de población y como referente identitario y social para sus habitantes. Asimismo, en el ámbito rural y de carácter tradicional se localizan la Ermita de Nuestra Señora de Argeme y la denominada Ermita Nueva, vinculadas a prácticas devocionales y celebraciones de carácter histórico y popular, y estrechamente relacionadas con el paisaje agrícola y el territorio circundante.

En síntesis, la dotación de centros de culto en Coria se configura como un sistema estable y consolidado que articula centralidad urbana, vida comunitaria de barrio y vinculación territorial con los núcleos y el entorno rural, aportando continuidad social y simbólica al municipio y reforzando la identidad colectiva en sus distintas escalas (casco histórico, ciudad contemporánea y entidades de población).

6.3.4. ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS

El planeamiento vigente de Coria inicialmente planificaba una ocupación total de 170.381 m² de suelo como sistema de equipamientos, siguiendo las previsiones de las NNSS. De esta superficie, la mayoría ya se ha ejecutado, quedando únicamente 12.368 m² de reservas disponibles, lo que representa apenas el 3,7 % del total del suelo previsto para equipamientos.

A fecha de 2025, se ha detectado un total de 273.197 m² de suelo con equipamientos, lo que genera un estándar de 22,53 m² por habitante, cifra significativamente superior al estándar mínimo que establece la LOTUS, fijado en 6,1 m² por habitante. Este valor refleja un incremento notable respecto a lo previsto originalmente, aunque debe considerarse que parte de estos equipamientos se encuentran fuera de planeamiento.

De los 273.197 m² actualmente ejecutados, 153.346 m² corresponden a equipamientos desarrollados fuera de suelo calificado como tal.

Por otra parte, se han detectado 10.448 m² que estaban inicialmente calificados como equipamientos, pero que actualmente han sido convertidos a otros usos, incluyendo espacios verdes y vivienda. Esto evidencia tanto la adaptación funcional del suelo a nuevas necesidades como la pérdida parcial de dotación prevista en el planeamiento original. También se identifica una reserva de suelo de equipamientos no ejecutados de 12.371 m².

6.4. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo que se ha analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a los sistemas de comunicación

_Red general viaria

Coria presenta una accesibilidad territorial favorable por su relación funcional con ejes regionales (EX-A1, EX-108, EX-109) y su conexión indirecta con la A-66. El reto principal no es tanto la conexión externa como su traducción en oportunidades urbanas y logísticas sin generar barreras.

_Sistema viario - red urbana

La estructura interna se apoya en los ejes norte-sur (Av. Alfonso VII y Av. Virgen de Argeme) y su conexión con la EX-109, con buena accesibilidad a áreas industriales y a los principales accesos. Persisten déficits de accesibilidad en ámbitos periféricos de baja densidad y en el casco histórico, donde la sección viaria y el aparcamiento son limitantes.

_Afectaciones

La existencia de sectores y ámbitos pendientes de transformación explica parte de las discontinuidades de la red y la falta de materialización de conexiones y dotaciones asociadas. La prioridad debe centrarse en completar tramas y resolver enlaces básicos antes de activar nuevos crecimientos periféricos.

_Sistema viario - red rural

La red de caminos rurales es un soporte esencial para la actividad agraria y la conexión con pedanías y

espacios de valor ambiental, además de su potencial recreativo. Debe ordenarse y mantenerse con criterios de seguridad y compatibilidad de usos, integrando vías pecuarias e itinerarios verdes como estructura de movilidad sostenible.

> Respecto a los sistemas de espacios libres

_El sistema de espacios libres en el conjunto

El problema principal no es la falta de suelo reservado sino su escasa ejecución, fragmentación y baja funcionalidad, con especial incidencia en el centro y en la articulación entre piezas. El nuevo plan debe estructurar un sistema continuo que conecte riberas, parques y espacios de proximidad, incorporando además los espacios libres reales del casco histórico que hoy no están formalmente reconocidos.

_Estándares

El estándar teórico del planeamiento es alto, pero el estándar efectivo desciende al descontar suelos calificados no urbanizados o sin condiciones de uso público. La mejora debe enfocarse en convertir reservas en espacios funcionales y en aumentar la calidad y continuidad (sombra/arbolado, accesibilidad y conexión), más que en incrementar superficie nominal.

> Respecto al sistema de equipamientos

_Estándares de equipamientos

Aunque la ratio global actual es elevada y supera el mínimo legal, está distorsionado por grandes piezas de baja intensidad de uso y por equipamientos implantados fuera de planeamiento. El déficit real es de distribución, accesibilidad de proximidad y equilibrio tipológico, por lo que la planificación debe priorizar la homogeneización territorial y la regularización/adecuación urbanística.

_Equipamientos docentes

La red educativa presenta una cobertura generalmente favorable en la trama consolidada y refuerza el papel comarcal de Coria en secundaria y formación, pero aparecen vacíos en áreas periféricas de baja densidad. Es necesario vincular reservas y futuras implantaciones a criterios de proximidad, accesibilidad peatonal segura y conexión con itinerarios escolares.

_Equipamientos deportivos

La dotación en superficie es amplia, pero excesivamente concentrada en un área periférica, lo que reduce su alcance cotidiano para parte de la población. El plan debe complementar los grandes complejos con piezas de proximidad y mejorar su integración urbana y la conectividad peatonal y ciclista.

7. POBLACIÓN Y HOGARES

7.1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El planeamiento urbanístico municipal en Extremadura se integra dentro de un marco autonómico que vincula la ordenación del suelo con su función social, el desarrollo sostenible y la garantía de una vivienda digna, conforme a lo dispuesto en la **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUSE)**. Esta ley establece que la planificación municipal debe respetar los límites y deberes establecidos en la normativa territorial y urbanística, asegurando la congruencia con la función social de la propiedad y el cumplimiento de cargas y obligaciones legales.

Artículo 61. Disposiciones generales de la LOTUSE:

“1. La utilización del suelo, del subsuelo y del vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas, en coordinación con la legislación sectorial. (...)”

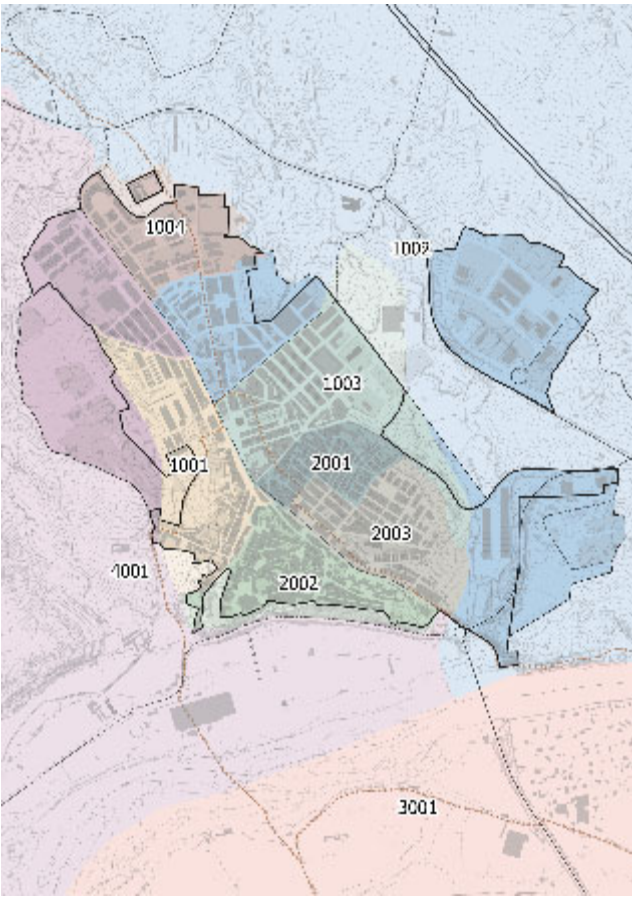
En este marco, los ayuntamientos tienen la responsabilidad de determinar las **reservas de suelo y las cargas de interés social**, incluyendo la vivienda protegida, atendiendo a las necesidades específicas de sus ciudadanos a través de los planes locales de vivienda y el planeamiento urbanístico municipal. La **exposición de motivos quinta de la LOTUSE** subraya que, aunque la reserva de vivienda protegida cumple con los requisitos de la ley estatal, su implantación efectiva debe ser definida por los planes de vivienda autonómicos, ya que los municipios conocen mejor sus necesidades residenciales concretas.

“La Ley entiende que, en ausencia de otras determinaciones, la reserva de vivienda protegida se establece cumpliendo los requisitos de la Ley estatal, pero que el verdadero peso de su implantación en la ciudad debe ser establecido por los planes de vivienda autonómicos, porque los municipios son los verdaderos conocedores de sus necesidades. (...)”

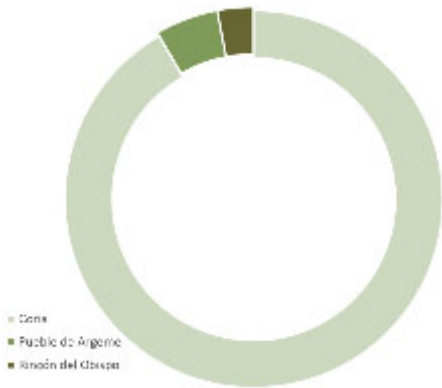
Por su parte, la **Ley 11/2019, de 11 de abril, de Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura**, publicada el 11 de abril de 2019, establece un marco normativo integral destinado a garantizar el derecho constitucional a la vivienda, reconociendo esta como un bien social esencial y diferenciándola de otros usos residenciales que no cumplen una función social equivalente. La ley enfatiza que la vivienda constituye un bien básico cuya provisión debe ser garantizada por la comunidad, situándose especialmente en el suelo urbano, donde se concentran los servicios, equipamientos y dotaciones necesarios para asegurar su habitabilidad y su contribución al desarrollo equilibrado de los municipios. En este contexto, la vivienda no se entiende únicamente como un bien económico, sino como un instrumento fundamental de **cohesión social**, inclusión y planificación territorial, capaz de promover la igualdad de oportunidades y reducir desigualdades entre los distintos sectores de la población.

En cuanto a la gestión del patrimonio público de viviendas protegidas, el **Artículo 61** establece que “la gestión del patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la consejería competente en materia de vivienda”, pudiendo dicha gestión realizarse de manera directa o mediante contratos administrativos, convenios y encargos a entes públicos considerados medios propios de la administración. Esta disposición permite a la consejería ejercer la administración total o parcial del patrimonio, garantizando que las viviendas protegidas estén disponibles y sean utilizadas correctamente por quienes más las necesitan, asegurando así el cumplimiento de los objetivos sociales que inspiran la ley.

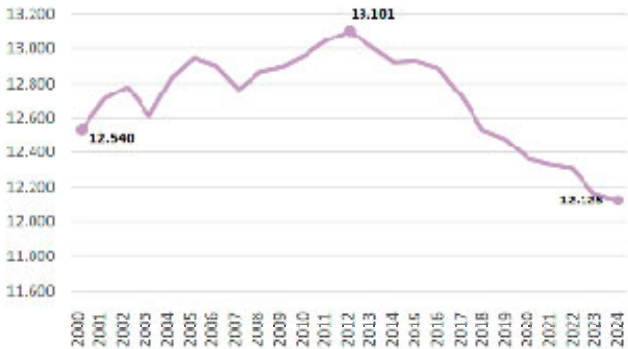
En conjunto, la Ley 11/2019 consolida un marco normativo que combina la planificación territorial con la protección social, reconociendo la vivienda como un **derecho fundamental** y promoviendo la coordinación entre la Comunidad Autónoma y los municipios. Esta coordinación permite diseñar e implementar políticas de vivienda adaptadas a las necesidades reales de la población, evitando soluciones genéricas y asegurando que la distribución de las viviendas protegidas responda a la realidad social y territorial de cada localidad. De esta manera, la ley no solo garantiza el acceso a la vivienda, sino que también contribuye a un desarrollo urbano equilibrado, sostenible y socialmente inclusivo, fortaleciendo la cohesión de los barrios y la protección de los colectivos más vulnerables. En definitiva, la Ley 11/2019 establece los fundamentos para un sistema de acceso a la vivienda digno, estable y sostenible, integrando criterios de planificación territorial, protección social y función pública de la vivienda en Extremadura.



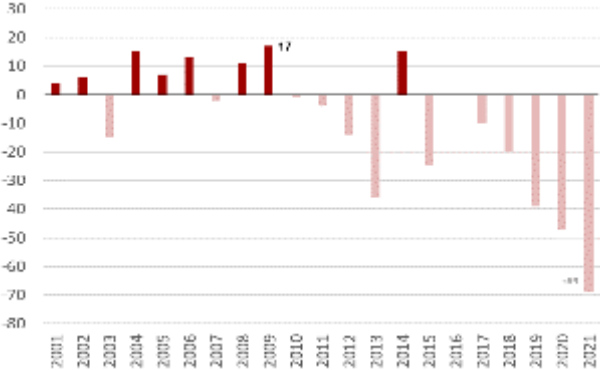
7.2.1 Distribución de la población de Coria según sección censal



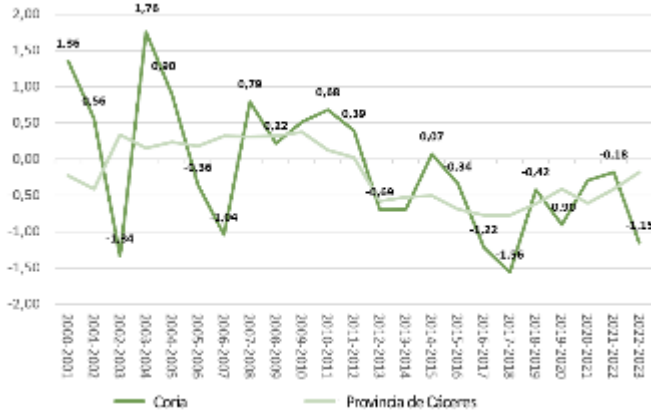
7.2.2. Distribución de la población de Coria según el núcleo urbano



7.2.3 Evolución de la población de Coria (2000-2025)



7.2.3 Evolución de la población de Coria (2000-2025)



7.2.4 Evolución del índice de crecimiento Coria y Provincia de Cáceres (2000-2023)

7.2. POBLACIÓN

7.2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Coria se sitúa en la provincia de Cáceres. Según los datos padrón municipal de habitantes del Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2025 había registrados 12.125 habitantes en el municipio. A partir de los datos del padrón y del catastro se ha podido observar que el 91,60% de la población en el tejido del núcleo urbano de Coria, el 5,36% en el núcleo de Puebla de Argeme y el 3,04% en Rincón del Obispo.

Datos básicos del municipio (2024)	
Población	12.125
Gentilicio	Cauriense, coriano, -a
Altitud (m)	264
Superficie (km²)	103,46
Provincia	Cáceres
Densidad (hab./km²)	117,2
Ámbito territorial	Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón
Provincia	Cáceres
Código postal	10800

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir del Padrón municipal de habitantes, 1 de enero de 2024.

Distribución de la población según núcleo urbano (2024)	
Núcleos Urbanos	Peso
Coria	91,60 %
Puebla de Argeme	5,36 %
Rincón del Obispo	3,04 %

Fuente: Padrón municipal del Ayuntamiento de Coria

Distribución poblacional en el territorio (2024)	
Tejido Urbano	Peso
Residentes en núcleos urbanos	96,66 %
Residentes diseminados	3,34 %

Fuente: Instituto de Estadística de Extremadura (IEEX)

7.2.3. COMPONENTES DE CRECIMIENTO

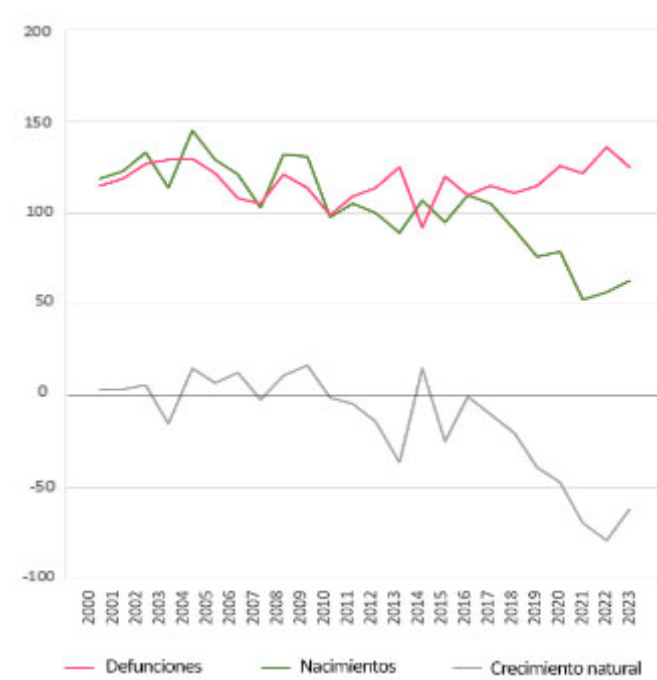
La evolución demográfica del municipio de Coria ha experimentado cambios significativos en las últimas décadas. La población alcanzó su máximo histórico en 2012 con **13.101 habitantes**, pero desde entonces ha descendido hasta **12.125**, lo que supone una caída del **7,45 % en apenas 12 años**. Mientras que en la primera década de los 2000 la población mostraba una tendencia creciente, a partir de 2012 se ha mantenido un **descenso constante**. Estos cambios en el crecimiento dependen de diversos factores que influyen en la variación del número de habitantes a lo largo del tiempo, siendo los principales el **crecimiento natural**. Este es el resultado de la diferencia entre nacimientos y defunciones. También influye el **saldo migratorio**, que refleja los movimientos de entrada y salida de residentes. Ambos componentes determinan cómo se modifica la población en el tiempo.

Crecimiento natural

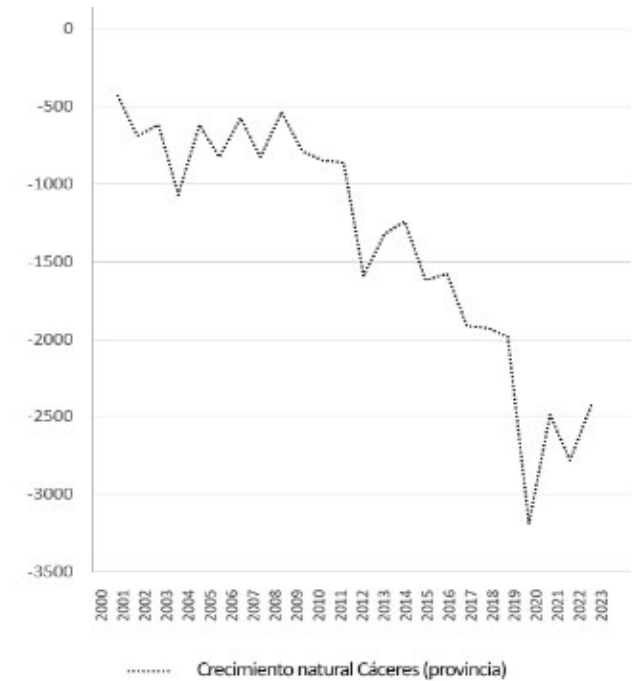
El crecimiento natural, entendido como la diferencia entre nacimientos y defunciones, presenta en **Coria** una **tendencia claramente negativa** en las dos últimas décadas. Tras un período de relativa estabilidad a comienzos de los años 2000, el municipio pasa de registrar ligeros saldos positivos a principios del siglo (por ejemplo, +11 habitantes en 2008) a una **pérdida natural continua** desde 2010.Desde entonces, el número de defunciones supera de forma constante al de nacimientos, y el saldo natural se ha mantenido en valores negativos cada año. En los últimos ejercicios, la diferencia se ha ampliado notablemente, alcanzando los **-62 habitantes en 2023**, lo que refleja un **desequilibrio demográfico estructural**.

La causa principal de esta evolución es la **reducción sostenida de la natalidad**, que ha caído de **132 nacimientos en 2008** a solo **63 en 2023**, mientras que las defunciones permanecen en torno a las 120 anuales. Este descenso, unido al envejecimiento progresivo de la población y a la salida de jóvenes en edad fértil, explica la debilidad del crecimiento natural. El año **2020** supuso un punto de inflexión con un **pico negativo muy marcado**, consecuencia directa de la **pandemia de la COVID-19**, que elevó de forma excepcional la mortalidad. Ese año, Coria registró un saldo de **-47 habitantes**, mientras que la **provincia de Cáceres** alcanzó su valor más bajo de toda la serie con **-3.187 habitantes**.

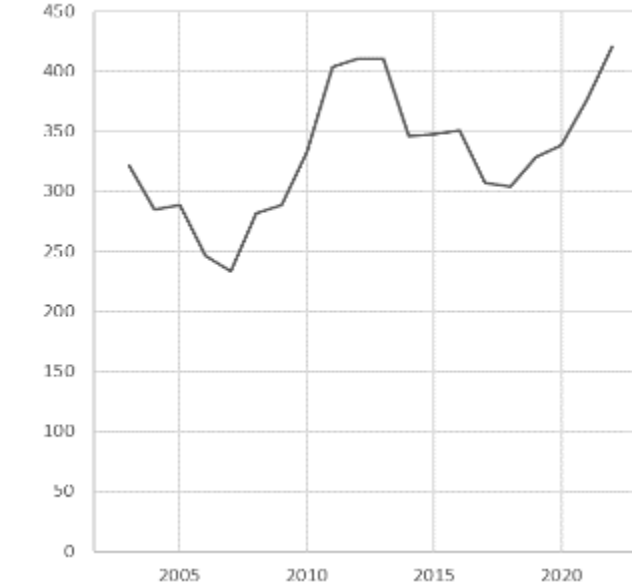
Aunque tras la pandemia los indicadores se han estabilizado ligeramente, la tendencia general sigue siendo **descendente**, tanto en el municipio como en el conjunto provincial. La persistencia de una natalidad baja y un alto grado de envejecimiento hacen que la recuperación del crecimiento natural resulte poco probable a corto plazo, consolidando un escenario de **regresión demográfica** que condiciona el futuro poblacional de Coria.



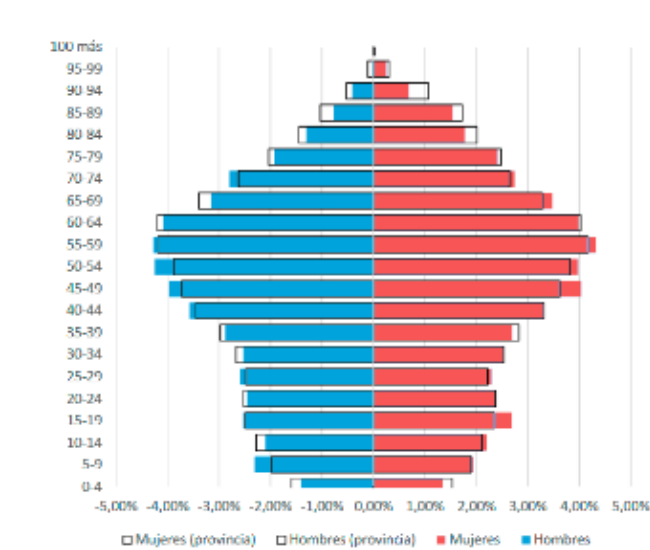
7.2.5 Crecimiento natural de Coria (2000-2023)



7.2.6 Crecimiento natural de la provincia de Cáceres (2000-2023)



7.2.7 Evolución de la población extranjera en Coria (2003-2022)



7.2.8 Pirámide de edades

Saldo migratorio

En relación con las migraciones, durante los últimos 20 años Coria (Cáceres) ha experimentado varios periodos diferenciados según el comportamiento de su saldo migratorio. En primer lugar, entre 2004 y 2008, durante los años de crecimiento económico, la llegada de población procedente tanto de otras zonas de Extremadura como del extranjero fue significativa, lo que permitió mantener la población por encima de los 13.000 habitantes y registrar un saldo migratorio positivo. Posteriormente, con la crisis económica de 2008, entre 2010 y 2013 el municipio sufrió una pérdida de población, motivada por la marcha de jóvenes hacia otras provincias o países en busca de empleo, alcanzando en esos años un saldo migratorio negativo. A partir de 2015, la situación comenzó a estabilizarse gracias a un leve incremento de las migraciones internas y a la llegada de población extranjera, lo que ayudó a compensar el crecimiento vegetativo negativo que caracteriza al municipio.

Durante el periodo más reciente, entre 2022 y 2025, la población de Coria ha mostrado ligeras oscilaciones: en 2022 contaba con 12.308 habitantes, bajando a 12.261 en 2023 y a 12.114 en 2024, pero recuperándose hasta 12.125 habitantes en 2025. Este comportamiento refleja un saldo migratorio ligeramente positivo, especialmente en 2025, que ha permitido compensar parcialmente la pérdida natural de población. Por tanto, la evolución del saldo migratorio total de Coria está fuertemente determinada por el comportamiento de las migraciones externas, que han sido esenciales para mantener la estabilidad demográfica del municipio frente al descenso vegetativo continuado. En este sentido, la evolución poblacional de los últimos años depende más de las migraciones, tanto internas como internacionales, que del crecimiento natural.

7.2.4. ESTRUCTURA DE EDADES

Mediante las pirámides poblacionales quinquenales se muestra la distribución de la población en función de la edad y del sexo, en tramos de 5. Por lo tanto, la forma de la pirámide evidencia el grado de juventud, madurez o envejecimiento de la población. En el caso de Coria, la pirámide de edades es regresiva, con una base estrecha y un ensanchamiento notable en los grupos de edad adulta y madura. La población más numerosa se concentra entre los 45 y 64 años, mientras que los grupos más jóvenes muestran un peso reducido, lo que refleja un proceso de envejecimiento demográfico progresivo. En comparación con la situación global de la provincia de Cáceres, ambas estructuras poblacionales son muy similares, aunque el municipio presenta una ligeramente mayor proporción de población adulta joven entre los 40 y 49 años (14,38 % en la provincia frente al 14,65 % en Coria).

La población infantil (de 0 a 14 años) representa el 10,85 % del total de habitantes de Coria, mientras que la población en edad activa (de 15 a 64 años) alcanza el 65,01 %. Por su parte, la población envejecida (de 65 años o más) supone el 24,15 %, cifra ligeramente superior a la media provincial (23,84 %). La población mayor de 85 años alcanza el 4,03 %, lo que pone de manifiesto una presencia significativa de personas de edad avanzada en el municipio. La población infantil menor de 5 años representa únicamente el 4,0%.

En cuanto a la **población en edad de emancipación** es decir entre 25 a 34 años, esta supone el **9,69 %** del total de habitantes, un porcentaje inferior al observado en décadas anteriores, lo que refleja una pérdida de población joven motivada por la emigración hacia municipios mayores o capitales de provincia. La población en edad de emancipación futura (15 a 24 años) representa el **10,12 %**, un valor moderado que anticipa una posible reducción del relevo generacional si no se incrementan los nacimientos o la llegada de nuevos residentes jóvenes.

El índice de envejecimiento (Ie), calculado como la relación entre la población mayor de 65 años y la menor de 15, se sitúa en torno a 192,67%, lo que significa que en Coria hay aproximadamente 192 personas mayores por cada 100 menores de 15 años. Este valor indica una población menos envejecida que la media provincial (Ie = 199,67) y muy por encima de la media nacional, siendo esta de 142,3%.

En relación con la **carga socioeconómica** que los grupos dependientes (menores de 15 y mayores de 64 años) representan para la población laboralmente activa (15-64 años), el **índice de dependencia global (Idg)** se estima en **47,3**, un valor muy similar al del conjunto provincial (**Idg = 47,8**). Esto implica que por cada 100 personas en edad laboral hay unas 47 dependientes, lo que supone una presión demográfica notable sobre la población activa.

El peso por grupos de edad dentro de los distintos barrios y zonas de Coria, aunque es relativamente homogéneo, muestra ciertos contrastes: las zonas más próximas al centro concentran una mayor proporción de población adulta, mientras que las áreas periféricas y de menor densidad presentan una población más envejecida. Este patrón coincide con el observado en otros municipios de tamaño medio del interior de España, donde la **pérdida de natalidad y el envejecimiento** se combinan con una **concentración de población madura en los entornos urbanos consolidados**.

En definitiva, **Coria presenta una estructura demográfica propia de un municipio maduro**, con bajo dinamismo poblacional, **baja natalidad y un elevado envejecimiento**. Su pirámide poblacional, de forma regresiva y con un estrechamiento en los tramos jóvenes, anticipa un posible aumento de la carga demográfica y social sobre la población activa en los próximos años si no se produce un relevo generacional suficiente.



7.2.10 Población mayor de 64 años



7.2.11 Población de 15 a 65 años por sección censal (%)



7.2.12 Población menor de 15 años por sección censal (%)

Pirámide datos según sección censal:



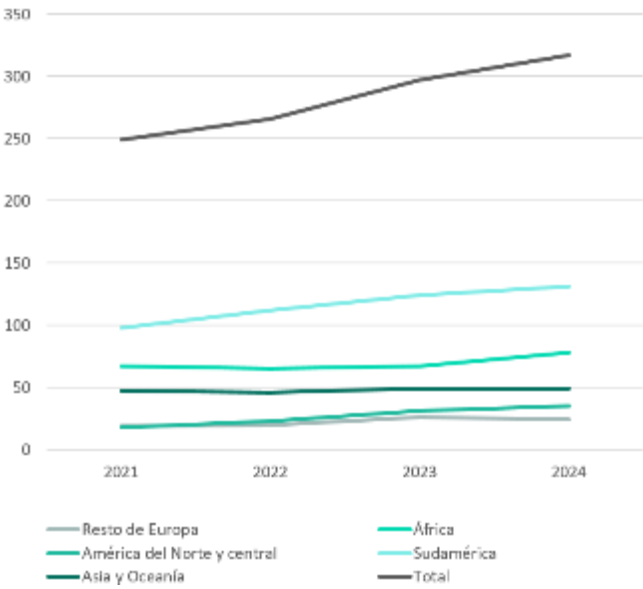
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), a partir del censo de población del 1 de enero del 2024.

En primer lugar, la población menor de 14 años presenta una mayor concentración en los sectores 1002, 1003 y 1004, donde los valores superan el 12% del total de habitantes, siendo el sector 1004 el sector con una mayor concentración al recibir un 13,8%. Estas zonas, de carácter más residencial y con disponibilidad de vivienda reciente, muestran una presencia significativa de familias jóvenes. En cambio, los sectores del centro histórico (2001 y 2002) registran proporciones inferiores, situándose entre el 7,8% y el 9,7%, lo que refleja un menor peso de la población infantil.

Por otro lado, la población en edad activa (15 a 64 años) se distribuye de forma más uniforme, aunque con una ligera tendencia hacia los sectores periféricos. Destacan los sectores 1002 y 1004, donde el porcentaje de población en este grupo alcanza valores elevados, entre el 70% y el 72%, lo que podría estar relacionado con la presencia de áreas industriales o zonas con mayor disponibilidad de empleo. En contraste, los sectores del núcleo central (2001 y 2002) presentan porcentajes algo inferiores, próximos al 57%, lo que sugiere un mayor envejecimiento relativo en esas zonas.

También la población mayor de 64 años se concentra de manera más marcada en el centro del municipio, especialmente en los sectores 2001 y 2002, donde los valores oscilan entre el 30% y el 35%. Esta concentración podría explicarse por la consolidación de la infraestructura urbana, la cercanía a servicios sanitarios y comerciales, así como por la permanencia de residentes históricos. En cambio, los sectores periféricos, como 1003 y 1004, presentan proporciones más bajas, alrededor del 16-19%, evidenciando un menor envejecimiento.

La estructura demográfica de Coria evidencia un municipio claramente polarizado, donde la distribución por edades refleja tanto las dinámicas residenciales como los procesos recientes de expansión urbana. En los sectores 1002, 1003 y 1004, ubicados en la periferia y asociados a áreas de crecimiento y vivienda nueva, predomina una población más joven y en edad activa, atraída por la disponibilidad de vivienda asequible y espacios adecuados para familias. En cambio, el centro histórico, representado por los sectores 2001 y 2002, concentra una población más envejecida, vinculada a la permanencia de residentes históricos y a la mayor accesibilidad a servicios básicos y equipamientos urbanos. Esta dualidad entre una periferia joven y dinámica



7.2.16 Evolución de la población extracomunitaria por continentes (2021-2024)

y un centro consolidado y envejecido pone de manifiesto la existencia de un modelo urbano fragmentado, en el que la localización de los grupos de edad se relaciona directamente con la oferta y el tipo de vivienda.

7.2.5. NACIONALITAT

En el municipio de Coria, la población con nacionalidad española representa el 96,29% de los habitantes, mientras que la del resto de la Unión Europea apenas alcanza el 1,10%. Teniendo esto en cuenta, la población extranjera extracomunitaria representa el 2,61%. Según los datos, del conjunto de esta población, las nacionalidades más presentes son las de América (1,37% del total de habitantes) y África (0,64% del total de habitantes).

Nacionalidad de la población (2022)			
Nacionalidad	Habitantes	Peso	Peso (población extracomunitaria)
Española	11.675	96,29 %	-
Unión Europea	133	1,10 %	-
Resto de Europa (no UE)	24	0,20 %	7,57 %
África	78	0,64 %	24,61 %
América del Norte y central	35	0,29 %	11,04 %
Sudamérica	131	1,08 %	41,32 %
Asia	45	0,37 %	14,20 %
Oceanía y otros	4	0,03 %	1,26 %
	12.125	100,0 %	100,0 %

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2024.

7.3. HOGARES

El estudio de los hogares de Coria (Cáceres) se ha articulado a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Cabe señalar que el número de hogares registrado en esta fecha es algo inferior al de años posteriores, siendo esta la única referencia censal disponible con este criterio.

El estudio de los núcleos familiares de Coria (Cáceres) se ha articulado a partir de los datos disponibles del censo de población. Según esta información, del total de 3.760 núcleos del municipio: 1.235 núcleos eran parejas sin hijos (32,85%), 1.960 núcleos eran parejas con hijos (52,13%), 125 núcleos eran formados por un padre con hijos (3,32%), y 445 núcleos eran formados por una madre con hijos (11,83%).

Estructura familiar de los hogares de Coria (2021)		
Estructura de los hogares	Hogares	Peso
Monoparental	570	15,15 %
- Padre con hijos	125	3,32 %
- Madre con hijos	445	11,83 %
Pareja sin hijos	1.235	32,85 %
Pareja con hijos	1.959	52,13 %
Total	3.760	100,00 %

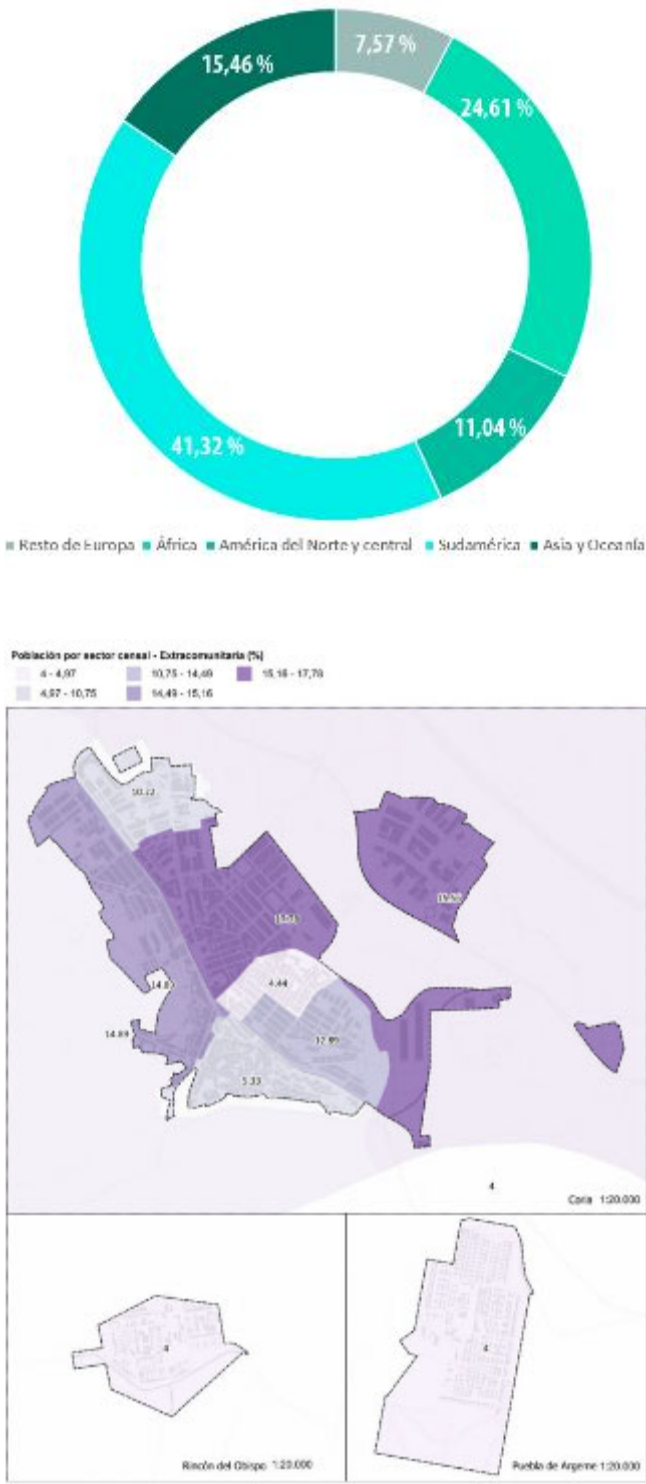
Font: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2011.

7.3.2. OCUPACIÓN DE LOS HOGARES

Como se ha comentado en el punto anterior, según el Censo de Población y Viviendas de 2021 elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en Coria (Cáceres) había un total de 8.141 viviendas, de las cuales 5.208 eran viviendas principales (hogares) y 2.933 no principales. En ese mismo año, el municipio contaba con una población de 12.330 habitantes, lo que supone una dimensión media de 2,37 habitantes por hogar, un valor inferior al promedio nacional (2,52 hab./hog.) y al de la comunidad autónoma de Extremadura (2,43 hab./hog.).

En el conjunto de hogares de una persona (29,35%) y de dos personas (30,51%) representan más de la mitad de los hogares del total (59,86%). Las viviendas de tres y cuatro personas suponen algo más del 36%, mientras que los hogares de cinco o más personas apenas alcanzan el 3,90%, reflejando que en Coria predominan los hogares pequeños.

Dimensión de las viviendas en Coria (2021)		
Dimensión de las viviendas (hab./viv.)	Hogares	Peso
1	1.528	29,34 %



7.2.17 Población extracomunitaria por sección censal (%)

2	1.589	30,51 %
3	1.092	20,97 %
4	796	15,28 %
5 o más	203	3,90 %
Total	5.208	100,00 %

Font: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2021.

7.4. ESTIMACIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

7.4.1. ESCENARIOS A CONSIDERAR. HABITANTES

La definición de los escenarios de habitantes del municipio de Coria se aborda a partir de una aproximación indirecta y urbanísticamente operativa, basada en la capacidad residencial asociada al parque de viviendas existente y a su posible crecimiento.

La situación de partida, con datos actualizados de 2024, es la siguiente:

- Población actual: 12.125 habitantes
- Viviendas totales: 7.459
- Proporción de vivienda principal: 71,4 %
- Relación de ocupación considerada: 2,3 habitantes por vivienda principal

De acuerdo con estos valores, la población actual se explica por la ocupación efectiva del parque de vivienda principal, mientras que el resto de viviendas corresponden a vivienda secundaria o no principal. En la construcción de los escenarios se asume que la proporción entre vivienda principal y no principal se mantiene constante, de manera que el incremento de viviendas totales genera, de forma proporcional, nuevas viviendas principales y capacidad poblacional asociada.

La población resultante de cada escenario se expresa, por tanto, como población estimada, entendida como capacidad teórica de acogida derivada del parque residencial, y no como una previsión demográfica estricta.

Evolución de habitantes estimados por escenario (2025-2045)

Año	Bajo (0/1000)	Medio-bajo (2/1000)	Medio (4/1000)	Alto (8/1000)
2025	12.249	12.249	12.249	12.249
2030	12.249	12.522	12.795	13.341
2035	12.249	12.794	13.340	14.431
2040	12.249	12.920	13.613	14.975
2045	12.249	13.046	13.842	15.435

La lectura de la tabla permite identificar claramente cuatro dinámicas diferenciadas:

- El **escenario bajo** refleja una situación de estabilidad demográfica, asociada a la ausencia de nueva producción residencial.
- El **escenario medio-bajo** plantea un crecimiento poblacional moderado, compatible con una evolución contenida del municipio.
- El **escenario medio** consolida un incremento progresivo de la población, coherente con un crecimiento residencial sostenido.
- El **escenario alto** supone una intensificación notable de la capacidad demográfica, con implicaciones relevantes sobre los sistemas urbanos y dotacionales.

Estos rangos de evolución constituyen una base objetiva para el dimensionamiento de equipamientos, infraestructuras, espacios libres y servicios urbanos en el marco del Plan General Municipal.

7.4.2. ESCENARIOS A CONSIDERAR. VIVIENDAS

Los escenarios de vivienda se definen mediante una ratio de viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes, aplicada sobre la población de referencia del municipio. La situación inicial es de 7.459 viviendas totales. A efectos de caracterización del parque residencial, se mantiene constante la estructura actual, considerando que el 71,4% del parque corresponde a vivienda principal y el 28,6% a vivienda secundaria o no principal. En consecuencia, el incremento de viviendas totales en cada escenario se distribuye proporcionalmente entre ambas tipologías.

Los escenarios adoptados son:

- **Bajo:** 0 viv/1.000 hab
- **Medio-bajo:** 2 viv/1.000 hab
- **Medio:** 4 viv/1.000 hab

- Alto: 8 viv/1.000 hab

Evolución de viviendas totales (2025-2045)

Año	Bajo (0/1000)	Medio-bajo (2/1000)	Medio (4/1000)	Alto (8/1000)
2025	7.459	7.459	7.459	7.459
2030	7.459	7.580	7.702	7.944
2035	7.459	7.702	7.944	8.429
2040	7.459	7.823	8.187	8.914
2045	7.459	7.944	8.429	9.399

Viviendas principales (estimadas)

Año	Bajo (0/1000)	Medio-bajo (2/1000)	Medio (4/1000)	Alto (8/1000)
2025	5.326	5.326	5.326	5.326
2030	5.326	5.412	5.499	5.672
2035	5.326	5.499	5.672	6.018
2040	5.326	5.586	5.845	6.366
2045	5.326	5.672	6.018	6.711

El análisis de los escenarios de habitantes y viviendas del municipio de Coria se ha construido a partir de una metodología homogénea y verificable, basada en la relación entre el crecimiento del parque residencial y la capacidad poblacional asociada, manteniendo constantes los parámetros estructurales actuales del municipio. En particular, se ha tomado como referencia el parque de viviendas totales existente (7.459) y la proporción actual entre vivienda principal y no principal (71,4 % / 28,6 %), aplicando una ratio de 2,3 habitantes por vivienda principal.

Este enfoque permite expresar la evolución demográfica no como una previsión cerrada, sino como un rango de capacidades poblacionales, directamente vinculado a las determinaciones urbanísticas del planeamiento. Los escenarios definidos –bajo, medio-bajo, medio y alto– cubren un amplio espectro de comportamientos posibles, desde la estabilidad residencial hasta dinámicas de crecimiento más intensas, y facilitan la evaluación comparada de sus implicaciones sobre los sistemas urbanos.

La lectura conjunta de los resultados muestra que los escenarios intermedios (medio-bajo y medio) se corresponden con incrementos moderados tanto del parque de viviendas totales como de la población estimada, compatibles con una evolución progresiva del municipio y con la estructura actual de su parque residencial. Por su parte, el escenario alto plantea un crecimiento significativo de la capacidad residencial y demográfica, que implicaría mayores exigencias en términos de dotaciones, infraestructuras y servicios, mientras que el escenario bajo se asocia a una situación de mantenimiento del parque existente.

En este contexto, la definición de escenarios constituye una herramienta fundamental para el Plan General Municipal, al permitir dimensionar de forma prudentemente escalonada las reservas de suelo, los sistemas de equipamientos y las infraestructuras, y dotar al planeamiento de la flexibilidad necesaria para adaptarse a la evolución real del municipio, garantizando la coherencia entre el modelo territorial, la capacidad residencial y las necesidades de la población.

7.5. VIVIENDAS

7.5.1. DINÁMICAS CONSTRUCTIVAS

Según los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), en Coria (Cáceres) había un total de 8.141 viviendas, de las cuales 5.208 eran viviendas principales (hogares) y 2.933 no principales. Esto implica que el 63,9% de las viviendas en Coria eran principales, mientras que el 36,1% eran no principales. Comparado con la media de la provincia de Cáceres, donde el 62,2% de las viviendas eran principales, Coria presenta una proporción ligeramente superior de viviendas principales.

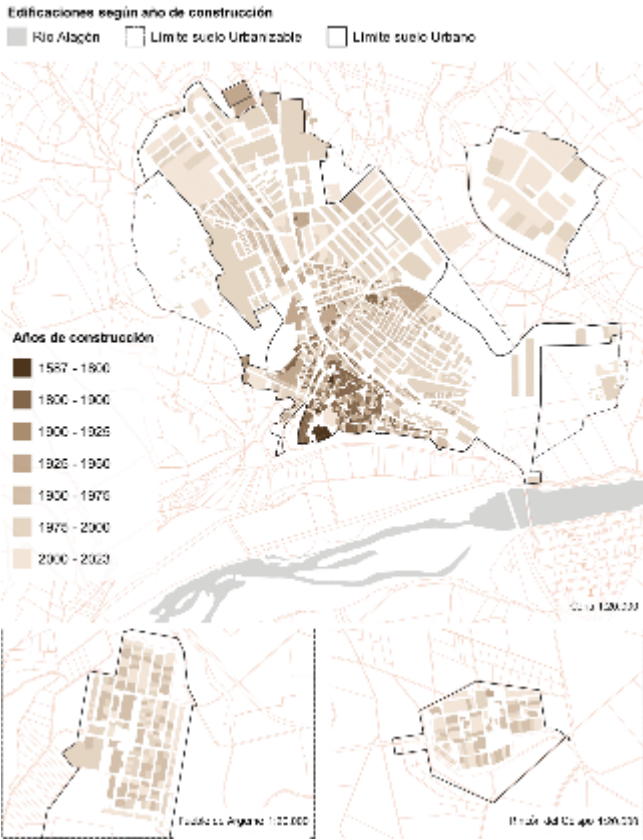
Viviendas según tipología (2021)

Viviendas	Viviendas	Peso
Principal	5.208	63,9 %
No principal	2.933	36,1 %
	8.141	100,00 %

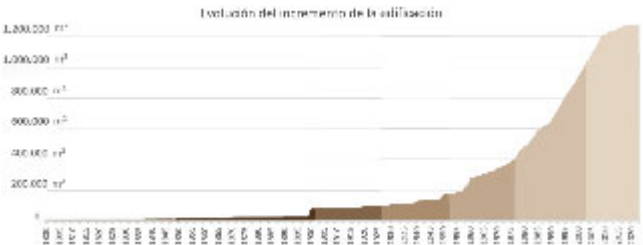
Font: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2021

7.5.2. COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

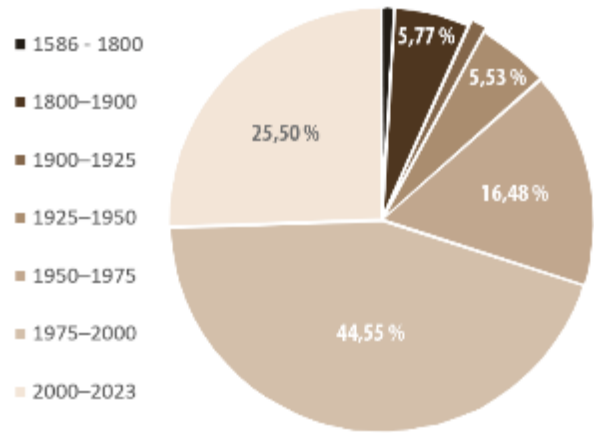
Según los datos disponibles, en el municipio de Coria (Cáceres) en 2011, la población residía en viviendas bajo distintos tipos de régimen de tenencia, con un total de 12.790 personas contabilizadas: 1.455 personas vivían en viviendas alquiladas (11,38%), 1.025 en viviendas propias obtenidas por herencia o donación (8,02%), 4.845 en viviendas propias compradas y totalmente pagadas (37,89%), 4.465 en viviendas propias compradas con pagos pendientes o hipoteca (34,91%), 645 bajo otra forma de tenencia (5,04%) y 360 en viviendas cedidas gratis o a bajo precio (2,82%). En conjunto, más del 80% de la población de Coria residía en viviendas propias, reflejando un alto grado de estabilidad residencial.



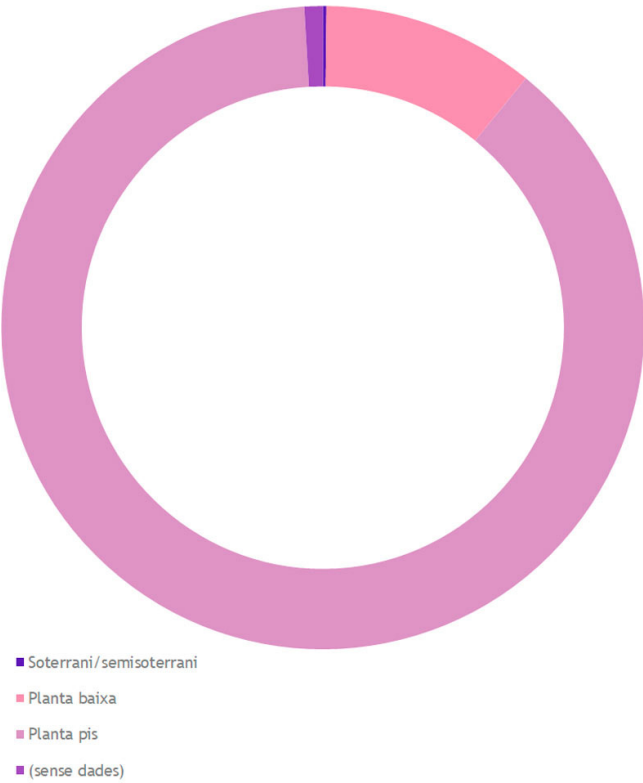
7.5.3 Antigüedad de las edificaciones según Catastro



7.5.4 Evolución en el incremento del parque edificatorio de Coria



7.5.5 Superficie construido por año de construcción



7.5.6 Alturas de las viviendas según catastro

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, en 2023 el municipio registró 234 transacciones inmobiliarias, de las cuales 9 correspondieron a vivienda nueva y 225 a vivienda de segunda mano, predominando claramente el mercado de vivienda usada. Esto coincide con la elevada proporción de viviendas en propiedad, mostrando que el mercado inmobiliario local se orienta principalmente a la compraventa de viviendas existentes, mientras que la construcción de nuevas viviendas sigue siendo limitada.

Población de Coria bajo régimen de tenencia (2011)

Régimen de tenencia	Personas	Peso
En propiedad	10.335	80,82 %
- Por herencia o donación	1.025	8,02 %
- Por compra, totalmente pagada	4.845	37,89 %
- Por compra, con pagos pendientes (hipoteca)	4.465	34,91 %
Alquilados	1.455	11,38 %
Viviendas cedidas o a bajo precio	360	2,82 %
Otros	645	5,04 %
	12.790	100,00 %

Font: Censo de Población y Viviendas 2011 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2011.

7.5.3. PRECIO MEDIO CONTRACTUAL DEL ALQUILER

No se dispone de datos sobre el precio del alquiler de viviendas en el municipio de Coria.

7.5.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN CORIA

La evolución del parque edificatorio de Coria muestra un proceso de crecimiento sostenido a lo largo del siglo XX, con una expansión progresiva desde el Casco Antiguo hacia las zonas periféricas del norte. Las edificaciones más antiguas, anteriores a 1925, representan un volumen muy reducido —apenas un 7,94% del total construido— y se concentran en el núcleo histórico, donde se conservan las tipologías tradicionales. Entre 1925 y 1950 se mantiene un ritmo constructivo moderado, con un 5,53% del techo edificado, todavía vinculado al casco urbano original. La primera gran fase de expansión se produce entre 1950 y 1975, cuando se levantan más de 210.000 m² (16,48% del total), dando lugar a nuevos barrios en torno a la Avenida Virgen de Argeme y a la consolidación de áreas residenciales periféricas.

A partir de 1975 el crecimiento urbano se intensifica de forma notable, concentrando el 44,55% del total construido (569.230 m²) entre 1975 y 2000, lo que convierte este periodo en la etapa de mayor desarrollo edificatorio del municipio. Este auge coincide con un fuerte dinamismo demográfico y económico, así como con la incorporación de las pedanías de **Rincón del Obispo** y **Puebla de Argeme**, creadas dentro del programa de poblados de colonización a partir de 1960. En el periodo más reciente (2000-2025), el crecimiento continúa, pero a un ritmo más moderado, con 325.732 m² edificados (25,50%), centrados en la expansión de áreas residenciales y la modernización del parque existente.

Año de construcción de las viviendas en relación al techo construido, según Catastro.

Año de construcción	Techo construido	Peso
Ant.-1800	12.298 m²	0,96 %
1800-1900	73.701 m²	5,77 %
1900-1925	15.499 m²	1,21 %
1925-1950	70.667 m²	5,53 %
1950-1975	210.491 m²	16,48 %
1975-2000	569.230 m²	44,55 %
2000-2025	325.732 m²	25,50 %
	1.277.617 m²	100,00 %

Font: Sede Electrónica del Catastro

El parque edificatorio de Coria puede dividirse en tres grandes fases. La primera, anterior a 1950, concentra únicamente el **13%** del total construido y corresponde al casco histórico y su entorno más próximo. La segunda fase, comprendida entre **1950 y 2000**, representa el periodo de mayor expansión urbana, con un **61%** del total edificado, coincidiendo con el crecimiento demográfico y la consolidación de nuevos barrios. Finalmente, la tercera fase, entre **2000 y 2025**, agrupa el **25%** restante, reflejando una etapa de crecimiento más moderado y orientado a la renovación y extensión de las áreas residenciales existentes.

7.6. CARACTERITZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

7.6.1. LA POBLACIÓN POR RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD

La población afiliada a la seguridad social del municipio se manifiesta en un volumen de 4.424 personas, cifra que evidencia un tejido productivo estable y un nivel de ocupación significativo dentro del contexto comarcal. La distribución por sexo muestra un equilibrio notable, con un 51,88 % de hombres y un 48,12 % de mujeres afiliadas (ver gráfica 9.2.4), lo que pone de manifiesto una participación equiparable entre ambos grupos en el empleo formal, especialmente relevante en un entorno donde las estructuras tradicionalmente ocupacionales tendían a generar diferencias más acusadas.

La composición interna de la población afiliada permite observar un mercado laboral dinámico que incorpora de manera creciente a personas de diferentes edades. Los menores de 25 años representan un 3,80 % de los afiliados, mientras que el grupo de entre 25 y 44 años concentra el 37,48 %. Contrastando con el grupo de los mayores de 44 años constituyen el 58,73 % del total, lo que revela la presencia de una población laboral con experiencia y un envejecimiento progresivo, fenómeno que coincide con las tendencias demográficas regionales.

	Personas afiliadas	Porcentaje (%)	Afiliados sobre PPA
Menores de 25 años	168	3,80%	15,25%
Entre 25 y 44 años	1.658	37,48%	59,28%
Mayores de 44 años	2.598	58,73%	65,42%
Total:	4.424	100%	-

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

En cuanto al desempleo, muestra una tendencia descendente que acompaña el comportamiento positivo del mercado laboral. En la actualidad, Coria registra 772 personas en paro, con una distribución que evidencia una mayor incidencia en las mujeres, que representan el 60,62 % del total, frente al 39,38 % correspondiente a los hombres (ver gráfico 9.2.6). Este desequilibrio sugiere la persistencia de brechas de género tanto en el acceso al empleo como en la estabilidad de las ocupaciones desempeñadas, particularmente en aquellos sectores donde la temporalidad y la estacionalidad son más acusadas.

7.6.2. NIVEL DE ESTUDIOS

El análisis del nivel de estudios de la población constituye un indicador relevante para la caracterización socioeconómica del municipio de Coria, en tanto que permite aproximarse a la estructura formativa de sus habitantes y a su relación con el mercado laboral, la demanda de equipamientos y la capacidad de adaptación a los cambios productivos y sociales.

De acuerdo con los indicadores disponibles, la población de Coria presenta una distribución del nivel de estudios relativamente equilibrada, con un peso significativo de los niveles intermedios y superiores. En concreto, el 37,1 % de la población cuenta con educación secundaria de primera etapa o equivalente, configurándose como el grupo mayoritario. Este dato pone de manifiesto la importancia de la formación básica y obligatoria en la estructura educativa del municipio, y es coherente con el perfil demográfico y laboral de una ciudad de tamaño medio con funciones comarcales.

La población con educación primaria o inferior representa el 20,9 % del total. Este porcentaje se asocia, en gran medida, a los grupos de mayor edad, y refleja tanto las condiciones históricas de acceso a la educación como la estructura de envejecimiento progresivo del municipio. Este colectivo puede presentar mayores necesidades en términos de accesibilidad a servicios, formación permanente y equipamientos de proximidad.

Por otro lado, el 17,7 % de la población dispone de segunda etapa de educación secundaria o educación postsecundaria no superior, lo que incluye bachillerato y formación profesional de grado medio o superior. Este grupo representa un segmento relevante de población en edad activa, con una formación orientada a la cualificación profesional y con una incidencia directa en la estructura productiva local.

Finalmente, la población con educación superior alcanza el 24,3 %, un porcentaje significativo que pone de relieve la presencia de población con formación universitaria o equivalente. Este dato refuerza el papel de Coria como centro de servicios y de atracción residencial dentro de su ámbito territorial, y apunta a una demanda potencial de empleo cualificado, servicios avanzados y equipamientos culturales y educativos de mayor complejidad.

Nivel de formación (2023)	
Indicadores (Coria)	Valor
Educación primaria e inferior	20,9%
Primera etapa de educación secundaria o similar	37,1%
Segunda etapa de educación secundaria y educación postsecundaria no superior	17,7%
Educación superior	24,3%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística)

En conjunto, la estructura del nivel de estudios de la población de Coria refleja un perfil formativo diversificado, con una base amplia de educación secundaria y una proporción relevante de población con estudios superiores. Esta caracterización constituye un elemento de referencia para la interpretación de las

dinámicas socioeconómicas del municipio y para el análisis de las necesidades futuras en materia de equipamientos educativos, formación, servicios y planificación urbana.

7.6.4. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

La caracterización de la capacidad económica de la población del municipio de Coria se apoya en los datos procedentes del Atlas de distribución de renta de los hogares, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este sistema estadístico proporciona información homogénea y comparable a escala municipal sobre la renta media por unidad de consumo, permitiendo analizar su evolución temporal y aproximarse al nivel de ingresos disponible de los hogares residentes.

Los datos disponibles para el período 2015-2023 permiten identificar la tendencia de la renta media a lo largo de casi una década, incorporando tanto los años previos a la crisis sanitaria como el periodo posterior, lo que resulta especialmente relevante para evaluar la evolución reciente de la capacidad económica de la población.

Evolución de la renta media por unidad de consumo (2015-2023)

Año	Renda media por unidad de consumo	Incremento
2015	12.222 €/año	-
2016	12.375 €/año	+1,25%
2017	13.032 €/año	+5,31%
2018	13.669 €/año	+4,89%
2019	14.423 €/año	+5,52%
2020	14.811 €/año	+2,69%
2021	15.348 €/año	+3,63%
2022	16.168 €/año	+5,34%
2023	17.490 €/año	+8,17%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

El análisis de la serie temporal pone de manifiesto una tendencia sostenida de crecimiento de la renta media por unidad de consumo en el municipio de Coria a lo largo del período considerado. Entre 2015 y 2023, la renta media experimenta un incremento acumulado significativo, con ritmos de crecimiento moderados en los primeros años y una aceleración más intensa en el tramo final de la serie.

Durante el período 2015-2019 se observa un crecimiento progresivo y relativamente estable, con incrementos anuales comprendidos mayoritariamente entre el 4 % y el 5,5 %, lo que refleja una mejora gradual de la capacidad económica de los hogares en un contexto de recuperación económica. En el año 2020, coincidiendo con la crisis sanitaria, el incremento se modera, situándose en el 2,69 %, sin llegar a producirse una contracción de la renta media.

A partir de 2021 se retoma una senda de crecimiento más intensa, destacando especialmente el aumento registrado en 2023 (+8,17 %), que constituye el mayor incremento interanual del período analizado. Este comportamiento puede asociarse tanto a la recuperación económica posterior a la pandemia como a los efectos de la inflación y a los ajustes salariales producidos en estos años.

En conjunto, la evolución de la renta media por unidad de consumo refleja una mejora progresiva de la capacidad económica de la población de Coria, si bien con ritmos de crecimiento variables a lo largo del tiempo. Esta caracterización resulta relevante para la interpretación de la demanda residencial, el acceso a la vivienda, el uso de los servicios urbanos y la planificación de equipamientos, y constituye un elemento de referencia fundamental en el análisis socioeconómico del municipio dentro del marco del Plan General Municipal.

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el término municipal cuenta con un total de 5.801 parcelas rústicas.

Las parcelas con una superficie inferior a 3 ha constituyen la mayoría, representando un 81,2 % del total, con un total de 1.620 parcelas que suman 10.160.381 m², lo que da una superficie media de 6.272 m² por parcela. A continuación, se sitúan las parcelas de 3 a 6 ha, que representan un 6,67 % del total, comprendiendo 133 parcelas con una superficie conjunta de 5.526.523 m² y una media de 41.553 m² por parcela.

El resto de las parcelas rústicas se distribuye en varias franjas de mayor tamaño. Las parcelas de 6 a 12 ha representan el 5,56 % del total, sumando 91 parcelas con 7.656.632 m² y una media de 84.139 m². Las de 12 a 24 ha suponen un 1,70 %, con 34 parcelas que ocupan 5.509.483 m², y un promedio de 162.044 m² por parcela. Las parcelas de 24 a 56 ha constituyen un 2,56 %, con 51 parcelas que suman 19.393.879 m² y un tamaño medio de 380.272 m². Por su parte, las parcelas de 56 a 250 ha representan un 2,86 %, totalizando 57 parcelas y 67.171.714 m², con una media de 1.178.451 m² por parcela.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS RÚSTICAS				
	Nº de parcelas	superficie total y media (m²)		porcentaje
< 3 ha	1.620	10.160.381	6.272	81,20%
3 - 6 ha	133	5.526.523	41.553	6,67%
6 - 12 ha	91	7.656.632	84.139	5,56%
12 - 24 ha	34	5.509.483	162.044	1,70%
24 - 56 ha	51	19.393.879	380.272	2,56%
56 - 250 ha	57	67.171.714	1.178.451	2,86%
250 - 1.000 ha	9	29.190.632	3.243.404	0,45%
	5.801	134.448.865	67.393	100%

En cuanto a las parcelas urbanas, según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el municipio cuenta con un total de 4.257 parcelas urbanas

El municipio cuenta con 4.257 parcelas urbanas, que suman una superficie total de 6.983.611 m², con una media de 1.641 m² por parcela. La mayoría son muy pequeñas, inferiores a 300 m², representando más del 66 % del total. En detalle, las parcelas de menos de 100 m² son 1.803, con 98.382 m² y una media de 55 m², mientras que las de 100 a 200 m² comprenden 745 parcelas, con 103.592 m² y una media de 139 m². Las parcelas de 200 a 300 m² suman 300 unidades, con 73.195 m² y un promedio de 244 m².

Las parcelas de tamaño intermedio, entre 300 y 1.000 m², suponen alrededor del 18,7 % del total. Las parcelas de 300 a 500 m² son 362, con 138.345 m² y 382 m² de media, mientras que las de 500 a 1.000 m² suman 433 parcelas, con 312.205 m² y un promedio de 721 m².

Por su parte, las parcelas grandes, superiores a 1.000 m², representan solo un 13,6 % del total. Las de 1.000 a 2.000 m² son 259, con 366.660 m² y una media de 1.416 m², y las de 2.000 a 5.000 m² suman 184 parcelas, con 576.492 m² y 3.133 m² de media. Las parcelas de 5.000 a 10.000 m² son 79, con 557.636 m² y 7.059 m² de media, y las de 10.000 a 20.000 m² suman 44 parcelas, con 608.603 m² y 13.832 m² de media.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS URBANAS				
	Nº de parcelas	superficie total y media (m²)		porcentaje
<100 m²	1.803	98.382	55	42,35%
100 - 200 m²	745	103.592	139	17,50%
200 - 300 m²	300	73.195	244	7,05%
300 - 500 m²	362	138.345	382	8,50%
500 - 1.000 m²	433	312.205	721	10,17%
1.000 - 2.000 m²	259	366.660	1.416	6,08%
2.000 - 5.000 m²	184	576.492	3.133	4,32%
5.000 - 10.000 m²	79	557.636	7.059	1,86%
10.000 - 20.000 m²	44	608.603	13.832	1,03%
20.000 - 100.000 m²	41	1.521.111	37.100	0,96%
100.000 - 300.000 m²	5	842.386	168.477	0,12%
300.000 - 2.000.000 m²	2	1.785.006	892.503	0,05%
	4.257	6.983.611	1.641	100%

8.2. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Análisis pendiente de obtener el inventario de bienes municipales y/o titularidades catastrales de las propiedades por parte del Ayuntamiento de Coria.

8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RESIDENCIALES

8.3.1. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

_Alturas existentes según catastro

Según la cartografía vectorial (formato shapefield) de la *Sede electrónica del Catastro*, las alturas consolidadas de las edificaciones de Coria oscilan entre la planta baja (pb) y las nueve plantas (pb+8). Su distribución en los diferentes tejidos que conforman el municipio responde a cierta homogeneidad (ver el plano 6.2.1. *Altura de las edificaciones existentes según catastro* del Atlas de la información urbanística).

La altura predominante en gran parte del municipio está condicionada por la existencia de dos núcleos externos de urbanizaciones de vivienda unifamiliar: Puebla de Argeme y Rincón del Obispo. Esta tipología consta, principalmente, de edificaciones de planta baja o planta baja y piso. En el casco histórico predominan también las edificaciones de planta baja y piso (pb+1). A lo largo del eje de la EX-109 VII las alturas de las edificaciones residenciales aumentan, llegando hasta 9 pisos (pb+8). En el eje de la avenida Alfonso VII predominan una tipología residencial de tres pisos (pb+2).

Las edificaciones con mayor número de plantas se concentran, tal como se ha comentado en el párrafo anterior, alrededor de la EX-109.

_Alturas según el planeamiento vigente

El Planeamiento vigente establece unas alturas máximas de las edificaciones residenciales en función de la zonificación del suelo residencial. En las zonas residenciales con mayor densidad, concentradas alrededor del eje EX-109, se puede edificar hasta una altura de 6 pisos (pb+5).

La altura predominante en el municipio, establecida por el Plan vigente, es de 3 plantas (pb+2) a excepción de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo, cuya altura predominante es la propia de tejidos de baja densidad, pudiendo edificar hasta una altura de 2 pisos (pb+1).

8.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

_Alturas existentes según catastro

Según la cartografía vectorial (formato shapefield) de la *Sede electrónica del Catastro*, las alturas consolidadas de las edificaciones de actividad económica de Coria oscilan entre la planta baja (pb) y las 5 plantas (pb+4), todo y que la altura predominante en este tipo de tejido es de pb (ver el plano 6.2.1 *Altura de las edificaciones existentes según catastro* del Atlas de la información urbanística).

Cabe destacar que algunas de las edificaciones localizadas en espacio calificado como actividad económica son realmente edificaciones residenciales, que tienen un mayor número de plantas que la tipología de actividad económica.

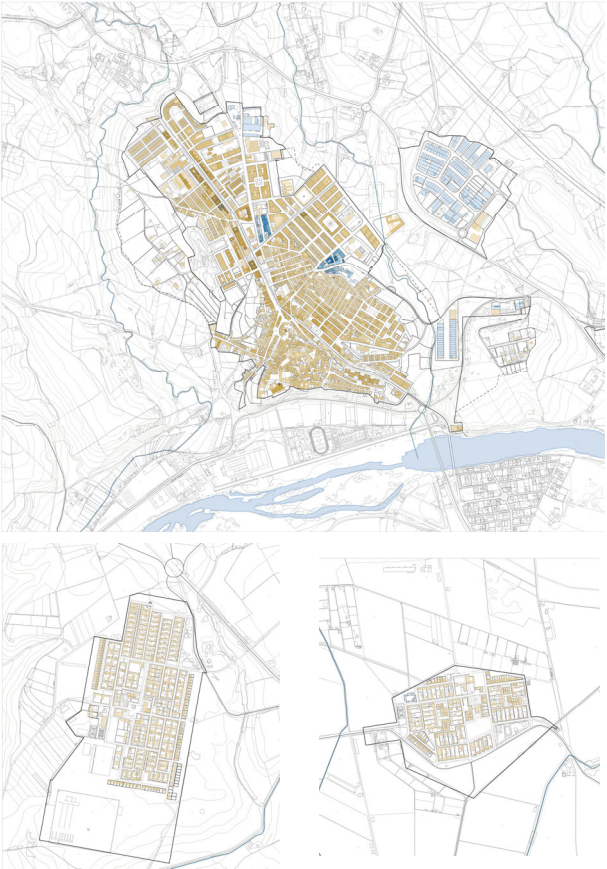
Los polígonos industriales se localizan en el perímetro o externos al núcleo del municipio, donde predomina un paisaje conformado por naves de volumen único (pb) siendo el más importante y con mayor concentración de actividad el polígono industrial los Rosales.

_Alturas según el planeamiento vigente

El PGM vigente define en los planos de ordenación las alturas para las claves de ordenación de actividad económica - zona industrial. Para estas se establece una parcela mínima de 300 m² con una fachada mínima de 10 m. La posición de los edificios en la parcela es libre, siempre que se respeten los retranqueos y patios señalados en el plano de ordenación de alturas. La ocupación y el número de plantas se define en los planos de ordenación, entendiéndose que la parte de parcela señalada con altura 0 no puede ocuparse con la edificación por encima de la rasante del terreno. Las alturas de la zona industrial, identificadas en los planos, oscilan entre PB+1 y PB+3.

8.5. PROPIEDAD VERTICAL VS HORIZONTAL

Según los datos extraídos de los archivos del Centro de Gestión Catastral, del total de 3.523 parcelas urbanas que se encuentran dentro del término municipal de Coria, 2.863 son de propiedad vertical (ver plano 6.2.8 Propiedad vertical vs horizontal). Esta cifra representa el 81% de las parcelas urbanas de Coria. Este dato, tan elevado, se debe probablemente a la fuerte presencia de un tejido residencial de baja densidad, con una tipología de vivienda predominante de pb+1, así como por la presencia del polígono industrial que aumenta el número de parcelas sin división horizontal.



8.6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a la estructura de la propiedad el suelo

El término municipal presenta una estructura rústica muy fragmentada, con un claro predominio de parcelas pequeñas (la mayoría por debajo de 3 ha), aunque coexistiendo con un número reducido de grandes fincas que concentran una parte relevante de la superficie total. En el suelo urbano, la parcelación es también mayoritariamente menuda, con un peso muy alto de parcelas por debajo de 300 m², lo que condiciona tanto la capacidad de transformación como las estrategias de renovación y completado del tejido.

> Respecto a las condiciones de edificación de las zonas residenciales

Las áreas de actividad económica responden mayoritariamente a una tipología de nave de una planta (PB), localizada en el perímetro urbano, con especial concentración en el polígono de Los Rosales. El planeamiento vigente establece parámetros básicos (parcela mínima, fachada mínima y alturas en planos) que sitúan las alturas habituales entre PB+1 y PB+3, garantizando un modelo productivo de baja altura compatible con la logística y la funcionalidad industrial.

> Respecto a las condiciones de edificación de las zonas de actividad económica

La edificación residencial existente muestra una horquilla amplia (de PB a PB+8), pero con una altura predominante baja (PB+1 y PB+2), asociada al casco histórico y a los tejidos de baja densidad, especialmente en Puebla de Argeme y Rincón del Obispo. El planeamiento vigente consolida este patrón, fijando con carácter general PB+2 como altura predominante y permitiendo mayores intensidades en los ámbitos de mayor densidad en torno al eje de la EX-109, donde se admiten alturas máximas superiores.

> Respecto a las parcelas de propiedad vertical y propiedad horizontal

Predomina claramente la propiedad vertical en el municipio (en torno al 81% de las parcelas urbanas analizadas), coherente con un tejido de vivienda unifamiliar o de baja altura y con la presencia de parcelas industriales sin división horizontal. La propiedad horizontal, más vinculada a tipologías plurifamiliares, se concentra en los ejes de mayor densidad y en ámbitos donde la edificación alcanza mayores alturas, siendo un indicador de mayor complejidad de gestión y de necesidades específicas de conservación y rehabilitación.

9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS

9.1. TEJIDOS RESIDENCIALES

Según planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico vigente en Coria establece una estructura residencial basada en cuatro categorías edificatorias principales: Zona Monumental, Manzana Cerrada A, Manzana Cerrada B y Edificación Abierta. Estas ordenaciones definen la morfología urbana, los parámetros de edificación y el grado de consolidación del tejido residencial.

Según los datos de ocupación del suelo, Coria cuenta con 718.585 m² destinados a uso residencial, lo que representa 28,97 % del total de suelo urbano y urbanizable. La distribución entre tipologías es la siguiente:

- Zona Monumental (casco antiguo): 43.280 m² (1,74 %)
- Manzana Cerrada A: 617.437 m² (24,89 %)
- Manzana Cerrada B: 54.313 m² (2,19 %)
- Edificación Abierta: 3.555 m² (0,14 %)

9.1.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

En el conjunto de Coria se han identificado 4 grandes tipos de suelos de uso residencias que califican el suelo de la siguiente manera:

Zona Monumental

Corresponde al casco histórico intramuros, con su morfología tradicional: edificaciones respetuosas con la identidad urbana histórica, con materiales, proporciones y volumetrías que conservan la imagen patrimonial del casco antiguo. Esta zona se protege normativamente para mantener su carácter histórico y evita transformaciones que alteren su envolvente arquitectónica original.

La altura máxima permitida según las “Normativas 1989” se fija entre 2 y 3 plantas, y será determinada por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Patrimonio según los siguientes criterios:

- a) Ajuste de cornisa:

La cornisa del edificio deberá situarse siempre en una altura comprendida entre las de los edificios colindantes. Si las parcelas colindantes son solares o inmuebles declarados en ruina, la referencia será el siguiente edificio existente.

- b) Perspectivas lejanas:

En edificaciones visibles desde puntos elevados o miradores, la cornisa deberá escalonarse, evitando paños continuos superiores a dos plantas visibles.

- c) Adaptación topográfica:

La línea de cornisa se adaptará a la topografía del terreno, respetando las pendientes y variaciones naturales del suelo.

El objetivo de estos criterios es proteger la imagen urbana histórica y garantizar la integración visual del conjunto monumental.

Con 43.280 m², su presencia es modesta en términos de superficie, pero estratégica desde la perspectiva patrimonial, urbana y de identidad local.

Manzana Cerrada A

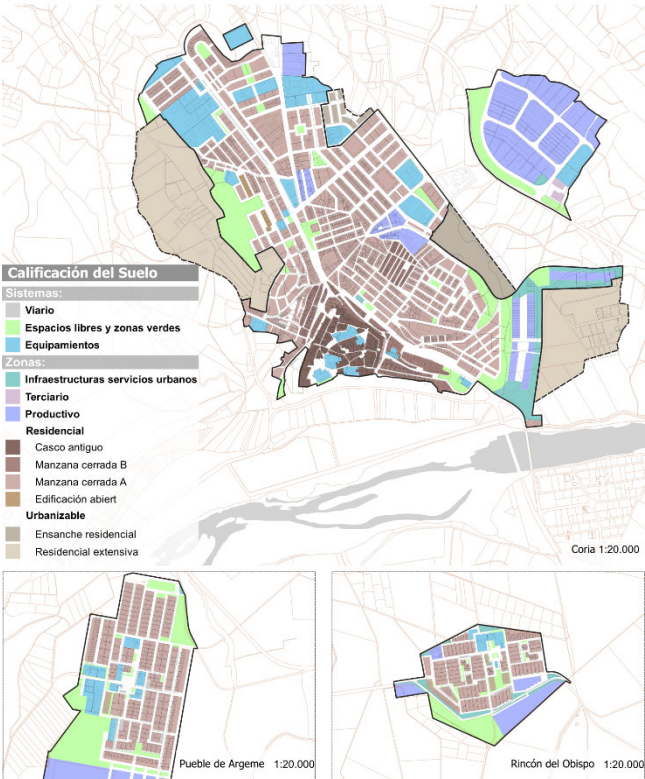
Esta tipología representa el tejido residencial predominante en Coria: 617.437 m² de suelo. Las manzanas se organizan con edificaciones en alineación a la calle y patios interiores, generando una estructura cerrada, homogénea y densamente consolidada.

El planeamiento regula parámetros urbanísticos como ocupación, alineaciones, alturas y densidad, garantizando el uso residencial predominante, continuidad urbana, y densidad suficiente para mantener servicios y equipamientos. Debido a su consolidación, estas áreas aglutinan la mayoría de las viviendas residenciales del municipio, en una trama urbana madura.

La altura permitida se determina mediante el plano de alturas del planeamiento siendo este un documento adjunto en el planeamiento urbanístico vigente.

Manzana Cerrada B

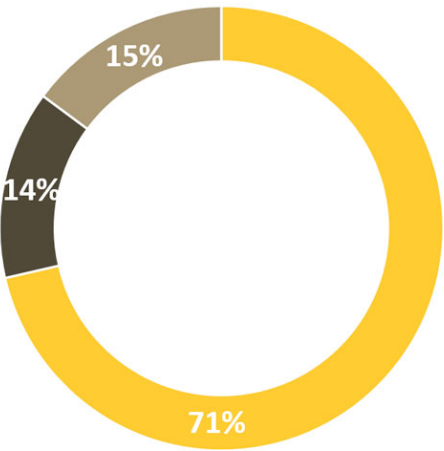
Con 54.313 m², representa una variante más flexible o con menor grado de consolidación. Este tipo de suelo permite procesos de renovación, sustitución edificatoria o ciertas variaciones en ordenación en comparación con la manzana A.



9.1.1 Zonas residenciales, según planeamiento vigente

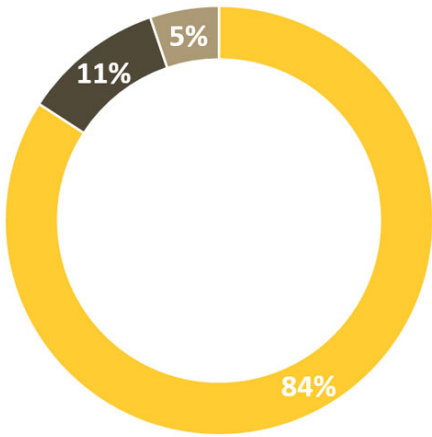
Suelo Urbano		Ocupación	%
Sistemas		1.005.931 m²	40,55%
Viario		589.229 m²	23,75%
Espacios libres y zonas verdes		251.998 m²	10,16%
Equipamientos		164.703 m²	6,64%
Zonas		1.105.290 m²	44,55%
Infraestructuras servicios urbanos		62.132 m²	2,50%
Terciario		2.711 m²	0,11%
Productivo		321.862 m²	12,97%
Residencial		718.585 m²	28,97%
Urbanizable			
Zona monumental (casco antiguo)		43.280 m²	1,74%
Manzana cerrada A		617.437 m²	24,89%
Manzana cerrada B		54.313 m²	2,19%
Edificación abierta		3.555 m²	0,14%
Total urbano:		2.111.221 m²	85,10%
Suelo Urbanizable			
Ensanche residencial		52.130 m²	2,10%
Residencial extensiva		301.715 m²	12,16%
Equipamiento		5.651 m²	0,23%
Viario		10.152 m²	0,41%
Total urbanizable:		369.647 m²	14,90%
Total:		2.480.867 m²	100%

9.1.2 Cómputo del suelo según su calificación



■ Viviendas principales ■ Viviendas secundarias ■ Viviendas vacías

9.1.3 Caracterización del parque de vivienda, según su ocupación



■ Viviendas de propiedad ■ Viviendas de alquiler ■ Otra tenencia

9.1.4 Régimen de tenencia

La regulación es más flexible, lo que facilita adaptaciones urbanísticas, remodelaciones y acomodación de nuevas tipologías residenciales sin romper la continuidad urbana, esta tipología es frecuente en los arrabales colindantes al casco histórico intramuros, siendo estos; Arrabal del Carmen, Arrabal de San Francisco y Arrabal de la Corredera.

La altura permitida se determina mediante el plano de alturas del planeamiento siendo este un documento adjunto en el planeamiento urbanístico vigente.

Edificación Abierta

La zona de Edificación Abierta constituye el tejido residencial más moderno de Coria, caracterizado por edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres y una menor densidad respecto a los tejidos compactos. Se trata de un ámbito plenamente consolidado por la edificación, por lo que el planeamiento establece un régimen normativo orientado a preservar su configuración abierta y el equilibrio volumétrico existente. En este sentido, no se permiten ampliaciones del volumen construido, quedando únicamente autorizados los cerramientos de terrazas en los edificios actuales.

A pesar de esta restricción, sí se admite la posibilidad de realizar sustituciones parciales o totales de la edificación, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial y que dichas actuaciones no supongan un incremento del volumen previamente existente, garantizando así que la imagen abierta del conjunto no se vea alterada. La tipología edificatoria obligatoria es la vivienda aislada, lo que asegura la continuidad del modelo urbano característico del ámbito.

En cuanto a los parámetros urbanísticos, la zona establece una ocupación máxima del 50 % de la parcela neta, entendida como aquella resultante una vez descontado el suelo destinado a cesiones obligatorias. Asimismo, la normativa fija una edificabilidad máxima de 1 m² de techo por cada m² de suelo ocupado, manteniendo un equilibrio entre la intensidad edificatoria y la presencia de espacios libres que define la esencia de este tejido.

9.1.3. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL Y RÉGIMEN DE TENENCIA

Según los datos del Atlas Digital de las Áreas Urbanas del INE del 2011, el municipio disponía de 7.459 viviendas, de las cuales 5.322 corresponden a viviendas principales, representando el 71,4 % del total. A estas se suman 1.024 viviendas secundarias (13,7%), que responden en buena parte a usos vinculados a la residencia temporal o estacional, y 1.107 viviendas vacías (14,8%), que configuran un volumen notable susceptible de futuras estrategias de movilización, rehabilitación o incorporación a políticas públicas de vivienda.

La estructura del parque construido evidencia, por tanto, una composición residencial consolidada, donde el peso de la vivienda principal se combina con una proporción equilibrada de vivienda secundaria y un porcentaje relevante de vivienda desocupada. Esta distribución constituye un elemento de interés tanto desde la perspectiva de la planificación urbanística como desde la política pública de vivienda, especialmente en lo relativo a la gestión del stock vacío y a las oportunidades de regeneración urbana.

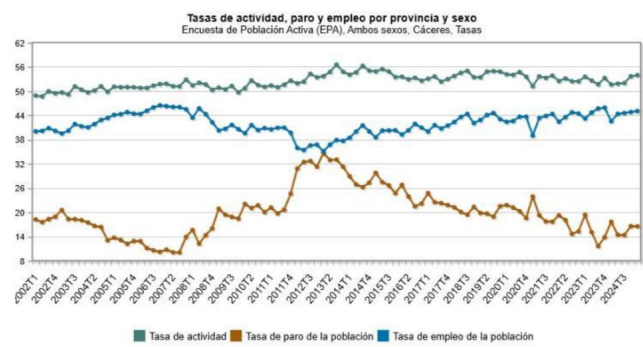
En cuanto al régimen de tenencia, la oferta residencial de Coria se caracteriza por una marcada prevalencia de la vivienda en propiedad. Del total de viviendas principales, 4.478 se encuentran en régimen de propiedad, lo que supone el 84,14 %. Este porcentaje confirma una estructura tendencial fuertemente orientada hacia la propiedad privada, característica propia del contexto residencial de muchos municipios de tamaño medio. Por su parte, las viviendas en alquiler ascienden a 567, representando apenas el 10,65 %, mientras que las viviendas bajo “otras formas de tenencia” —que pueden incluir cesiones, usufructos o regímenes no estandarizados— suman 277, equivalentes al 5,20 %.

La predominancia del régimen de propiedad, unida al volumen significativo de vivienda vacía y a la limitada presencia de alquiler, plantea desafíos y oportunidades para la diversificación del parque residencial y para la implantación de políticas que fomenten la asequibilidad, la movilidad residencial y la disponibilidad de vivienda para colectivos con mayor dificultad de acceso. Aunque en Coria no existe un parque de vivienda protegida o de promoción pública de la magnitud del que se observa en ciudades mayores, la proporción de viviendas desocupadas y la estructura tendencial indican un potencial relevante para impulsar estrategias de vivienda asequible, regeneración y dinamización del mercado de alquiler.

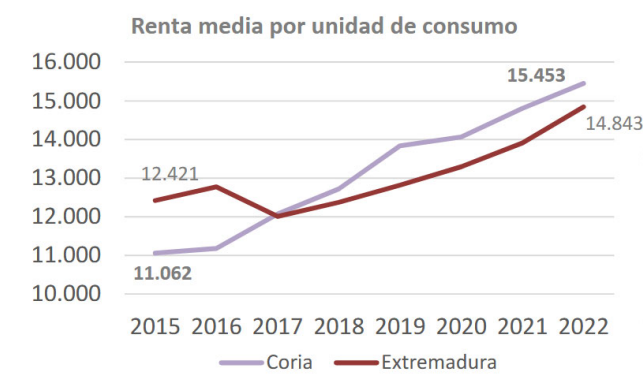
9.2. TEJIDOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad económica de Coria se caracteriza por un marcado predominio del sector servicios, acompañado de una presencia significativa de actividades relacionadas con la agricultura, la ganadería y la pesca, que continúan teniendo un peso relevante en la economía local (ver gráfica 9.2.1).

A diferencia de los municipios con una fuerte especialización manufacturera, Coria configura su actividad económica en torno al papel que desempeña como cabecera comarcal: concentra los principales servicios administrativos, comerciales, educativos y sanitarios del territorio, lo que explica el claro liderazgo del sector terciario. La actividad agropecuaria, tradicionalmente fundamental en la comarca del Valle del Alagón, continúa siendo un componente esencial, tanto por su peso en el empleo como por la riqueza vinculada a cultivos, explotaciones ganaderas y pequeñas industrias derivadas.

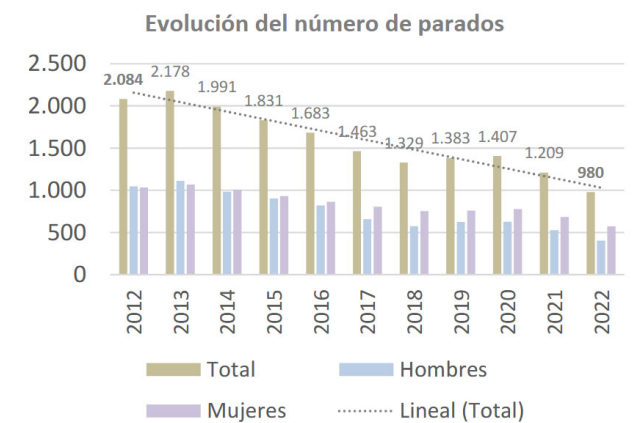


9.2.1 Tasa de actividad, paro y empleo renta provincia de Cáceres.



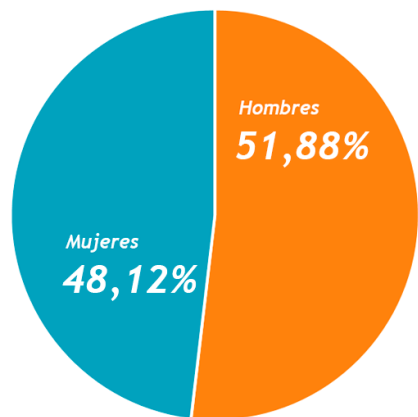
Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

9.2.2 Renta por unidad de consumo en Coria



9.2.3 Evolución del número de parados en Coria

Distribución de la población afiliada, según su sexo:



9.2.4 Distribución de la población afiliada a la seguridad social según su sexo

La posición geográfica de Coria (situada en un cruce estratégico entre el norte de Extremadura, la Sierra de Gata y el corredor del Alagón) refuerza su rol como nodo de servicios y como centro de atracción comarcal. Aunque no se encuentra próxima a áreas metropolitanas de gran tamaño, su localización permite que actúe como referente funcional para numerosos municipios de su entorno. La disponibilidad de suelo industrial y la presencia de pequeñas y medianas empresas han permitido consolidar una actividad productiva estable, aunque con un peso claramente inferior al de los servicios.

En este capítulo se analizará la realidad laboral de los trabajadores locales, el perfil socioeconómico de la población y la estructura empresarial implantada en Coria. Asimismo, se examinarán las zonas comerciales que dan servicios a la población y generan una actividad económica en el municipio, hasta los espacios productivos vinculados al tejido industrial (polígonos industriales) y agroganadero.

9.2.1. EL CLIMA LABORAL

La realidad laboral en Coria refleja un modelo económico con fuerte presencia del sector servicios y un peso destacado de las actividades agropecuarias, acompañado de un tejido industrial limitado pero estable. Durante la última década, el municipio ha mostrado una reducción continuada del desempleo, así como un incremento de la renta media por unidad de consumo, situándose incluso por encima de la media regional de Extremadura, lo que indica una evolución positiva de las condiciones de vida y de la capacidad adquisitiva de la población.

A nivel provincial, desde 2002 la tasa de actividad se ha mantenido relativamente estable, mientras que el paro se disparó a raíz de la crisis de 2008, alcanzando su máximo en 2013. Desde entonces, el desempleo ha descendido progresivamente, y en 2024 el mercado laboral presenta signos claros de recuperación, con una mejora generalizada de los principales indicadores.

Trabajadores

La situación socioeconómica de Coria se caracteriza por una evolución positiva de los niveles de renta y por una estabilidad progresiva de las condiciones de vida de la población. La estructura económica local, marcada por el predominio del sector servicios y el peso tradicional de la agricultura y la ganadería, influye directamente en la capacidad adquisitiva de los hogares y en la distribución interna de la renta.

Aunque Coria presenta indicadores relativamente favorables en comparación con el conjunto regional, persisten desigualdades asociadas al tamaño y composición de los hogares, así como a factores como la edad, la cualificación profesional o la situación laboral.

Perfil de los trabajadores

Para evaluar de forma más precisa la capacidad económica de los hogares, se emplea la *renta media por unidad de consumo*, que ajusta los ingresos según el número de miembros del hogar mediante la escala OCDE. Este indicador permite comparar niveles de vida reales entre hogares de distinta composición. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, Coria muestra entre 2015 y 2022 una evolución claramente ascendente en este indicador (ver gráfica 9.2.3).

La renta media por unidad de consumo pasa de unos 11.062€ en 2015 a 15.453€ en 2022, superando de forma continuada al promedio de Extremadura, que en 2022 se sitúa en 14.843€. Esta diferencia refleja un comportamiento económico más dinámico que el regional, especialmente evidente a partir de 2018, momento en el que la brecha entre Coria y el conjunto autonómico comienza a ampliarse.

La progresión de la renta disponible ajustada indica un fortalecimiento del tejido económico local, una mejora en la situación de los hogares y una creciente convergencia con los niveles medios nacionales, aunque siguen existiendo diferencias internas derivadas de las características específicas de cada núcleo familiar.

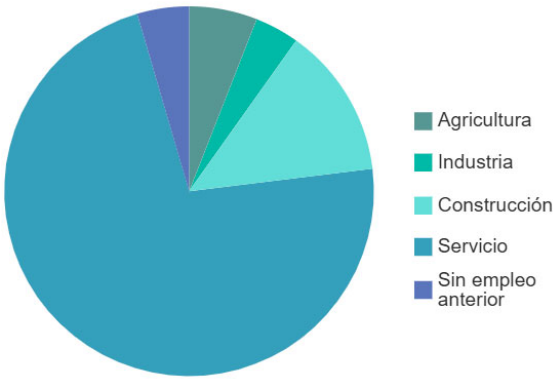
Si analizamos los datos de formación, la estructura formativa del municipio se caracteriza por un predominio de los niveles educativos medios: el 8,30 % de la población de 15 o más años carece de estudios, un 12,63 % posee Educación Primaria y un 45,89 % ha completado estudios de Educación Secundaria. Esta distribución sugiere un mercado laboral con una base amplia de trabajadores con cualificación media y un porcentaje relativamente bajo de población sin estudios, lo que constituye un elemento favorable para la inserción laboral, aunque aún limitado en cuanto a la proporción de personas con formación superior.

Mercado laboral

El mercado laboral de Coria refleja una dinámica caracterizada por una progresiva recuperación y consolidación de la actividad económica durante los últimos años, sustentada en el incremento de la afiliación a la Seguridad Social y en una reducción paulatina del desempleo (ver gráfica 9.2.3).

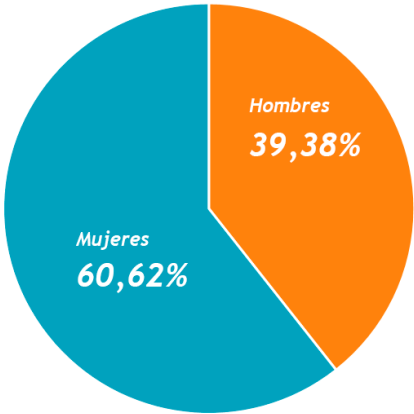
La población afiliada a la seguridad social del municipio se manifiesta en un volumen de 4.424 personas, cifra que evidencia un tejido productivo estable y un nivel de ocupación significativo dentro del contexto comarcal. La distribución por sexo muestra un equilibrio notable, con un 51,88 % de hombres y un 48,12 % de mujeres afiliadas (ver gráfica 9.2.4), lo que pone de manifiesto una participación equiparable entre ambos grupos en el empleo formal, especialmente relevante en un entorno donde las estructuras tradicionalmente ocupacionales tendían a generar diferencias más acusadas.

Según las afiliaciones a la seguridad social del año 2024, la estructura económica del municipio se distribuye en Servicios (71,25 %), Construcción (10,94 %), Agricultura-Ganadería-Pesca (9,72 %) e Industria (8,00 %). Como se muestra en la tabla a continuación (ver gráfica 9.2.5):

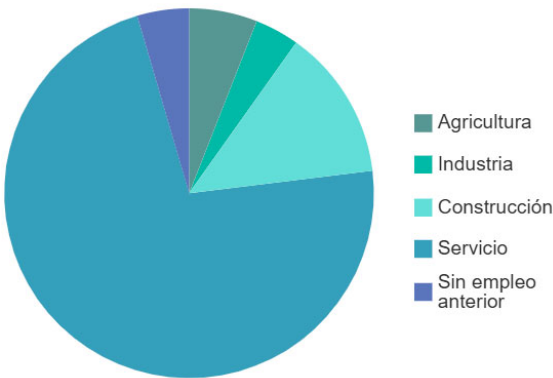


9.2.5 Afiliaciones en la seguridad social por sector

Distribución de la población parada,según su sexo:



9.2.6 Distribución de la población parada, según su sexo



9.2.7 Distribución de la población parada por sector

Sector	Personas afiliadas	Porcentaje (%)
Agricultura, ganadería, y pesca	430	9,72 %
Industria	354	8,00 %
Construcción	484	10,94 %
Servicios	3.152	71,25 %
No consta	4	0,09 %
Total:	4.424	100%

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

La composición interna de la población afiliada permite observar un mercado laboral dinámico que incorpora de manera creciente a personas de diferentes edades. Los menores de 25 años representan un 3,80 % de los afiliados, mientras que el grupo de entre 25 y 44 años concentra el 37,48 %. Contrastando con el grupo de los mayores de 44 años constituyen el 58,73 % del total, lo que revela la presencia de una población laboral con experiencia y un envejecimiento progresivo, fenómeno que coincide con las tendencias demográficas regionales.

	Personas afiliadas	Porcentaje (%)	Afiliados sobre PPA
Menores de 25 años	168	3,80%	15,25%
Entre 25 y 44 años	1.658	37,48%	59,28%
Mayores de 44 años	2.598	58,73%	65,42%
Total:	4.424	100%	-

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

En cuanto al desempleo, muestra una tendencia descendente que acompaña el comportamiento positivo del mercado laboral. En la actualidad, Coria registra 772 personas en paro, con una distribución que evidencia una mayor incidencia en las mujeres, que representan el 60,62 % del total, frente al 39,38 % correspondiente a los hombres (ver gráfico 9.2.6). Este desequilibrio sugiere la persistencia de brechas de género tanto en el acceso al empleo como en la estabilidad de las ocupaciones desempeñadas, particularmente en aquellos sectores donde la temporalidad y la estacionalidad son más acusadas.

El desempleo en Coria se concentra mayoritariamente en el sector servicios, que reúne 559 personas, es decir, cerca del 72 % del total de 772 personas paradas. La construcción supone alrededor del 13 %, mientras que la agricultura y la industria representan aproximadamente el 6 % y el 4 %, respectivamente.

Sector	Personas paradas	Porcentaje (%)
Agricultura	46	6 %
Construcción	102	13 %
Industria	30	4 %
Servicios	559	72 %
Sin empleo anterior	35	5 %
Total:	772	100%

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

En relación con la edad, los datos muestran que el desempleo afecta en menor medida a los menores de 25 años, que suponen el 6 % del total de personas paradas, mientras que el grupo entre 25 y 44 años concentra un 30 % y el de mayores de 44 años eleva su peso hasta el 64 %.

	Personas paradas	Porcentaje (%)	Parados sobre PPA
Menores de 25 años	45	6%	8%
Entre 25 y 44 años	233	30%	17%
Mayores de 44 años	494	64%	25%
Total:	772	100%	-

* PPA: Población Potencialmente Activa.

** Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

Esta estructura indica que las dificultades de inserción o reinserción laboral se incrementan con la edad, especialmente en perfiles con menor cualificación o con trayectorias profesionales vinculadas a sectores en transformación. La distribución por sectores confirma el predominio del paro asociado a las actividades de servicios, que representan el 72 % del total, seguido de la construcción con un 13 %, la agricultura con un 6 % y la industria con un 4 %. El grupo de personas sin empleo anterior, que constituye el 5 %, refleja la presencia de población que accede por primera vez al mercado laboral o que presenta trayectorias discontinuas.

En conjunto, el análisis del mercado laboral de Coria revela un escenario de mejora sostenida, apoyado en el crecimiento de la afiliación, la reducción del desempleo y el incremento progresivo de la renta. La economía local mantiene una fuerte orientación hacia el sector servicios, en paralelo al arraigo tradicional del sector agroganadero y a la presencia más moderada pero constante de la industria y la construcción. Este modelo productivo, aunque expuesto a las fluctuaciones estacionales y a episodios de temporalidad, muestra signos

de consolidación y estabilidad, situando al municipio en una trayectoria favorable dentro del contexto socioeconómico regional.

Empresas

Según los datos disponibles de 2024, el municipio de Coria cuenta con un total de 1.326 actividades emprendedoras, distribuidas entre los principales sectores económicos. El tejido empresarial local muestra un predominio claro del sector servicios, que concentra casi siete de cada diez actividades emprendedoras, evidenciando un modelo económico orientado hacia servicios comerciales, de atención personal y hostelería.

En comparación con otros sectores, los servicios presentan el índice de participación sectorial más elevado (68,83%), así como un índice de especialización de 1,11, lo que indica una concentración de actividad superior a la media. Dentro de este gran sector destacan especialmente el comercio al por menor, la hostelería y restauración, y otros servicios, que en conjunto representan una proporción significativa del total.

Por el contrario, sectores como la industria o la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca tienen un peso relativamente menor en la dinámica empresarial del municipio.

Sectores	Nº de empresas	Porcentaje (%)	Índice de especialización sectorial
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	203	15,31%	0,75
Industria	87	6,56%	1,00
Construcción	123	9,28%	0,85
Servicios	913	68,83%	1,11
Comercio al por mayor	88	6,64%	-
Comercio al por menor	251	18,93%	-
Hostelería y restauración	148	11,16%	-
Otros servicios	426	32,13%	-

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

Dentro del sector de comercio al por menor, uno de los más dinámicos del municipio, se diferencian tres subgrupos principales: alimentación, no alimentación y comercio mixto o integrado. De estos, el comercio de productos no alimentarios es el más representativo, con un índice de especialización de 1,39, lo que indica una presencia muy superior a la esperada según los estándares generales. En cambio, el comercio de alimentación, aunque presente, mantiene un peso menor en relación con el total del municipio.

9.2.2 COMERCIO

El tejido urbano de Coria presenta una estructura comercial fuertemente vinculada a su morfología histórica y a la centralidad consolidada en torno al núcleo urbano principal. La actividad económica se distribuye en establecimientos de pequeño y mediano tamaño. Según los datos disponibles para el año 2024 en el portal estadístico de la Junta de Extremadura, en el municipio se registran 372 establecimientos con actividad económica.

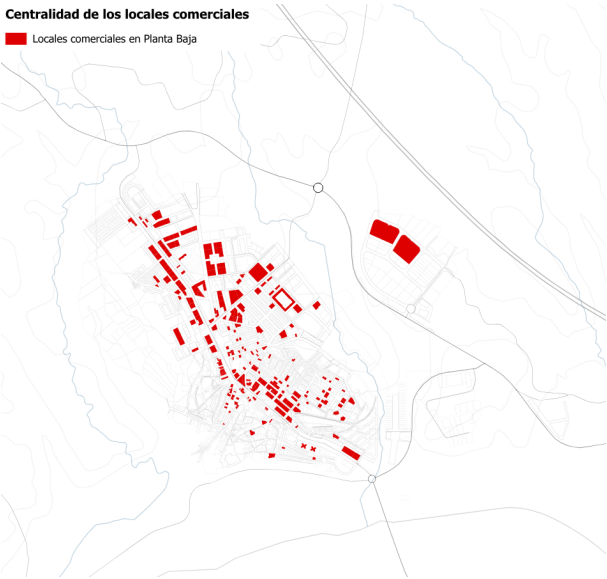
La distribución sectorial muestra una clara especialización terciaria: el 72,58% de los establecimientos con actividad económica se destinan al sector servicios y comercio, lo que confirma la dependencia del tejido económico respecto al consumo local y a actividades vinculadas a la atención al público. A continuación, se sitúan sectores con menor peso como la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (11,02%), la construcción (10,75%) y la industria (5,65%), lo que evidencia el desplazamiento progresivo de las actividades productivas hacia áreas externas o de mayor accesibilidad logística.

Sectores	Nº de locales	Porcentaje (%)
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	41	11,02%
Industria	21	5,65%
Construcción	40	10,75%
Servicios	270	72,58%
Comercio al por mayor, venta y reparación de vehículos	88	8,60%
Comercio al por menor	61	16,40%
Hostelería y restauración	51	13,71%
Otros servicios	126	33,87%

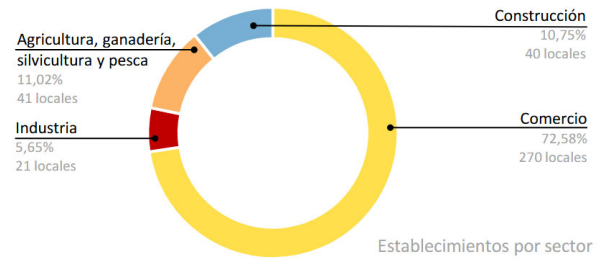
* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

Esta estructura confirma la relevancia del comercio cotidiano y de los servicios personales, así como el peso de la restauración como actividad urbana generadora de presencia en el espacio público.

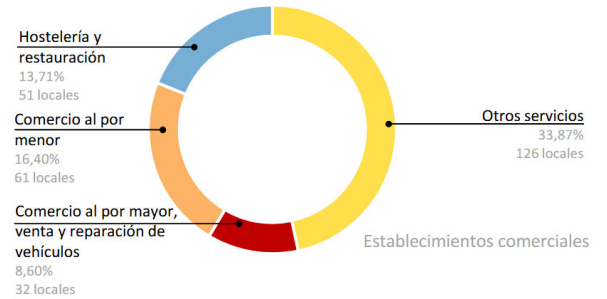
A escala territorial, la actividad económica en Coria no se distribuye de manera homogénea. El núcleo urbano concentra la mayor parte de los establecimientos, configurando ejes comerciales continuos en torno a la Avenida Virgen de Argeme y la Avenida de Extremadura, donde se observa una mayor compacidad funcional y una menor presencia de locales vacíos. Por el contrario, zonas residenciales como Rincón del Obispo y Puebla de Argeme presentan una estructura comercial muy débil o inexistente, lo que obliga a sus habitantes a desplazarse hacia el centro para cubrir necesidades básicas de consumo y acceso a servicios.



9.2.8 Parcelas con local comercial



9.2.9 Distribución de la población parada por sector



9.2.10 Distribución de los locales destinados a servicios

Esta distribución evidencia un modelo comercial centralizado, que fortalece el papel del casco urbano como foco económico, pero incrementa la dependencia funcional de los núcleos periféricos.

En términos de estructura laboral, el comercio en Coria se caracteriza por un predominio de pequeños establecimientos: el 77,42 % cuenta con hasta 5 trabajadores, frente al 15,59 % que emplea entre 6 y 19 trabajadores, y solo un 6,99 % alcanza o supera los 20 empleados.

Nº de trabajadores por comercio	Nº de establecimientos	Porcentaje (%)
Hasta 5 asalariados	288	77,42%
Entre 6 y 19 asalariados	58	15,59%
De 20 y más asalariados	26	6,99%

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2024

Esta composición confirma el peso del pequeño comercio de proximidad dentro del tejido económico municipal, reforzando su papel como generador de empleo local y motor de dinamización urbana. Sin embargo, esta estructura también explica la fragilidad del sistema comercial en áreas periféricas, ya que este tipo de negocios requiere mayores niveles de flujo peatonal y densidad urbana, condiciones que solo se cumplen en el centro consolidado.

El índice de dotación comercial municipal, situado en 2,25 locales por cada 100 habitantes, se ajusta a la escala urbana y pone de manifiesto la relevancia del comercio local como soporte funcional del sistema urbano.

El comercio en Coria actúa como elemento vertebrador del espacio público, especialmente en el casco histórico y en los principales corredores comerciales, donde las presencias continuas de actividades impulsan la vida urbana. No obstante, la escasa distribución en los núcleos periféricos, unida al predominio de pequeños establecimientos dependientes de la demanda local, plantea un desafío para la cohesión territorial. Este diagnóstico refuerza la necesidad de implementar estrategias urbanísticas que fomenten un mayor equilibrio territorial en la oferta comercial y mejoren la accesibilidad a los servicios básicos en el conjunto del municipio.

9.2.3 POLIGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

El municipio de Coria presenta una estructura industrial consolidada, distribuida entre cuatro ámbitos de actividad económica y dos polígonos industriales principales: Los Rosales y Las Lagunillas. En conjunto, el suelo destinado a usos productivos alcanza una superficie total de 309.802 m², configurando un tejido económico basado en actividades de pequeña y mediana escala (ver plano 9.2.9).

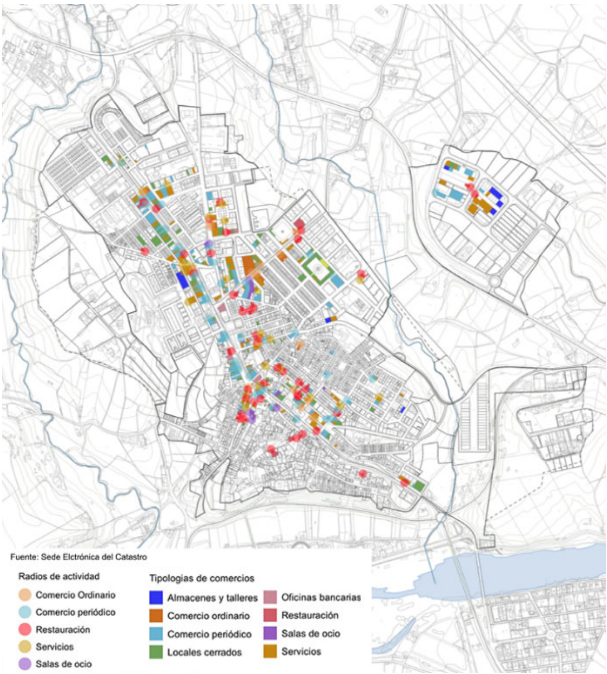
Sectores	Superficie	%	Parcelas	Parcelas sin edificar
Ámbito 1 de actividad económico	19.941,45 m²	6,44 %	3	0
Ámbito 2 de actividad económico	7.235,88 m²	2,33 %	22	0
Ámbito 3 de actividad económico	18.510,71 m²	5,97 %	38	3
Ámbito 4 de actividad económico	19.773,61 m²	6,38 %	1	0
Polígono “Los Rosales”	199.657,11 m²	64,45 %	55	15
Polígono “Las Lagunillas”	44.683,88 m²	14,43 %	37	1
	309.802 m²	100 %	156	19

La ocupación actual del suelo industrial evidencia un grado elevado de consolidación: de las 156 parcelas registradas, únicamente 19 permanecen sin edificar, lo que supone una disponibilidad residual del 12,18 % del total. Este dato adquiere relevancia en el contexto de planificación futura, ya que condiciona la capacidad del municipio para absorber nueva demanda industrial o proyectos vinculados a la transición energética, logística avanzada o innovación agroindustrial.

La mayor concentración de parcelas disponibles se localiza en el Polígono Industrial Los Rosales, con 15 parcelas sin desarrollar, seguido del Ámbito 3, con 3 parcelas vacantes. En contraste, los Ámbitos 1, 2 y 4 no presentan disponibilidad edificatoria, lo que confirma su plena madurez funcional. Cabe destacar que el Ámbito 4 aloja una sola parcela industrial, ocupada por la Cooperativa del Alagón (COPAL), destacando su singularidad dentro del sistema productivo municipal.

La morfología del tejido empresarial se caracteriza mayoritariamente por edificaciones industriales de planta baja (PB) o PB+1, lo que se corresponde con la presencia predominante de talleres, almacenes, logística local y pequeñas industrias transformadoras (ver plano 9.2.10). La única excepción destacable es el Ámbito 3 de actividad económica, donde la edificación admite mayores intensidades y alturas, respondiendo a su papel estratégico como área de activación económica y acogida de nuevas implantaciones empresariales.

El sistema productivo de Coria presenta una estructura industrial diversificada y con un alto grado de consolidación, organizada en cuatro ámbitos de actividad económica vinculados al tejido urbano consolidado y dos grandes polígonos industriales: Los Rosales y Las Lagunillas. El análisis conjunto de la edificabilidad, la ocupación del suelo, la altura edificatoria y la dimensión parcelaria permite identificar patrones



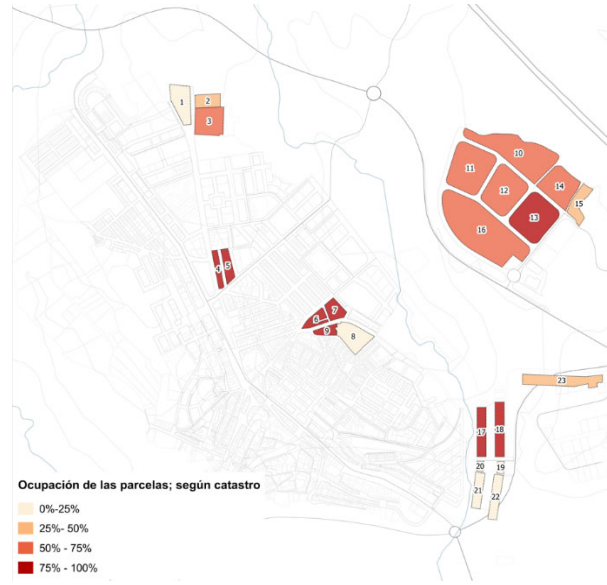
9.2.11 Clasificación de los locales comerciales en PB.



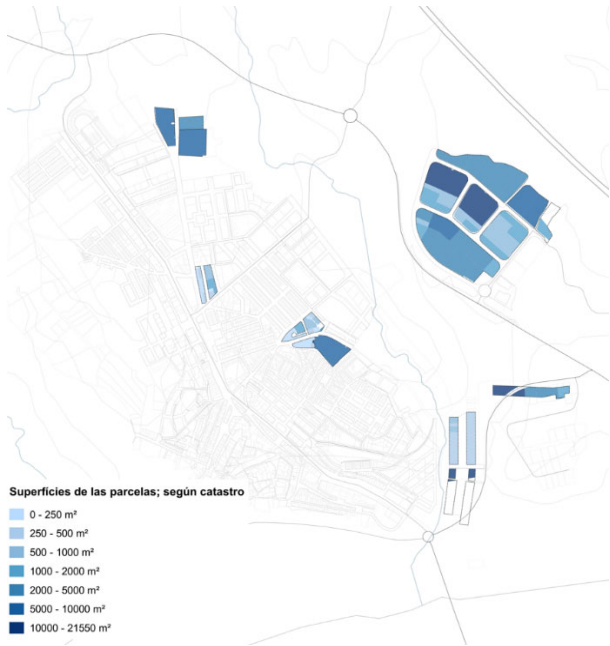
9.2.12 Polígonos industriales de Coria.



9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales



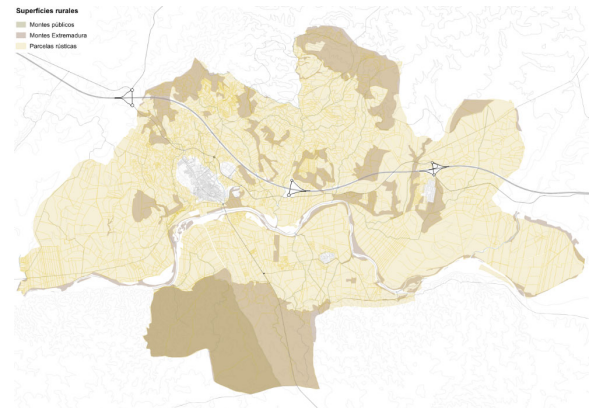
9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales



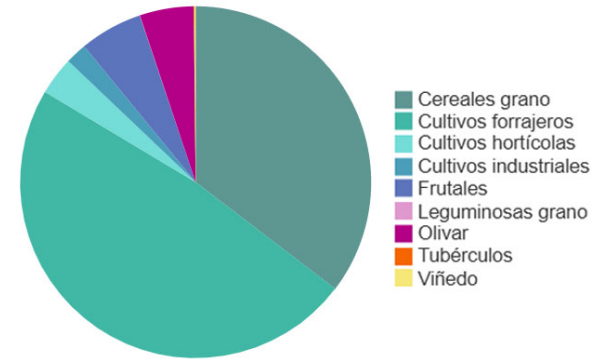
9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales



9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales



9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales



9.2.10 Alturas de las edificaciones en los polígonos industriales

morfológicos diferenciados que explican la organización funcional del tejido industrial y su evolución reciente.

Los polígonos situados en proximidad al casco urbano, especialmente los Ámbitos 1, 2 y 4, muestran una morfología compacta, con edificaciones mayoritariamente resueltas en una única planta o PB+1 y con índices de ocupación elevados. Este patrón indica su consolidación histórica y su vinculación con actividades industriales ligeras, logística de proximidad, talleres y servicios empresariales. El tamaño reducido de las parcelas, normalmente inferior a los 2.000 m², corresponde con actividades de pequeña escala, dependientes en gran medida de la accesibilidad urbana y de la proximidad al tejido residencial. En estos ámbitos, la edificabilidad registrada en los mapas se mueve mayoritariamente entre valores muy bajos y medios, lo cual evidencia un modelo constructivo basado en edificaciones funcionales, con escaso margen para densificar el volumen construido. La ausencia de parcelas sin edificar confirma su madurez morfológica y su limitada capacidad de expansión dentro del planeamiento vigente.

El Ámbito 3 representa una transición clara en términos morfológicos. Aunque mantiene la presencia dominante de edificaciones de PB o PB+1, las parcelas presentan mayor superficie media y una distribución más flexible, lo que permite la implantación de empresas con necesidades volumétricas más amplias. La edificabilidad en este sector es más alta que en el resto de ámbitos urbanos y parte de sus parcelas presentan niveles de ocupación intermedios, lo que sugiere aún capacidad de crecimiento interno mediante ampliaciones o densificación progresiva. Este ámbito se interpreta como un espacio de activación económica, diseñado para absorber demanda futura y favorecer una evolución hacia modelos productivos con mayores requerimientos de almacenamiento, logística o transformación agroindustrial.

Los polígonos industriales de mayor escala, especialmente Los Rosales, muestran un patrón morfológico diferenciado, caracterizado por la coexistencia de grandes parcelas de hasta más de 20.000 m² con otras de tamaño medio. En este polígono, el análisis combinado de las tres variables (ocupación, edificabilidad y tamaño) indica una estructura industrial moderna, con edificaciones de alta ocupación en la mayoría de parcelas y niveles medios de edificabilidad que permiten una posible densificación interna. Se observa un uso más intensivo del suelo, reflejado en tonos rojos intensos en el mapa de ocupación, lo que confirma la consolidación funcional del polígono como principal nodo industrial del municipio. La presencia de 15 parcelas aún vacantes convierte este polígono en el principal espacio disponible para la implantación de nuevas actividades económicas de media o gran escala.

Por su parte, el Polígono Las Lagunillas muestra un modelo intermedio entre el tejido urbano productivo y la mayor escala de Los Rosales. La mayoría de sus parcelas presentan tamaños comprendidos entre los 1.000 y 5.000 m² y un nivel de ocupación elevado en gran parte del ámbito, lo que indica un estado avanzado de consolidación. Su única parcela sin edificar confirma su limitada capacidad de crecimiento físico. Las alturas edificatorias predominantes siguen el mismo patrón general del municipio, con predominio de PB y PB+1, reflejando un modelo productivo basado en actividades industriales de tamaño medio.

En síntesis, la morfología industrial de Coria se organiza gradualmente desde pequeñas parcelas integradas en la estructura urbana hacia grandes plataformas industriales especializadas en la periferia. Los ámbitos más próximos al casco urbano han alcanzado niveles completos de ocupación y edificabilidad, mientras que los polígonos exteriores mantienen cierto margen de crecimiento y adaptación futura. Esta lectura revela un sistema industrial consolidado, pero con capacidad residual estratégica, con potencial para evolucionar hacia modelos productivos contemporáneos vinculados a la logística, la economía circular, la transformación agroalimentaria o la innovación industrial, siempre que el planeamiento futuro articule coherentemente suelo disponible, accesibilidad y diversificación funcional.

9.2.4 SECTOR AGRARIO

El municipio de Coria, situado en el noroeste de la provincia de Cáceres y enclavado en el fértil entorno del Valle del Alagón, presenta una marcada vocación agrícola y ganadera profundamente ligada a sus características territoriales. La presencia del río Alagón, eje fluvial fundamental en la comarca, ha permitido históricamente el desarrollo de amplias zonas de regadío que condicionan de manera decisiva la estructura productiva del municipio. Sus vegas y suelos aluviales, junto con pequeños arroyos y áreas húmedas asociadas, han configurado un paisaje apto para cultivos intensivos, diversificados y de alto rendimiento, generando una agricultura con un peso muy superior al que se observa en otros municipios cercanos de similar tamaño.

Tipo de cultivo	Superficie (ha)	%
Regadío	3.685	88,48 %
Secano	480	11,52 %
Total:	4.165	100 %

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2022

Según los datos del Instituto de Estadística de Extremadura correspondientes al año 2022, la superficie agrícola de Coria alcanza las 4.165 hectáreas, de las cuales 3.685 hectáreas son de regadío (88,48 %) y tan solo 480 hectáreas de secano (11,52 %). Este predominio del regadío es una consecuencia directa de la disponibilidad hídrica proporcionada por el río Alagón, lo que permite prácticas agrícolas más tecnificadas y orientadas a cultivos que requieren aportes hídricos constantes. Si se compara esta superficie con la extensión total del municipio, que ronda las 10.600 hectáreas, se observa que alrededor del 39 % del término

municipal está ocupado por terrenos cultivados, un porcentaje muy elevado que confirma la fuerte especialización agraria del territorio cauriense.

La composición interna de los cultivos refuerza esta idea de especialización productiva. Los cereales forrajeros ocupan 2.008 hectáreas, representando el 48,21 % del total agrícola, mientras que los cereales de grano suman 1.473 hectáreas, equivalentes al 35,37 %. Entre ambos suman más del 83 % de toda la superficie cultivada, lo que indica un modelo centrado en cultivos estratégicos para el abastecimiento ganadero y la producción de alimento. Otros cultivos como los hortícolas (3,51 %), frutales (5,79 %), olivares (4,97 %), viñedos o tubérculos tienen una presencia más limitada, aunque contribuyen a la diversificación y al aprovechamiento de las zonas de regadío y de pequeñas parcelas productivas ligadas tradicionalmente al autoconsumo o a mercados locales.

Clasificación de los cultivos	Superficie (ha)	%
Cereales grano	1.473	35,37 %
Cereales forrajeros	2.008	48,21 %
Cultivos hortícolas	146	3,51 %
Cultivos industriales	82	1,97 %
Frutales	241	5,79 %
Leguminosas grano	1	0,02 %
Olivares	207	4,97 %
Tubérculos	1	0,02 %
Viñedos	6	0,14 %
Total:	4.165	100 %

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2022

La fuerte orientación hacia cultivos forrajeros se comprende al analizar el peso del sector ganadero en el municipio. Coria contabiliza un total de 21.241 cabezas de ganado, entre las que destaca de forma muy notable el bovino, con 15.501 animales, lo que supone más del 73 % del total ganadero. Esta cifra revela una clara especialización en la ganadería vacuna, probablemente vinculada a sistemas de producción extensiva y mixta, propia tanto de las dehesas circundantes como de explotaciones de mayor intensidad situadas cerca de las zonas de regadío. El ovino, con 4.467 cabezas, mantiene una presencia significativa, siguiendo la tradición ganadera de la comarca, mientras que el porcino (1.160 cabezas) conserva un papel relevante, aunque más reducido. El caprino, con tan solo 113 animales, es prácticamente residual dentro del sistema productivo local.

Clasificación del ganado	Superficie (ha)	%
Caprino	113	0,53 %
Bovino	15.501	72,97 %
Porcino	1.160	5,46 %
Ovino	4.467	21,02 %

* Fuente: datos extraídos de IEEX (Instituto de Estadística de Extremadura), datos correspondientes al 2022

La relación entre agricultura y ganadería es especialmente evidente en Coria, ya que la gran proporción de cultivos forrajeros sirve de base alimentaria para la importante cabaña bovina y ovina, reduciendo la necesidad de importar piensos y aumentando la autosuficiencia de las explotaciones. Esta interdependencia entre ambos sectores contribuye a la estabilidad económica de muchas explotaciones familiares y al mantenimiento del paisaje agrícola tradicional.

En conjunto, el municipio de Coria presenta un modelo productivo en el que los recursos naturales (especialmente el río Alagón) condicionan positivamente el desarrollo agrícola, permiten una gran extensión de regadíos y sustentan una ganadería robusta, destacando el bovino como eje principal. Esta complementariedad entre agricultura y ganadería constituye un elemento central de la identidad económica y territorial de Coria, situándolo como uno de los núcleos agrarios más relevantes del norte de Extremadura.

9.4. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a los tejidos residenciales

El tejido residencial de Coria se estructura mayoritariamente en manzana cerrada, especialmente en la categoría Manzana Cerrada A, que concentra prácticamente toda la superficie residencial y define un modelo urbano compacto y consolidado, capaz de sostener servicios y actividad urbana. El casco histórico (Zona Monumental), aunque minoritario en superficie, es estratégico por su valor patrimonial y requiere mantener criterios de intervención orientados a la conservación de la imagen urbana. Las tipologías más abiertas tienen una presencia muy reducida en el planeamiento vigente, lo que confirma un patrón residencial predominantemente tradicional y de continuidad urbana.

> Respecto a los tejidos de actividad económica

La actividad económica del municipio presenta un perfil claramente **terciarizado**, coherente con el papel de Coria como **cabecera comarcal**, concentrando servicios, comercio y administración, mientras que la industria mantiene un peso menor pero estable. El suelo productivo se organiza en ámbitos consolidados y, especialmente, en los polígonos de **Los Rosales** y **Las Lagunillas**, con un grado de ocupación elevado y una disponibilidad de parcelas ya limitada, concentrada casi exclusivamente en Los Rosales. A escala territorial, el **sector agrario** continúa siendo estructural por la fuerte presencia del regadío y su vinculación directa con la ganadería, configurando un sistema productivo complementario que sigue teniendo un papel clave en la identidad y economía local.

10. MOVILIDAD

10.1. MARCO NORMATIVO

La legislación autonómica de Extremadura en materia de movilidad insta a que todos los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen las determinaciones de los planes estratégicos de movilidad sostenible, entre ellos el Plan Extremeño de Movilidad Sostenible (PEMS) 2021-2025, aprobado por la Junta de Extremadura.

En este sentido, el planeamiento deberá alinearse con los objetivos del PEMS, promoviendo una movilidad más sostenible, eficiente y respetuosa con el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad activa, la electrificación de la flota, la logística urbana sostenible y la reducción de emisiones contaminantes.

La implantación de nuevos sectores o la modificación de sectores existentes en los municipios de la provincia de Cáceres deberá estudiarse mediante informes de evaluación de la movilidad generada, de manera que se valoren tanto los efectos derivados de la implantación como las necesidades que deben atenderse para garantizar un crecimiento urbano equilibrado y sostenible.

Asimismo, será necesario tener en cuenta la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética, que insta a adoptar medidas de reducción de emisiones derivadas de la movilidad, especialmente en áreas sensibles como entornos escolares, equipamientos públicos y zonas con elevada densidad de tráfico.

10.2. ANTECEDENTES MUNICIPALES EN MATERIA DE MOVILIDAD



10.2.1. PLAN EXTREMEÑO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE (PEMS) 2030

El Plan Extremeño de Movilidad Sostenible (PEMS) es una iniciativa impulsada por la Junta de Extremadura con el objetivo de transformar la movilidad en la región, promoviendo un transporte más eficiente, seguro, inclusivo y sostenible. Este plan busca mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad.

El PEMS tiene como principales objetivos garantizar una movilidad de calidad, asegurando que todos los ciudadanos, especialmente aquellos en áreas rurales, tengan acceso a opciones de transporte eficientes y sostenibles. También busca reducir el uso del vehículo privado, fomentando el uso de medios de transporte colectivos y menos contaminantes, mejorar la conectividad entre zonas urbanas y rurales, facilitando la comunicación y reduciendo las desigualdades territoriales, y promover la sostenibilidad ambiental, disminuyendo las emisiones de gases contaminantes y promoviendo el uso de energías limpias en el transporte.

El plan se estructura en varios ejes clave que abordan diferentes aspectos de la movilidad. En primer lugar, se busca crear un sistema de transporte público interurbano eficiente y sostenible, que facilite la intermodalidad, integrando diferentes modos de transporte. Se fomenta la movilidad sostenible, promoviendo el uso de la bicicleta, el transporte público eléctrico y el caminar, así como hábitos más ecológicos entre la población. También se garantiza la movilidad segura e inclusiva, asegurando la seguridad vial y la accesibilidad para todos los ciudadanos, incluyendo a personas con movilidad reducida y colectivos vulnerables

10.3. CARACTERIZACIÓN DE LA MOVILIDAD

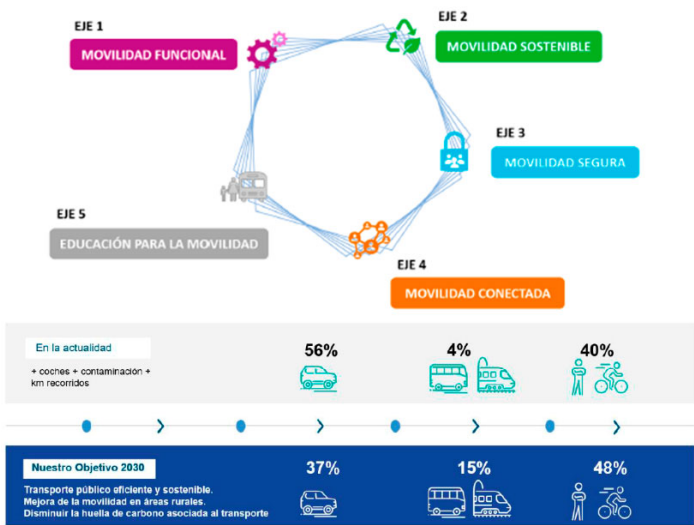
10.3.1. ANÁLISIS DE LOS DESPLAZAMIENTOS

Según los patrones de desplazamiento de la INE tenemos varios datos de cuántas personas se desplazan del municipio, dónde van y en qué vehículo viajan.

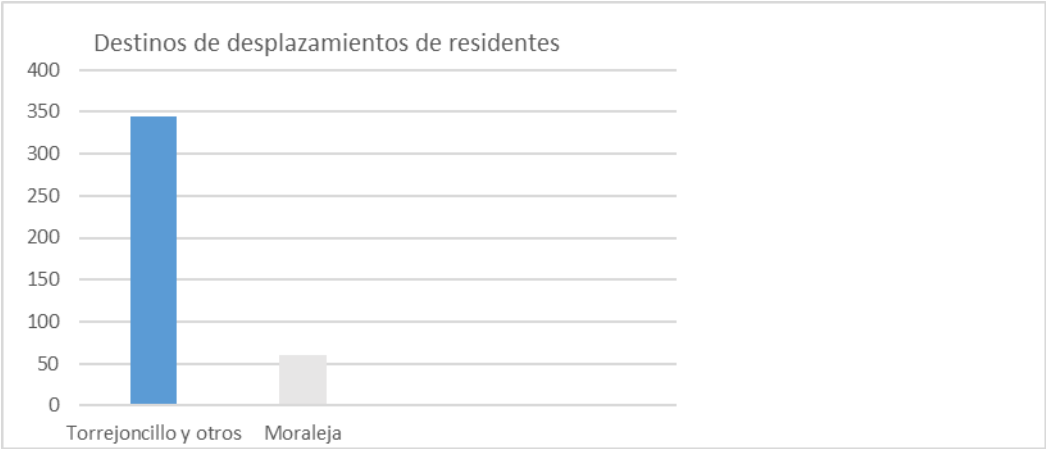
- Población residente en el área: **12.366 personas**
- Población residente que se mantiene en su área: **9.446 personas (76,39%)**
- Población que sale del área: **1.020 personas (8,25%)**
- Población que llega al área: **520 personas (4,21%)**
- Población detectada durante el día en el área: **9.966 personas (80,59%)**
- Coria experimenta una variación de población de: **-500 personas (-4,04%)**
- Los residentes en Coria se desplazan a: **2 destinos distintos**
- A Coria llega población desde: **1 orígenes distintos**

Los residentes en Coria, se desplazan a: **2 destinos**

- Torrejoncillo y otros municipios
- Moraleja

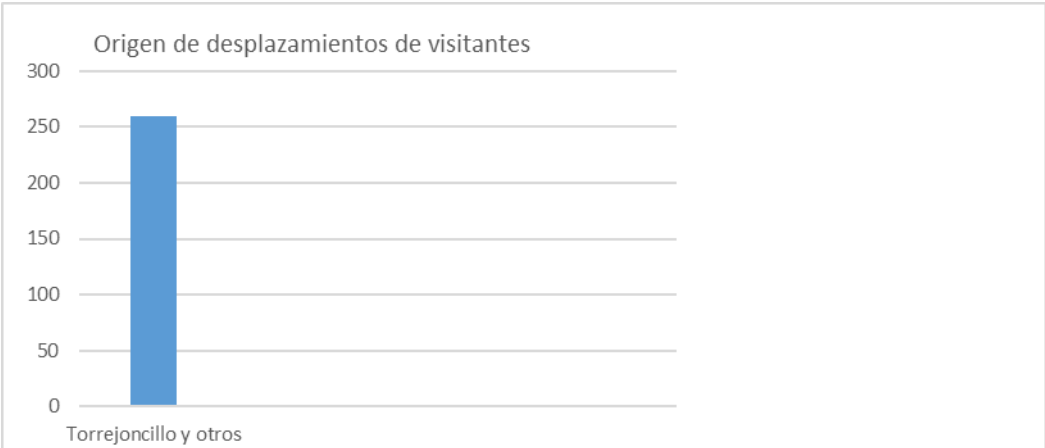


10.2 Análisis en la movilidad según el "PEMS 2030"

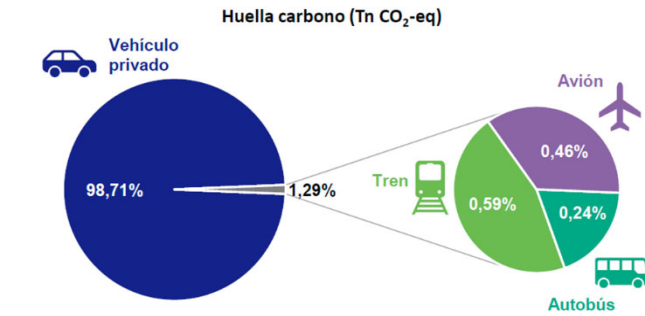


A Coria llega población desde: 1 destino

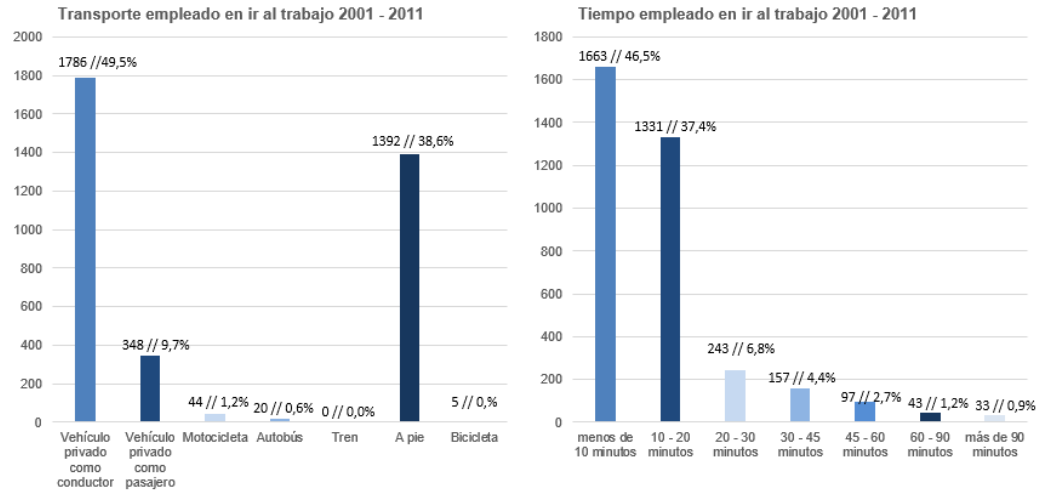
- Torrejoncillo y otros municipios



Según la Agenda Urbana, se han identificado varios datos relacionados con el transporte utilizado por los ciudadanos de Coria para ir a sus respectivos trabajos, y cuánto tiempo tardan en llegar:



10.3.2 Porcentaje de huella de carbono de cada modo de transporte



10.3.3. IMPACTO AMBIENTAL DE LA MOVILIDAD

Según el PEMS, se ha realizado un completo análisis de la huella de carbono del sistema de transporte en Extremadura, habida cuenta del elevado peso de este sector en las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), comprobándose que el vehículo privado es el principal emisor de GEI, suponiendo el 98,71% de las 1.869.230 toneladas de CO2 equivalente que emite el sector en su conjunto.

10.4. LOS MODOS ACTIVOS DE MOVILIDAD Y LOS VMP

10.4.1. RED PEATONAL

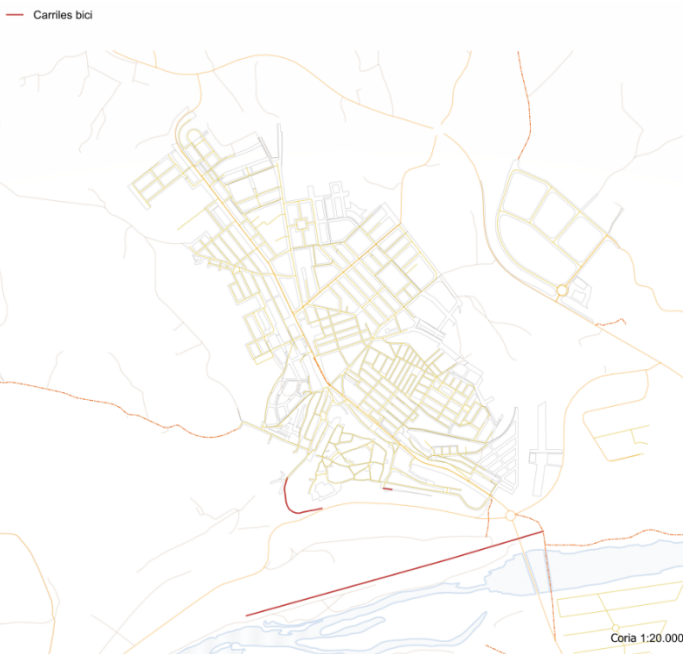
Coria ha desarrollado en los últimos años diversas actuaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad peatonal y la calidad del espacio público en su casco histórico, caracterizado por calles estrechas, trazado irregular y un elevado valor patrimonial. En esta zona, la prioridad es claramente peatonal y la velocidad máxima permitida para los vehículos se reduce a 20 km/h, con algunas calles donde solo se permite el acceso de residentes o servicios esenciales. En varios puntos del centro se han implantado plataformas únicas para mejorar la movilidad de personas con movilidad reducida. El Ayuntamiento ha ampliado zonas de acera en vías comerciales como la Avenida de Extremadura, y ha impulsado pequeñas intervenciones de calmado de tráfico en calles residenciales. También se han creado nuevas áreas de convivencia donde peatones y vehículos comparten el espacio con una limitación de velocidad de 20-30 km/h, buscando mejorar la seguridad y promover la movilidad activa.



10.4.1 Red peatonal de Coria.



10.4.2 Calle del Cuerno, Coria. Calle peatonal en plataforma única



10.4.3 Itinerarios ciclables



10.4.4 Carril bici en “Paseo de la Isla”

Se han identificado 1,175 km lineales de calles de prioridad para peatones en base a la realidad ejecutada. La mayoría de ellas se encuentran en el casco histórico, correspondiendo a calles muy estrechas donde no puede acceder un vehículo rodado. Destaca asimismo el Puente Renacentista, que es totalmente peatonal.

El nivel de accesibilidad en Coria presenta contrastes significativos. En los barrios más modernos del sur y oeste del núcleo urbano predominan aceras amplias, pasos peatonales rebajados y pendientes suaves, mientras que en el casco histórico y las áreas cercanas a la muralla medieval persisten limitaciones por la configuración urbana: calles estrechas, aceras reducidas y desniveles pronunciados. Asimismo, se observa iluminación insuficiente en algunos tramos y velocidades elevadas en vías de penetración como la EX-108 y la Avenida Virgen de Argeme. En ciertas calles se detecta un uso compartido de las aceras por bicicletas, patinetes y vehículos estacionados, lo que afecta la seguridad y la comodidad de los peatones.

10.4.2. RED DE BICICLETAS Y VMP

La red ciclable urbana de Coria es prácticamente inexistente, lo que significa que no existen carriles bici ni vías diseñadas específicamente para la circulación segura de bicicletas dentro de la ciudad. Esta situación limita considerablemente la posibilidad de utilizar la bicicleta como medio de transporte diario, especialmente para desplazamientos al trabajo, al centro educativo o a servicios básicos, debido a la falta de infraestructura adaptada que garantice la seguridad de los ciclistas.

Dentro del núcleo urbano, únicamente se ha identificado un itinerario ciclable: el carril bici del Paseo de La Isla, con una longitud de 1,15 km. Si bien este tramo supone un primer paso hacia la integración de la bicicleta en la movilidad urbana, su extensión reducida y la ausencia de conexiones seguras con otras zonas de la ciudad limitan su funcionalidad para los desplazamientos cotidianos.

Además, la configuración histórica del casco urbano, con calles estrechas, aceras reducidas y un trazado irregular, dificulta la coexistencia de bicicletas con peatones y vehículos. La falta de señalización, carriles segregados o medidas de calmado de tráfico específicas para ciclistas genera riesgos adicionales, desincentivando su uso y haciendo que la mayoría de los ciudadanos opte por el vehículo privado o el transporte público para sus desplazamientos diarios.

No obstante, el Ayuntamiento ha homologado y señalizado cinco rutas para fomentar el ciclismo y el senderismo en la zona. Además, la región cuenta con varios caminos rurales, rutas naturales y senderos ideales para el ciclismo de carretera y de montaña. Según el Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón, los itinerarios verdes y ciclables identificados son:

- **Vía Dalmacia:** Ruta que sigue el trazado de una antigua vía romana y conecta Coria con localidades cercanas.
- **Camino del Rincón del Obispo:** Vía histórica que enlaza Coria con diversas aldeas y zonas rurales.
- **Ruta Santuario de Argeme:** Conecta Coria con el Santuario de la Virgen de Argeme, atravesando montes y ofreciendo vistas panorámicas de la región.
- **Ruta de los Canales:** Recorrido que sigue los antiguos canales de agua.
- **Ruta de la Dehesa Boyal de Mínguez:** Atraviesa la dehesa extremeña, con paisajes característicos y fauna local, siendo especialmente popular para el ciclismo de montaña.

10.4.3. DESARROLLO DE LA RED DE MOVILIDAD ACTIVA

Peatones

La estrategia municipal de Coria para desarrollar la red peatonal se centra en mejorar la accesibilidad y la seguridad en los ejes principales de circulación a pie. Entre las actuaciones previstas se incluyen la ampliación de aceras en vías comerciales y residenciales, la adecuación de pasos peatonales y rebajes en los vados, así como la creación de zonas pacificadas donde peatones y vehículos compartan el espacio a baja velocidad.

El planeamiento urbano contempla la continuidad y conexión de los itinerarios peatonales del casco histórico con los barrios más modernos, así como con áreas de interés patrimonial y turístico. Se prevé también la mejora de la accesibilidad en tramos cercanos a la muralla medieval y el Puente Renacentista, garantizando que los itinerarios peatonales conecten de manera segura con plazas, parques y centros de servicios básicos. Estas actuaciones buscan consolidar un “anillo peatonal” que facilite los desplazamientos a pie por todo el núcleo urbano y promueva la movilidad activa en Coria.

Bicicletas y VMP

En cuanto a la movilidad en bicicleta y vehículos de movilidad personal (VMP), Coria aún carece de una red ciclable urbana significativa. Sin embargo, los planes futuros contemplan la creación y adecuación de itinerarios urbanos seguros que conecten el Paseo de La Isla, el casco histórico y los barrios periféricos. La primera fase prevista priorizará el desarrollo de itinerarios cortos de carácter urbano que permitan el uso cotidiano de la bicicleta, incluyendo accesos seguros a centros educativos, espacios públicos y zonas comerciales.

En una segunda fase, se prevé ampliar la red conectando el núcleo urbano con rutas periurbanas y caminos rurales, como la Vía Dalmacia, el Camino del Rincón del Obispo, la Ruta del Santuario de Argeme y otros itinerarios verdes existentes.

10.5. MOVILIDAD EN TRANSPORTE PUBLICO

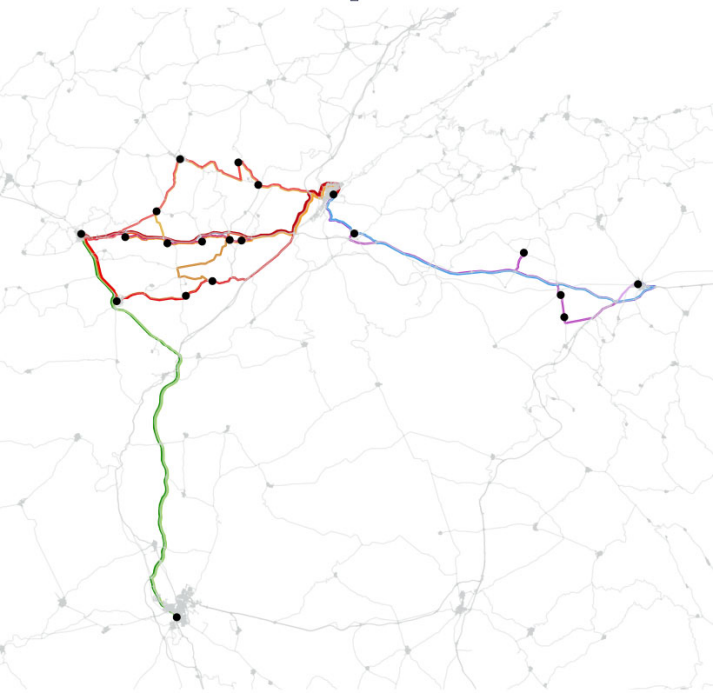
10.5.1.LAS REDES DE TRANSPORTE PUBLICO

BUS INTERURBANO

En Coria el sistema de transporte público está compuesto principalmente por autobuses interurbanos, que conectan el municipio con las demás localidades cercanas más importantes como Cáceres, Plasencia y Navamoral de la Mata.



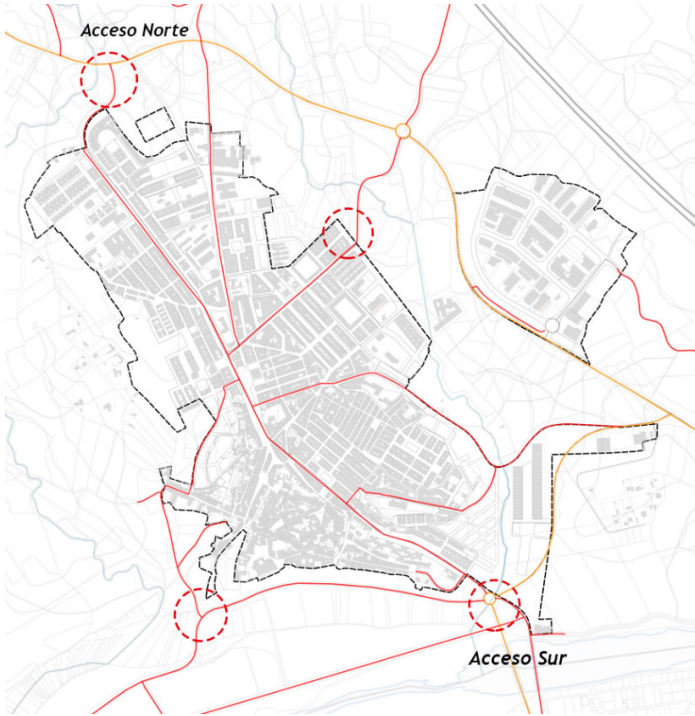
10.5.1 Estación de autobuses de Coria.



10.5.2 Red de transporte interurbano.



10.5.4 Parada de Taxi en “Calle Encierro, nº1”



10.5.5 Accesos al municipio de Coria

Conexión Coria - Cáceres <i>Horarios:</i> - 8:45h-10:00h (durada de 1:15h) 1 parada_ Torreioncillo - 15:15h-16:15h (durada de 1:00h) 1 parada_ Torreioncillo	Conexión Cáceres - Coria <i>Horarios:</i> - 13:00h-14:00h (durada de 1:00h) 1 parada_ Torrejoncillo - 17:30h-18:30h (durada de 1:00h) 1 parada_ Torrejoncillo
Conexión Coria - Navalmoral de la Mata <i>Horarios:</i> - 8:45h-10:30h (durada de 1:45h) 5 paradas El Batán, Alagón Del Río, Galisteo, Plasencia, Malpartida de Plasencia, Navalmoral de la Mata - 16:30h-18:10h (durada de 1:40h) 10 paradas_ Puebla de Argeme, El Batán, Alagón Del Río, Galisteo, San Gil, Plasencia, Malpartida de Plasencia, Majadas del Tietar, Casatejada, Saudecilla, Navalmoral de la Mata	Conexión Navalmoral de la Mata - Coria <i>Horarios:</i> - 11:45h-13:40h (durada de 1:55h) 7 paradas_ Malpartida de Plasencia, Plasencia, San Gil, Galisteo, Alagón del Río, El Batán, Puebla de Argeme - 18:10h-19:50h (durada de 1:40h) 2 paradas_ Malpartida de Plasencia, Plasencia
Conexión Coria - Plasencia <i>Horarios:</i> - 8:00h-09:30h (durada de 1:30h) 5 paradas Torreioncillo, Holguera, Riobobos, Galisteo, San Gil - 8:15h-9:50h (durada de 1:35h) 6 paradas_ Puebla de Argeme, El Batán, Morcillo, Montehermoso, Valdeobispo, Carcaboso - 8:45h-9:35h (durada de 0:55h) 3 paradas_ El Batán, Alagón del Río, Galisteo - 16:30h-17:10h (durada de 00:40h) 5 paradas_ Puebla de Argeme, El Batán, Alagón del Río, Galisteo, San Gil	Conexión Plasencia - Coria <i>Horarios:</i> - 12:55h-13:40h (durada de 00:45h) 5 paradas San Gil, Galisteo, Alagón del Río, El Batán, Puebla de Argeme. - 13:00h-14:00h (durada de 1:00h) 3 paradas_ Riobobos, Holguera, Torreioncillo - 13:00h-14:05h (durada de 1:05h) 4 paradas_ Carcaboso, Valdeobispo, Montehermoso, Morcillo - 19:10h- 19:50h (durada de 00:40h) Directo

10.5.3 Conexiones de transporte público interurbano en líneas de autobuses.

Bus urbano

En Coria no hay ninguna red de transporte público urbano.

Servicio de taxi

El servicio de taxi del municipio de Coria está formado por un número reducido de licencias, adecuado a la dimensión de la ciudad y a la demanda habitual de movilidad. La prestación del servicio se rige por la Ordenanza Municipal del Taxi y por la normativa autonómica vigente, que regulan las condiciones de explotación, las características de los vehículos y el régimen tarifario, el cual se actualiza periódicamente.

Coria dispone de una parada de taxi oficial situada en la Calle Encierro, 1, que da servicio al centro urbano y facilita la recogida de pasajeros en un punto accesible tanto para residentes como para visitantes. Además, operan varios servicios de taxi dentro del municipio, incluyendo servicios disponibles las 24 horas, que atienden desplazamientos internos y traslados hacia las pedanías de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo, así como hacia otras áreas rurales del término municipal.

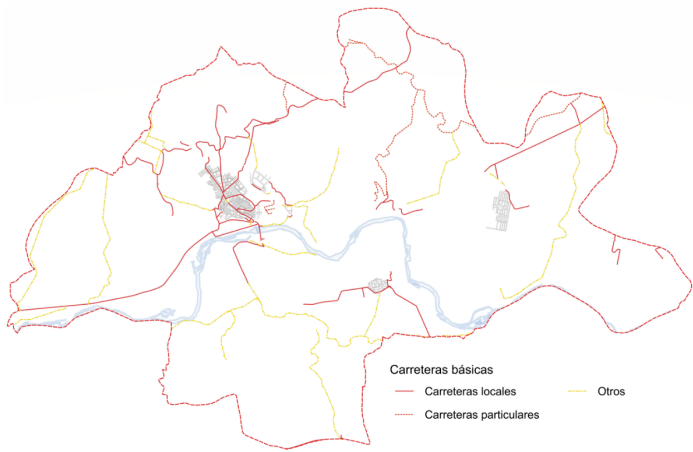
10.5.2 RED DE VEHÍCULOS PRIVADOS MOTORIZADOS

Accesos

Las infraestructuras de acceso a la trama urbana de Coria son:



10.5.6 Acceso Sur del municipio



10.5.7 Red primaria de Coria

- Autovía EX-A1: principal arteria de acceso norte al municipio, que conecta Coria con la ciudad de Cáceres y otras áreas de la región. Esta autovía facilita la movilidad hacia el oeste de Extremadura y enlaza con la A-66 (Autovía Ruta de la Plata), que conecta el norte y sur de España.
- Vía EX-109: una de las principales entradas al municipio desde el sur, que permite la conexión con localidades cercanas y con la red de carreteras regionales.
- Vía EX-108: otra vía autonómica que sirve como entrada secundaria, facilitando el acceso desde áreas periféricas y la conexión con otras carreteras locales y comarcales.

En conjunto, estas infraestructuras conforman la red interurbana de acceso a Coria, garantizando la conexión con el núcleo urbano, las pedanías y los principales ejes de movilidad regional.

Red primaria del municipio

Dentro del término municipal de Coria, la red viaria primaria la constituyen las vías colectoras y accesos que articulan movilidad interna entre el núcleo urbano, sus pedanías, áreas residenciales, agrícolas, industriales o rurales, así como los accesos desde/exteriores del municipio.

Dado que Coria incluye una parte urbana consolidada y amplios espacios rurales / agrícolas (según su configuración geográfica y su extensión de unos 103 km²), se asume que la red primaria incluye:

- Vías que conectan el núcleo urbano con cascos históricos, barrios, pedanías y zonas rurales.
- Accesos desde la EX-A1 / EX-109 hacia el centro urbano, facilitando la entrada y salida al municipio para residentes, visitantes y transporte de mercancías.
- Caminos de conexión internos con las pedanías, zonas agrícolas, áreas de recreo, etc., a fin de distribuir el tráfico interno de vehículos privados y agrícolas.

En conjunto, esta red primaria permite organizar la movilidad rodada en Coria, garantizando accesibilidad entre los distintos sectores del municipio y facilitando la conexión con la red interurbana regional.

10.6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo que se ha analizado en materia de movilidad, se concluye lo siguiente:

> Alineación normativa y estratégica

Se debe integrar la movilidad como criterio estructural del planeamiento, alineado con el PEMS y con los objetivos climáticos de reducción de emisiones.

> Movilidad comarcal y gestión del tráfico

La función de Coria como cabecera comarcal concentra flujos diarios que presionan los accesos, las arterias principales y el estacionamiento. El Plan debe responder con una jerarquía viaria clara, diferenciando los ejes de acceso y distribución del tráfico respecto a la red local, e incorporando medidas de pacificación y seguridad vial en los tramos urbanos más expuestos. La gestión del tráfico debe garantizar la accesibilidad y actividad económica sin degradar la calidad del espacio público.

> Movilidad activa y accesibilidad

Los avances en peatonalidad del casco histórico son positivos, pero persisten discontinuidades y déficits de accesibilidad y confort en itinerarios cotidianos. El Plan debe consolidar una red peatonal continua y accesible que conecte el tejido más histórico, barrios de crecimiento, equipamientos y espacios libres, mejorando cruces, iluminación y continuidad de las aceras, abordando también el tema del aparcamiento, planteando la eliminación del vehículo privado de ciertos espacios con un carácter más peatonal y valorando la posibilidad de generar espacios de estacionamiento disuasorios. En paralelo, la red de carril bici resulta insuficiente, el Plan debe iniciar una malla ciclable básica y segura, conectando todos los tejidos urbanos, así como los itinerarios periurbanos y rurales para favorecer el uso cotidiano y el ocio activo.

> Transporte público y movilidad inclusiva

La ausencia de transporte público urbano limita la accesibilidad cotidiana y refuerza la dependencia del vehículo privado. El Plan debe prever un modelo más inclusivo, mejorando la accesibilidad a paradas y servicios interurbanos y abriendo el marco para soluciones de transporte local o flexible que conecte las diferentes tramas urbanas, de forma que el acceso a equipamientos y servicios básicos no dependa exclusivamente del vehículo privado.

11. REDES DE SERVICIO URBANO

En las Normas Subsidiarias de 1989 para el término municipal de Coria no se establecen de manera concreta los criterios, ubicaciones ni características específicas de las redes de servicios urbanos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público o pavimentación. El reconocimiento de las diferentes redes de servicios del municipio tiene como objetivo servir a la redacción de futuros planes, para garantizar la racionalización y coordinación de las actuaciones en la vía pública sin interrumpir la vida cotidiana de los ciudadanos.

Actualmente, tienen calificación de infraestructuras de servicios urbanos un total de 62.132 m² de suelo, correspondientes a centrales de transformación, depuradora, alumbrado, recogida de residuos y otras instalaciones técnicas

11.1. CICLO DEL AGUA

SISTEMA BÁSICO DE ABASTECIMIENTO DEL AGUA

La captación principal de agua para el abastecimiento de Coria procede del Embalse de Rivera de Gata, ubicado en el término municipal de Villasbuenas de Gata. Desde este punto, el agua, ya previamente depurada, llega por gravedad hasta la zona del Cuco, donde se encuentra un depósito con una capacidad de 4.000 litros.

A partir de este depósito, el agua es impulsada mediante una conducción de aproximadamente 400 mm de diámetro hacia el paraje conocido como La Madre del Agua. En este lugar se localiza un depósito regulador con una capacidad de 5.000 m³, desde el cual el suministro se distribuye nuevamente por gravedad hasta la localidad de Coria. En lo referente a los núcleos de Rincón del Obispo y Puebla de Argeme, ambos cuentan con depósitos propios de regulación, que se abastecen igualmente desde el depósito situado en La Madre del Agua.

En cuanto al estado del abastecimiento municipal, todas las viviendas del término disponen de servicio público de agua potable en condiciones de uso aceptables, recibiendo además un caudal suficiente de manera continua. Las conducciones que conforman la red de abastecimiento se encuentran, en general, en buen estado de conservación.

La gestión del servicio de suministro de agua potable recae en la empresa AQUAGEST, que garantiza el funcionamiento adecuado de las instalaciones. El consumo medio diario por habitante se considera normal para la población censada en Coria, si bien durante los periodos estivales se produce un incremento notable debido al aumento temporal de la población.

A pesar de esta variación estacional, y según las visitas previas y las conversaciones mantenidas con los responsables municipales, no se tiene constancia de que la instalación de abastecimiento presente déficit alguno en el suministro diario.

SISTEMA BÁSICO DE SANEAMIENTO DEL AGUA

En Coria, la red de saneamiento del casco urbano recoge las aguas residuales a través de conducciones cuyos diámetros oscilan entre 300 y 600 mm. Estos colectores desembocan en dos colectores ovoides de hormigón de 1,20 m de altura, que constituyen los ejes principales de evacuación. Ambos colectores confluyen finalmente en un único conducto de 1,80 m, encargado de transportar el caudal acumulado hasta la depuradora de aguas residuales, donde se lleva a cabo el tratamiento correspondiente.

En el núcleo de Puebla de Argeme, la red de saneamiento del casco urbano está formada por tuberías con diámetros comprendidos entre 300 y 400 mm, que se integran en el sistema general de evacuación del municipio.

11.2. ENERGIA

INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de distribución eléctrica en el término municipal de Coria se articula a través de dos sistemas diferenciados. Por un lado, la red de alta tensión a 13.200 V, gestionada por la compañía suministradora, garantiza el abastecimiento eléctrico mediante varias líneas cerradas en anillo y conectadas tanto a la subestación como al Centro de Medida y Reparto situado junto a ella. Esta infraestructura se compone de distintos tramos ejecutados con conductor de aluminio-acero, instalados sobre apoyos metálicos de celosía galvanizada o de hormigón pretensado, con crucetas tipo bóveda y cadenas de aisladores de vidrio templado. A este conjunto pertenecen la totalidad de las líneas suburbanas y algunos tramos de aproximación a los centros de transformación periféricos.

La red urbana se alimenta desde esta misma infraestructura a través de una red de distribución mayoritariamente subterránea. Está ejecutada con cables de aislamiento seco de etileno-propileno y polietileno reticulado, de 12/20 kV, instalados en configuración enterrada y bajo tubo, con secciones

habituales de 3 x 95 mm² y 3 x 150 mm² en aluminio. Esta red suministra energía a 47 Centros de Transformación, que alcanzan una potencia total instalada de 16.550 kVA.

En cuanto a la distribución en baja tensión, el suministro se realiza a 380/220 V desde cada uno de los Centros de Transformación urbanos, desplegándose entre tres y cuatro redes radiales por cada C.T. Predominan las denominadas redes posadas sobre fachada, aunque en algunos tramos del extrarradio aparecen líneas tensadas sobre apoyos. De forma generalizada, estas instalaciones emplean conductor de aluminio homogéneo aislado para 0,6/1 kV del tipo RZ-0,6/1 kV, en formato trenzado visible y fijado a las fachadas mediante abrazaderas metálicas con recubrimiento aislante termoestable hasta 70 °C y con sistema de ajuste.

El sistema eléctrico municipal cuenta principalmente con Centros de Transformación de interior, ubicados en locales urbanos y encargados de atender la demanda eléctrica de la población.

En conjunto, la infraestructura eléctrica de Coria se encuentra adecuadamente desarrollada y articulada, garantizando el suministro mediante redes organizadas, tanto en alta como en baja tensión, y una distribución apoyada en una red consolidada de centros de transformación.

11.3. RED VIARIA

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de Coria se presta mediante luminarias de vapor de sodio de alta presión, con una potencia de 150 vatios en la avenida principal (Ex-109) y de 100 vatios en el resto del casco urbano. La red cuenta con más de 1.000 puntos de luz.

En los núcleos urbanos de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo, el alumbrado se realiza mediante luminarias de vapor de sodio de 80 vatios, adaptadas a la intensidad de tráfico y densidad urbana de estas zonas.

La distribución y el suministro se ajustan a las condiciones técnicas habituales del municipio, garantizando el funcionamiento estable del sistema. En términos generales, el servicio presenta márgenes de mejora en algunas áreas, donde la iluminación podría resultar insuficiente y sería aconsejable reforzarla para aumentar la seguridad y visibilidad.

PAVIMENTACIÓN

En el casco urbano de Coria se emplean principalmente cuatro tipos de pavimento: bituminoso, empedrado, enlosado y hormigón. El pavimento bituminoso predomina en calles y avenidas principales, como la Avda. Virgen de Argeme, Avda. Sierra de Gata, Avda. de Extremadura, Avda. Puente Nuevo y las travesías principales a estas arterias, así como en el barrio formado por las calles Portaje, Trujillo, Torrejoncillo y Plasencia. El pavimento empedrado caracteriza al casco histórico, mientras que el pavimento enlosado se encuentra únicamente en la Plaza de Salamanca. Por su parte, el hormigón se utiliza en calles secundarias, aparcamientos y en diferentes zonas dispersas del municipio. Además, persisten algunos tramos sin pavimentar, correspondientes a caminos de tierra.

En cuanto al acerado, en el casco antiguo no existe como tal, ya que el pavimento se encuentra al mismo nivel, utilizándose losetas de granito en los espacios destinados a acera. En el resto del casco urbano, los acerados están realizados con losetas, mientras que en los núcleos urbanos de Puebla de Argeme y Rincón del Obispo no existe uniformidad: algunas calles cuentan con losetas, otras con pavimento empedrado, y en algunos tramos de Rincón del Obispo la acera es de piedra.

En lo que respecta a la dotación de plazas de estacionamiento, estas se concentran principalmente en las avenidas principales mencionadas y en sus travesías adyacentes.

En general, la pavimentación presenta deficiencias en varias áreas, especialmente en las zonas periféricas y secundarias donde todavía existen tramos sin pavimentar o con firmes deteriorados. Es necesario realizar un esfuerzo sostenido no solo en la conservación de encintados y acerados, sino también en la eliminación de los tramos de tierra, garantizando un pavimento continuo y seguro.

11.4. CONCLUSIONES

La totalidad de los barrios y núcleos urbanos de Coria dispone de acceso a las redes de servicios urbanos básicas.

Será necesario considerar la nueva demanda de energía, abastecimiento de agua, saneamiento y gestión de residuos vinculada al crecimiento previsto en los desarrollos urbanísticos y en la ordenación futura del municipio. En este sentido, se deberán tener en cuenta las medidas previstas por los planes y estudios sectoriales vigentes o en tramitación.

12. PATRIMONIO

12.1. EVOLUCIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Al analizar la estructura urbana de la ciudad de Coria destacan algunos aspectos territoriales relevantes, que han contribuido a su configuración, así como la superposición de las aportaciones y transformaciones derivadas de los distintos periodos históricos.

Coria se halla en el centro de la llanura de las Vegas del Alagón, con un relieve característico que configura una implantación singular. El punto más elevado del municipio es el llamado Sierro de Coria (425 m s.n.m.), en el límite municipal con Calzadilla. Al sur, cerca de los términos de Portaje y Torrejoncillo hay también elevaciones como las Cuestas de Mínguez y el Cerro de la Mina que no superan los 370 m s.n.m. El principal río del término es el río Alagón, un afluente del Tajo que atraviesa la ciudad tras dejar dos núcleos urbanos agregados: Puebla de Argeme al norte y Rincón del Obispo al sur.

A nivel territorial, el municipio se ubica entre términos de las mancomunidades de Valle del Alagón y Rivera de Fresnedosa.

12.1.1. PRINCIPALES ETAPAS DE LA MORFOLOGIA URBANA

El modelo urbano obedece al proceso de crecimiento evolutivo a través de transformaciones económicas, industriales y sociales, con la superposición de las aportaciones de los distintos periodos históricos que han contribuido a su configuración actual. A este respecto y a modo de resumen se consideran relevantes:

- La topografía del territorio, las referencias agrícolas (Vega del Alagón) y las transformaciones parcelarias sufridas.
- El perímetro defensivo (Muralla romana) que circunda el Casco Histórico y las expansiones que configuran los arrabales.
- Etapas íbero-romana y visigoda, definidoras del origen de la Ciudad Histórica.
- Etapa medieval vinculación al reino musulmán de Badajoz y posterior conquista cristiana en 1142.
- Entre finales del siglo XII y el siglo XIX bajo el poder señorial, se materializa la influencia eclesiástica con la Catedral y la configuración de la Diócesis. De todos modos, una gran expansión inicial seguida de una larga regresión hace descender los indicadores demográficos, aspectos que lógicamente afectan a la edificación y materialización del tejido urbano.
- Comienzos del XIX con un proceso de consolidación con crecimiento demográfico.

12.1.2. CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN A TRAVÉS DEL TEJIDO EDIFICADO

La identidad paisajística del núcleo se reconoce a través de los rasgos diferenciadores de las distintas etapas de crecimiento y expansión, y en particular por el perímetro defensivo que circunda el Casco Histórico y las expansiones que configuran los arrabales. En el plano adjunto se evidencian gráficamente estas etapas, a partir de la antigüedad de los inmuebles, interpretadas orientativamente según datos obtenidos de Sede virtual de Catastro.

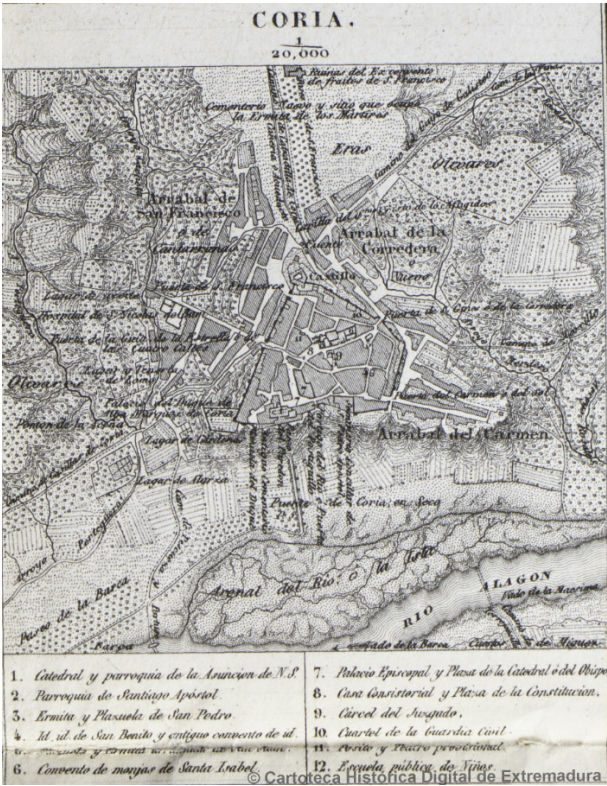
En el siglo XX, se constata una clara expansión desde el Casco antiguo hacia las zonas periféricas del norte. Las edificaciones construidas entre 1950 y 1975 marcan una primera expansión hacia barrios adyacentes como el que se implanta en la Avenida Virgen de Argeme. A partir de 1975 y especialmente tras los años 1990, el desarrollo urbano se intensifica generando una expansión territorial significativa en el municipio.

Durante la segunda mitad del siglo XX se concentra la mayor parte del crecimiento del parque edificatorio, coincidiendo con una etapa de desarrollo económico y demográfico. También coincide con la incorporación a partir de 1960 de las pedanías de Rincón del Obispo y Puebla de Argeme creadas en el marco de los poblados de colonización.

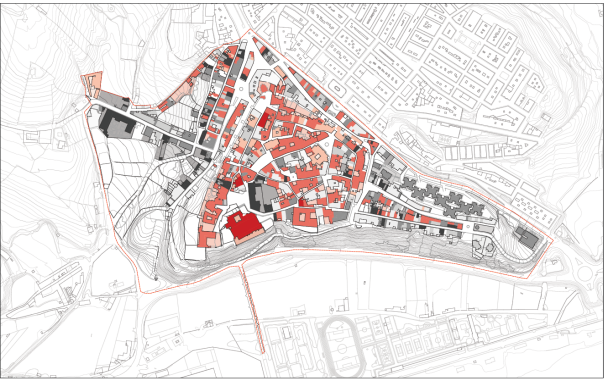
12.2. EL MARCO LEGAL SOBRE EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE

12.2.1. LEGISLACIÓN DE SUELO, SOSTENIBILIDAD Y PATRIMONIO.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura
- Código de Urbanismo de Extremadura - 11 de enero de 2021
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura



Plano de Coria y alrededores (1840-1870).
Fuente: Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.



Fuente: Sede electrónica de Catastro – Años de construcción de las edificaciones del perímetro del Casco histórico de Coria 1587-1800, 1800-1900, 1900-1925, 1925-1950, 1950-1975, 1975-2000, 2000-2023 (color rojo a gris claro respectivamente).

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental**
- Ley 8/2011, de 23 de marzo, de **igualdad entre mujeres y hombres** y contra la violencia de género en Extremadura
- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de **Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura**.
- Ley 3/2011, de 17 de febrero, de **modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura**
- **Declaración del Casco Histórico como Bien de Interés Cultural Conjunto (BIC) en la categoría de Conjunto Histórico** el 25 de mayo de 1993.

12.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE: CORIA.

- **Normas Subsidiarias (NNSS.R-001)** aprobadas definitivamente en septiembre de 1989 y publicadas en el BOP en febrero de 1990 (*35 años*)
- **Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH)**, aprobado definitivamente según resolución de 25 de enero de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura (*31 años*)
- **Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón**, de junio 2016

12.2.3 RÉGIMEN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

En el marco de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se define como **Conjunto histórico**, la agrupación homogénea de construcciones urbanas o rurales que **destaque por su interés histórico, artístico, científico, social o técnico** que constituyan **unidades claramente delimitables por elementos tales como sus calles, plazas, rincones o barrios**.

La declaración de **Conjunto Histórico** obliga a que el municipio redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la delimitación. En el caso de Coria se plantea, pues, la revisión y actualización del documento del PECH vigente, aprobado hace 31 años.

Entre otros aspectos, se deberá adecuar a los contenidos de los artículos:

Artículo 41. Contenido del planeamiento

- contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.
- contendrá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.
- se mantendrán igualmente la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y las características generales del ambiente y del paisaje.
- contendrá un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el Conjunto Histórico, incluidos aquellos de carácter ambiental.
- se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico.
- se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas y otras.
- sólo se autorizarán aquellos rótulos que anuncien servicios públicos, los de señalización y comerciales, que sean armónicos con el Conjunto.
- son de interés público los proyectos por los que se despliega fibra óptica en los Conjuntos Históricos de Extremadura.

Artículo 42. Conjuntos Históricos. Autorización de obras.

Una vez aprobado definitivamente el **Plan Especial de Protección**, los **Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que lo desarrollan**, incluidas las de los entornos de los monumentos declarados individualmente, debiendo dar cuenta a la Consejería de Cultura y Patrimonio de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. En todo caso, **las intervenciones arqueológicas requerirán autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio**.

12.2.4. BIENES DECLARADOS BIC EN EL MUNICIPIO DE CORIA

Los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño son declarados de interés cultural mediante Decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Cultura y Patrimonio, e incluidos en el **Registro de Bienes de Interés Cultural de la Consejería de Cultura y Patrimonio**. Los correspondientes al municipio de Coria son

CÓDIGO BIC	MUNICIPIO	BIEN	DIRECCIÓN/LUGAR	CATEGORÍA	FECHA DECLARACIÓN
16623	CORIA	Recinto amurallado	Calle del Horno, 13 CP. 10800	Monumento	
7597	CORIA	Ermita de la Virgen de Argeme	Polígono 14, parcela 7 CP. 10800	Monumento	DECRETO 30-03-1983
8835	CORIA	Castillo	Plaza de la Cava, CP. 10. 800	Monumento	DECRETO 22-04-1949
16025	CORIA	Conjunto Histórico	Plaza San Pedro, 1 CP. 10800	Conjunto Histórico	DECRETO 72/1993, de 25 mayo
3132	CORIA	Iglesia Catedral de la Asunción	Plaza de la Catedral, s/n CP. 10800	Monumento	

- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles
- Los **BIC** declarados individualmente llevan asociados los **Entornos de protección**

Según el PECH vigente, se contemplan las siguientes Áreas y sub-áreas de planeamiento:

A. RECINTO AMURALLADO

A1. Área de las murallas

1. La puerta de la Guía
2. Cantarranas
3. La Cornisa
4. La puerta del Carmen
5. El área del Carmen
6. La puerta de San Pedro
- 7.8. El área de San Pedro - Castillo
9. El Castillo
10. La Puerta del Rollo
11. El área del Horno

A2. Área interna

1. San Pedro
2. Cava-Canalejas
3. Plaza de España
4. Plaza de la Catedral
5. San Benito

B. LOS ARRABALES

B1. San Francisco

1. Plaza Álvarez de Castro
2. Ancha del Rollo-Cantarranas
3. Hospital

B.2. El Carmen

1. El arrabal propio
2. El área de renovación

B.3. Corredera

1. Las manzanas de la c/ Corredera
2. La calle Muralla

ELEMENTOS EXTERIORES

Convento de San Francisco

Ermita de Argeme

Puente en Seco

12.3. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO Y CATÁLOGO DE BIENES

Aparte de la ya citada revisión de contenidos del **Plan Especial del Casco Histórico de Coria**, que se circunscribe a las áreas del centro histórico citadas, el planeamiento general actualmente en redacción, debe incluir un **Catálogo que recoja todos los bienes protegidos**. Para conseguir la efectividad de las medidas de protección en el marco de un desarrollo sostenible de Coria, en él se contemplarán todos los bienes protegidos, tanto aquellos que figuran en el PECH vigente, como los que han sido declarados por otra vía sectorial, o los que el municipio quiera proteger por la vía urbanística, considerados como “**bienes emergentes**”.

12.3.1. REGULACIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES (ART. 52 LOTUS)

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que complementan las determinaciones del planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológicos, etnográficos y similares. A tal efecto, contendrán una relación detallada y la identificación precisa de los bienes incluidos con señalamiento del organismo que propone su catalogación.

2. Las determinaciones del catálogo que afecten a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura serán determinaciones de ordenación estructural.

Las determinaciones que afecten al resto de bienes serán detalladas.

...

5. Sus determinaciones y contenido se desarrollarán reglamentariamente.

12.3.2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El Catálogo de bienes municipal tiene como objetivo la detección de los valores patrimoniales y culturales, la determinación del grado de protección de los mismos y las medidas para intervenir en ellos.

Tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- Memoria Justificativa
- Planos de Información, conteniendo la ubicación de yacimientos arqueológicos de inmuebles, diferenciando la figura de protección que corresponda.
- Ficha individual de cada elemento catalogado con indicación de:
 - a) Información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes, (coordenadas georreferenciadas y referencia catastral). Fotografía de estado actual y en su caso e histórica.
 - b) Organismo que propone su catalogación.
 - c) Descripción de sus características constructivas.
 - d) Estado de conservación.
 - e) Nivel de protección asignado, con indicación de normativa de aplicación y relación de obras permitidas y prohibidas.
 - f) Uso actual y el atribuido por el planeamiento, especificando si es de carácter público o privado.
 - g) Medidas para su conservación, rehabilitación y protección.
 - h) Plano de situación del elemento, construcción o inmueble.
- Normativa urbanística de aplicación
- Planos de Ordenación, con la ubicación de los elementos catalogados, y, en su caso, sus entornos identificados por la consejería competente, reflejando, al menos, el número de ficha asignado.

12.3.3. TIPOLOGÍAS DE BIENES

El Catálogo debe contemplar los siguientes Bienes:

- Bienes de Interés Cultural del municipio que son objeto de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Extremadura

- Bienes de catalogación general
- Bienes incluidos en el Inventario general de Bienes muebles del Patrimonio histórico español
- Bienes puntuales del patrimonio natural o ambiental- paisajístico que requieren de una protección urbanística
- Todos aquellos bienes que se propongan por razón de su valor, justificando la inclusión con criterios técnicos y científicos. Son los que denominamos como “bienes *emergentes*”

En cuanto a la titularidad, los bienes catalogados pueden ser tanto **públicos como privados**. En todo caso debemos tener en cuenta que el **patrimonio arqueológico declarado es siempre de dominio público** y, por tanto, se integra en el marco competencial del patrimonio gestionado por la Junta de Extremadura, con independencia de la titularidad del suelo.

Según su **naturaleza y el tipo de valores asociados**, las nuevas metodologías aplicadas en la protección del patrimonio contemplan las **categorías de bienes** siguientes:

1. BIENES ARQUITECTÓNICOS

- Monumentos
- Conjuntos Históricos
- Jardines Históricos

Aparte de los mencionados específicamente en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se deben señalar también los siguientes, regulados en legislaciones estatales o con valores singulares de exclusividad que contribuyen a potenciar las **señas de identidad del municipio**:

- Elementos: cruces de término, escudos, piedras heráldicas, etc.
- Fragmentos: una portada, una valla de cerramiento, una tribuna, un relieve, una pintura mural en una fachada, una decoración cerámica, una placa de calle, etc.
- Obra civil singular: caminos, puentes, vías de comunicación, obras de abastecimiento de agua, electricidad, etc.
- Estructuras urbanas con identidad propia: tapas de alcantarillado, de electricidad, farolas, luminarias particulares significativas, etc...
- Arquitectura popular: entendida como la manifestación material en la que se mezclan factores económicos, sociales, culturales, etc.

2. BIENES ARQUEOLÓGICOS - PALEONTOLÓGICOS

El **patrimonio paleontológico** está formado por aquellas zonas donde puede haber elementos fósiles no relacionados con el ser humano ni con sus orígenes o antecedentes, que permiten el estudio del desarrollo de la vida vegetal y animal.

El patrimonio **arqueológico**, lo configuran el conjunto de yacimientos o áreas (en subsuelo, suelo y vuelo) que pueden servir para el conocimiento de la historia o la cultura del lugar, siempre que para obtener este conocimiento haya que estudiarlos con metodología arqueológica.

Así constituyen **patrimonio arqueológico y paleontológico** del municipio, si los hubiera:

- Las Zonas Arqueológicas como espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la historia de la humanidad.
- Los Yacimientos: elementos que se conservan in situ y presentan interés arqueológico: estructuras constructivas positivas o negativas evidentes, concentración de bienes, etc.
- Los Espacios de Protección Arqueológica: áreas en las cuales o bien por evidencias materiales, o por antecedentes históricos o por otros indicios documentados, se piensa que pueden existir restos arqueológicos o paleontológicos. Tienen una protección transitoria.
- Las Áreas de Expectativa Arqueológica: zonas donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el yacimiento posible.
- Las Zonas Paleontológicas: lugares donde hay vestigios fosilizados (fósiles (esqueletos, cáscaras, impresiones de plantas, etc.), huellas, estiércol fosilizados, etc.), que constituyen una unidad coherente y con entidad propia, aunque cada uno individualmente no tenga valores relevantes.

3. BIENES SOCIOCULTURALES - ETNOLÓGICOS

Se considera patrimonio sociocultural - etnológico o inmaterial de Coria los elementos o lugares de interés significativo a preservar en la memoria histórica, tales como:

- Sitios Históricos: los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico o industrial
- Lugares de Interés Etnológico: aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del Campo Arañuelo o tradiciones.
- Lugares de Interés Industrial: aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a modos de extracción, producción, comercialización, transporte o equipamiento que merezcan ser preservados y/o reseñados por su relevante valor industrial, técnico o científico.
- Zonas Patrimoniales: aquellos territorios o espacios que constituyen un conjunto patrimonial, diverso y complementario, integrado por bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso, valores paisajísticos y ambientales. Pueden considerarse como lugares de transformación urbana; caminos, fuentes, pozos, balsas y/o pantanos, por ejemplo.

4. BIENES NATURALES

El patrimonio natural de Coria abarca lugares y/o elementos puntuales con valor a escala municipal como los espacios referentes a la biodiversidad del territorio que se enmarca en el término municipal o forma parte de una estructura de protección reconocida más amplia. Estos bienes se pueden clasificar de la manera siguiente:

- Espacios de interés geológico
- Entornos fluviales
- Bosques singulares
- Árboles monumentales
- Otros elementos naturales y/o ecológicos

5. BIENES AMBIENTALES - PAISAJÍSTICOS

El patrimonio paisajístico está configurado por las áreas, cuyo valor es el resultado de la humanización del entorno, fruto de la interacción dinámica entre los factores naturales (relieve, hidrografía, flora, etc.) y los humanos (actividad económica, asentamientos, etc.).

- Áreas y entornos de interés paisajístico
- Recorridos
- Fuentes
- Miradores
- Elementos caracterizadores

A menudo en un mismo lugar pueden estar presentes valores reconocidos desde diversas perspectivas: cultural, natural, socio-cultural, etc.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN

Se definirán entornos de protección con la determinación de parámetros de intervención en las áreas de influencia de elementos o conjuntos catalogados.

12.3.4. NIVELES DE PROTECCIÓN PROPUESTOS (LOTUS)

Para la adecuada protección de las diferentes tipologías de bienes existentes en Coria, en el documento de Catálogo es necesario clasificar estos bienes en **categorías**.

Las categorías están determinadas por la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y el planeamiento urbanístico. Así el PGM determinará para cada bien la categoría a la que pertenece atendiendo a los principios derivados de la legislación sectorial y a las características particulares de cada uno de los elementos.

Una vez catalogado el bien mediante la aprobación del documento urbanístico, éste pasa a ser considerado como patrimonio protegido del municipio, con todas las implicaciones jurídico-administrativas que correspondan.

Niveles de protección según ley LOTUS:

1. INTEGRAL

Nivel de protección total, aplicable a aquellos bienes que deben mantenerse íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, con especial respeto de sus características específicas y de los elementos o partes que los componen. Sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- 1. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.*
- 2. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.*
- 3. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos, ni afecten a elementos constructivos a conservar.*

2. PARCIAL

Nivel de protección para los bienes donde interesa preservar y revalorizar alguno de sus elementos, cuando menos los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Se autorizarán obras que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

3. AMBIENTAL

Nivel de protección para construcciones y los recintos que, aún, no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional

12.3.5. TIPOS DE INTERVENCIÓN

Más allá de la identificación de los bienes según categorías y del establecimiento del nivel de protección, en el Catálogo se señalarán los **mecanismos de intervención**.

a) Las intervenciones sobre los bienes arquitectónicos pueden ser:

- **Mantenimiento o conservación:** intervenciones que tienen como objetivo el mantenimiento en correctas condiciones de salubridad y ornado, sin alterar su estructura y distribución, ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.
- **Restauración:** conjunto de intervenciones que tienen como objetivo prolongar la existencia de un bien, mejorando sus condiciones físicas, restituyendo un bien catalogado o alguna de sus partes a sus condiciones o estado original, comprendiendo las obras de consolidación o demolición parcial, justificadas por la restauración y hacer a la vez una lectura histórica de las diversas etapas del elemento.
- **Rehabilitación o mejora:** conjunto de intervenciones físicas que tienen como objetivo la adecuación, mejora o actualización de las condiciones de habitabilidad o uso, con el mantenimiento de las características morfológicas. Incluye conceptos de modernización, adaptación, acondicionamiento, reutilización y reestructuración morfológica.
- **Consolidación:** obras destinadas a reparar los espacios o edificaciones que se encuentren en estado deficiente, con el fin de garantizar su resistencia física y restablecer su estabilidad estructural, conservando esencialmente su configuración original.
- **Remodelación:** conjunto de modificaciones o reparaciones a introducir en un edificio, relacionadas o derivadas de la actividad que se desarrolla y compatibles con la protección del citado edificio.
- **Reconstrucción:** son aquellas intervenciones físicas, que tienen como objetivo la reposición total o parcial de un elemento concreto o de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas mediante la reproducción del bien original.
- **Desplazamiento:** permite relocalizar elementos que, por su interés, se deben conservar, preferentemente cerca de su localización actual. Se permite el desplazamiento del bien cuando esté afectado por motivos de interés general. Sólo se permite el desplazamiento del bien, cuando esté debidamente justificada la imposibilidad de su mantenimiento en la localización actual.
- Cualquier desplazamiento debe estar motivado por razones de interés general.

- **Demolición:** supone la desaparición, total o parcial del bien. Sólo es aplicable a BPU, por motivos de interés público. No se admite la declaración de ruina de un bien como motivo para el derribo.

Para la correcta protección, mejora de las condiciones o adaptación a un nuevo uso, puede ser necesario llevar a cabo intervenciones concretas en algunos de los elementos o componentes de este bien. Estas intervenciones pueden ser las que se detallan a continuación:

- **Ampliación:** tienen como objeto incrementar el volumen construido.
- **Inclusión:** intervenciones físicas que tienen como objeto la disposición de nuevos elementos que mejoren criterios de habitabilidad y accesibilidad, así como la adecuación a las respectivas normativas actuales, incluyendo las de seguridad.
- **Sustitución:** tienen como objeto el derribo de una edificación existente o de una parte y, en el suelo que ocupaba, construir una nueva (preferentemente una reconstrucción integral del bien). Previamente se reunirá la documentación exhaustiva del elemento en que se actúa.
- **Eliminación:** intervenciones físicas que tienen como objeto la supresión de elementos añadidos impropios y/o añadidos, como cuerpos, volúmenes, antenas, depósitos de fibrocemento, etc.

b) Intervenciones sobre los bienes arqueológicos y paleontológicos

Las intervenciones sobre los bienes arqueológicos y paleontológicos en los bienes declarados o emergentes de Coria pueden ser:

- **Excavaciones:** son las remociones en la superficie, en el subsuelo o en medios subacuáticos que se hacen con la finalidad de descubrir e investigar sistemáticamente toda clase de restos arqueológicos o paleontológicos. También son excavaciones los sondeos que tienen como finalidad la comprobación de la existencia o la delimitación de vestigios arqueológicos o paleontológicos en un punto determinado.
- **Prospecciones:** son las exploraciones superficiales, del subsuelo o en medios subacuáticos, sin remoción de terrenos y con recogida de materiales arqueológicos o paleontológicos o sin ellos, dirigidas a la localización y el estudio o el examen de datos para detectar vestigios arqueológicos o paleontológicos, se apliquen o no medios técnicos especializados.
- **Controles:** son las tareas de vigilancia y, en determinados casos, de coordinación de obras o trabajos que puedan afectar restos arqueológicos o paleontológicos, incluidas las limpiezas de yacimientos.
- **Muestreos:** son las extracciones de muestras que pueden incluir remoción de terreno o recogida de materiales.
- **Documentación gráfica y plástica:** Son intervenciones dirigidas a la obtención de información gráfica de yacimientos arqueológicos o paleontológicos. Estos trabajos pueden realizarse a través de calcos para los estudios directos de arte rupestre y mural, a través de levantamientos perimétricos o mediante la realización de réplicas u otras técnicas.
- **Consolidación, restauración y adecuación:** son las intervenciones que tienen como objeto la conservación y el mantenimiento o la adecuación para la visita pública de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

c) Intervenciones sobre los bienes socioculturales, etnológicos, naturales, paisajísticos y ambientales

Las intervenciones sobre los bienes socioculturales - etnológicos (inmateriales), naturales y ambientales - paisajísticos de Coria, pueden ser de:

- **Conservación:** intervención que tiene como objetivo la protección, a través de la gestión del uso de los recursos naturales, como son el suelo, el paisaje, etc., así como el mantenimiento, la rehabilitación, el restablecimiento y el incremento, en su caso, de las poblaciones.
- **Mejora:** conjunto de intervenciones físicas que tienen como objetivo la adecuación o mejora del ejemplar o de las condiciones del hábitat con el mantenimiento de las características morfológicas.

10.3.6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS FICHAS DE CATÁLOGO

Datos básicos y descripción del bien

Nombre/s y número identificador del elemento a proteger y número de ficha

Localización: lugar, dirección/es postal/es, coordenadas UTM (x,y), e identificación en el plano normativo.

Datos catastrales, superficie, titularidad (pública o privada, con o sin concreción), número de plantas

Información gráfica

- Localización en el plano topográfico y en el ortofoto-mapa
- Planeamiento urbanístico
- Fotografías (tanto del contexto paisajístico como del conjunto construido y detalles)
- Otras imágenes del bien, fotografías históricas, etc.

Datos Urbanísticos (según planeamiento general):

- Clasificación del suelo
- Calificación urbanística

Uso: actual, original y otros anteriores (si procede)

Descripción del conjunto o elemento: estilo, época, cronología, autoría (si se conoce); descripción del bien/tipología, sistema constructivo, materiales, etc.
Estado de conservación: patologías evidentes del bien y su entorno inmediato, así como de su entorno. Es necesario evidenciar si presenta deficiencias o no.
Contexto: análisis del entorno inmediato y cercano, pavimentación; pendientes; accesibilidad; servicios; etc.

Situación de riesgo: de inundabilidad, geológico, tecnológico, incendio, pendientes, otros.
Otros aspectos vinculantes

Catalogación y actuaciones admitidas sobre el bien

Catalogación propuesta:

Tipología del bien a proteger y clasificación: bien arquitectónico (conjunto, elementos, etc.), arqueológico, natural, ambiental - paisajístico y sociocultural - etnológico.
Categoría asignada
Nivel de protección (integral, conservación, ambiental o documental)
Razones que aconsejan la incorporación al Catálogo: es necesario explicar los valores objetivos que han llevado el bien a ser catalogado.
Ámbitos de protección y aspectos:
Entornos de protección: descripción de las características del entorno necesarias para la conservación de los valores ambientales, visuales y paisajísticos del bien.
Regulación de las intervenciones: (tipo de intervenciones posibles o grado de intervención admitidos).
Usos: permitidos y prohibidos
Información complementaria
Información histórica
Referencias bibliográficas, documentación y fuentes orales (si se disponen)
Fecha
Equipo redactor de las fichas

12.4. DIAGNOSIS PATRIMONIAL

Previamente al inicio de la redacción de los documentos de **revisión del PECH** vigente, **así** como del **Catálogo de bienes** contenido en el nuevo PGM, a efectos de determinar las fortalezas y debilidades del patrimonio existente y su estado de preservación, se procederá a la elaboración de una diagnosis del estado actual. Para ello se procederá según el siguiente esquema de acciones:

- Fase de análisis sobre el estado actual del recinto delimitado en el PECH
 - Analizar aspectos históricos, estructurales y de edificación del Conjunto Histórico.
 - Evaluar información y documentación aportada.
- Metodología
 - Realizar **trabajo de campo** exhaustivo.
 - **Compartir problemáticas** con el resto del equipo redactor
 - **Evaluar posibles acciones** y trasladarlas a las Comisiones de seguimiento. Elaborar **Avance-borrador**
- Fase de valoración
 - **Formular conclusiones**
 - **Señalar aspectos positivos a preservar**
 - **Indicar aspectos negativos a revertir**
 - > Discutir las problemáticas
 - > Proponer medidas
 - > Evaluar posibles soluciones
 - > Decidir e incorporarlas en el documento

En una primera aproximación objetiva a los **aspectos más relevantes y significativos del paisaje urbano de Coria** y de cara a la elaboración de una Diagnosis patrimonial del municipio, se observan algunas características relevantes a contemplar:

1. El paisaje urbano

Si se realiza una revisión de los perfiles o “fachadas de ciudad” que se pueden observar desde los accesos por el Norte, Sur, Este u Oeste, se percibe una gran entidad que configura el **carácter representativo** de la ciudad, a través de sus **elementos arquitectónicos más representativos**: Catedral, Murallas, Palacio episcopal, Castillo y Seminario.

- Visión desde el Norte (Parque de CEPANSA)
- Visión desde el Sur (Puente de Piedra)
- Visión desde el Este (Carretera de Casillas de Coria)

- Visión desde el Oeste (Calle Eritas Altas)

En este sentido se detecta la necesidad e importancia de preservar estas visuales, protegiendo los ámbitos periurbanos del núcleo y los ruedos, de la construcción de elementos discordantes que puedan alterarlas.

2. Aspectos positivos detectados

Se constatan notables intervenciones de mejora del paisaje urbano, como el **Proyecto de recuperación de Murallas (2025)** en curso, que tiene como objetivo a la recuperación del perímetro exterior de las Murallas, revalorizando y recuperando progresivamente los atributos originales de las mismas.

En el ámbito de los **valores ambientales y/o paisajísticos** cabe destacar las actuaciones en el entorno del **Puente de Piedra** y las visuales desde el Oeste (Carretera de Casillas de Coria).

Así mismo se pueden apreciar los valores intrínsecos de dicho puente y de la propia vega en una visión elevada, desde el mirador habilitado junto a la Catedral o bien, la amplitud del conjunto formado por la vega y la Isla, en una inmejorable perspectiva desde el mirador junto a la cuesta del Cubo, **puntos de observación destacables por su adecuación ambiental y señalización cultural.**

Igualmente, las **visuales del río Alagón y el bosque de ribera** desde el **Puente de Hierro**, merecen especial interés y atención en la propia preservación de la vegetación y el paisaje de ribera y el conjunto de equipamientos fluviales.

También se perciben como **valores que refuerzan la personalidad e identidad del municipio**, los **pavimentos y elementos de infraestructuras históricos**, que se encuentran en diferentes calles y plazas del municipio, como son las tapas de fundición de alcantarillado, un testimonio de los diferentes años, modelos y fundiciones que las han ejecutado.

Como **valores culturales** se aprecian los distintos elementos de **identificación** con referencias históricas que se complementan con la **señalización** de itinerarios existentes. Se estima que constituyen un **aspecto relevante a preservar, actualizar y ampliar.**

3. Aspectos negativos detectados

Como **alteraciones de valores ambientales y/o paisajísticos** se constata la presencia de **actuaciones discordantes difícilmente reversibles** como, por ejemplo, la ejecución que supuso el nuevo Puente de hormigón correspondiente a la carretera Ex-109, contemplado desde el Puente de Hierro.

En el **interior del Casco histórico**, dentro de la misma consideración ambiental y arquitectónico-paisajística, se constata la presencia de vehículos (**turismos y furgonetas privados**) **circulando y/o estacionando en sus plazas y estrechas calles, distorsionando la calidad ambiental del tejido construido.**

Se aprecia la **existencia de líneas aéreas de instalaciones**, eléctricas o de telefonía, en muchos casos ya en desuso; **soportes metálicos y antenas; así como de rótulos publicitarios**, aspectos todos ellos que distorsionan el paisaje urbano de forma notable, y deberían ser eliminados progresivamente.

En lo relativo a los **frentes edificados**, se constatan algunas **discordancias volumétricas** en viales de frontera (*Calle de la Corredera*) o de **cambios de escala edificatoria** en algunos viales interiores (*Plazuela de Santiago*), así como **discordancias tipológicas** destacables (*Plaza de España*) o de discontinuidad (Galerías adosadas en Calle de las Monjas)

4. Caracterización del ámbito periurbano y pedanías

En el entorno del núcleo de Coria, se percibe un cierto **riesgo de transformación o desaparición de los ruedos** urbanos, motivado principalmente por la construcción de edificaciones y la progresiva eliminación de elementos tradicionales (linderos, caminos, tapiales, canalizaciones).

Las entidades de población agregadas, como **Rincón del Obispo y la Puebla de Argeme** se configuran como núcleos de eminente carácter rural, con unas estructuras urbanas y tipologías de edificación características de los **poblados de colonización** dentro del Plan de Regadío del Instituto Nacional de Colonización (IRYDA) de las vegas del río Alagón desarrollado durante el período comprendido entre 1952-1975.

12.5. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Estructura histórica y morfología urbana

Coria presenta una estructura patrimonial nítida, basada en el recinto amurallado, los arrabales y los crecimientos del siglo XX. El Plan debe asumir esta lectura como criterio de ordenación, preservando la estructura urbana histórica y evitando transformaciones que introduzcan rupturas tipológicas o volumétricas, especialmente en los bordes del casco histórico y en los ejes de transición hacia los crecimientos contemporáneos.

> Marco de protección

La condición de Conjunto histórico BIC y la antigüedad del PECH vigente hacen imprescindible su revisión y actualización, coordinada con el Plan para garantizar una regulación efectiva de la conservación, rehabilitación e intervención. A la vez, el nuevo planeamiento debe incorporar un Catálogo de bienes completo, integrando los elementos ya protegidos, los bienes sectoriales y los bienes emergentes, con fichas georreferenciadas, niveles de protección coherentes y criterios de intervención claros que permitan compatibilizar preservación y Nuevos usos.

> Paisaje urbano, visuales y patrimonio territorial

El paisaje urbano de Coria se expresa con fuerza en sus “fachadas de ciudad” y en los hitos principales (Catedral, Murallas, Palacio Episcopal, Castillo, Seminario), por lo que el Plan debe proteger visuales y accesos, regulando implantaciones en ámbitos periurbanos y ruedos para evitar elementos discordantes. El corredor del río Alagón, los puentes y el bosque de ribera, junto con los ruedos y elementos tradicionales (caminos, linderos, canalizaciones), constituyen patrimonio ambiental y cultural a consolidar. En las pedanías (Puebla de Argeme y Rincón del Obispo), la morfología y tipologías de los poblados de colonización deben reconocerse como patrimonio específico, incorporando criterios de conservación e integración paisajística.

> Principales presiones y líneas de mejora

Se detectan impactos que degradan la calidad patrimonial: tráfico y estacionamiento en el casco histórico, cableados e instalaciones aéreas, antenas y rótulos discordantes, además de algunas discordancias volumétricas y tipológicas puntuales. El Plan debe orientar medidas de mejora progresiva: ordenación del espacio público, reducción de impactos visuales, criterios de integración en frentes sensibles y puesta en valor de elementos identitarios (pavimentos y piezas urbanas históricas, señalización e itinerarios culturales), vinculándolo a la actualización del PECH y a una gestión realista por fases.

13. ANÁLISIS ECONÓMICO

13.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 47.3.d) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), establece que el Plan General Estructural debe incorporar una Memoria de viabilidad económica y social como parte de la documentación necesaria para definir y justificar sus determinaciones. Entre su contenido mínimo, la Ley exige el “análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico”, lo que implica evaluar la capacidad del territorio y de las administraciones públicas para asumir las cargas derivadas del desarrollo urbano previsto.

Por su parte, en lo relativo al Plan General Municipal en su vertiente detallada, el artículo 48 de la LOTUS exige la incorporación de una Evaluación de la sostenibilidad económica, documento imprescindible destinado a valorar el impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos municipales tendrá sobre las Haciendas públicas afectadas, así como la suficiencia financiera para garantizar su prestación en el tiempo.

Por lo tanto, la LOTUS establece que la sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe abordar, entre otros aspectos, la evaluación del impacto de las actuaciones previstas en las finanzas públicas de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, así como de la prestación de los servicios derivados del desarrollo urbano.

Asimismo, el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS, desarrolla los criterios, procedimientos y alcance que deben cumplir la memoria de viabilidad y la evaluación de sostenibilidad económica, garantizando que los instrumentos de planeamiento acrediten su viabilidad técnica, financiera y administrativa antes de su aprobación.

En lo que respecta a la normativa estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), incluye la sostenibilidad económica en su artículo 22.4, donde se establece la obligación de que los instrumentos de ordenación urbanística incorporen un informe en el que se valore el impacto de las actuaciones en las Haciendas públicas responsables del mantenimiento de los servicios e infraestructuras resultantes.

Por otra parte, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), dispone en su artículo 3.1 que la evaluación de la sostenibilidad económica debe cuantificar los costes de mantenimiento futuros y estimar los ingresos derivados de los tributos municipales en función del crecimiento urbano previsto.

Este marco jurídico, tanto autonómico como estatal, constituye la base normativa para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General Municipal de Coria (PGM-Coria). En esta fase inicial del proceso de redacción, se establecen los criterios y fundamentos económicos necesarios para evaluar, en fases posteriores, el impacto que el nuevo planeamiento tendrá sobre la Hacienda municipal.

En definitiva, el informe se centra en el estudio de la Hacienda Municipal de Coria con el fin de definir su situación económico-financiera actual, identificando fortalezas y debilidades a través del análisis de las principales partidas presupuestarias vinculadas al desarrollo del futuro modelo urbano. Para ello, se examinan las principales magnitudes financieras del Ayuntamiento durante el último quinquenio disponible, con especial atención a la evolución de los ingresos y gastos corrientes, los ingresos y gastos de capital, el comportamiento de las ratios económicas municipales y el coste y rendimiento de los servicios públicos prestados por la administración local.

A este análisis se suma el marco de información financiera regulado por el artículo 15.3 de la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, que desarrolla las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Dicha normativa exige que las entidades locales remitan, antes del 31 de enero de cada ejercicio, los presupuestos aprobados y los estados financieros iniciales tanto del Ayuntamiento como de sus entes dependientes. El objetivo de esta obligación legal es garantizar la transparencia financiera, facilitar el seguimiento del cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad, y permitir una evaluación homogénea y comparada de la realidad económico-presupuestaria de los municipios.

En consecuencia, el análisis económico incorporado en este informe se apoya en la información oficial remitida por el Ayuntamiento de Coria al Ministerio de Hacienda en cumplimiento de dicha normativa, lo que asegura la trazabilidad y fiabilidad de los datos utilizados. Este marco de control financiero resulta coherente con la finalidad del Informe de Sostenibilidad Económica: valorar si la situación presupuestaria y la capacidad de financiación municipal permiten asumir, sin comprometer la estabilidad futura de las cuentas públicas, los costes derivados del desarrollo urbano previsto en el Plan General Municipal.

13.2. HACIENDA MUNICIPAL DE CORIA

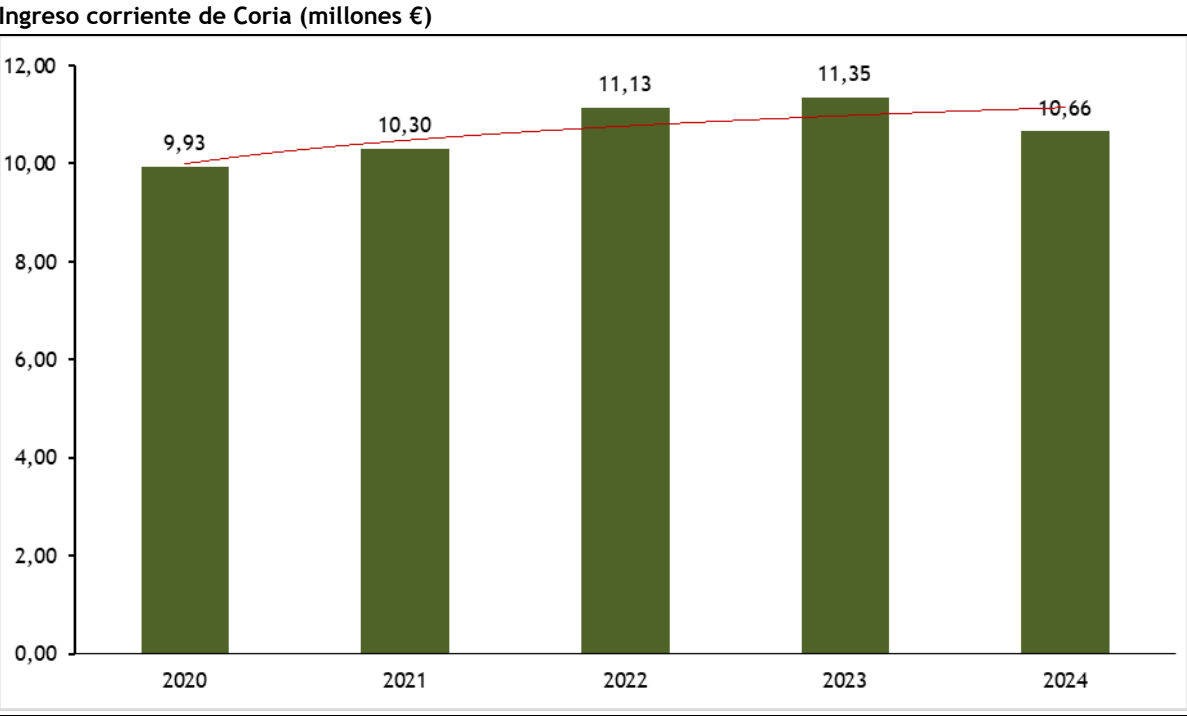
13.2.1 INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES

Los ingresos corrientes constituyen la principal fuente de financiación estable del presupuesto municipal, ya que proceden de recursos que se generan de forma continuada cada año y permiten sostener el funcionamiento ordinario del Ayuntamiento y la prestación de servicios públicos. Estos ingresos se estructuran en cinco bloques principales:

- Impuestos directos, como el IBI, el IAE, el IVTM o la plusvalía municipal
- Impuestos indirectos, entre los que destaca el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Tasas y otros ingresos, vinculados a la prestación de servicios municipales y al uso de instalaciones.
- Transferencias corrientes, de otras administraciones públicas (Estado, comunidad autónoma, diputación, etc.)
- Ingresos patrimoniales, como alquileres, concesiones administrativas o rendimientos financieros

Al tratarse de recursos recurrentes, su evolución suele ser más estable en comparación con ingresos no estructurales, aunque pueden verse influenciados por factores como cambios normativos, variaciones demográficas, actividad económica o decisiones fiscales municipales. Su análisis resulta esencial, puesto que representan la base financiera que permite cubrir el gasto corriente del Ayuntamiento.

Durante el último quinquenio disponible, el ingreso corriente municipal de Coria muestra una tendencia relativamente estable, con ligeras oscilaciones a lo largo de la serie. Entre los años 2020 y 2024 se observa un incremento global del 7,31%, pasando de 9,93 millones de euros en 2020 a 10,66 millones de euros en 2024. Durante este periodo, los ingresos corrientes experimentan un crecimiento sostenido hasta 2023, año en el que se alcanza el valor máximo de la serie, seguido de una moderada reducción en el ejercicio del 2024, aunque manteniéndose por encima de los valores iniciales.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública – Información de los Presupuestos de las Entidades Locales.

Si se analizan los datos por habitante, la evolución presenta un comportamiento similar, aunque con una variación más acusada debido a la ligera reducción demográfica que ha experimentado el municipio en este periodo. Entre 2020 y 2024, la población de Coria pasa de 12.366 habitantes a 12.114, lo que supone un descenso del 2,04 %. En consecuencia, el ingreso corriente por habitante se incrementa de 803€ en 2020 a 880€ en 2024, lo que representa un aumento del 9,59%.

Ingresos corrientes de la Hacienda Municipal de Coria (€/habitante)						
	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Ingreso corriente	9.931.338	10.302.465	11.134.098	11.346.476	10.657.066	+7,31 %
Habitantes Coria	12.366	12.330	12.308	12.166	12.114	-2,04 %
Ingreso corriente / habitantes	803	836	905	933	880	+9,59 %

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

En cuanto a la composición del ingreso corriente, esta permanece relativamente estable durante el quinquenio analizado (2020-2024). A lo largo de este período, los capítulos de impuestos directos y transferencias corrientes concentran la mayor parte de los ingresos municipales, manteniendo un peso conjunto mayoritario dentro del total, lo que refleja la fuerte dependencia de estas dos fuentes en la estructura financiera del municipio. Los impuestos directos pasan de 295 € por habitante en 2020 a 317 € en

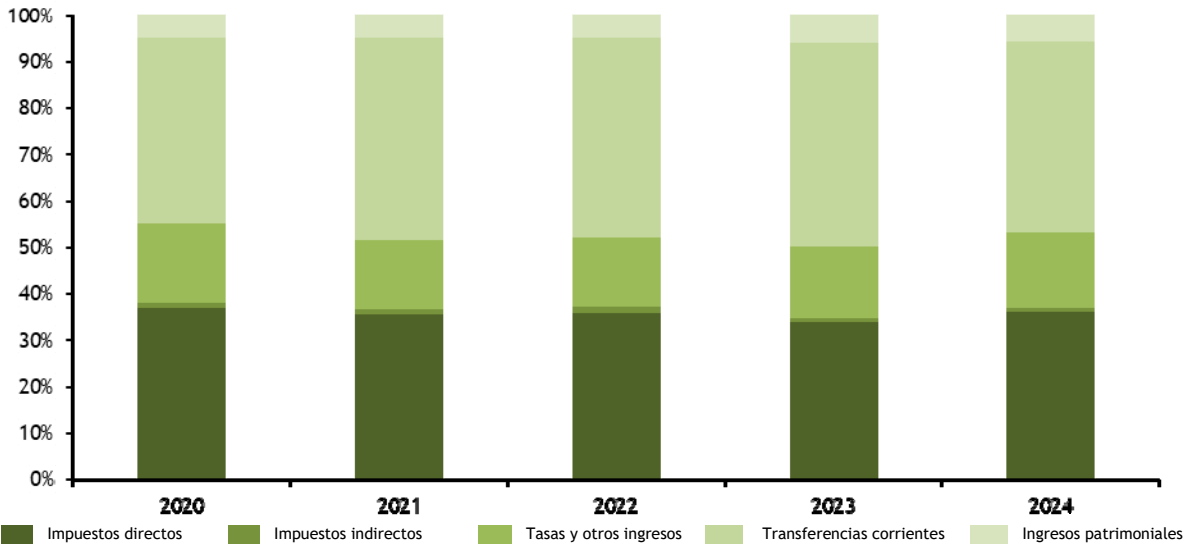
2024 (+7,18 %), mientras que las transferencias corrientes crecen de 321 € a 362 € por habitante (+12,81 %), pese al descenso registrado en el último año.

Por su parte, los impuestos indirectos presentan un peso residual dentro del conjunto de los ingresos corrientes, con valores muy reducidos, pasando de 9 € por habitante en 2020 a 8 € en 2024 (-7,20 %). Este capítulo está compuesto principalmente por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), gravamen vinculado a la actividad urbanística local.

El capítulo de tasas y otros ingresos mantiene una trayectoria estable, con ligeras oscilaciones entre 125 € y 144 € por habitante, representando una fuente de ingresos consolidada, aunque de menor peso relativo. Los ingresos patrimoniales aumentan gradualmente, pasando de 39 € por habitante en 2020 a 51 € en 2024, lo que supone un incremento significativo en términos relativos (+30,60 %), pese a su reducido impacto global.

En cuanto al ingreso corriente total por habitante, este evoluciona de 803 € en 2020 a 880 € en 2024, lo que supone un incremento acumulado del 9,54 % durante el periodo analizado.

Composición del ingreso corriente de la Hacienda municipal de Coria (en porcentaje)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública – Información de los Presupuestos de las Entidades Locales.

La composición del ingreso corriente en términos de €/habitante sigue la misma tendencia que en valores absolutos, mostrando un leve crecimiento hasta 2022 y una posterior moderación en los últimos ejercicios de la serie.

Composición del ingreso corriente de la Hacienda Municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Impuestos directos	295	297	322	315	317	+7,18 %
Impuestos indirectos	9	9	14	8	8	-7,20 %
Tasas y otros ingresos	139	125	135	144	142	+2,13 %
Transferencias corrientes	321	365	389	407	362	+12,81 %
Ingresos Patrimoniales	39	40	44	57	51	+30,60 %
Ingreso corriente / habitantes	803	836	905	933	880	+9,54 %

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

13.2.2 GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES

Los gastos corrientes son aquellos que permiten el funcionamiento diario del Ayuntamiento y la prestación continua de servicios públicos a la ciudadanía. Se trata de gastos recurrentes, no vinculados a inversiones, y representan la parte más estable y elevada del presupuesto municipal. Se clasifican en los siguientes capítulos:

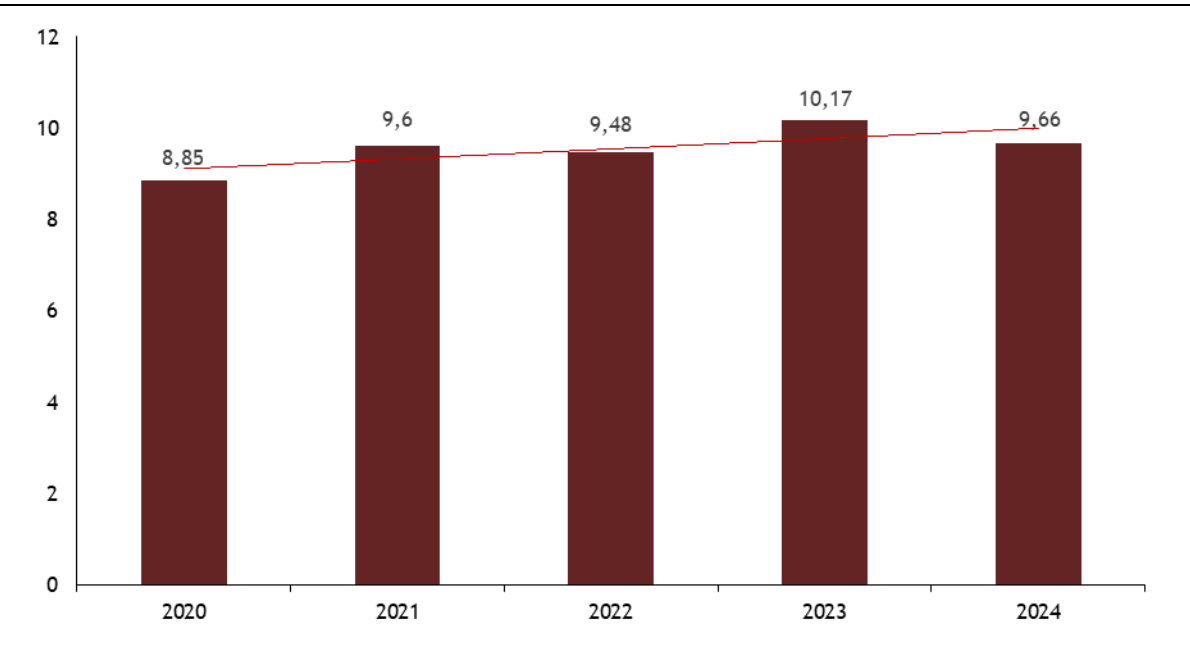
- Gastos de personal, que incluyen retribuciones del personal municipal, cotizaciones sociales y otras obligaciones
- Gastos en bienes corrientes y servicios, como suministros, mantenimiento urbano, contratos de limpieza, alumbrado público, energía o servicios externos
- Gastos financieros, derivados del pago de intereses de préstamos y otras obligaciones de deuda
- Transferencias corrientes, destinadas a entidades, familias, asociaciones u organismos (subvenciones, convenios, ayudas, etc.)
- Fondo de contingencia y otros gastos imprevistos, reservado para atender gastos excepcionales no previstos en el presupuesto inicial

Este tipo de gasto constituye el núcleo del presupuesto anual y debe ser financiado mediante ingresos corrientes suficientes para garantizar el equilibrio presupuestario. Un control adecuado de los gastos corrientes es esencial para asegurar la sostenibilidad económica del Ayuntamiento y evitar la necesidad de recurrir al endeudamiento o a ajustes futuros.

A lo largo del período 2020-2024, el gasto corriente aumenta aproximadamente un 9%, pasando de 8,85 millones de euros en 2020 a 9,65 millones de euros en 2024. A pesar de este incremento del gasto corriente durante el quinquenio analizado, la Hacienda municipal ha mantenido un superávit corriente positivo en todos los años de la serie, que, de media, se ha situado en torno al millón de euros anuales ¹.

Desde el punto de vista de la Hacienda municipal, el mantenimiento de este superávit corriente constituye un elemento clave en el desarrollo del nuevo Plan General Municipal de Coria. Esto es imprescindible, tanto en la sostenibilidad financiera del municipio, como en cualquier planificación futura. Por lo tanto, deberá garantizar no solo su continuidad, sino también su posible ampliación.

Gastos corrientes municipales de Coria (millones €)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Función Pública – Información de los Presupuestos de las Entidades Locales.

En cuanto a las cifras por habitante, este aumento del gasto se ha visto matizado por el ligero descenso demográfico del municipio. Durante el periodo analizado, el gasto corriente por habitante ha crecido más de un 11%.

Gastos corrientes de la hacienda Municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	DIF. 20-24
Gasto corriente	8.850.338	9.597.950	9.479.480	10.165.067	9.655.338	9,10 %
Habitantes Coria	12.366	12.330	12.308	12.166	12.114	-2,04 %
Gasto corriente / habitantes	716	778	770	836	797	11,32 %

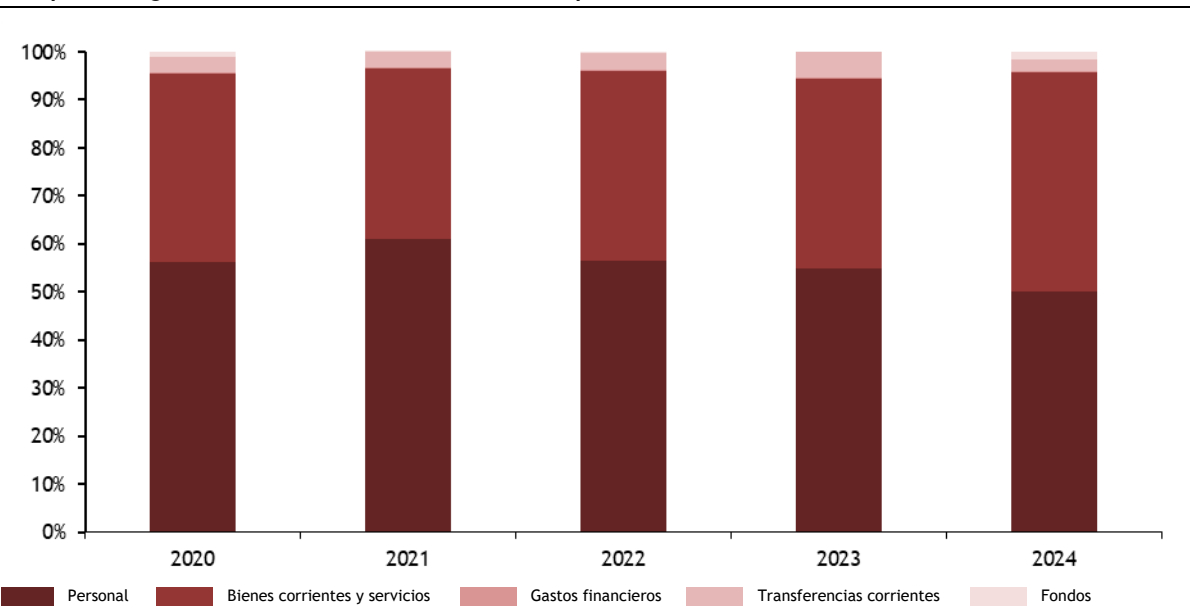
Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

En cuanto a la composición del gasto corriente, a lo largo del quinquenio 2020-2024 el gasto corriente se ha sustentado mayoritariamente en los capítulos de gastos de personal y de bienes corrientes y servicios, que en conjunto concentran la mayor parte del total del gasto municipal. El resto del gasto corriente lo componen las transferencias corrientes, mientras que los gastos financieros tienen un peso prácticamente nulo en este último quinquenio, y el fondo de contingencia aparece de forma puntual sin llegar a representar una partida significativa.

En lo que respecta a la evolución de la composición del gasto corriente, el peso relativo de los capítulos que lo integran se mantiene muy estable durante el periodo analizado, sin alteraciones estructurales relevantes.

¹ Este superávit, sin embargo, ha experimentado una ligera reducción en los últimos años del periodo, pasando de 1,65 millones de euros en 2022 a 1,00 millón de euros en 2024, después de haber alcanzado su máximo en dicho ejercicio.

Composición gasto corriente de la Hacienda municipal de Coria



Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la *Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local*.

En cuanto a la composición del gasto corriente por habitante, todas las partidas reproducen la misma tendencia que en términos absolutos, si bien los porcentajes de variación se ven afectados por el descenso gradual de la población.

Composición del gasto corriente de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	VAR 20-24
Gastos de personal	402	475	434	458	398	-1,08 %
Gastos de bienes corrientes y servicios	281	276	305	331	365	+29,92 %
Gastos financieros	2	2	2	2	2	-13,77 %
Transferencias corrientes	23	24	28	46	20	-9,75 %
Fondos de contingencia y otros imprevistos	8	0	2	0	12	+51,32 %
Gatos corrientes / habitante	716	778	770	836	797	+11,32 %

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la *Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local*.

13.2.3 INGRESOS DEL CAPITAL Y FINANCIEROS

Los ingresos de capital forman parte de los ingresos no corrientes del presupuesto municipal y se caracterizan por no tener un comportamiento estable, ya que proceden de operaciones puntuales y no de ingresos habituales como impuestos o tasas. Estos recursos se destinan principalmente a financiar inversiones y se agrupan en cuatro categorías:

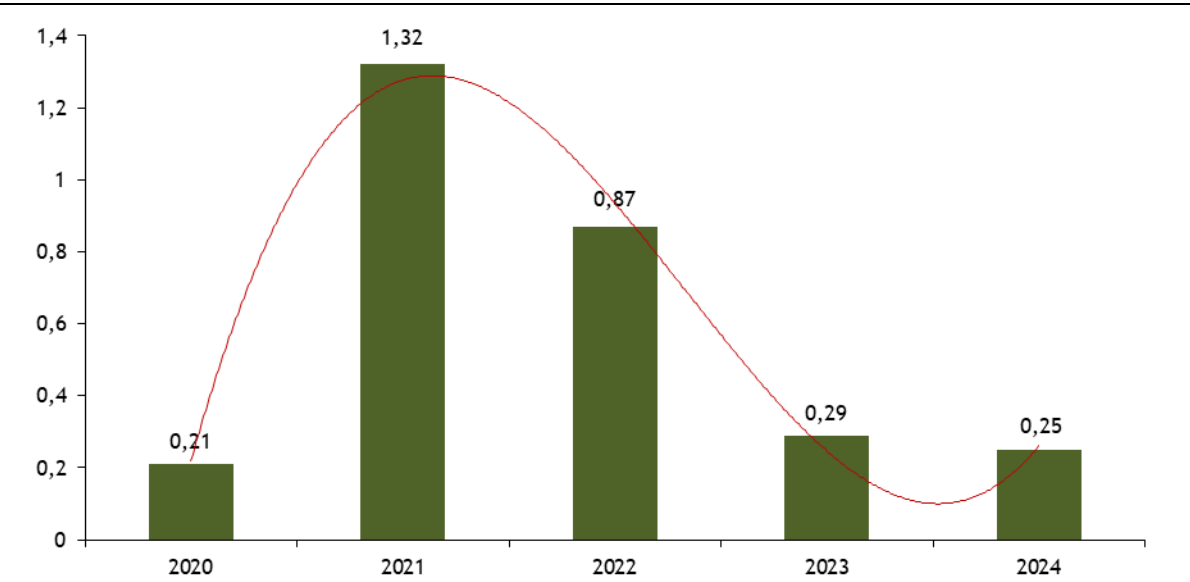
- La venta de patrimonio municipal (enajenaciones de inversiones reales)
- Las subvenciones finalistas para obras o infraestructuras (transferencias de capital),
- La recuperación de préstamos concedidos (activos financieros)
- La obtención de recursos mediante endeudamiento (pasivos financieros)

Dado que su obtención depende de factores extraordinarios (como la concesión de ayudas, la venta de bienes o la contratación de deuda), su evolución suele ser irregular entre ejercicios, lo que hace necesario analizar no solo su cuantía, sino también la composición de los capítulos que los integran.

A lo largo del período 2020-2024, los ingresos de capital no han mostrado una tendencia regular y estable, sino que han alternado años de aumento y de descenso. Este comportamiento irregular hace necesario analizar con mayor detalle la composición de los capítulos que integran estos ingresos, cuestión que se abordará más adelante dentro de este mismo apartado.

En términos agregados, los ingresos de capital registran un mínimo de 0,25 millones de euros en el año 2024 y un máximo de 1,32 millones de euros en el año 2021. En conjunto, la media de ingresos de capital durante el quinquenio se sitúa aproximadamente en 0,60 millones de euros.

Ingreso de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)



Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

En cuanto a las cifras por habitante, esta evolución variable se refleja en valores que oscilan entre un mínimo de 20 €/habitante en 2024 y un máximo de 107 €/habitante en 2021.

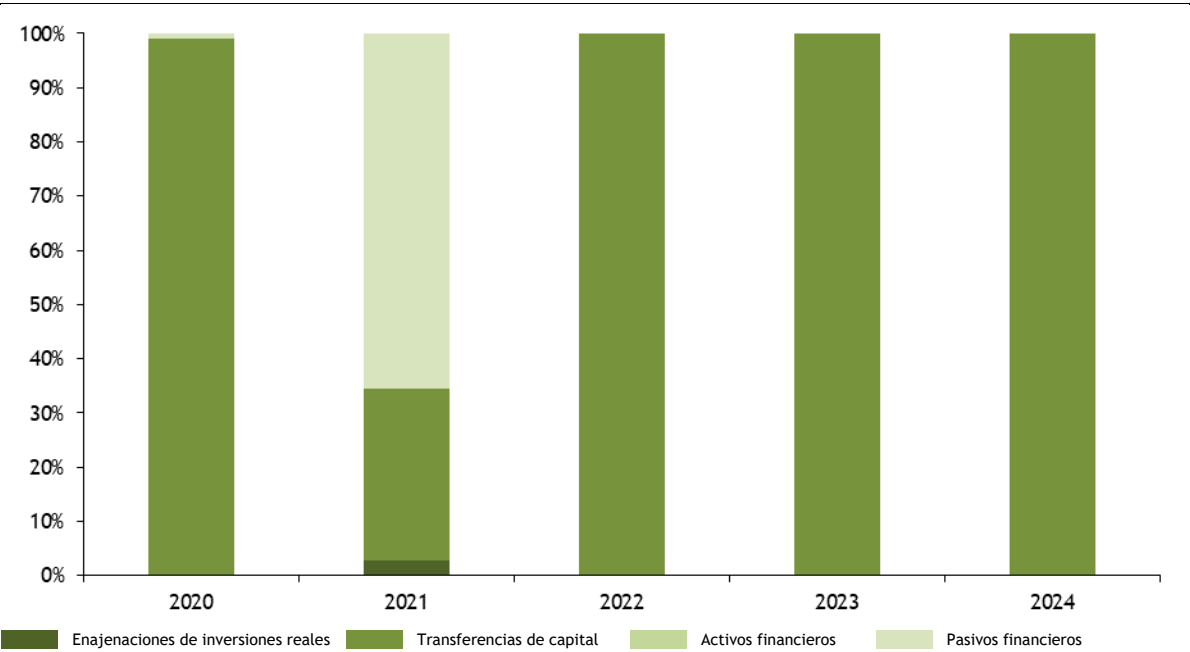
Ingreso de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Ingreso de capital	261.200	1.320.950	870.028	287.312	246.334	-5,69 %
Habitantes Coria	12.366	12.330	12.308	12.166	12.114	-2,04 %
Ingreso de capital / habitantes	21	107	71	24	20	-4,76 %

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

El comportamiento irregular de los ingresos de capital en el periodo 2020-2024 se explica, principalmente, por la evolución de los capítulos de transferencias de capital y pasivos financieros, que son los que han tenido mayor peso dentro de este tipo de ingresos y que han mostrado una trayectoria claramente discontinua a lo largo del quinquenio. Destaca especialmente el año 2021, en el que se registra un incremento excepcional de los pasivos financieros, mientras que las transferencias de capital alcanzan su máximo en 2022 y descienden de forma progresiva hasta 2024.

Composición de los Ingresos de capital y financieros de la Hacienda municipal de Coria (en porcentaje)



Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

En cuanto al resto de capítulos, los activos financieros no presentan movimiento alguno durante todo el periodo, y las enajenaciones de inversiones reales solo aparecen en años puntuales siendo prácticamente nulas.

En consecuencia, los ingresos de capital del Ayuntamiento de Coria se han sustentado principalmente en las transferencias de capital, que son el único capítulo con presencia continuada a lo largo del periodo analizado, aunque con una evolución claramente irregular.

Ingreso de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Enajenaciones de inversiones reales	0	3	0	0	0	-
Transferencias de capital	21	34	71	24	20	-
Activos financieros	0	0	0	0	0	-
Pasivos financieros	0	70	0	0	0	-
Ingreso de capital / habitantes	21	107	71	24	20	-

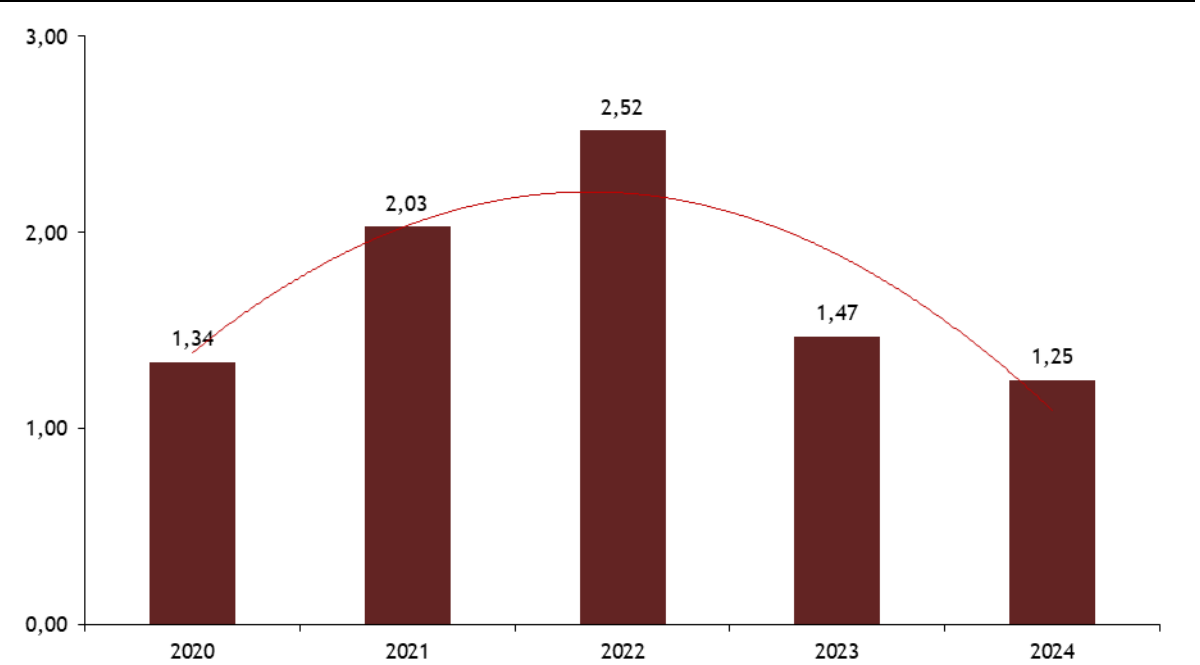
Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

13.2.4 LA DESPESA DE CAPITAL MUNICIPAL

El gasto de capital (incluye las inversiones reales, las transferencias de capital y las operaciones financieras de activo y pasivo), muestra un comportamiento más estable que los ingresos de capital, aunque con una tendencia claramente descendente a lo largo del quinquenio analizado (2020-2024). Tras alcanzar su nivel máximo en 2022, el gasto de capital experimenta una reducción progresiva hasta situarse en 2024 en la cifra más baja del periodo.

En términos agregados, el gasto de capital registra un mínimo de 1,25 millones de euros en el año 2024 y un máximo de 2,52 millones de euros en 2022. En conjunto, la media del gasto de capital durante el quinquenio se sitúa en torno a 1,72 millones de euros.

Gastos de capital de la Hacienda municipal de Coria (millones €)



Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

Si se analiza en valores por habitante, el gasto de capital oscila entre un mínimo de 103 €/habitante en 2024 y un máximo de 205 €/habitante en 2022.

Gastos de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Gastos de capital	1.342.200	2.025.465	2.524.646	1.468.721	1.248.062	-7,01 %
Habitantes Coria	12.366	12.330	12.308	12.166	12.114	-2,04 %
Gastos de capital / habitante	109	164	205	121	103	-5,08 %

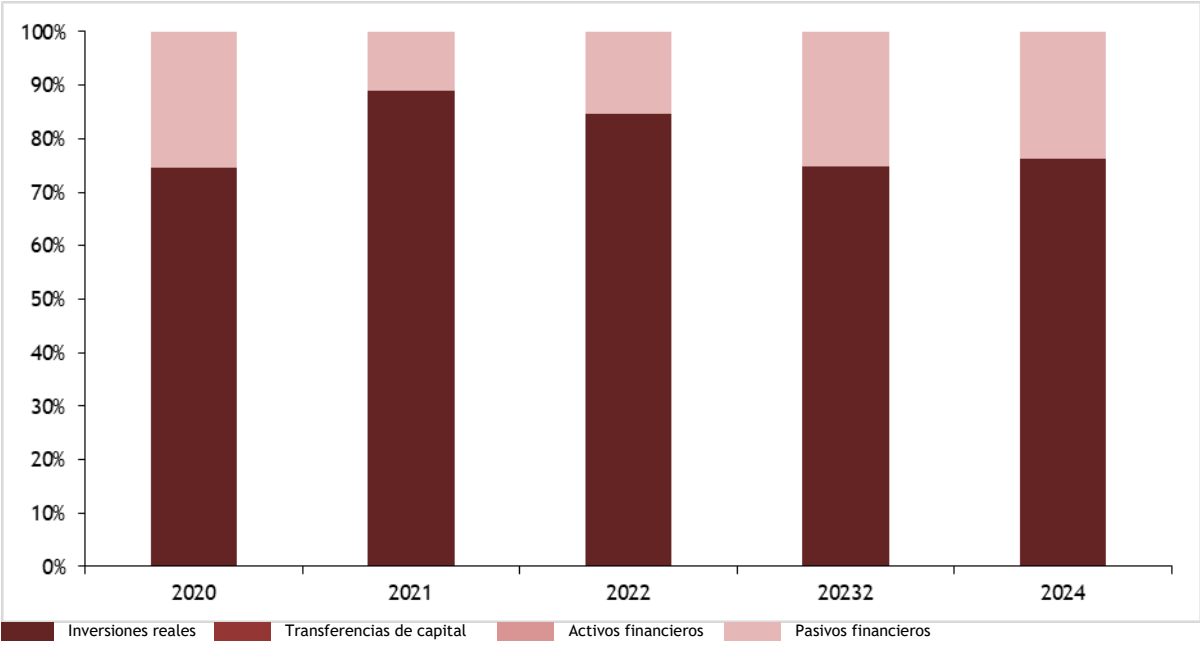
Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

Tal como se ha indicado anteriormente, el análisis del gasto de capital requiere desagregar sus componentes con el fin de identificar el peso real de las inversiones ejecutadas por la Hacienda municipal de Coria a lo largo del quinquenio. En términos absolutos, el ejercicio 2022 constituye el punto álgido del periodo, con un gasto de capital de 2.524.646 €, equivalente a 205 €/habitante, lo que supone el valor más elevado de la serie y marca un ligero repunte respecto a los ejercicios anterior y posterior.

Este incremento se justifica principalmente por el comportamiento de la partida de Inversiones reales, que en 2022 alcanza los 2.136.806 €, representando el 84,64 % del total del gasto de capital. Esta cifra contrasta con la media del quinquenio y explica por sí sola la desviación al alza del ejercicio. Dentro de dicha partida se incluye la obra de ampliación del cementerio municipal de Coria, licitada por 582.500 €, que constituye la actuación de mayor peso económico registrada ese año y que, por su carácter excepcional, provoca el aumento puntual del gasto de capital per cápita.

En conclusión, el pico registrado en 2022 no responde a un cambio estructural en la programación municipal, sino a la incorporación de una inversión singular de elevada cuantía, mientras que el resto del quinquenio se caracteriza por niveles de gasto de capital más homogéneos y ajustados a la tendencia histórica del Ayuntamiento.

Composición de los gastos de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)



Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

La composición del gasto de capital por habitante en Coria refleja la evolución ya señalada previamente, alcanzando un máximo de 205 €/habitante en 2022 y un mínimo de 103 €/habitante en 2024. Tal como se observa en la tabla, las inversiones reales por habitante han aumentado un 114 % entre 2020 y 2022, pasando de 81 €/habitante a 174 €/habitante, antes de descender nuevamente en los dos últimos ejercicios. En cambio, el capítulo de pasivos financieros muestra una evolución opuesta, con una reducción del -11 % entre 2020 y 2024, lo que indica un menor peso de la amortización y/o contratación de deuda dentro del gasto de capital municipal a medida que avanza el periodo analizado.

Composición de los gastos de capital de la Hacienda municipal de Coria (€/habitante)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Inversiones reales	81	146	174	90	79	-3,03 %
Transferencias de capital	0	0	0	0	0	-
Activos financieros	0	0	0	0	0	-
Pasivos financieros	28	18	32	30	24	-11,11 %
Gastos de capital por habitante	109	164	205	121	103	-5,08 %

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

13.2.5 RATIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

La gestión presupuestaria pasada determina la capacidad futura para asumir inversiones, las posibles vías de financiación (autofinanciación y/o endeudamiento, etc.) y, en definitiva, el estado de las cuentas municipales en cuanto a nivel de equilibrio presupuestario total. La cuenta financiera y otras ratios nos ilustran el estado y la solvencia económica y financiera de la Hacienda municipal de Coria y nos adelantan la capacidad económica y financiera para asumir los retos futuros que puedan desprenderse del Plan General Municipal de Coria en términos municipales.

La evaluación de los principales ratios financieros se realiza en el marco de la normativa estatal aplicable a las haciendas locales (Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL); Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF); Orden HAP/2105/2012 para el suministro de información presupuestaria), así como conforme a los criterios de la Central de Información Económico-Financiera del Ministerio de Hacienda y a los datos publicados en la “Información de los Presupuestos de las Entidades Locales”. Estas fuentes garantizan la trazabilidad de las magnitudes y permiten comparar la situación de Coria con límites legales y prácticas de prudencia financiera.

Deuda viva municipal

La deuda viva municipal representa el volumen de obligaciones financieras pendientes de devolución derivadas de operaciones de crédito formalizadas por el Ayuntamiento con vencimiento a medio y largo plazo. Su análisis resulta esencial para la evaluación de la solvencia financiera, la capacidad de maniobra presupuestaria y el margen disponible para acometer ciclos futuros de inversión sin comprometer la estabilidad de las cuentas públicas. En términos de planificación económica, la deuda viva opera como un indicador estructural: no refleja un gasto anual, sino el impacto acumulado de las decisiones de financiación pasadas sobre la situación financiera presente y futura del municipio.

Desde una perspectiva normativa, la evolución de la deuda local en España durante la última década ha estado condicionada por el marco de disciplina fiscal instaurado tras la crisis financiera, especialmente a raíz de la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF). Aunque no se citarán artículos concretos, dicha normativa estableció la obligación de destinar los superávits

presupuestarios de las entidades locales a la reducción anticipada de deuda, generalizando un proceso de desapalancamiento forzoso entre 2014 y 2020. Este marco explica que muchos ayuntamientos (incluido Coria) transitaran desde niveles elevados de endeudamiento a situaciones de endeudamiento nulo o residual.

En este contexto, la evolución de la deuda viva del Ayuntamiento de Coria entre 2014 y 2024 puede dividirse en tres fases diferenciadas. En primer lugar, la etapa 2014-2017, caracterizada por un elevado volumen de deuda inicial (6,23 M€ en 2014), seguida de un proceso de reducción continuada que lleva la cifra a 3,80 M€ en 2016 y 2,28 M€ en 2017. En segundo lugar, el periodo 2018-2020, en el que el Ayuntamiento completa la amortización total hasta situar la deuda viva en 0 € en 2020, lo que implica una convergencia plena con los objetivos de estabilidad financiera vigentes en esos ejercicios. Finalmente, la tercera fase 2021-2024 refleja una reapertura controlada del endeudamiento: 866.035 € en 2021, 703.653 € en 2022, 487.145 € en 2023 y 270.636 € en 2024, situando al municipio en niveles de deuda reducidos y claramente compatibles con una política inversora financiada parcialmente con recursos propios.

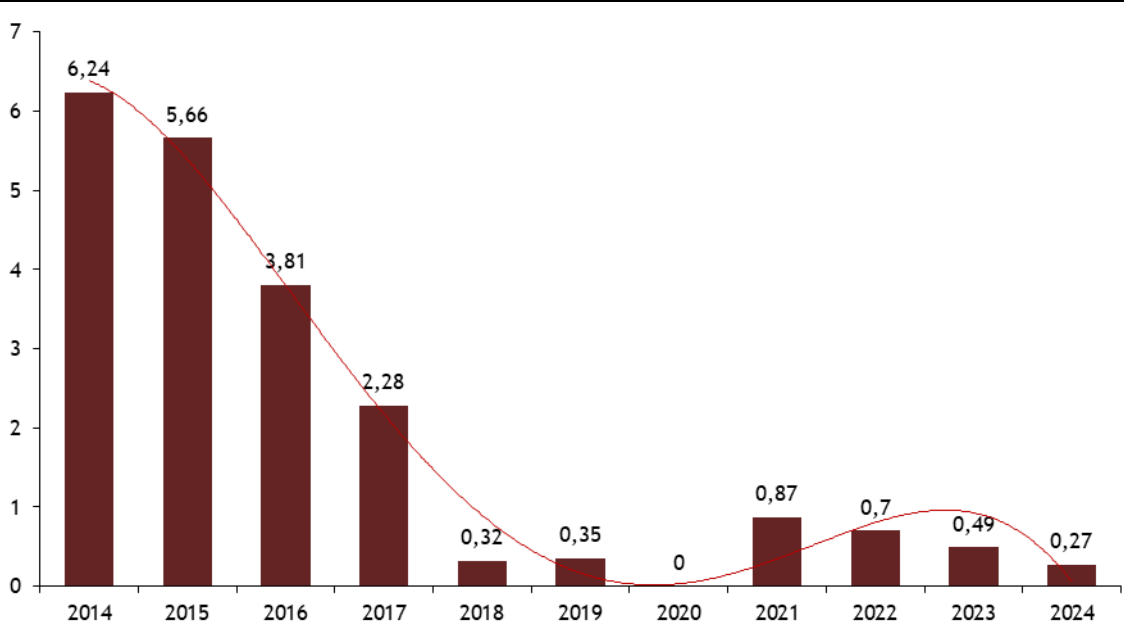
Evolución de la deuda viva y deuda viva per cápita (2014 - 2024)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 14-24
Deuda viva	6.236.130	5.657.000	3.808.966	2.281.635	322.878	352.687	0	866.035	703.653	487.145	270.636	-95,5 %
Habitantes Coria	12.921	12.930	12.886	12.729	12.531	12.478	12.366	12.330	12.308	12.166	12.114	-6,3 %
Deuda viva / habitante (€/hab.)	482,64	437,51	295,59	179,25	25,77	28,26	0	70,24	57,17	40,04	22,25	-95,5 %

Font: Elaboración propia

El análisis relativo confirma esta tendencia contenida: la deuda viva por habitante desciende desde niveles superiores a los 1.000 €/hab. en 2014 hasta situarse por debajo de los 25 €/hab. en 2024, lo que implica un grado muy reducido de presión financiera sobre la población residente. Asimismo, la ratio deuda viva / ingresos corrientes se mantiene en valores claramente inferiores a los márgenes de prudencia financiera aceptados en la gestión municipal, lo que indica una sólida capacidad de financiación futura sin riesgo de tensión presupuestaria.

Evolución de la deuda municipal de Coria (millones €)



La trayectoria de la deuda viva en el periodo analizado refleja un proceso de saneamiento financiero sostenido, con una reducción acumulada superior al 95 % entre 2014 y 2024. El nivel actual de endeudamiento es reducido en términos absolutos y muy moderado en términos relativos, lo que sitúa al Ayuntamiento en una posición de solvencia estructural y con amplio margen para acudir a financiación externa si fuera necesario acometer proyectos de inversión estratégica. No obstante, la reducción continuada del endeudamiento debe interpretarse conjuntamente con la dinámica inversora: un endeudamiento excesivamente bajo puede limitar la capacidad futura de renovación de infraestructuras si no se acompaña de una política de inversión estable financiada con recursos propios o endeudamiento prudente. En suma, el comportamiento observado se alinea con los principios de sostenibilidad financiera y preserva la capacidad crediticia del municipio para los próximos ejercicios.

Margen corriente

El margen corriente representa la proporción de los ingresos corrientes que la entidad local consigue destinar al ahorro bruto, es decir, al excedente disponible una vez financiados los gastos corrientes necesarios para el funcionamiento ordinario del Ayuntamiento. Se trata de un indicador clave para valorar la sostenibilidad financiera a corto y medio plazo, puesto que determina la capacidad del municipio para generar recursos propios destinados a financiar inversiones, amortizar deuda o afrontar contingencias económicas sin necesidad de recurrir a endeudamiento adicional.

A diferencia de otros indicadores estructurales, el margen corriente tiene naturaleza dinámica, ya que refleja la eficiencia en la gestión anual de los ingresos y gastos no financieros. Su seguimiento permite evaluar el grado de equilibrio presupuestario real, así como la resiliencia económica del Ayuntamiento frente

a variaciones cíclicas en la recaudación o en el gasto público. Cuanto mayor es el margen, mayor es la autonomía financiera y menor la dependencia de financiación externa para sostener la inversión pública.

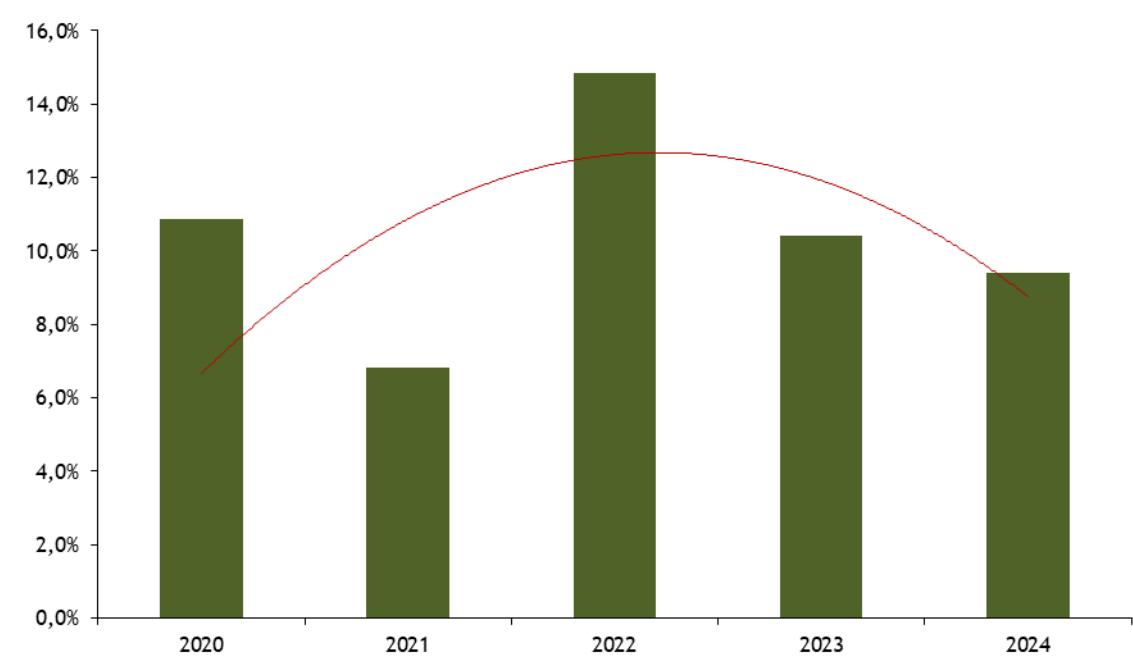
La doctrina de estabilidad financiera establece que un valor superior al 8-10 % se considera signo de fortaleza presupuestaria, mientras que valores inferiores al 5 % evidencian una situación de rigidez financiera que puede comprometer la capacidad inversora.

En el caso del Ayuntamiento de Coria, la evolución del margen corriente entre 2020 y 2024 muestra un comportamiento fluctuante dentro de una horquilla de solvencia aceptable. En 2020 el indicador se sitúa en el 10,88 %, reflejando una posición de ahorro moderadamente holgada. En 2021, sin embargo, se produce un retroceso hasta el 6,84 %, lo que indica una menor capacidad de ahorro y una mayor presión del gasto corriente sobre los ingresos municipales. La recuperación se produce en 2022, donde el margen asciende al 14,86 %, alcanzando el valor más elevado del periodo analizado y situando la gestión financiera del ejercicio dentro de parámetros claramente saludables. En 2023 desciende nuevamente al 10,41 %, manteniéndose en niveles positivos y por encima del umbral mínimo de referencia, y en 2024 registra una ligera reducción adicional hasta el 9,40 %, cerrando el periodo con un margen corriente estable pero inferior al máximo alcanzado dos años antes.

Margen corriente de la Hacienda de Coria (%)						
	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Ingresos corrientes	9.931.338	10.302.465	11.134.098	11.346.476	10.657.066	7,31 %
Gastos corrientes	8.850.338	9.597.950	9.479.480	10.165.067	9.655.338	9,10 %
Margen corriente	10,88 %	6,84 %	14,86 %	10,41 %	9,40 %	

* A 31 de diciembre, publicado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

Desde una perspectiva interpretativa, la serie evidencia que el municipio ha mantenido durante todo el periodo un margen corriente positivo (nunca inferior al 6 %), lo que garantiza la existencia de capacidad autofinanciadora y la ausencia de una situación de déficit estructural en la actividad ordinaria del Ayuntamiento. No obstante, la volatilidad interanual requiere lectura estratégica: valores cercanos al 15 % en 2022 ofrecen margen para financiar inversión sin recurrir a endeudamiento, mientras que niveles cercanos al 7 % limitan esa capacidad y obligan a priorizar actuaciones o complementar la financiación mediante crédito o remanentes.



La estabilidad del indicador por encima del 8 % en la mayor parte del periodo confirma la existencia de un espacio fiscal operativo, aunque la caída registrada entre 2022 y 2024 invita a reforzar el control del gasto corriente para evitar una erosión progresiva de la capacidad autofinanciadora. En síntesis, el Ayuntamiento presenta un margen corriente sano, compatible con la sostenibilidad financiera y con la planificación de inversiones futuras sin necesidad de aumentar la presión fiscal o recurrir intensivamente a endeudamiento.

Esfuerzo inversor

El esfuerzo inversor municipal se define como la proporción de los ingresos corrientes que el Ayuntamiento destina a financiar inversiones reales en un ejercicio determinado. Este indicador expresa la intensidad con la que una entidad local orienta sus recursos ordinarios (sin contar ingresos extraordinarios o derivados del endeudamiento) a la creación, mejora o renovación de infraestructuras, equipamientos y patrimonio público. Su interés analítico es doble: por un lado, permite medir el grado de prioridad otorgado a la inversión dentro de la política presupuestaria; por otro, actúa como señal de sostenibilidad inversora, al valorar si la inversión se sostiene con ingresos estructurales o depende de financiación excepcional.

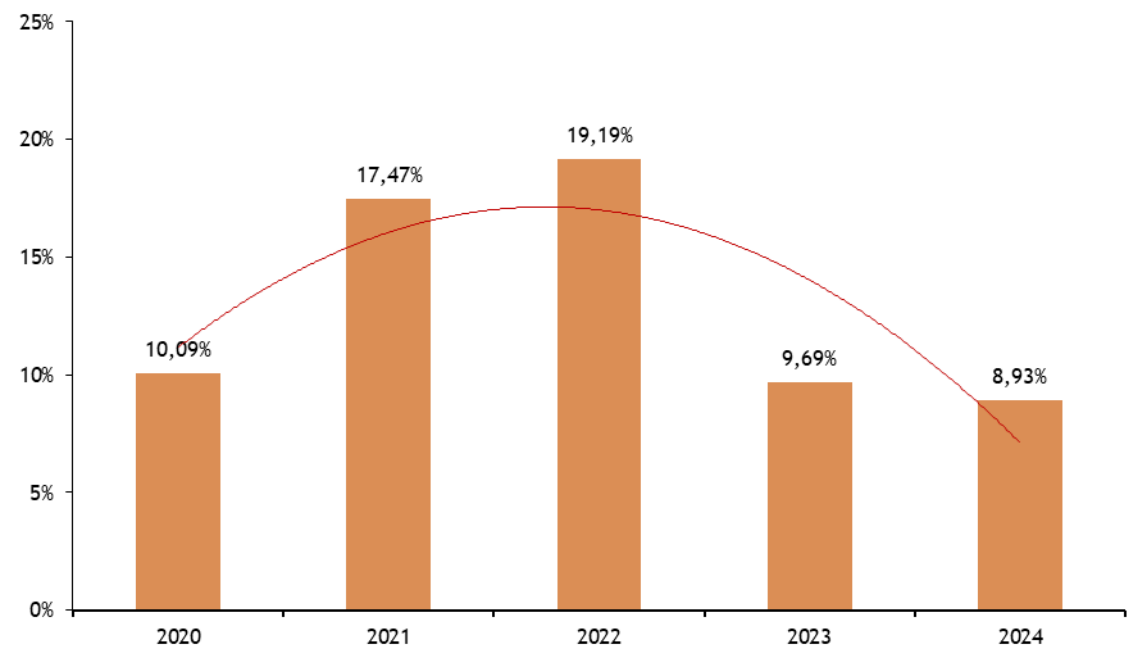
Desde la perspectiva del marco regulador, la disciplina fiscal derivada de la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF), condiciona de forma indirecta el esfuerzo inversor. Aunque la ley no regula expresamente esta ratio, sí establece límites sobre el déficit, la regla de gasto y el endeudamiento, lo que obliga a que las inversiones municipales se financien preferentemente con ahorro corriente, superávits o transferencias condicionadas. En este sentido, el esfuerzo inversor funciona como indicador de la capacidad real del Ayuntamiento para mantener una política de inversión autónoma sin depender de crédito ni vulnerar los equilibrios presupuestarios exigidos por la normativa estatal.

En el caso del Ayuntamiento de Coria, la evolución del esfuerzo inversor entre 2020 y 2024 muestra un comportamiento cíclico vinculado a la dinámica de las inversiones efectivamente ejecutadas y a la evolución de los ingresos corrientes. En 2020, el esfuerzo inversor se sitúa en el 10,09 %, iniciando una fase expansiva que alcanza un máximo del 19,19 % en 2022, ejercicio en el que se ejecutaron proyectos relevantes de carácter patrimonial y urbanístico, financiados en gran parte con recursos propios y transferencias no reintegrables. A partir de 2023 se observa un retorno a valores moderados, con un esfuerzo del 9,69 % en 2023 y del 8,93 % en 2024, lo que sitúa la inversión real nuevamente en torno a un umbral que puede calificarse como sostenible y compatible con márgenes holgados de estabilidad presupuestaria.

Esfuerzo inversor de la Hacienda de Coria (%)						
	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Inversiones reales	1.001.700	1.799.960	2.136.806	1.099.484	951.552	-5,01 %
Ingresos corrientes	9.931.338	10.302.465	11.134.098	11.346.476	10.657.066	7,31 %
Esfuerzo inversor	10,09 %	17,47 %	19,19 %	9,69 %	8,93 %	

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

La lectura comparada del indicador evidencia que el Ayuntamiento ha mantenido un nivel de esfuerzo inversor superior al 10 % en tres de los cinco ejercicios del periodo analizado, lo que refleja una apuesta constante por la inversión pública incluso en un contexto de contención del gasto y reducción acelerada de deuda. Además, el pico observado en 2022 no responde a un incremento excepcional de endeudamiento, sino a la capacidad del Ayuntamiento para financiar inversión con recursos ordinarios, lo que refuerza la interpretación de solvencia estructural.



La evolución del esfuerzo inversor revela una política municipal que combina sostenibilidad financiera y continuidad inversora. Si bien el descenso registrado en 2023-2024 modera la intensidad de inversión respecto al máximo de 2022, los niveles se mantienen dentro de rangos compatibles con una adecuada renovación de infraestructuras sin generar tensiones presupuestarias. La principal conclusión es que el Ayuntamiento ha sido capaz de sostener un ciclo inversor relevante sin deteriorar sus márgenes de estabilidad ni incrementar su nivel de endeudamiento, lo que sitúa su capacidad de financiación futura en una posición favorable. No obstante, el mantenimiento del esfuerzo inversor por encima del 10 % debería considerarse un umbral estratégico para evitar procesos de depreciación del capital público en ejercicios futuros.

Nivel de endeudamiento municipal

El nivel de endeudamiento municipal se define como la relación entre la deuda viva existente al cierre del ejercicio y los ingresos corrientes liquidados en ese mismo año. Se trata de un indicador clave en el análisis de la solvencia financiera, pues permite medir el peso que el endeudamiento supone sobre la capacidad ordinaria de obtención de recursos del Ayuntamiento. A diferencia de la deuda viva expresada en términos absolutos o per cápita, esta ratio permite evaluar la sostenibilidad financiera en términos dinámicos, es decir, no solo cuánto se debe, sino cuánto se debe en proporción a la capacidad anual de generar ingresos.

Desde el punto de vista institucional, este indicador es uno de los parámetros más relevantes para la supervisión financiera municipal. Las normativas sectoriales derivadas en los Presupuestos Generales del

Estado han consolidado como umbral de referencia el 75 % de los ingresos corrientes, a partir del cual se requiere autorización previa del Ministerio de Hacienda para la apertura de nuevas operaciones de crédito. En ese sentido, valores inferiores al 30 % se consideran sin riesgo; entre 30 % y 60 %, prudentes; y por encima del 75 %, restrictivos o críticos. Por tanto, la ratio deuda viva / ingresos corrientes constituye una herramienta de diagnóstico estructural de primer orden, tanto para el control interno como para la evaluación externa del riesgo financiero municipal.

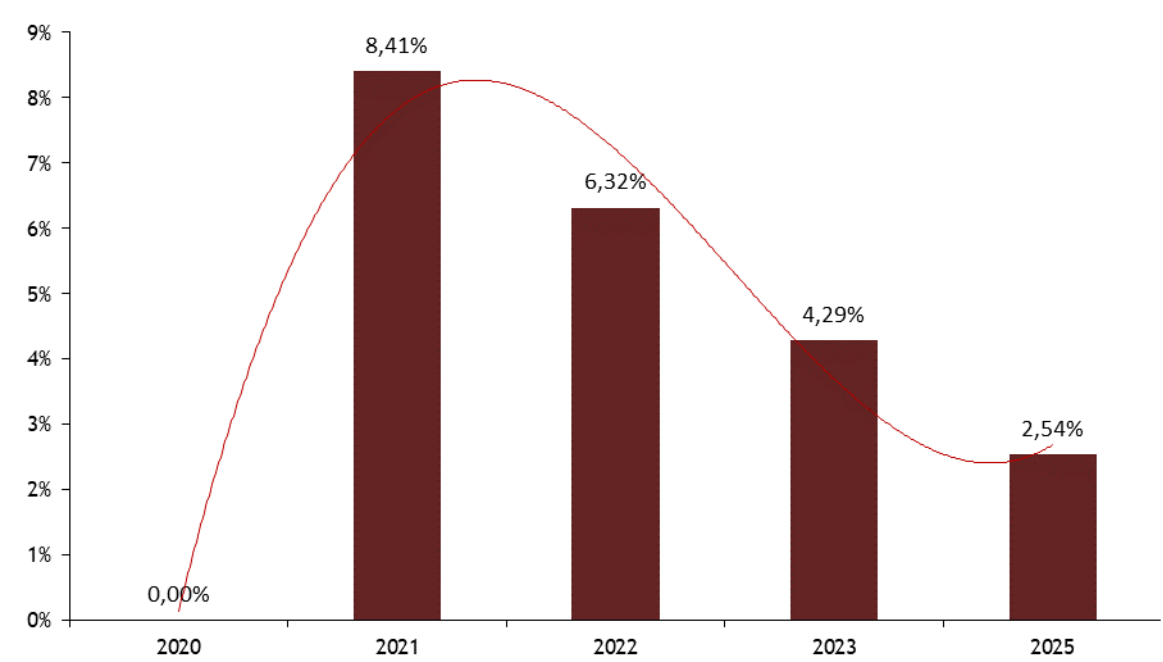
En el caso del Ayuntamiento de Coria, la evolución del nivel de endeudamiento en el periodo 2020-2024 confirma una situación de solvencia sólida y un endeudamiento extremadamente contenido. En 2020 la ratio se sitúa en el 0,00 %, reflejo de la inexistencia de deuda viva ese año; en 2021 asciende hasta el 8,41 % tras la formalización de nueva financiación destinada a inversión pública; y desde entonces mantiene una senda descendente: 6,32 % en 2022, 4,29 % en 2023 y 2,54 % en 2024. En todos los ejercicios, los valores observados se encuentran muy por debajo de los márgenes de alerta definidos en la supervisión financiera estatal e incluso claramente por debajo del umbral de endeudamiento prudente del 30 %.

Nivel de endeudamiento de la Hacienda Local de Coria (%)

	2020	2021	2022	2023	2024	Dif. 20-24
Deuda viva	0	866.035	703.653	487.145	270.636	-
Ingresos corrientes	9.931.338	10.302.465	11.134.098	11.346.476	10.657.066	7,31 %
Nivel de endeudamiento	0,00%	8,41%	6,32%	4,29%	2,54%	-

Fuente: Elaborada a partir de la base del “Ministerio de Economía y Hacienda” a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local.

La lectura comparada muestra un comportamiento consistente con la estrategia financiera municipal: la reapertura moderada del endeudamiento en 2021 no supuso una alteración sustancial de la solvencia estructural, dado que el incremento de deuda se produjo en paralelo al mantenimiento de una elevada capacidad recaudatoria y un ahorro bruto positivo. El descenso progresivo de la ratio entre 2022 y 2024 no es resultado de una caída de ingresos corrientes, sino de amortizaciones aplicadas sobre una deuda ya reducida, lo que refuerza la sostenibilidad del indicador.



El nivel de endeudamiento del Ayuntamiento de Coria en el periodo 2020-2024 puede calificarse como muy bajo en términos comparativos y plenamente sostenible desde la perspectiva de estabilidad financiera. La combinación de un endeudamiento residual y una capacidad estable de generación de ingresos sitúa al municipio en una posición de riesgo financiero irrelevante, manteniendo intacta su capacidad de recurrir a crédito futuro si fuese necesario abordar inversiones estratégicas. No obstante, la valoración técnica debe complementarse con el análisis del esfuerzo inversor: un endeudamiento demasiado reducido, mantenido de forma estructural, puede reflejar una menor intensidad de inversión pública si no se compensa con ahorro suficiente o financiación externa selectiva. En síntesis, el indicador confirma la solidez fiscal del Ayuntamiento y la existencia de margen presupuestario y financiero para mantener políticas de inversión sin riesgo de tensión financiera futura.

13.3. COSTES OPERATIVOS DE LOS SERVICIOS URBANOS Y SU INCIDENCIA EN LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA MUNICIPAL

En el presente trabajo se ha recurrido a la información publicada por el Ministerio de Hacienda en el portal de “Información de los Presupuestos de las Entidades Locales”, dentro del apartado correspondiente (F.1.1.6 - Clasificación por Programas), permite identificar el gasto municipal imputado a cada uno de los servicios públicos prestados por el Ayuntamiento.

En este sentido, el análisis de costes se ha realizado a partir de las liquidaciones presupuestarias disponibles, este desgrega todos los subapartados de los gastos corrientes y gastos de capital. En este caso se ha tomado únicamente en consideración aquellos capítulos que reflejan el gasto operativo real de los servicios públicos municipales. Por este motivo, los costes a analizar se basan estrictamente en los siguientes capítulos del presupuesto:

- **Capítulo 1 - Gastos de Personal**, que recoge las retribuciones, cotizaciones y demás obligaciones laborales del personal adscrito a los servicios municipales.
- **Capítulo 2 - Gastos en Bienes Corrientes y Servicios**, que incluye suministros, mantenimiento, contratos externos, limpieza, energía y prestaciones vinculadas al funcionamiento ordinario de los servicios.
- **Capítulo 4 - Transferencias Corrientes (Subvenciones)**

Es decir, la aproximación al coste de los servicios públicos municipales se ha realizado sobre la base del gasto real efectivo derivado de la ejecución presupuestaria, sin aplicar estimaciones contables ni criterios imputacionales ajenos a la liquidación.

No se han incorporado las inversiones reales (Capítulo 6) en el cálculo del coste de los servicios, dado que estas no representan un gasto ordinario asociado a la prestación continuada del servicio. Sino a; la construcción, ampliación o renovación de infraestructuras municipales. Su inclusión distorsionaría la medición del coste operativo anual del servicio y ofrecería una imagen no representativa de su sostenibilidad financiera. Por ello, el análisis se centra exclusivamente en los gastos recurrentes necesarios para garantizar su funcionamiento anual.

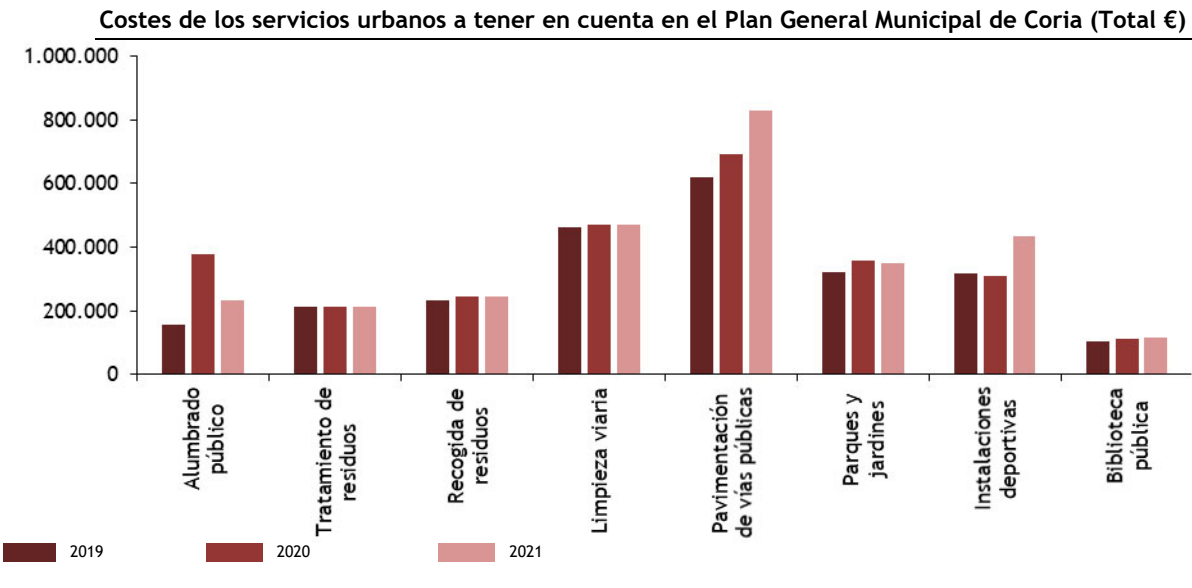
Servicios públicos de prestación obligatoria o vinculados al funcionamiento básico de la ciudad:

- Alumbrado público
- Tratamiento de residuos
- Recogida de residuos
- Limpieza viaria
- Pavimentación de vías públicas
- Parques y jardines (zonas verdes urbanas)
- Instalaciones deportivas
- Biblioteca pública

Cada uno de los servicios urbanos objeto de evaluación se ha calculado en términos de €/habitante y, en aquellos casos en que ha sido posible, también en términos unitarios en función de la información física disponible (superficie de viario municipal, superficie de parques y jardines, metros cuadrados de equipamientos, etc.).

A partir de esta base de datos, se han configurado los ratios de coste de los servicios urbanos directamente vinculados al funcionamiento y mantenimiento de la ciudad, y por tanto determinantes para la sostenibilidad económica del futuro Plan General Municipal de Coria

En términos de €/habitante, destaca el gasto municipal destinado al conjunto de servicios relacionados con la recogida y tratamiento de residuos, que asciende en 2024 a 20 €/habitante para la recogida y 18 €/habitante para el tratamiento, lo que representa un incremento acumulado del 8 % y 2 % respectivamente respecto al año 2022. Estos servicios constituyen, en conjunto, uno de los bloques de gasto recurrente más relevantes para el municipio, dado que su coste está directamente asociado al crecimiento poblacional y al incremento de generación de residuos urbanos.



En un segundo nivel de relevancia presupuestaria se sitúan servicios como la limpieza viaria (39 €/habitante en 2024), el alumbrado público, que experimenta un incremento muy significativo del 50 % entre 2022 y 2024, y la pavimentación y mantenimiento de la red viaria, cuyo aumento del 36 % en el mismo periodo refleja la presión presupuestaria del mantenimiento del espacio urbano consolidado.

Los servicios de parques y jardines (+11 %) y de instalaciones deportivas (+40 %) muestran también incrementos notables, lo que evidencia que la red de equipamientos municipales y su mantenimiento deben ser considerados como costes estructurales y no como partidas coyunturales del presupuesto municipal.

Coste de los servicios urbanos presentados por el Ayuntamiento (€/habitante)				
	2022	2023	2024	VAR 22-24
Servicios obligatorios				
Alumbrado público	13	31	319	50%
Recogida de residuos	19	20	20	8%
Tratamiento de residuos	17	17	18	2%
Limpieza viaria	37	39	39	4%
Pavimentación de vías públicas	50	57	68	36%
Parques y jardines	26	29	29	11%
Biblioteca pública	8	9	9	11%
Instalaciones deportivas	26	25	36	40%

Font: Elaboración propia

Respecto al transporte público, debe señalarse que se trata de un servicio urbano con impacto territorial evidente, pero que actualmente presenta una dotación presupuestaria municipal prácticamente nula, dado que no es financiado directamente por la hacienda local, sino mediante otras administraciones supramunicipales. No obstante, el transporte colectivo deberá ser considerado en fases posteriores del planeamiento como infraestructura clave en la movilidad sostenible del municipio.

Este análisis económico del estado actual demuestra que el coste real de los servicios urbanos básicos está estrechamente vinculado al tamaño, densidad y modelo de crecimiento de la ciudad. En consecuencia, la planificación urbanística no puede basarse únicamente en criterios de ocupación de suelo o edificabilidad, sino que debe incorporar explícitamente la capacidad financiera municipal para sostener los servicios derivados del crecimiento urbano.

Por ello, se considera imprescindible que los valores económicos aquí presentados sean tomados como referencia en la redacción del nuevo Plan General Municipal de Coria, con el fin de garantizar que cualquier escenario de desarrollo urbano sea compatible con un modelo de sostenibilidad fiscal y de equilibrio entre ingresos y costes de prestación de servicios.

SERVICIOS OBLIGATORIOS		2022		2023		2024		Dif. 22-24
		Total	€/hab.	Total	€/hab.	Total	€/hab.	€/hab
	Bienes y servicios	155.550	13	255.200	21	230.350	19	+ 50 %
	Subvenciones	0	0	122.000	10	0	0	-
	Alumbrado público	155.550	13	377.200	31	230.350	19	+50 %
	Bienes y servicios	231.500	19	245.780	20	245.780	20	+8 %
	Recogida de residuos	231.500	19	245.780	20	245.780	20	+8 %
	Bienes y servicios	460.700	37	471.450	39	471.450	39	+4 %
	Limpieza viaria	460.700	37	471.450	39	471.450	39	+4 %
	Personal	480.170	39	545.950	45	582.755	48	+23 %
	Bienes y servicios	140.495	11	144.740	12	245.740	20	+78 %
	Pavimentación vía pública	620.665	50	690.690	57	828.495	68	+36%
	Personal	185.325	15	194.995	16	190.560	16	+4 %
	Bienes y servicios	134.135	11	162.120	13	158.520	13	+20 %
	Parques y jardines	319.460	26	357.115	29	349.080	43	+11 %
	Bienes y servicios	212.010	17	212.775	17	212.775	18	+2 %
	Tratamiento de residuos	212.010	17	212.775	17	212.775	18	+2 %
	Personal	78.630	6	83.855	7	86.350	7	+12 %
	Bienes y servicios	25.830	2	27.640	2	28.140	2	+11 %
	Biblioteca pública	104.460	8	111.495	9	114.490	9	11 %
	Personal	96.605	8	77.685	6	79.955	7	-16 %
	Bienes y servicios	218.940	18	231.680	19	354.780	29	65 %
	Instalaciones deportivas	315.545	26	309.365	25	434.735	15	40%
	Personal	78.630	6	83.855	7	86.350	7	12 %
	Bienes y servicios	25.830	2	27.640	2	28.140	2	11 %
	Biblioteca pública	104.460	8	111.495	9	114.490	9	12 %

13.4. CONCLUSIONES

- De acuerdo con el marco jurídico urbanístico vigente en materia de sostenibilidad económica de los planes generales municipales, resulta necesario que, en la actual fase de elaboración del nuevo Plan General Municipal de Coria, se avancen las bases económicas y financieras que permitan, en fases posteriores del planeamiento, evaluar el impacto real que la nueva ordenación urbanística tendrá sobre la Hacienda municipal.

En consecuencia, las bases para la sostenibilidad económica del PGM se han centrado en el análisis de la Hacienda municipal de Coria, examinando las principales magnitudes económicas y financieras del Ayuntamiento en los últimos ejercicios disponibles (2022-2024) y estudiando en detalle la evolución de los ingresos y gastos corrientes, los gastos de capital, el grado de cumplimiento de las reglas fiscales, así como los costes de prestación de los servicios públicos directamente vinculados al funcionamiento y expansión urbana de la ciudad.

- Durante el periodo 2022-2024, los ingresos corrientes del Ayuntamiento de Coria han mostrado una tendencia estable, con variaciones moderadas asociadas al comportamiento de los ingresos tributarios y a las transferencias de otras administraciones. Sin embargo, la evolución del gasto corriente presenta incrementos significativos en determinados servicios municipales, especialmente aquellos de carácter obligatorio como alumbrado, residuos, mantenimiento de vías públicas o instalaciones deportivas.

- En relación con la estabilidad presupuestaria y la regla de gasto, y en aplicación de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, el Ayuntamiento mantiene una posición de equilibrio estructural, si bien la evolución al alza del gasto corriente obliga a reforzar el control de la sostenibilidad financiera de cara a los próximos ejercicios. Es necesario destacar, además, que el marco estatal de suspensión temporal de reglas fiscales finaliza, por lo que el futuro PGM deberá prever escenarios realistas de gasto.

- En cuanto a la inversión real (gasto de capital), esta se mantiene concentrada en actuaciones puntuales de mantenimiento, reposición y mejora del espacio público y equipamientos municipales. La capacidad inversora de la Hacienda local es limitada y depende, en gran medida, de transferencias externas y fondos finalistas, lo que refuerza la necesidad de que el planeamiento no genere nuevos compromisos de gasto estructural sin financiación asociada.

- Respecto al nivel de endeudamiento municipal, este se sitúa dentro de los márgenes legales y no constituye un condicionante inmediato para el desarrollo del PGM. No obstante, debe evitarse que la ejecución de nuevos crecimientos urbanísticos derive en un incremento del gasto permanente que obligue, en el medio plazo, a recurrir a endeudamiento para financiar servicios ordinarios.

- En relación con los ingresos urbanísticos e inmobiliarios, se mantiene una dependencia moderada respecto a los ingresos puntuales derivados de licencias, ICIO o plusvalías, lo que refuerza la necesidad de no vincular el equilibrio presupuestario municipal a ingresos de naturaleza cíclica o vinculados a coyunturas de mercado.

- Uno de los elementos clave de la evaluación económica del planeamiento es el coste de los servicios urbanos básicos, que el Ayuntamiento de Coria debe financiar con carácter recurrente. El análisis municipal realizado muestra que, en términos de €/habitante, destacan los costes asociados a la recogida y tratamiento de residuos, junto con los servicios de limpieza viaria, alumbrado público, pavimentación de vías y mantenimiento de zonas verdes.

Cada uno de estos servicios se ha calculado en términos de €/habitante, y, cuando ha sido posible, también en función de unidades físicas como m² de viario o m² de zonas verdes. En este sentido, el incremento acumulado del gasto en alumbrado público (+50 % entre 2022 y 2024), pavimentación de vías públicas (+36 %), instalaciones deportivas (+40 %) y parques y jardines (+11 %) pone de manifiesto que el crecimiento urbano no sólo implica inversión inicial, sino también coste de mantenimiento permanente, que debe ser anticipado en el planeamiento.

- En cuanto al transporte público, debe señalarse que actualmente constituye una partida presupuestaria municipal nula, dado que no se financia directamente desde la Hacienda local. Sin embargo, su papel como infraestructura básica para la movilidad sostenible requerirá ser incorporado en fases posteriores del planeamiento, especialmente si el PGM prevé expansión urbana o cambios en la estructura territorial.

CRÉDITOS

AYUNTAMIENTO DE CORIA

COMPOSICIÓN DE JUNTA GOBIERNO

PARTIDO POPULAR	
	Almudena Domingo Pirrongelli, alcaldesa
	Pablo Luis Enciso Cavia, 1º teniente de alcalde
	Juan José Alcón Gazapo, 2º teniente de alcalde
	Juan Manuel Gutiérrez Rodríguez, 3º teniente de alcalde
	Patricia Parro Díaz, 4º teniente de alcalde
	Patricia Alfonso Barrios, 5º teniente de alcalde
	Irene Ovejero Cristóbal
	Raul Sánchez Novas
	Paula Rodríguez García
	Alberto José Díaz López
PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL	
	Héctor Lisero Barrero
	Jesús Manuel Simón Pérez
	Jaime Moreno Bakkalí
	Mª Mercedes Miranda Martín
	José Pedro Barjollo Díaz
	Mª Soledad García Blasco
VOX	
	Martín Franco Ruiz

EQUIPO TÉCNICO

Julio Javier Rama Toribio	arquitecto municipal
Jesús Moreno García	arquitecto técnico
Lucinda Hernández Álvarez	arquitecta técnica
José María Méndez Gómez	ingeniero técnico de obras públicas municipal
Isidoro Fagundo Torres	medio ambiente
Carlos Julián Hurtado García	técnico de administración general - servicios jurídicos

EQUIPO REDACTOR - DOCUMENTO URBANÍSTICO

JORNET LLOP PASTOR SLP

Sebastià Jornet i Forner	arquitecto urbanista; director del Plan
Joan Enric Pastor Fernández	arquitecto urbanista
Carla Guerrero Blanco	arquitecta urbanista, coordinadora del Plan
Alba Reig Llamas	arquitecta urbanista, coordinadora del Plan
Yago Fernández Barriuso	graduado en estudios de arquitectura
Lucía Martínez López	graduada en estudios de arquitectura
Oliver Unigwe Robert	estudiante de arquitectura
Marina Angosto Iglesias	estudiante de arquitectura
Paula Ortiz Garrido	estudiante de arquitectura
Clara-Jònia Olivera Moyano	estudiante de arquitectura

MHTECH CONSULTING

Manuel Herrero Sánchez	arquitecto
------------------------	------------

ASESORIA JURÍDICA

CAMPÓN & MARTÍNEZ-PEREDA abogados

Fernando Campón Durán	abogado
Matías Martínez-Pereda Soto	abogado

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

VILANOVA+MOYA arquitectes

Antoni Vilanova Omedas	arquitecto, especialista en patrimonio
Susanna Moya Segura	arquitecta, especialista en patrimonio

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

IGREMAP

Ignasi Grau Roca	ingeniero agrónomo
Ricard Molina Castellà	ingeniero forestal
Mariana Lessa Raimonda	arquitecta
Olga Pérez Cano	bióloga
Júlia Serrat Carbó	ambientóloga
Eric Moran Rubio	ambientólogo
Nil Marlés González	geógrafo
Candela Martínez Moya	administración

URBANISMO Y SALUD

MOTA & VIGNOLO ARQUITECTOS SLP

Carmen Mota Utanda	doctora arquitecta
Nacho Vignolo	arquitecto y arquitecto técnico
Jaime Gómez Maroto	arquitecto

Barcelona - Coria, diciembre de 2025

40915099P

SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)

Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-364724 /Tomo:40346 /Folio:36 /Fecha:19/03/2008 /Inscripción:1, serialNumber=dCES-40915099P, givenName=SEBASTIA ANDREU, sn=JORNET FORNER, cn=40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 2.5.4.97=VATES-B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR SLP, c=ES

Fecha: 2025.12.31 11:29:53 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner

arquitecto director del Plan