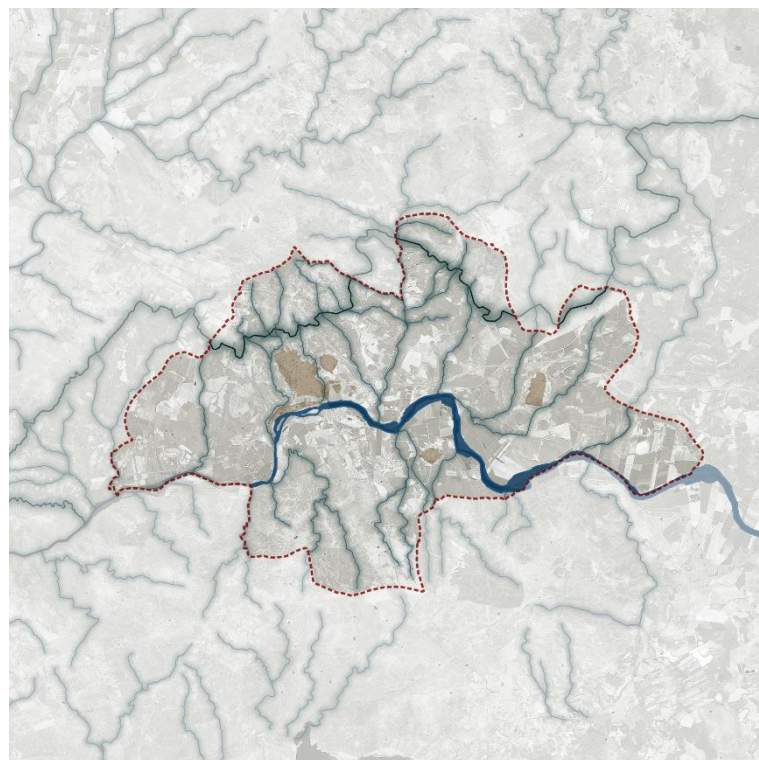




PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CORIA

AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

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



I. METODOLOGÍA, DIAGNOSIS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN

1. METODOLOGÍA, PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN Y CONTENIDO

1.1. ORIENTACIÓN DEL PGM Y EQUIPO TÉCNICO

1.2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVANCE DEL PLANEAMIENTO

2. DIAGNOSIS Y CRITERIOS DEL PGM DE CORIA

2.1. AL RESPECTO DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

2.2. AL RESPECTO DE LA MOVILIDAD Y EL VIARIO

2.3. AL RESPECTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.4. AL RESPECTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

2.5. AL RESPECTO DE LOS EQUIPAMIENTOS

2.6. AL RESPECTO DE LA POBLACIÓN, LOS HOGARES Y LA VIVIENDA

2.7. AL RESPECTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

2.8. AL RESPECTO DEL PATRIMONIO

2.9. AL RESPECTO DE LA SALUD

II. BASES PROGRAMÁTICAS, DIRECTRICES ESTRATÉGICAS Y ACCIONES PROYECTUALES DEL PGM DE CORIA

III. ACCIONES PROYECTUALES DEL AVANCE DE PLAN DE CORIA

1. INTEGRAR EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE DEL ENTORNO

1.1. REGULACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO

1.2. SOBRE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1.3. INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO EN LA REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

1.4. PATRIMONIO NATURAL Y RED PATRIMONIO PAISAJE

2. INTERCONECTAR LOS ESPACIOS LIBRES Y ABRIR-CONECTAR EL MUNICIPIO AL RÍO ALAGÓN

2.1. LOS ARROYOS Y RÍO ALAGÓN COMO PARQUES URBANOS Y ESPACIOS CONECTORES

2.2. MEJORAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PROXIMIDAD

2.3. LA INTERCONEXIÓN DE LAS “PIEZAS VERDES”

2.4. LA RED DE EJES CÍVICOS, CALLES VERDES Y DE MOVILIDAD BLANDA

2.5. MOVILIDAD, TRANSPORTE PÚBLICO Y APARCAMIENTO ASOCIADO A LOS ESPACIOS LIBRES

2.6. ESPACIOS LIBRES Y GÉNERO

3. MEJORAR LAS DOTACIONES DEL PUEBLO DE FORMA EQUILIBRADA E INTEGRAL

3.1. SIGNIFICAR LOS EQUIPAMIENTOS DE REFERENCIA

3.2. OPTIMIZAR LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES ACTUALES

3.3. INTERCONECTAR LAS DIFERENTES DOTACIONES CON LOS ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO

3.4. COMPLETAR LAS ACTUALES DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS

3.5. EQUIPAMIENTOS Y GÉNERO

4. AJUSTAR LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. MANTENER UNA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL

4.1. MODELO Y OFERTA DEL PROYECTO RESIDENCIAL DEL PLAN

4.2. LA OFERTA CUALITATIVA DEL PROYECTO RESIDENCIAL

4.3. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO RESIDENCIAL

5. DIVERSIFICAR LA OFERTA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

5.1. SUELO INDUSTRIAL Y OFERTA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

6. ORDENAR - REGULAR LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

6.1. LA GESTIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

1

1

2

2

3

5

5

6

7

8

8

9

10

10

12

14

17

17

17

18

18

18

19

19

20

21

21

23

24

25

25

26

26

27

28

29

29

30

33

36

36

39

39

6.2. ASENTAMIENTOS INVIABLES: MEDIDAS DE SEGURIDAD, OPCIONES DE REUBICACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL STATU QUO	39
6.3. REGULARIZACIÓN OPERATIVA: PLAN ESPECIAL, OBRAS BÁSICAS Y METODOLOGÍA	39
6.4. IMPACTO URBANO DE LA REGULARIZACIÓN	40
IV. MEMORIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE CORIA	43
1 BASES CONCEPTUALES DE LA VIABILIDAD, SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN	43
2 CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO INTEGRADO EN LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL	43
2.1 ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	43
2.2 CRITERIO PREVIO: LA SOSTENIBILIDAD EN EL DISEÑO DE LA URBANIZACIÓN	43
2.3 METODOLOGÍA EN LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES	44
2.4 AGENTES INTERVINIENTES Y ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES	44
3 EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	44
4 EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	45
V. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE CORIA. AVANCE DE SU CARACTERIZACIÓN	46
1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN	46
2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORIA	47
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PERTENECIENTES AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DETALLADA	47
4. MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO	48
4.1 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZADO	48
4.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN	48
4.3 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN TEJIDO URBANO PREEXISTENTE	48
4.4 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE REGENERACIÓN O RENOVACIÓN URBANA	49
4.5 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	49
4.6 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO NO VINCULADAS A INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO	49
5. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE	49
6. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO	50
6.1 SUELO RÚSTICO COMÚN	50
6.2 ESPECIALIDADES DEL RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO	51
7. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	51
8 REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES	52
9 ESTRATEGIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS	52
CRÉDITOS	54

I. METODOLOGÍA, DIAGNOSIS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN

1. METODOLOGÍA, PROCESO DE REVISIÓN DEL PLAN Y CONTENIDO

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.

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.

El último intento de revisión de las Normativas de 1989 se inició 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.

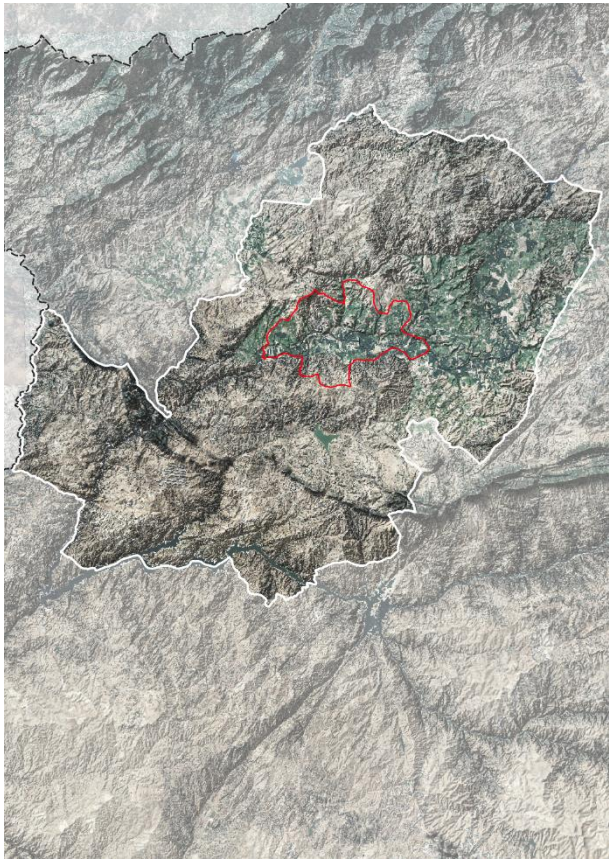
La necesidad de revisar la Normativa de 1989 y adaptarla a las determinaciones de la legislación urbanística vigente es básica no solo porque la normativa ha quedado obsoleta, sino también por qué hay que dar respuesta a la nueva realidad del territorio, que requiere que las administraciones ejerzan 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 y el dinamismo económico necesarios con la cohesión social, el respeto al medio ambiente y la cualidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

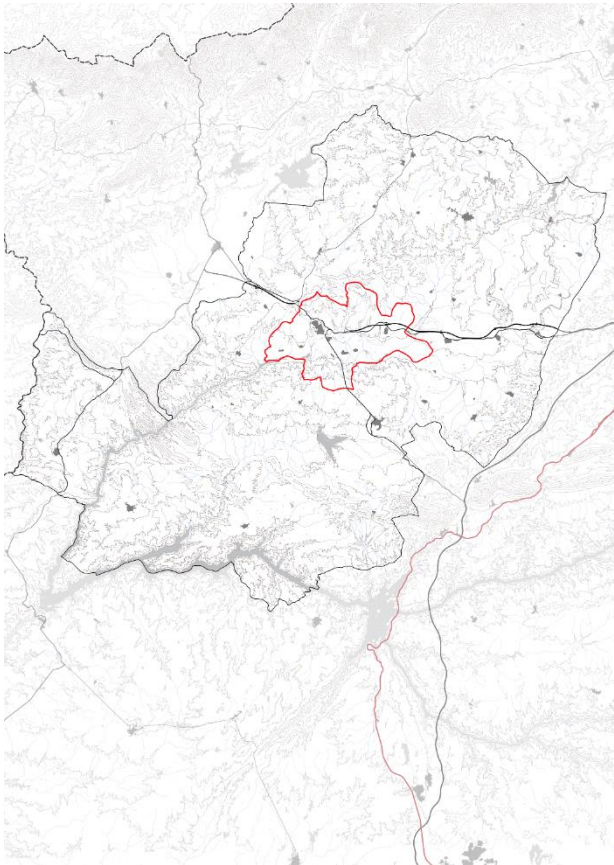
Después de más de treinta y cinco años de vigencia del planeamiento urbanístico de Coria, el Ayuntamiento ha considerado oportuno plantear al mismo tiempo las carencias detectadas y los retos de futuro del municipio mediante la revisión y actualización del PGM, adecuándolo a las necesidades actuales del territorio ya a la potencialidad de la legislación. Los objetivos principales de este nuevo PGM son:

- Adaptar el planeamiento vigente a las previsiones de la normativa urbanística actual.
- Analizar y realizar propuestas relativas a la estructura urbana actual, la articulación de los nuevos crecimientos consolidados, la revisión y definición del techo y la población potencial, y la transformación interna.
- Concretar las nuevas previsiones y su encaje territorial.
- Especificar el tratamiento y desarrollo del suelo rústico: usos, aprovechamientos y viviendas en situación irregular
- Localizar las piezas dotacionales y los elementos de centralidad: usos, titularidad y tipo de gestión.
- Ordenar el suelo de actividad económica y la estructura urbana.
- Optimizar la oferta residencial actual.

Es en este contexto que el Ayuntamiento de Coria se plantea iniciar y afrontar el proceso de revisión del Plan vigente, que debe entenderse como una revisión ordinaria.



Coria en el Valle del Alagón. Ortofotomapa



Coria en el Valle Alagón. Base topográfica

1.1. ORIENTACIÓN DEL PGM Y EQUIPO TÉCNICO

El nuevo Plan General Municipal debe plantearse con atrevimiento y, no obstante, con realismo. Se pide una revisión que no solo suponga un ejercicio de actualización y puesta al día de los objetivos y de los instrumentos de la planificación y la gestión urbanística, sino que tenga también presentes, en la definición de sus propuestas, una base suficientemente sólida de ejecutabilidad de dichas propuestas y estrategias, ya sea a corto, medio o largo plazo.

Se quiere que la redacción del PGM sirva, además, para articular la planificación urbanística con la planificación global de los servicios municipales y, también, con los servicios dependientes de otras administraciones. Las propuestas del Plan no pueden limitarse a aquellas que sean planificables y ejecutables en el ámbito de la competencia local, sino que será necesario plantear algunas que requieran del acuerdo institucional para garantizar su viabilidad. El Plan ha de permitir y facilitar esta integración, especialmente en el contexto actual, en el que las determinaciones derivadas de la planificación territorial tienen una incidencia significativa en las propuestas de ordenación municipal de Coria.

El Plan debe orientarse en el marco estratégico del conjunto del municipio e integrar las reflexiones que, en los ámbitos de las determinaciones sectoriales, tengan incidencia en el modelo municipal que se proponga. En este sentido, será necesario orientar el modelo en consonancia con el momento y con los principios del urbanismo sostenible, es decir: hacia la consolidación de un modelo de asentamiento compacto, diversificado y con un buen nivel de servicios, equipamientos y espacios libres.

Finalmente, se considera imprescindible afrontar este proceso con la máxima voluntad de debate sobre los problemas y las propuestas y, por lo tanto, se pide que se garanticen mecanismos de amplia participación ciudadana y que, si es necesario, vayan más allá de los exigidos por las disposiciones legales vigentes, definiendo un nuevo modelo de preparación y presentación de propuestas urbanísticas.

Técnicamente, el Plan General Municipal de Coria se redacta con una metodología mixta, con integración y constitución de una **Oficina Técnica del Plan** que trabaja en sinergia con los diferentes servicios del Ayuntamiento de Coria y, de forma específica, con otros servicios requeridos.

Asimismo, para la redacción del Plan se implementa la utilización en la totalidad del documento de instrumentos de cartografía digital sobre las bases más actuales existentes en el momento de su redacción. Este hecho debe ser la base de una potencial explotación de un Sistema de Información Geográfica y debe permitir, al mismo tiempo, un salto decisivo en la calidad técnica del Plan y un mayor grado de facilidad y rigor para su posterior desarrollo y aplicación.

La diversidad de agentes y materias que intervienen en los procesos de construcción de los asentamientos urbanos obligan, cada vez más, a la interdisciplinariedad técnica y a la diversidad y complementariedad de competencias. Así, la misma composición de la Oficina Técnica del Plan y las colaboraciones en materia de: la memoria social, el estudio de movilidad, el estudio del suelo no urbanizable y de los torrentes, el inventario de casas rurales, el inventario de bienes a proteger, el análisis ambiental, la evaluación económica y el marco jurídico; se han planteado, desde el primer momento, bajo esta perspectiva.

1.2. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El urbanismo en general, y de manera mucho más precisa en los documentos del alcance territorial y temporal que supone un nuevo Plan, no puede desarrollarse correctamente sin el conocimiento y la opinión de los ciudadanos; por esta razón, se está poniendo un especial énfasis en la participación pública de particulares, entidades y asociaciones a lo largo de todo el proceso de revisión, y muy especialmente en su fase inicial y preparatoria.

El 29 de abril de 2025, el Ayuntamiento de inició las sesiones de Participación Ciudadana a aplicar a lo largo del proceso de formulación y tramitación del PGM para garantizar la efectividad de los derechos de iniciativa, de información y de participación de la ciudadanía en los procesos urbanísticos de planeamiento y de gestión previstos en la Ley de Urbanismo. Complementariamente, contextualizando la redacción de la documentación del Avance en el proceso participativo a desarrollar en paralelo a la redacción del nuevo PGM, desde el Ayuntamiento de Coria se estableció un portal donde poder subir la documentación que se estaba explicando en las sesiones de participación con la ciudadanía.

El PPC prevé el desarrollo del proceso participativo en las siguientes etapas:

- **Etapla 1:** Avance del PGM, contiene tres fases:
 - Inicial: definición de las convocatorias tipo y de los soportes de comunicación para acciones abiertas, realización del análisis de la red de entidades, conformación del Consejo Consultivo y presentación pública.
 - De análisis: entrevistas y sesiones grupales a agentes políticos, técnicos y entidades del Consejo Consultivo.
 - De conclusiones y seguimiento: al que sigue un período de exposición pública durante el cual se pueden presentar sugerencias por escrito al Ayuntamiento.
- **Etapla 2:** Aprobación inicial del PGM, en la cual el objetivo será informar a la ciudadanía sobre el contenido del documento del PGM de acuerdo con el trabajo realizado hasta el momento, en un

período mínimo de 45 días. Con este fin, se podrán generar espacios de debate y participación, así como convocar exposiciones y debates públicos.

- **Etapla 3:** Seguimiento de la redacción del PGM, en la cual la participación ciudadana tiene un peso menor y en la que se publicará en la web del PGM toda la documentación correspondiente a cada una de las versiones aprobadas. También se dará difusión a los informes de respuesta a las alegaciones y a las administraciones consultadas, así como a un informe de síntesis de las principales modificaciones introducidas en el PGM.

1.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVANCE DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el contenido documental debe ser suficiente para explicar las propuestas y soluciones alternativas, al mismo tiempo que debe incluir los documentos de información necesarios que justifiquen la adopción de dichas propuestas.

El Avance que se presenta se estructura en el siguiente conjunto de documentos escritos y 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



Término municipal de Coria

los modelos de implantación territorial de los asentamientos y las actividades económicas y el proyecto de las 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.

2. DIAGNOSIS Y CRITERIOS DEL PGM DE CORIA

Las propuestas que se plantean en este documento de Avance de planeamiento se fundamentan en el conjunto de razonamientos, sugerencias y propuestas que se derivan del proceso de participación pública ciudadana, técnica e institucional; pero también en la voluntad de “Pensar Coria” desde una perspectiva estratégica, donde los proyectos de ámbitos clave determinen el asentamiento urbano-territorio del siglo XXI.

En este sentido, el Avance de planeamiento debe servir para establecer las bases que prevén, anticipan y configuran el modelo de desarrollo urbanístico para la ordenación y el proyecto urbano y territorial que, después de las sucesivas fases de información y debate público, se convertirá en el referente consensuado para la norma urbanística del municipio, en coordinación con las previsiones de los planeamientos territoriales y urbanísticos de rango superior, así como los sectoriales concurrentes.

Los documentos de información representan una aportación dialéctica, pero precisa, de las diversas opiniones y posturas sobre la evaluación del modelo urbanístico que se revisa y, al mismo tiempo, permiten la elaboración de un nuevo conjunto de directrices, acciones y propuestas concretas para un nuevo horizonte del futuro de la villa en el contexto de su territorio de alcance e influencia real. Una revisión fundamentada en el análisis del modelo vigente, en su reorientación, a partir de una disposición que recoge la fuerza transformadora de la gestión del urbanismo llevada a cabo en estos años precedentes, apostando por la renovación de la calidad urbana, por una villa estructurada y por un territorio gestionado con cuidado.

Los criterios generales del Avance del Plan General de Coria se fundamentan en la diagnosis efectuada a partir del análisis de las diferentes capas de información relacionadas en la Memoria de la información urbanística. La diagnosis y los criterios generales se resumen seguidamente, en nueve apartados, que a continuación se transcriben.

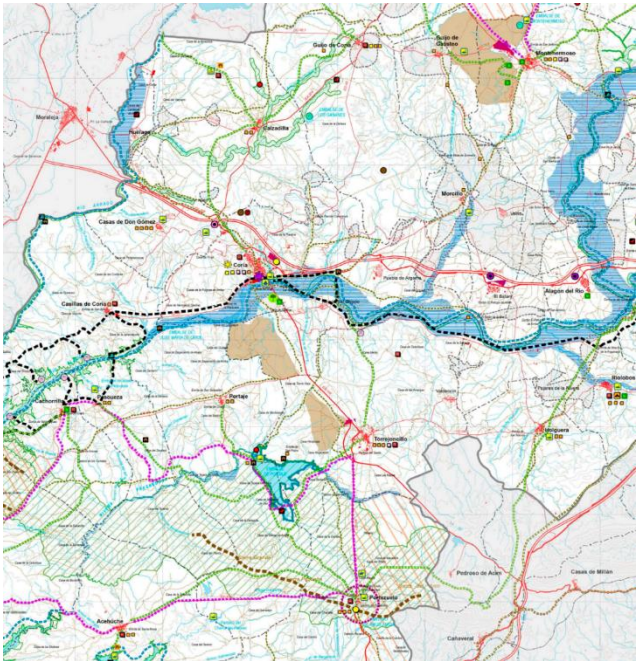
2.1. AL RESPECTO DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

DIAGNOSIS

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

CRITERIOS GENERALES

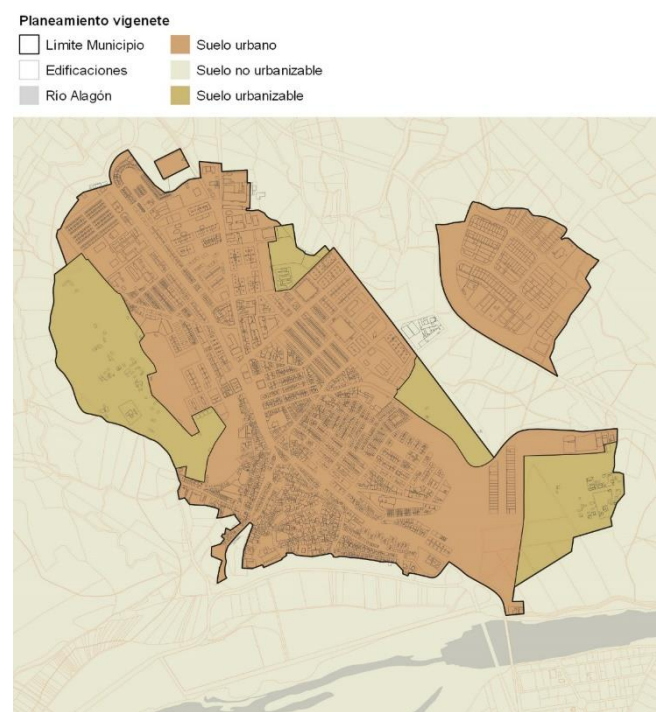
- Partir del documento vigente y sus modificaciones puntuales como un documento que ha servido para ordenar y orientar la actividad de los agentes del urbanismo en Coria en el periodo de vigencia del planeamiento, adaptando las nuevas opciones urbanísticas a primeros de sostenibilidad que emana de la vigente ley LOTUSE.
- Incorporar los documentos de los planes derivados tramitados en desarrollo del planeamiento vigente, consolidando las opciones válidas y con vigencia y actualizando los aspectos a modificar, analizando las directrices y vinculaciones urbanísticas que todavía mantendrán su vigencia y aquellas que se tienen que revisar.
- Transcribir el planeamiento vigente sobre cartografía reciente adaptándolo a la realidad ejecutada.



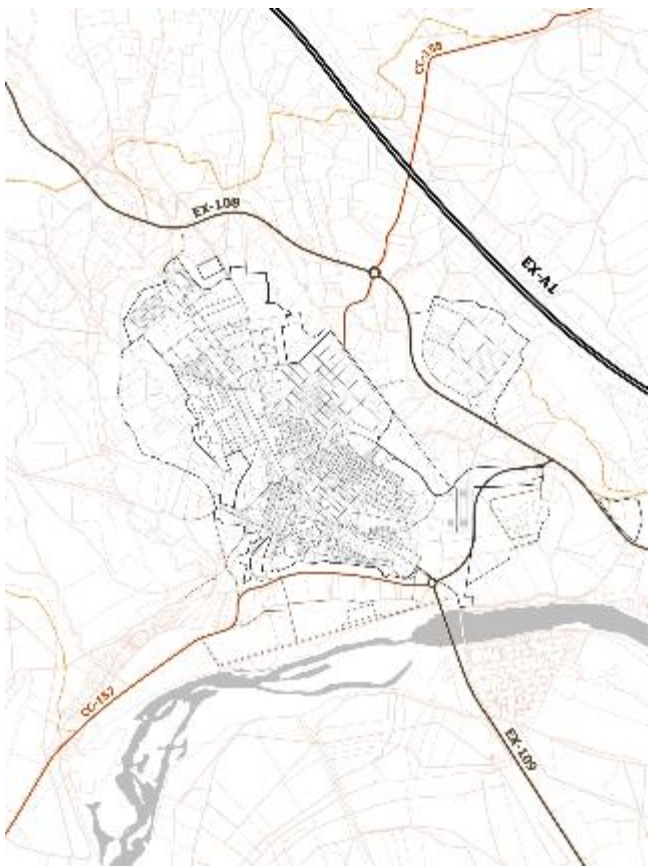
Conectores urbanos, corredores fluviales y puntos de enlace.



Elementos clave del sistema de espacios abiertos y su conectividad.



5.3.1 Clasificación del suelo. Planeamiento vigente 1989.



Red general viaria. Accesos al municipio

- Plantear una regulación de las diferentes zonas edificables del suelo urbano partiendo de una refundición de la regulación normativa de los diferentes planeamientos promovidos durante la vigencia del plan, al mismo tiempo, buscando también una nueva estructura de la zonificación que, manteniendo la mayor interrelación posible con las actuales zonas y con su nomenclatura, defina una estructura ordenada y lógica.
- Introducir las modificaciones necesarias en el nuevo documento de planeamiento que sirvan para actuar sobre los desajustes y potenciales del Plan general vigente en relación en el pueblo consolidado.
- Definir los sectores de reforma y revisión del régimen de suelo y de las calificaciones urbanísticas en áreas que se consideran susceptibles de modificación por causas de gestión, de topografía o por incoherencia o errores en el planeamiento vigente; afinar con rigor los sistemas de obtención del suelo por vialidad, zonas verdes y equipamientos públicos, según el criterio básico de equilibrio entre cargas y beneficios.

2.2. AL RESPECTO DE LA MOVILIDAD Y EL VIARIO

DIAGNOSIS

- > **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 respecte 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 peatonalizado 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.
- > **Sistemas de comunicación**
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

CRITERIOS GENERALES

- Definir una estructura viaria de calles principales que distribuyan el tráfico urbano desde la red principal hasta la red local, dejando el resto de las calles como elementos de acceso a las viviendas, mediante espacios viarios pacificados.
- Potenciar la circulación de bicicletas a través de itinerarios compartidos con vehículos y peatones.
- Establecer una red de esas cívicas - calles verdes que conecten los principales polos de atracción y generación de movilidad del municipio en modas no motorizados.

2.3. AL RESPECTO DEL SUELO NO URBANIZABLE Y LOS ESPACIOS ABIERTOS

DIAGNOSIS

- 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.

CRITERIOS GENERALES

- Dar cumplimiento a la determinación de LOTUSE para proteger el suelo no urbanizable del término municipio de Coria como espacios de Protección especial por su interés natural y agrario.
- Proponer la regulación del suelo no urbanizable en base al establecimiento de unas zonas específicas estables asimilables a las unidades morfológicas y a unos componentes de calificación variables, establecidos en función de la cobertura actual o potencial, determinada a partir de la vocación de cada tipo de suelo y de la resistencia o tendencia natural a los cambios en uno u otro sentido, incorporando criterios de protección del suelo, de los valores naturales y ecológicos y de las actividades rústicas.
- Conservar el potencial del sector agrario del municipio: actividades agrícolas, forestales; ganaderas; y otros, limitando el impacto de las actividades intensivas.
- Evaluar la posibilidad de desclasificar algunas zonas del municipio para ampliar la superficie de corredor.
- Identificar en un catálogo específico las construcciones situadas en suelo no urbanizable susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan la preservación o, si se tercia, la recuperación, estableciendo los usos admitidos adecuados, que puedan incentivar su rehabilitación, a la vez que la actividad económica del municipio.

- Analizar y evaluar el tratamiento urbanístico más adecuado para los asentamientos de agrupaciones de edificaciones irregulares implantados en el suelo no urbanizable que, actualmente, presentan conflictos de integración paisajística y discordancia respecto el ordenamiento legal vigente.

2.4. AL RESPECTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

DIAGNOSIS

- 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.
- 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.

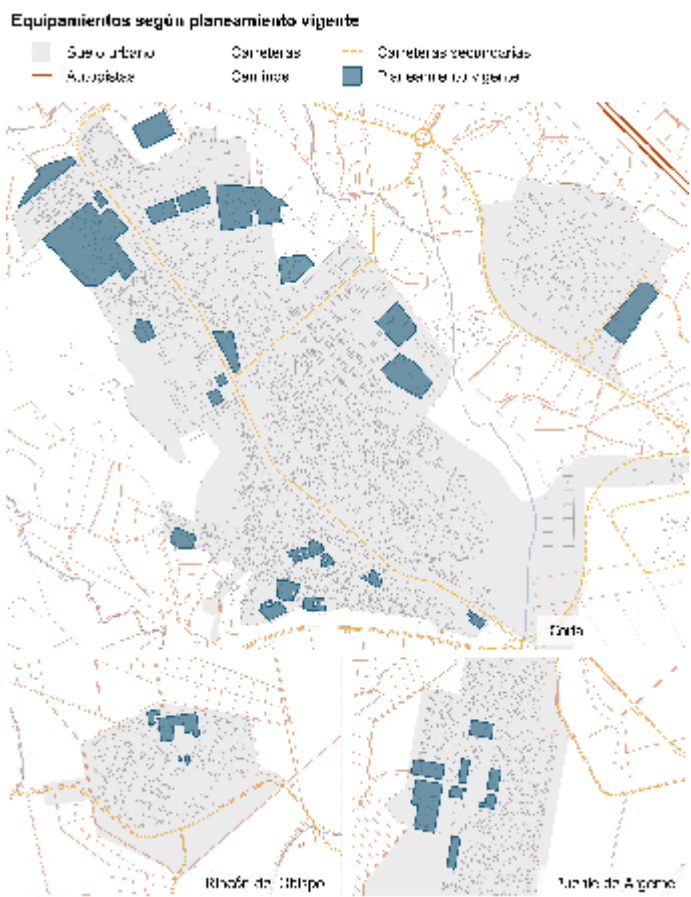
CRITERIOS GENERALES

- Partiendo del concepto del asentamiento urbano-mosaico territorial, se pone de manifiesto la necesidad de abordar la ordenación de los sistemas naturales desde la consideración del territorio como un sistema entero. El conjunto de los espacios libres forma un sistema de vital importancia en el mantenimiento de los principales procesos ecológicos y territoriales. Por lo tanto, el plan consistirá en la estructuración del municipio a partir del río Alagón como articulación entre áreas naturales y áreas urbanizadas, garantizando las continuidades ecológicas que puedan verse dificultadas por cualquier posible infraestructura.
- Estructurar el nuevo modelo urbano de Coria a partir del río Alagón y los distintos arroyos que caracterizan el municipio, elementos que recorren toda la longitudinalidad del Coria residencial como una columna vertebral a la que se tienen que conectar otros parques y vías verdes que, como “costillas verdes” de esta columna, faciliten la proximidad al nuevo eje articulador del municipio que sea de convivencia para las distintas movilidades existentes. Esta columna es importante que se conecte a una anilla verde que permita recorrer Coria vinculado a la naturaleza sin necesidad de cruzar el núcleo y permita establecer sinergias entre el espacio más rústico y el más urbanizado.
- Conocidos los estándares en materia de espacios libres vigentes y potenciales del municipio, se considera que las propuestas del PGM no tendrán que ir tanto encaminadas a aspectos cuantitativos como cualitativos. Muchas de las dotaciones de espacios libres del municipio provienen de cesiones de suelo que los diferentes sectores de planeamiento han ido aportante en el pueblo. Hace falta pues una intencionada articulación de las piezas de suelo verdes generosas en extensión, en algún caso aisladas o emplazadas sobre territorios del municipio no tanto próximos como sería deseable, así como mejorar la calidad de estos haciendo frente al cambio climático.
- Interconectar las piezas de espacios libres (parques y plazas) mediante una red de itinerarios verdes que permitan establecer las continuidades desde los espacios libres urbanos a los parques territoriales.
- Mejorar la calidad de los espacios libres de proximidad del municipio. Facilitar el acceso a través de calles verdes y esos cívicos.

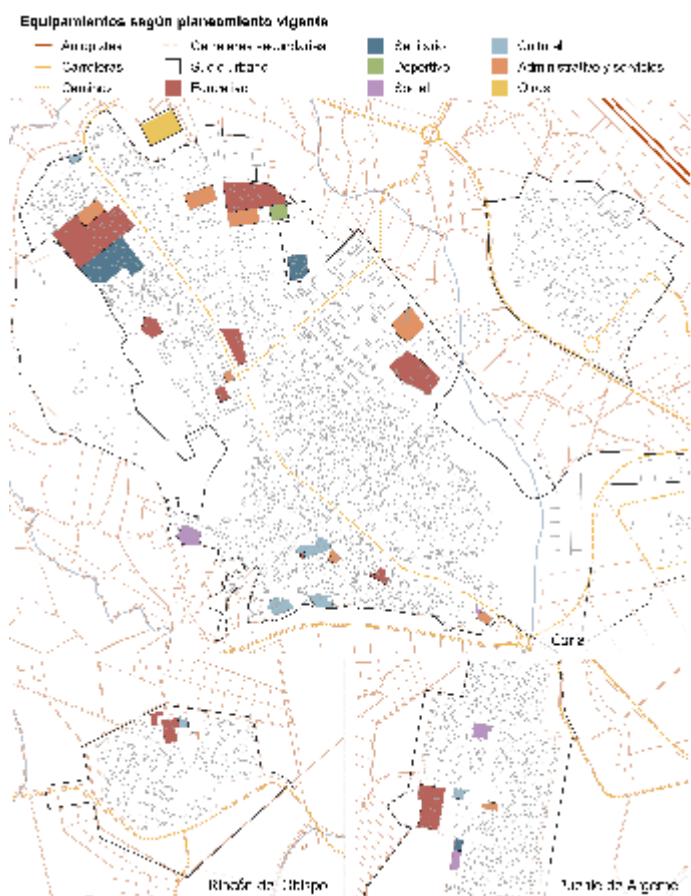
2.5. AL RESPECTO DE LOS EQUIPAMIENTOS

DIAGNOSIS

- 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.
- 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.
- 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.



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



6.3.2 Estructura de equipamientos. Catalogación según tipo.

CRITERIOS GENERALES

- La presencia de las piezas de equipamientos comunitarios dentro del contexto urbano tiene que responder no solo 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 los espacios y los recorridos por encima de otros usos o implantaciones.
- Procurar por la interconexión de los diferentes equipamientos comunitarios con los espacios libres y las vías cívicas y verdes propuestas de su entorno y, a través de estos, con los otros equipamientos del municipio, para crear un sistema claro de actividad social y calidad de vida.
- Complementar las actuales dotaciones existentes y previstas en función de las nuevas necesidades que se generarán a partir de los posibles escenarios de población. Estas previsiones tienen que tener especial cura en la identificación no solo de los aspectos cuantitativos generales de las nuevas demandas, si no también y muy especialmente, de aquellos aspectos sectoriales que se definen en función de las franjas de edad más significativas de esta nueva población, junto con la evolución de la población ya existente.
- Comprobar que se dispone de reservas de suelo de equipamientos en cantidad y dimensión suficiente, especialmente para cubrir las necesidades de equipamientos extensivos: (docentes y deportivos).

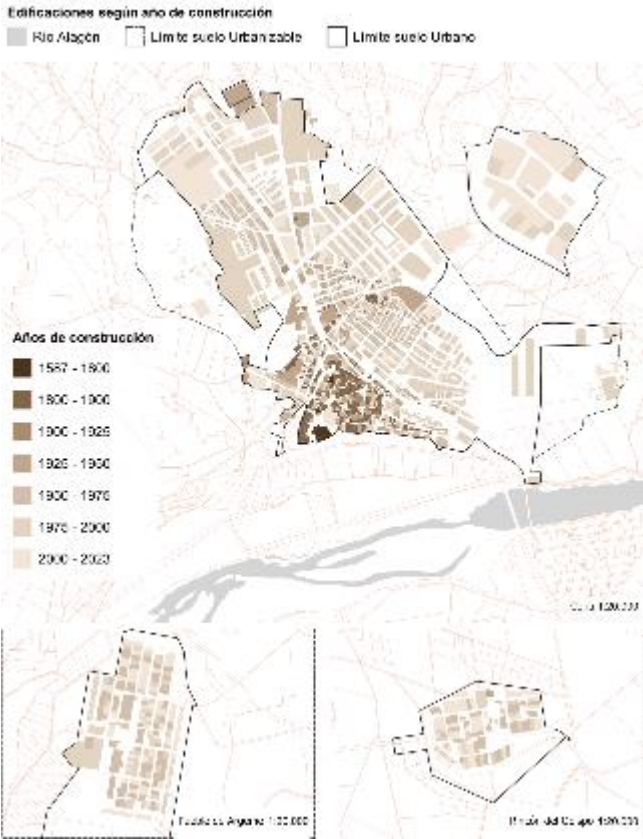
2.6. AL RESPECTO DE LA POBLACIÓN, LOS HOGARES Y LA VIVIENDA

DIAGNOSIS

- > 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.

CRITERIOS GENERALES

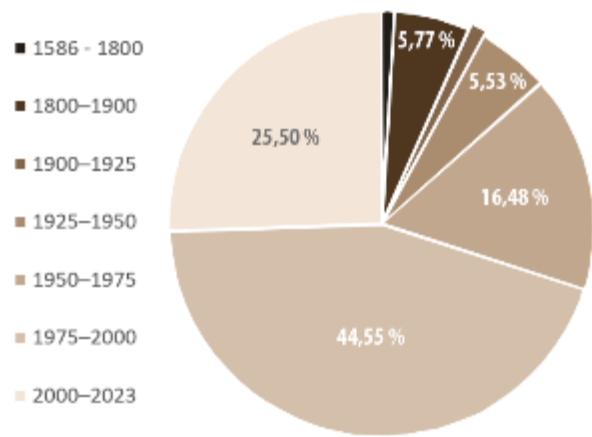
- Dar respuesta al dimensionado cuantitativo que, de forma orientativa, se prevé para el nuevo Plan. De acuerdo con las previsiones del Plan, el municipio puede dar cabida a aproximadamente 2.200 viviendas nuevas. Esta cifra es superior con las previsiones de demanda de nueva vivienda, basadas en una hipótesis de crecimiento de máximo 5 viviendas/1000 habitantes al año (900 viviendas), a la cual se aplica un coeficiente de factor 2,5 sobre la hipótesis de crecimiento (2.250 viviendas). De acuerdo con la estructura actual del tipo de vivienda, el 71% de las nuevas viviendas tendrán la consideración de viviendas principales u hogares.
- Optimizar las posibilidades de nueva vivienda, de acuerdo con el criterio de crecimiento contenido.
- Apostar por un modelo de vivienda basada en la densificación estratégica y la contención del crecimiento.
- Diversificar la oferta de vivienda y el modelo de tenencia, esencialmente de propiedad en estos momentos. Impulsar la promoción pública de viviendas y el fomento del alquiler.
- Establecer mecanismos de gestión de los solares no edificadas y de los pisos vacíos.



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

- Explotar la capacidad del Ayuntamiento en la hora de regular la implantación de nuevas viviendas, de forma que se puedan tomar medidas de ajuste según los diferentes escenarios planteados (planeamiento ajustable).
- Prever los mecanismos de gestión necesarios para garantizar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados, en coherencia a las necesidades del municipio de Coria.

2.7. AL RESPECTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

DIAGNOSIS

- La estructura laboral de Coria muestra un tejido productivo estable: 4.424 personas afiliadas a la Seguridad Social y una participación por sexo equilibrada (51,88 % hombres y 48,12 % mujeres), indicio de inserción femenina en el empleo formal. No obstante, el perfil etario de la afiliación evidencia un marcado envejecimiento laboral (58,73 % mayores de 44 años), con escasa presencia juvenil (3,80 % menores de 25), lo que anticipa retos de relevo generacional, transferencia de conocimiento y ajuste de cualificaciones. La tasa de paro registrada (772 personas) presenta un sesgo de género significativo (60,62 % mujeres), que apunta a brechas en acceso, estabilidad y calidad del empleo, especialmente en ramas con mayor estacionalidad y temporalidad.
- El nivel educativo dibuja un capital humano diversificado, con predominio de secundaria de primera etapa (37,1 %) y una bolsa relevante de educación superior (24,3 %), capaz de traccionar servicios avanzados y perfiles cualificados. Convive, sin embargo, un 20,9 % con primaria o inferior, mayoritariamente población de más edad, susceptible de requerir formación permanente, refuerzo de competencias básicas y digitales y equipamientos de proximidad. El 17,7 % con secundaria de segunda etapa/postsecundaria no superior (bachillerato y FP) constituye una base operativa para formación profesional dual y recualificación sectorial.
- En términos de capacidad económica, la renta media por unidad de consumo crece de forma sostenida entre 2015 y 2023 (de 12.222 a 17.490 €/año), con resiliencia en 2020 y un repunte notable en 2023 (+8,17 %). Este desempeño sugiere mejora del poder adquisitivo y margen para dinamizar demanda residencial y de servicios, si bien exige atender el impacto de la inflación y las brechas de género en el empleo para evitar que el crecimiento intensifique desigualdades. En conjunto, Coria combina estabilidad económica, capital humano heterogéneo y tendencia positiva de renta, con retos claros en igualdad, relevo generacional y alineación formativa-productiva.

CRITERIOS GENERALES

- Hacer una apuesta para definir un modelo equilibrado de municipio en cuanto a la oferta de nuevas viviendas y de nuevos puestos de trabajo y, en coherencia con esta afirmación, determinar las reservas de suelo necesarias para que esto sea posible.
- Adaptar la normativa de los polígonos de actividad económica del municipio para permitir nuevos usos compatibles con el uso industrial y atraer la industria no contaminante.
- Regular los usos en lugar de actividades. Es preferible regular las actividades mediante ordenanza, en cuanto que las actividades son mucho más numerosas y variables.
- Ordenar los volúmenes de las edificaciones en relación a las características del terreno y del paisaje, estableciendo criterios para su disposición y orientación en cuanto a su percepción visual.
- Reordenar las áreas de actividad económica con dificultades de accesos y circulaciones, ejecución y/o consolidación, en este caso la zona norte.

2.8. AL RESPECTO DEL PATRIMONIO

ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

- 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.
- 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.
- 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 rúedos 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.

- 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.

CRITERIOS GENERALES

Según el artículo 52 de la LOTUS, en sus apartados 1, 2 y 3:

- "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.
3. El catálogo podrá formar parte del Plan de Suelo Rústico, Plan General Municipal o de Planes Especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que se realizará por la Junta de Extremadura o por el Ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas."

En base a este marco legal, el catálogo será el instrumento encargado de:

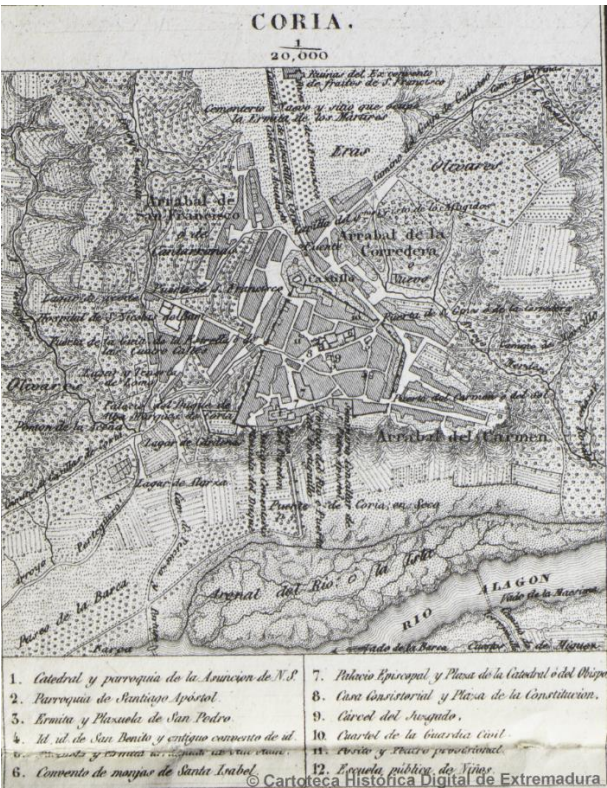
- a) Otorgar un régimen jurídico a los edificios, elementos arquitectónicos y sus entornos de influencia, así como a los restos arqueológicos.
- b) Establecer y fomentar las medidas y actuaciones públicas y privadas necesarias para la conservación, recuperación y mejora de los elementos objeto de protección y de sus entornos.
- c) Determinar el régimen de edificación y de uso de los elementos objeto de protección y de sus entornos, junto con la normativa técnica aplicable a las intervenciones, las formas de actuación, de colaboración y de ayuda de la administración, así como el régimen disciplinario para la corrección de las infracciones.

En el caso del municipio de Coria, se plantea la siguiente propuesta:

- Elaborar un catálogo actualizado del patrimonio municipal, que sirva como punto de partida y herramienta de reflexión en torno a las intervenciones a realizar, con el objetivo de regular e incorporar el patrimonio arquitectónico y ambiental como un elemento clave de la nueva ordenación. La preservación y conservación del conjunto patrimonial del municipio debe asumir un papel protagonista dentro de la ordenación derivada del nuevo planeamiento general, haciendo suyas las propuestas generales contenidas en el Catálogo e integrando en la normativa del Plan las determinaciones relativas a la preservación y conservación del patrimonio edificado. En este sentido, la protección del patrimonio no debe entenderse como una amenaza, sino como una oportunidad.
- Estudiar con detalle las disposiciones comunes y particulares de cada elemento o edificio que se incluya en el catálogo, dado que estos documentos, tal y como se redactan en la actualidad, incorporan mediante fichas individualizadas toda la información de base que justifica su catalogación (valores detectados, estado de conservación, contexto, etc.), junto con las disposiciones y preceptos normativos para su adecuada valoración y preservación (ámbito de protección, límites de intervención, usos, etc.).

Las propuestas de actuación en este ámbito pasan por dotar al municipio de esta herramienta básica que permita tratar con rigor el patrimonio existente.

- Para la elaboración del catálogo se partirá de la documentación existente hasta el momento, siendo conscientes de la posibilidad de incorporar nuevos elementos.
- Particularizar, en los casos que sea necesario, la catalogación de determinados elementos con independencia del ámbito también catalogado en el que se encuentren, puesto que la protección de algunos bienes podría diluirse dentro de los ámbitos genéricos donde están ubicados.



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).

2.9. AL RESPECTO DE LA SALUD

ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

- Coria dispone de una base territorial y paisajística singular articulada por una red extensa de caminos — muchos de ellos vías pecuarias— que enlaza espacios de alto interés (Dehesa Boyal, masas forestales) y se complementa con la malla de canalizaciones de regadío. Sobre esta estructura se reconoce un anillo verde histórico formado por el arroyo del Sepulcro y la Colada de Valderrey, la margen derecha del río Alagón, el arroyo de Rosales y el canal de la Margen Derecha del Alagón, que operan simultáneamente como corredor ecológico, soporte de movilidad blanda y borde identitario de la ciudad. A ello se suma la red de secaderos, que constituye un sistema de hitos paisajísticos y espacios de actividad agrícola-industrial con potencial para usos de esparcimiento.
- En términos urbanos, Coria cuenta con un núcleo consolidado y dotaciones de alcance comarcal, un patrimonio cultural y etnográfico reconocido y un ecosistema fluvial del Alagón que estructura oportunidades de paisaje, salud y turismo lento. Existe, además, planificación territorial comarcal (Ribera de Fresnedosa-Valle del Alagón) y planeamiento urbano vigente con áreas de crecimiento contiguas al tejido consolidado; varias de ellas ya ejecutadas, priorizando las próximas a lo ya urbano. La proximidad de comercio de primera necesidad a barrios vulnerables es un activo para la cohesión y el día a día.
- Frente a estas fortalezas, emergen debilidades claras: la carencia de infraestructuras urbanas en asentamientos en suelo rústico, con riesgos directos para la salud y el ecosistema; barrios históricos con bajo estado de conservación y envejecimiento (mayores de 65 años) y/o bajo nivel socioeconómico; desconexión de los barrios pedáneos con el núcleo y entre sí mediante modos no motorizados; y equipamientos clave para mayores alejados de los barrios céntricos donde residen.
- Las amenazas remiten a la posible consolidación de un modelo de baja densidad en asentamientos en rústico —intensivo en consumo de suelo y carente de espacios de relación y cuidados comunitarios—, a la demanda de tipologías edificatorias ajenas al contexto territorial y poco adaptativas al cambio climático, y a una cartera de sectores en desarrollo muy extensa (45), de los que solo 18 se han ejecutado (28 % del suelo previsto), lo que genera dispersión de esfuerzos, costes de oportunidad y fragmentación.
- Como oportunidades, destacan la consolidación de un modelo urbano compacto y atractivo (en contraste con la expansión irregular en rústico), la recuperación y puesta en valor de infraestructuras verdes y paisajísticas como recursos de salud y medio ambiente, y la conexión viable con modos no motorizados entre zonas residenciales y productivas, reforzando el metabolismo urbano y la competitividad local.

CRITERIOS GENERALES

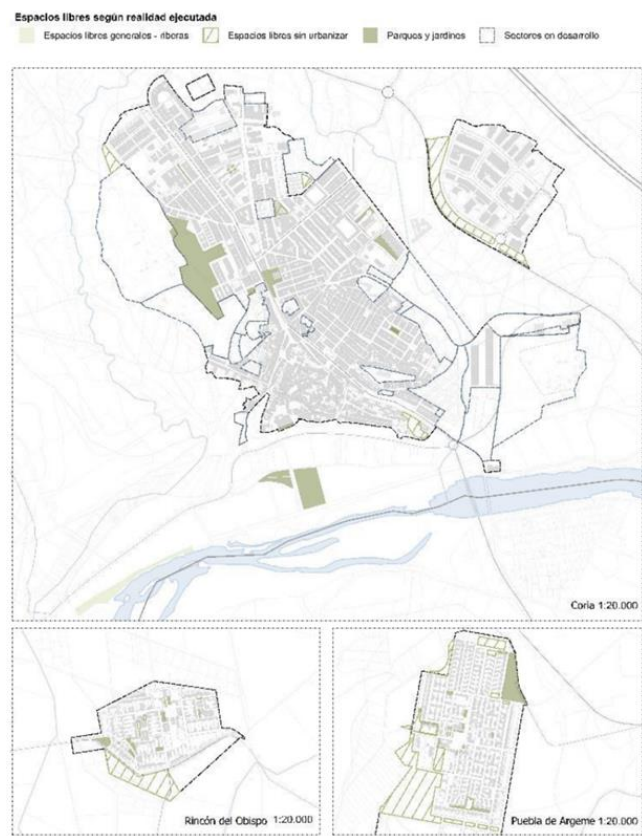
- Los criterios generales parten de una estructura verde entendida como infraestructura básica de salud urbana, paisaje y movilidad. Se propone preservar y consolidar la extensa red de caminos —vías pecuarias y servidumbres de riego— como columna vertebral de la conectividad ecológica y de los desplazamientos no motorizados. Sobre esta base, se activa el anillo verde histórico (arroyo del Sepulcro y Colada de Valderrey, margen derecha del río Alagón, arroyo de Rosales y canal de la Margen Derecha del Alagón) como una ronda cívico-ambiental que articula parques, sendas fluviales y accesos a la Dehesa Boyal y a las masas forestales. La renaturalización se apoya en esos capilares para conectar zonas verdes, espacios libres y los principales comercios y dotaciones, priorizando soluciones de confort climático, drenaje sostenible y biodiversidad. En paralelo, la red de secaderos se reconoce como sistema de hitos paisajísticos y espacios de actividad agroindustrial con potencial para usos compatibles de interpretación del paisaje, cultura rural y esparcimiento.
- En el espacio público y el sistema dotacional, el objetivo es reforzar la cohesión social. Se propone potenciar los espacios libres existentes, incluyendo aquellos de titularidad privada con vocación de uso comunitario, mediante acuerdos de gestión que aseguren su funcionamiento como recurso de salud y convivencia. Se plantea la recualificación de recorridos y entornos de los comercios y de las dotaciones de ámbito supramunicipal, garantizando accesos peatonales y ciclistas seguros, estancias confortables y continuidad urbana. En el casco histórico, la estrategia pasa por mejorar la accesibilidad y actualizar el parque edificatorio (eficiencia energética, eliminación de barreras, mejora de portales y trazas de servicios) para atraer hogares y favorecer el comercio de proximidad. Asimismo, se persigue reequilibrar la proximidad de equipamientos clave para mayores de 65 años, acercando servicios sociosanitarios y de cuidados a los barrios donde se concentra esta población.
- En movilidad, la prioridad es tejer una red continua y segura de modos no motorizados. Se impulsan conexiones peatonales y ciclistas entre las pedanías y el núcleo de Coria, y entre las zonas residenciales y productivas, integrándolas en el anillo verde y la red de caminos. El diseño se regirá por criterios de seguridad, continuidad y sombra, con soluciones de calmado de tráfico donde proceda. La jerarquización de la red viaria reducirá el tránsito de paso en áreas residenciales, favorecerá el reparto modal hacia caminar y pedalear y mejorará la accesibilidad cotidiana a comercios, dotaciones y espacios libres.
- En cuanto al modelo urbano y la gestión del suelo, se apuesta por consolidar el patrón compacto: completar primero las áreas contiguas al tejido existente y priorizar los sectores más próximos a lo consolidado y con mayor retorno social. Se desincentiva la expansión irregular en suelo rústico y se coordina con la estrategia de asentamientos para regularizar lo viable y proteger la salud pública, evitando costes futuros. Las nuevas



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



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



4.3.2 Espacios libres según realidad ejecutada

actuaciones promoverán tipologías adaptadas al clima y al contexto local, con altas prestaciones energéticas y materiales compatibles con la resiliencia climática. Finalmente, se propone programar la cartera actual de sectores, pasando de un listado amplio a un portafolio ejecutable por fases, con hitos de urbanización, calendario realista y mecanismos de seguimiento y evaluación que aseguren la eficacia de la inversión pública y privada.

II. BASES PROGRAMÁTICAS, DIRECTRICES ESTRATÉGICAS Y ACCIONES PROYECTUALES DEL PGM DE CORIA



El documento del Avance se fundamenta en base a los documentos de información urbanística elaborados por la Oficina del Plan y los estudios complementarios que incorpora; en particular los trabajos sobre el estudio del medio, el pre-catálogo del patrimonio arquitectónico del municipio o la salud en el urbanismo, que documentan la parte de la información que debe contener cualquier documento de Planificación Urbanística Municipal, como documento de planeamiento general para el conjunto del territorio de Coria y por el futuro de este municipio.

Las propuestas que se plantean en este documento de Avance del Plan, se fundamentan en el conjunto de razonamientos, sugerencias y propuestas que se derivan del proceso de participación pública ciudadana, técnica e institucional; pero también **desde la voluntad de 'Pensar Coria' desde una perspectiva estratégica**, donde los proyectos de ámbitos claves determinen el municipio-territorio del siglo XXI.

En este sentido, el Avance del Plan, debe servir para establecer las bases que, prevén, anticipan, configuran el modelo de desarrollo urbanístico para la ordenación y el proyecto urbano y territorial que se convertirá, tras las sucesivas fases de información y debate público, en el referente consensuado por la norma urbanística del municipio, en coordinación con las previsiones de los planeamientos territoriales y urbanísticos de rango superior, así como los sectoriales concurrentes.

Los diversos trabajos representan una aportación dialéctica, pero precisa, de las diversas opiniones y posturas sobre la evaluación del modelo urbanístico que se revisa y, al mismo tiempo, permiten la elaboración de un nuevo conjunto de directrices, acciones y propuestas concretas para un nuevo horizonte para el futuro del pueblo en el contexto de su territorio de alcance e influencia real. Una revisión fundamentada en el análisis del modelo vigente, de su reorientación, a partir de una disposición que recoge la fuerza transformadora de la gestión del urbanismo llevado a cabo en estos años precedentes, apostando por la renovación de la calidad urbana, por un pueblo estructurado y por un territorio gestionado con cuidado.

Estos trabajos 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 del Plan que es el instrumento que debe regir el modelo urbanístico del PGM de Coria.

Las propuestas del nuevo PGM se apoyan en un conjunto de **bases programáticas**, que engloban los principales potenciales que esta villa puede desarrollar en un nuevo futuro:

- Coria, como **núcleo articulador y organizador del territorio de Rivera de Fresnedosa - Valle de Alagón** con una fuerte componente de carácter agraria y residencial y con un papel complementario al de los grandes centros urbanos, aportando equilibrio territorial, preservación del paisaje agrario y funciones residenciales de media - baja densidad. Su posición de proximidad estratégica con Plasencia y la ciudad de Cáceres le confieren oportunidades que, junto con las infraestructuras estructurantes tan cercanas, las complementan.
- Coria, **municipio verde y equipado**. La presencia del espacio verde en el pueblo de Coria es una constante que incluye todas las escaleras de la planificación, desde la pequeña plaza de proximidad hasta el parque territorial, incluyendo una parte significativa de parques urbanos que hacen del municipio un verdadero pueblo verde, con una importante dotación de servicios y una reserva aún con mayor potencial, que avalan la calidad del verde y de los equipamientos del municipio.
- Coria, **pueblo de calidad en la residencia, los servicios y la actividad económica**. El crecimiento de Coria se ha configurado, en base a un modelo de vivienda mixto entre plurifamiliar y unifamiliar que le ha conferido un alto nivel de calidad del hábitat residencial con un potencial por desarrollar en el carácter industrial de la villa, define un elemento de base sobre el que definir un escenario de futuro que potencie, aún más y con mayores grados de intensidad y especialización, el peso industrial del municipio con la incorporación de nuevos sectores productivos emergentes. De lo contrario, el peso que representa la economía de los servicios en Coria debe permitir definir un escenario en el futuro de consolidación del municipio como centro de servicios a una escala territorial superior.
- Coria, **comprometida con el cambio climático**. La sostenibilidad y hacer frente al cambio climático debe ser, en el nuevo urbanismo del siglo XXI, un referente permanente sobre el que ordenar el futuro del urbanismo de Coria, un pueblo que debe sustentar su desarrollo sobre tres pilares fundamentales en la definición de su futuro inmediato y a largo plazo: la cohesión social, la viabilidad económica y la integración ambiental.
- Coria, **dual: compacta, extensa y polinuclear**. El municipio y la ciudad de Coria son un referente y un modelo claro de lo que se puede considerar una ciudad compacta, extensa y polinuclear a la vez.

Compacta en el sentido más literal de la optimización del suelo, entendido como un recurso natural escaso y limitado, que debe aprovecharse con asentamientos urbanos de densidades razonables y, al mismo tiempo, extensa por la presencia de núcleos residenciales dispersos y zonas de baja densidad. Además, Coria es polinuclear gracias a la integración de dos pedanías, Puebla de Argeme y Rincón del Obispo, que aportan dinamismo y diversidad al territorio municipal. Estos elementos claros del urbanismo de Coria se suman a una oferta de usos y actividades diversa que incluye comercio, industria, servicios, cultura y deportes, conformando un ecosistema urbano mixto y diverso, de referencia en la comarca del norte de Extremadura.

La revisión del planeamiento vigente de Coria parte de las siguientes **consideraciones**, fundamentales para enmarcar el contexto sociocultural en el que se produce su discusión:

- La constancia de la vigencia de las propuestas respecto al dimensionado general del municipio que se incluyen los diferentes planes territoriales y que el presente PGM, dentro de su capacidad y legitimidad, debe concretar y ajustar, sobre el desarrollo demográfico previsible en el horizonte de los quince o veinte años próximos.
- El contexto de la revisión del plan se sitúa en el interés de desarrollar una actualización de la ordenación integra del territorio, de manera que el urbanismo a desarrollar se base en principios de sostenibilidad y de calidad ambiental, para que la calidad territorial repercuta, significativamente, en la calidad de vida de los vecinos y vecinas y en el refuerzo del equilibrio social en cuanto al acceso a los servicios del pueblo, y de la preocupación por el mantenimiento y desarrollo de los valores del medio rural y del medio natural que lo rodean.
- La consideración de que la realidad municipal de Coria, presenta una característica dual propia, con un centro urbano consolidado en torno al núcleo originario y el crecimiento en base a la presencia de construcciones irregulares y 2 pedanías que el Plan deberá proponer las medidas adecuadas para minimizar el impacto ambiental de las mismas y al mismo tiempo facilitar su integración en el proceso urbano municipal

Las opciones del Plan se desarrollarán, pues, dentro de seis **directrices estratégicas** que se concretan en las propuestas y alternativas, escritos y gráficos que acompañan este Avance:

1. La potenciación de los espacios libres, con el río Alagón como vertebrador y del suelo rústico. La cantidad y calidad del término municipal y la presencia rica de espacios de esta naturaleza junto con el río Alagón deben hacer de esta componente un elemento de calidad del conjunto, incorporando un doble nivel de criterios. Por una parte, la definición de los elementos estructurantes de este conjunto de espacios: el río Alagón, los espacios de interés natural y los conectores; y, por otro, la clasificación y regulación del resto de áreas que conforman el conjunto del término municipal. Coria es un municipio con potencial de espacios libres, lo que se ha aprovechado como elemento conector y de transición entre suelo urbano y suelo rústico, además de servir como base de esponjamiento y asentamiento urbano de alta calidad ambiental y directamente relacionado con el entorno natural.

2. El mantenimiento y la mejora de la cantidad y calidad de la oferta de equipamiento y espacios libres del municipio que mantenga un ámbito urbano saludable y de alta calidad ambiental y directamente relacionado con el entorno natural. Será necesario que el nuevo planeamiento mejore las relaciones entre las diferentes escaleras de los espacios libres articulando un espacio sistémico del verde que integre los espacios libres de proximidad hasta el parque territorial. Con respecto a los equipamientos de la oferta con especial atención a los equipamientos más extensivos como son los educativos y los deportivos, deben buscar la cobertura generosa sobre las potenciales demandas de estos suelos en el futuro.

3. La potenciación de la movilidad saludable del municipio busca reducir los efectos de la contaminación y del ruido sobre la salud de la población y minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero. El tráfico rodado es la principal fuente de contaminación y ruido, afectando especialmente a bebés, personas mayores y personas con enfermedades respiratorias. Por ello, los desplazamientos a pie y en medios de transporte no motorizados deben ser prioritarios, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, fomentando la salud pública y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

4. La apuesta por el crecimiento interior y la recalificación urbana, esto es hacer más pueblo dentro del pueblo, sin incrementar los límites del suelo urbano y manteniendo la orografía actual del suelo rústico, apostando por un asentamiento urbano compacto y no difuso. Dadas las características de Coria respecto a los límites de suelo urbano y respecto a los suelos que de éste quedan libres, el nuevo proyecto debe evaluar el estado actual y las potencialidades de los tejidos urbanos existentes, residenciales e industriales, no sólo desde una perspectiva cuantitativa o de capacidad de crecimiento, sino también desde la posibilidad de identificar ámbitos de reordenación o transformación que se conviertan en elementos clave en los procesos de reestructuración urbana. Esta mirada sobre el asentamiento urbano consolidado comportará atender a la diversificación de la oferta residencial y de las actividades económicas, con especial atención a la vivienda protegida, priorizando el alquiler, y a los puestos de trabajo actualmente existentes en el municipio de forma que la presencia de tejido productivo debe ser la base de un proyecto que potencie las capacidades económicas del territorio, diversificando las actividades y mejorando su competitividad.

5. La apuesta por la salud en el urbanismo, una planificación del municipio debe atender a la mejora de la salud de la población mediante un urbanismo que reduzca los impactos negativos del entorno construido. Esto implica promover espacios libres, zonas verdes y entornos urbanos que favorezcan la actividad física, la

movilidad saludable y la calidad del aire. Garantizar un entorno saludable contribuye al bienestar de todos los ciudadanos, especialmente de los más vulnerables, como infantes, personas mayores y personas con enfermedades crónicas o respiratorias, reforzando la calidad de vida y la sostenibilidad del municipio.

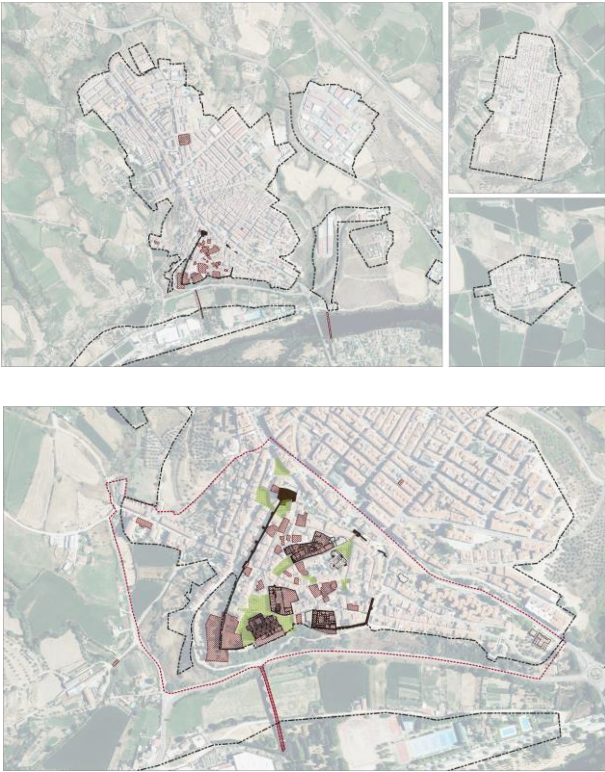
6. La integración del patrimonio en el proyecto del municipio. El patrimonio arquitectónico constituye uno de los principales referentes identitarios de Coria y debe adquirir un papel más central en la ordenación del nuevo planeamiento general. Ello exige reforzar la atención al catálogo y a los elementos y conjuntos de valor histórico, artístico y ambiental, con especial prioridad para el núcleo histórico y la muralla que lo define. En este marco, se promueve una relectura histórica de los componentes más significativos como base argumental para orientar el crecimiento y las transformaciones, consolidando la preservación de los valores patrimoniales desde un enfoque técnico y, a la vez, cultural. El Plan incorporará, además, la detección de bienes emergentes y nuevas miradas patrimoniales, ampliando el alcance del catálogo al ámbito urbano y periurbano, e impulsará acciones de difusión y sensibilización para reforzar el patrimonio como señal de pertenencia. Finalmente, se abordarán las vulnerabilidades de los bienes catalogados —en particular las vinculadas a tipologías constructivas— y se preservarán los ruidos urbanos como espacios de transición con alto valor paisajístico entre los núcleos y su entorno natural.

Las bases programáticas y las directrices estratégicas del Plan se materializan en las siguientes **acciones proyectuales** de un urbanismo activador de las funciones urbanas, con un buen soporte espacial e infraestructural ordenado:

1. Integrar el **patrimonio y el paisaje** del entorno.
2. Interconectar los **espacios libres** y abrir-conectar el municipio al **río Alagón**.
3. Mejorar las **dotaciones** del pueblo de forma equilibrada e integral.
4. Ajustar la **regulación de la edificación y calificación** del suelo. Mantener una coherente oferta de suelo residencial.
5. Diversificar la oferta de **actividad económica**
6. Ordenar - regular los **asentamientos irregulares**

III. ACCIONES PROYECTUALES DEL AVANCE DE PLAN DE CORIA

1. INTEGRAR EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE DEL ENTORNO



Este Plan apuesta por la recuperación del patrimonio a partir de su rehabilitación y puesta en uso como elementos fundamentales para garantizar su aprovechamiento por los ciudadanos, y una verdadera protección que no se limite estrictamente a la valoración y preservación de los valores culturales del patrimonio, sino que tenga en cuenta también los valores sociales y económicos —su potencial para dinamizar y enriquecer la calidad urbana de Coria— como parámetros esenciales que necesariamente condicionan los procesos de intervención que el avance del Plan implementa en el conjunto del pueblo.

La evolución urbana que se prevé en los próximos años debe poner en marcha una nueva manera de entender y valorar determinados elementos del Catálogo que pueda poner énfasis en aspectos diferentes o complementarios a los contemplados hasta ahora. Más allá de la posible relectura de los valores culturales y plásticos de los elementos y de una reinterpretación de su papel dentro del contexto de la historia del municipio, la nueva formulación del Catálogo debería atender también a nuevos factores de evaluación, como serían la incorporación de los valores identitarios y pedagógicos que puedan relacionarse y formar parte de recorridos e itinerarios significativos capaces de explicar en el futuro los elementos más relevantes de la historia económica y social de Coria.

La elaboración de un instrumento de planeamiento general y la consideración respecto a las determinaciones del catálogo del patrimonio arquitectónico debe incorporar una coherente correspondencia entre la voluntad de proteger el patrimonio arquitectónico y los derechos urbanísticos, y debe estar presente en la elaboración de los actuales instrumentos de planeamiento, de forma que aquellas determinaciones y clasificaciones que el correspondiente catálogo establezca para el listado de los edificios catalogados: BCIN, BCIL o bienes de protección urbanística, así como el establecimiento de coherencia formal de determinados paisajes y tejidos urbanos de nuestros municipios, sea necesario que vayan acompañadas de una regulación ajustada y precisa de lo que otorga el planeamiento, evitando en cualquier caso la posibilidad de solicitud de indemnizaciones por limitaciones singulares impuestas. De tal forma que, al igual que la gestión ambiental, el patrimonio y la cultura estén presentes desde el inicio en la redacción y regulación de los planes de ordenación urbanística municipal.

1.1. REGULACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO

Este Avance de Plan propone integrar el Catálogo de Bienes a proteger del término de Coria, incorporando aquellos elementos que han alcanzado la antigüedad necesaria para ser incorporados con posterioridad a su redacción, y asume las propuestas generales contenidas en el mismo documento, integrando en la normativa del Plan las determinaciones respecto a la preservación y conservación del conjunto patrimonial edificado y del casco histórico.

Además de dar cumplimiento al nuevo marco normativo, la redacción del catálogo es necesaria para la protección del patrimonio cultural del término municipal de Coria, unificando en un único documento marco todo el término; para incorporar, por su valor arquitectónico, histórico y/o cultural, bienes actualmente no protegidos y relevantes en la historia y evolución de Coria y su patrimonio arqueológico.

A continuación, se relaciona el conjunto de propuestas que el Avance de Plan incorpora como instrumento global de intervención en el conjunto del pueblo. Las nuevas propuestas de regulación respecto al conjunto patrimonial parten de un reconocimiento previo que se estructura en niveles y que, posteriormente, servirán para determinar los diferentes niveles de intervención que deberán aplicarse en el nuevo Plan General Municipal.

- La localización individualizada de los elementos singulares (elementos patrimoniales urbanos y rurales) sobre los que se ha edificado el asentamiento urbano y el territorio histórico. Esto justifica el Inventario de edificios, lugares y elementos arqueológicos y, con esta primera aproximación a priori, se puede formar una base de conocimiento con aquellos elementos singulares que hayan sido filtrados y reconocidos en un período más o menos largo de tiempo. El criterio metodológico es, por tanto, establecer un inventario de aquellos elementos más importantes de la cultura patrimonial inmobiliaria del término. El objetivo del Inventario es, una vez analizados e incorporados en el mismo los elementos que presentan algunos de los valores establecidos previamente, determinar la calificación específica del inmueble, ya sea como BCIN o BCIL.
- La identificación de los ambientes y ejes a proteger, que responden a actuaciones urbanísticas bien definidas y que caracterizan, de manera singular, ciertos espacios del pueblo actual. Estos conjuntos, tramas o ambientes deben poder identificar su origen y, por tanto, la normativa de desarrollo del nuevo Plan sobre ellos debe tener muy presentes las circunstancias urbanísticas específicas que los generaron y aquellas normativas que las determinaron. Es por ello que deben ser tratados con una normativa específica, dada su homogeneidad. Esencialmente, estos valores de singularidad y homogeneidad dentro del contexto urbano general están presentes en los distintos crecimientos del pueblo. Dentro de este apartado se diferenciarán aquellos conjuntos y tramas que responden a un proceso de construcción realizado en base a un plan anterior, de aquellos que tienen su origen en un proyecto concreto y unitario que fue la razón de su construcción.

El nuevo Plan se formula desde la conciencia de que la identificación y protección del patrimonio que plantea se refiere a un determinado momento histórico y que estas están sujetas a las posibles variaciones que puedan darse en base al normal proceso de evolución del pueblo.

1.2. SOBRE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La protección arqueológica se regulará en función del procedimiento de gestión, según la valoración de los elementos inventariados en la Carta Arqueológica de Coria. Mientras no se haya redactado la carta mencionada, se determinará un procedimiento para articular la protección a partir del dictamen que se generará técnicamente cuando aparezcan restos no controlados previamente.

1.3. INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO EN LA REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

Se promoverán actuaciones dirigidas a la revitalización integral del casco histórico de Coria, integrando la protección del patrimonio arquitectónico y urbano con la mejora de la calidad de vida de sus residentes. Estas acciones contemplan la reordenación y cualificación del espacio público, la mejora de la accesibilidad, la incorporación de nuevos equipamientos de proximidad y la activación de usos compatibles que favorezcan la dinamización social y económica del centro histórico, manteniendo su carácter y valores identitarios.

1.4. PATRIMONIO NATURAL Y RED PATRIMONIO PAISAJE

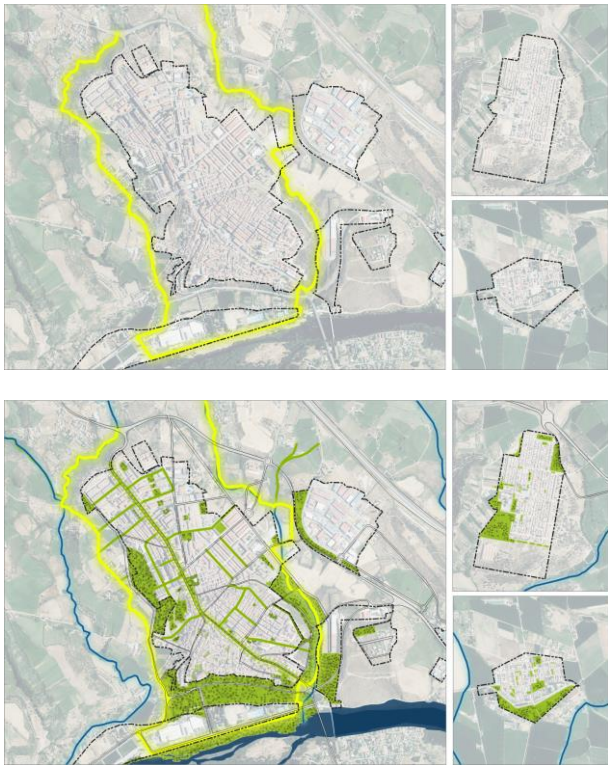
Los valores del territorio los reconocemos a través de la expresión subjetiva de sus habitantes. Una manifestación concreta de los imaginarios de los mismos se expresa en los “paisajes” que se consideran representativos de la memoria de las geografías personales: edificios simbólicos, fachadas urbanas, enclaves y espacios urbanos, enclaves y espacios territoriales, bosques y arboledas, espacios de ribera, colinas, etc. Se pretende integrar en el PGM los retos de la gestión de las cualidades paisajísticas del territorio y del municipio de Coria dentro de sus respectivos sistemas de paisaje regionales.

El nuevo Plan reconocerá los elementos naturales actualmente protegidos con el objetivo de integrar su conservación dentro de las diferentes propuestas de ordenación como elementos de valor histórico, cultural y ambiental.

Atendiendo a los documentos preceptivos que influyen en el PGM se considera oportuno iniciar, en esta fase de Avance, una identificación de los ámbitos y elementos que constituyen “paisajes cualitativos” que merecen ser considerados en lo que respecta a la ordenación del territorio, abriendo en la fase de consulta y participación de la exposición pública un espacio de sugerencias específicas para recoger aquellas que sean objeto de valoración social.

En Coria, el casco histórico, el mosaico agrícola-forestal tradicional, el río Alagón, los montes, los bosques de ribera, las dehesas circundantes y, de forma especial y caracterizadora, los arroyos, así como las casas y cortijos históricos, constituyen los elementos vertebradores del patrimonio-paisaje que el Plan debe ayudar a articular para facilitar su gestión, como paisaje cultural singular e identitario dentro de los diversos paisajes específicos de Extremadura.

Su identificación como paisajes de atención especial encontrará, en el despliegue del PGM, los instrumentos normativos y de gestión correspondientes en relación con los objetivos determinados para cada territorio.



2. INTERCONECTAR LOS ESPACIOS LIBRES Y ABRIR-CONECTAR EL MUNICIPIO AL RÍO ALAGÓN

La estructura del sistema de espacios libres se aborda a partir del reconocimiento realizado en los documentos de información, en los que se aprecia una constante mejora de las condiciones y un aumento cuantitativo y cualitativo de los espacios libres en el interior de la villa, con una especial significación por el rol estructurador que deberán tener los espacios libres en la configuración del nuevo proyecto urbano y territorial que resulte de este Plan General Municipal.

El nuevo Plan propone una mejora de esta condición verde del pueblo, integrando los arroyos y las zonas verdes urbanas del municipio en un sistema estructurado de relaciones, donde el espacio libre cumpla a la vez la doble función de conector y límite entre la urbe consolidada y compacta y el espacio rural y agroforestal de su entorno, así como establecer transiciones ecológicas entre las distintas categorías del suelo. Este principio se integra en el Plan a partir de las determinaciones ya explicitadas en el apartado de bases programáticas y directrices estratégicas del PGM de Coria, que constituyen la base de la propuesta del Plan.

1. La red de grandes espacios abiertos territoriales, que incluye tanto los entornos más cercano al río Alagón y el más montañoso del casco histórico del término, como los espacios de mayor valor agronómico del mosaico de áreas que conforman el espacio rural, agrario y natural del entorno de Coria, y de forma especial las zonas más bajas del municipio, donde se concentran los terrenos de mayor calidad agrícola.
2. El conjunto de los arroyos y cauces que recorren todo el término municipal y que son los conectores ambientales y naturales más privilegiados del municipio de Coria, que pueden conformar una anilla verde estructurante, junto con el río Alagón.
3. Las plazas urbanas, espacios de significación, convivencia y relación ciudadana, así como la localización y ampliación de nuevos espacios libres urbanos.
4. La interconexión de las "piezas" (parques y plazas) mediante una red de senderos verdes e itinerarios verdes.

El objetivo final será disponer de una trama verde compuesta por "áreas" e "itinerarios" relacionados e interconectados de tal forma que todo actúe como un sistema de relaciones jerarquizadas, donde coexistan órdenes y funciones diversas en cada espacio y conector, y donde sea posible una transición entre el asentamiento urbano compacto y el territorio natural del entorno no urbanizado, actuando como un conector más y no como una barrera impuesta al crecimiento del municipio. El Plan deberá incorporar el valor del suelo libre como un elemento de mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, y donde las zonas verdes se entiendan como constituyentes de una estructura básica fundamental para la definición del nuevo modelo urbano.

2.1. LOS ARROYOS Y RÍO ALAGÓN COMO PARQUES URBANOS Y ESPACIOS CONECTORES

La privilegiada posición de Coria, conectada por los arroyos y por su condición de municipio bisagra entre infraestructuras (viarias e hidrográficas), le confiere a Coria la cualidad de pueblo en contacto con el entorno natural cercano, que se verá reforzada por el proyecto de los elementos verdes que deben garantizar esta continuidad.

Dentro del término municipal se localiza un conjunto de arroyos, río y conectores de alto valor paisajístico y medioambiental, que el Plan propone integrar como espacios de parque conectores del pueblo con su entorno natural más próximo. En el interior del pueblo de Coria, los arroyos adoptan diferentes formas y dimensiones, pudiéndose diferenciar morfológicamente, en su sección, tres partes:

El fondo: Corresponde, mayoritariamente, al espacio por donde discurre el agua de forma intermitente y que constituye el lecho del curso fluvial. Es un espacio cuyo uso está condicionado principalmente por la cuenca fluvial y el transporte y canalización del agua, por lo que no se le puede asignar otro uso.

La ladera: Es la parte que conecta la parte inferior del fondo con la parte superior del balcón y que, en general, en la mayoría de los arroyos de Coria presenta una pendiente bastante elevada, con inclinaciones siempre superiores al 20%, lo que hace que sea un espacio más propio de suelo no urbanizable que de suelo urbano, debido a su nula capacidad para acoger usos urbanos.

El balcón: Corresponde a la parte superior del arroyo y coincide aproximadamente con la cota en la que se asienta el pueblo actual (excluyendo el casco histórico), con anchuras y franjas de muy distinta dimensión, ya que hay lugares donde el arroyo es casi vertical y apenas dispone de un pequeño espacio para desembocar o pasear, mientras que en otras partes este espacio es más amplio y permite la definición de un parque lineal de mayor dimensión y, por tanto, con capacidad para acoger usos de paseo y ocio asociados a esta pieza de parque urbano.

La ordenación e integración de los arroyos en el nuevo proyecto del Plan debe permitir configurar un municipio privilegiado y de calidad respecto a su relación con los espacios libres, con dos parques urbanos potenciales asociados a cada uno de los arroyos/cursos fluviales:

- **El Parque del arroyo de Rosales.** Situado en la parte este del pueblo, es uno de los arroyos de cauce menor y mayor cercanía y el que, de forma más inmediata, debe integrarse en el conjunto de la villa como un gran parque natural que estructure una anilla verde, ya que la mayor parte de su recorrido se ha configurado cerca de los sectores de desarrollo residencial ejecutados en los años más recientes del crecimiento de Coria.

El futuro parque de Rosales inicia su recorrido en Coria precisamente en la mezcla de las aguas procedentes del canal de la Margen Derecha del Alagón y arroyo de Ligas. Su trazado discurre por ámbitos urbanizados e industriales. Tiene un tramo canalizado y el ámbito se asienta sobre una masa subterránea dentro del área de captación de la zona sensible Embalse de Alcántara II del Plan Hidrológico del Tajo.

Su trazado discurre de forma alargada rodeando todo el núcleo urbano en sentido noreste-sureste, convirtiéndose finalmente en el río Alagón a la altura de la entrada principal a la villa por la EX109, en el sur del núcleo. En conjunto, este parque podría totalizar una superficie de unos 400.000 m² de suelo, con un recorrido lineal de aproximadamente 1,8 kilómetros y una anchura muy variable que va desde los 100 metros en su parte más estrecha hasta cerca de 300 metros en sus partes más anchas. El parque-arroyo de Rosales integra en su entorno un conjunto de equipamientos de naturaleza diversa como el IES Caurium, la residencial Inmaculada, llegando hasta el complejo deportivo municipal que confluye con el paseo de la isla, convirtiéndose así en el principal elemento de la estructura urbana de Coria y, por extensión, en uno de los espacios de mayor referencia y significación del pueblo.

- **El Parque del arroyo del Sepulcro.** Situado en la parte oeste del pueblo, es uno arroyo de cauce menor y suficiente cercano al núcleo urbanizado de Coria, que también debe integrarse en el conjunto de la villa como un gran parque natural que estructure la misma anilla verde comentada con anterioridad, ya que la mayor parte de su recorrido se configura cerca de los sectores de desarrollo residencial ejecutados en los años más recientes, de grandes infraestructuras de dotaciones de referencia del municipio y territorio, y sectores que aún restan por desarrollar.

El futuro parque del Sepulcro inicia su recorrido en el Sierro de Coria. Su trazado discurre por ámbitos de suelo rural y cerca de sectores periurbanos y agrarios.

Su trazado discurre de forma alargada rodeado todo el núcleo urbano en sentido noroeste-suroeste, convirtiéndose finalmente en el río Alagón a la altura de la entrada a la villa por la carretera de Casillas de Coria a Coria, formando parte del parque fluvial de Tamujal, en el sur del núcleo. En conjunto, este parque podría totalizar una superficie de unos 700.000 m² de suelo, con un recorrido lineal de aproximadamente 2,3 kilómetros y una anchura muy variable. El parque-arroyo del Sepulcro integra en su entorno un conjunto de equipamientos de naturaleza diversa como la residencia San Nicolás de Bari, el Hospital Ciudad de Coria, el servicio público de empleo estatal o el IES Alagón, llegando hasta el casco antiguo y el complejo deportivo municipal que incluye los campos de fútbol y la zona industrial que alberga la empresa Cidacos, que confluye con el paseo de la isla, convirtiéndose así en otro principal elemento de la estructura urbana de Coria y, por extensión, en uno de los espacios de mayor referencia y significación del pueblo dada su condición de recoser grandes equipamientos de referencia del territorio.

Los dos torrentes confluyen en la parte inferior en el parque/paseo de la Isleta al río Alagón, en un territorio de confluencia de aguas, privilegiado por sus cualidades paisajísticas y territoriales, y que el Plan preservará y propone ampliar, ya que, además, sobre él confluyen las máximas sensibilidades ambientales y, al mismo tiempo, es una de las piezas más significativas e importantes de los espacios libres de Coria por su proximidad al núcleo. La condición de parque y su continuidad posterior hasta el parque de Cadenetas hacen de este ámbito un verdadero pulmón verde del pueblo y un espacio bisagra entre los tejidos de edificación continua de las calles del centro y las dotaciones situadas al sur del núcleo urbano.



2.2. MEJORAR LA CALIDAD DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PROXIMIDAD

Desde la residencia, el sistema de parques y plazas constituye el primer ámbito de servicio lúdico para la población y, a la vez, es el que permite el acercamiento de las personas al espacio libre y a la vegetación. Son lo que llamamos “espacios libres de proximidad”.

Coria ya cuenta con una constelación de pequeños espacios libres de proximidad bien distribuidos por toda la localidad. No obstante, la población no percibe estos espacios como lugares de calidad que inviten a su uso.

La propuesta respecto a los nuevos espacios libres urbanos debe caracterizarse, precisamente, por lograr una mayor proximidad de estas piezas a los residentes, definiendo en los sectores de desarrollo más significativos espacios cívicos de relación e intercambio.

La propuesta del avance respecto a los espacios libres de proximidad existentes es:

- mejorar su calidad de urbanización
- facilitar su acceso a través de calles verdes y ejes cívicos.

La propuesta respecto a los nuevos espacios libres de proximidad de las nuevas áreas de extensión residencial es:

- proyectar los nuevos espacios libres urbanos como complementos de los existentes, estableciendo los vínculos y conexiones de los distintos barrios del municipio con el territorio natural del entorno;
- lograr una mayor proximidad de estas piezas a los residentes, definiendo espacios cívicos de relación e intercambio; y
- ordenar los espacios libres de proximidad definiendo espacios de identidad, como ya sucede en otras plazas o plazoletas del municipio de Coria.



2.3. LA INTERCONEXIÓN DE LAS “PIEZAS VERDES”

Es de vital importancia interconectar las piezas de espacios libres (las plazas y los parques) mediante una red de itinerarios verdes que permita establecer continuidades desde los espacios libres urbanos hasta los parques territoriales.

El Plan deberá prever la formación de un sistema que garantice la interconexión entre las áreas verdes de diferente tamaño que se delimitan (parques territoriales, espacios de referencia y espacios de proximidad), en el que destacan dos elementos clave para el nuevo orden de la localidad:

- la definición de una estructura general de itinerarios naturales —senderos territoriales— que deben interconectar la localidad con el espacio rural del entorno. Unos elementos de conexión interior-exterior que permitan mantener esta privilegiada relación entre municipio y paisaje.
- la constitución de una red verde de movilidad interior. La construcción de una red interior de ejes cívicos y calles arboladas reviste una importancia capital, al permitir flujos y recorridos diversos en el interior de la ciudad, y establecer un espacio simbólico y funcional de primer orden en Coria que, por su extensión y capacidad de conexión, debe constituir una nueva orientación en el paisaje urbano actual del pueblo.

También se considera importante que estos ejes cívicos-calles verdes que han de interrelacionar las piezas verdes estén en relación con la red de carriles que puedan ser compatibles con la movilidad en bicicleta, conscientes de la importancia de cambiar el modo y el hábito de los desplazamientos dentro del pueblo, apostando en primer lugar por esta movilidad no motorizada, haciendo del recorrido entre las partes un trayecto cualitativamente mejor que el actual y afirmando que, en términos de desplazamiento, la distancia más corta entre dos lugares no es la línea recta, sino la que ofrece el trayecto más agradable.

Otro elemento estructural de conexión del sistema de espacios libres de Coria es la anilla verde que circunvala la ciudad. Este cinturón paisajístico funciona como una costura perimetral que enlaza los pequeños espacios de proximidad con los grandes parques territoriales y con los corredores fluviales, asegurando la continuidad ecológica y de uso público a escala municipal. Su trazado articula itinerarios peatonales y ciclistas, mejora la permeabilidad entre barrios y bordes, y ordena accesos, áreas estanciales y miradores hacia el paisaje agrícola y forestal. La anilla verde, además, conecta directamente con el río Alagón, integrando tramos de paseo fluvial y facilitando la llegada cómoda y segura desde los distintos barrios al frente de agua, de forma que los parques interiores se abren a la ribera y viceversa. Como soporte de la infraestructura verde-azul, puede incorporar puntos de biodiversidad y soluciones de sombra y confort climático, consolidando un gran corredor continuo y una imagen paisajística unitaria para Coria.

La continuidad del suelo rústico del municipio

Con el fin de garantizar el paso del corredor natural del río Alagón y de facilitar la explotación del suelo rústico en el municipio de Coria, el nuevo plan propone la reducción de suelo urbano o urbanizable en los ámbitos del oeste (detrás del hospital) y sur-este, en contacto con el curso fluvial, para así también fortalecer la idea de anilla verde y conectada con espacios libres de propiedades territoriales y estructurantes de la villa.

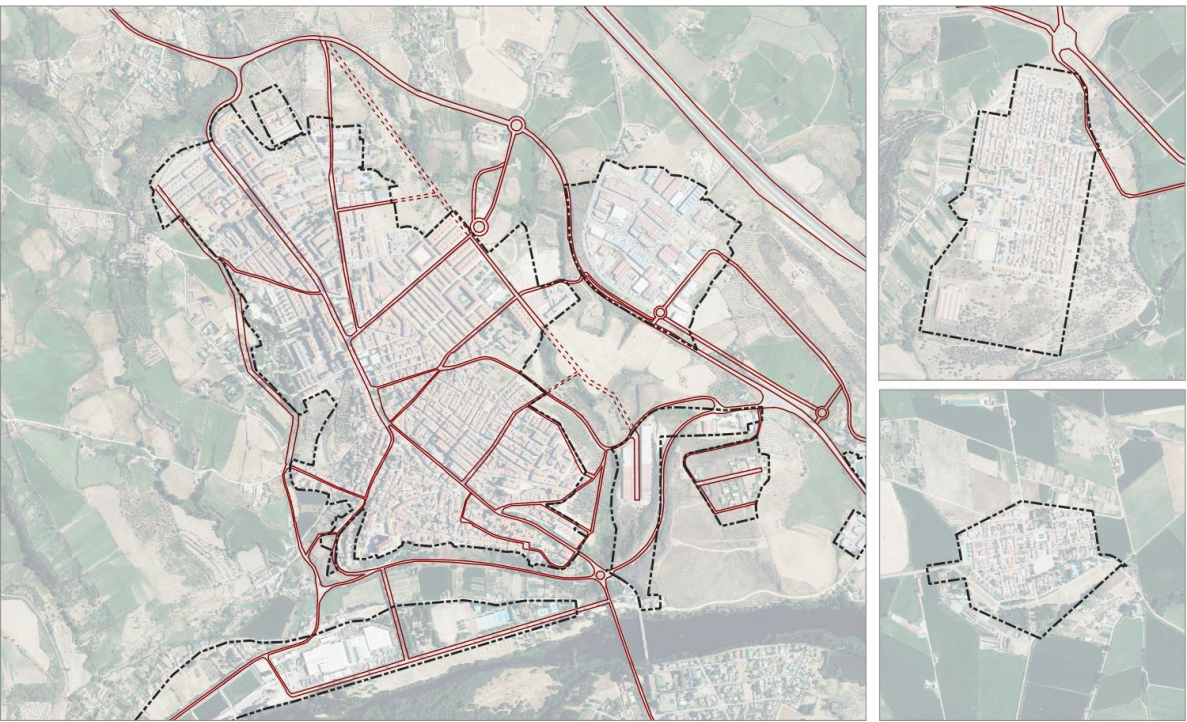
2.4. LA RED DE EJES CÍVICOS, CALLES VERDES Y DE MOVILIDAD BLANDA

Coria presenta una estructura lineal condicionada por la topografía natural del soporte del asentamiento, asentado sobre una geografía orientada y condicionada por los arroyos que rodean la villa, de modo que las continuidades más complejas son las transversales, ya sea por la propia topografía o por el alargamiento de las manzanas en el sentido y continuidad de esos arroyos.

La propuesta en el Avance respecto a la nueva ordenación de la red viaria urbana pasa por modificar el modelo de pueblo hacia un modelo en red jerarquizada, integrando las nuevas infraestructuras territoriales en el proyecto futuro del municipio, que ordene la movilidad territorial y pueda liberar para la movilidad saludable (con preferencia por las bicicletas y los itinerarios peatonales) la red de calles que ha conformado sus trazados históricos como las vías pecuarias como parte de la identidad de Coria.

La redacción del nuevo PGM es una oportunidad única para coherenciar el proyecto de las infraestructuras territoriales y el proyecto urbano y, en este sentido, el momento es idóneo para plantear el futuro funcionamiento viario del municipio en los próximos años. La propuesta del Plan en materia de movilidad debe ser una apuesta decidida basada en tres grandes afirmaciones:

1. La preferencia por la movilidad saludable, que favorezca los desplazamientos a pie o en bicicleta, con la voluntad de ofrecer una verdadera red de calles verdes con presencia de vegetación en la propia sección, de modo que todos los hogares, a 200 m de su vivienda, tengan la posibilidad de acceder a una calle verde. Esta apuesta por la movilidad saludable conlleva que el documento del Avance se plantee la supresión de alguna calle únicamente rodada y destinando parte de su sección a la incorporación de elementos vegetales, de forma que estos espacios privilegiados de la localidad continúen manteniendo un cierto carácter de ruralidad, en plena conexión entre el núcleo urbano y la red de espacios territoriales de su entorno.
2. La calidad en la urbanización del espacio calle, con una sección que favorezca el paseo y los recorridos en un asentamiento urbano de escala y forma alargada, donde el Parque de Cadenetas o la sucesión de diversos espacios libres estructurados a consciencia se encuentren siempre a una distancia próxima, mediante itinerarios cómodos y de recorrido contenido.
3. La apuesta por una red homogénea formada por supermanzanas. El soporte topográfico y el planeamiento a retazos, sector a sector, del municipio de Coria han configurado una localidad que es un verdadero mosaico de formas, donde la mayor parte de ellas coincide con promociones inmobiliarias conjuntas: alrededor de la calle Argentina, c/ Paraguay, Alejandro Carnicero, Castelo Branco, etc. Son actuaciones –algunas de ellas– con poca continuidad urbana entre unas y otras, y donde el límite se convierte en bisagra urbana definida por estas grandes supermanzanas que soportan la mayor parte de la movilidad urbana, dejando el resto de calles como elementos de acceso a las viviendas, espacio viario de prioridad invertida. El conjunto estará formado por una gran extensión residencial actual servida a través de supermanzanas, de dimensiones aproximadas entre 200 y 500 metros, y atendida por calles que, en su mayoría, tienen continuidad en el conjunto del municipio.



La estrategia para definir un sistema de espacios libres que abarque el conjunto del municipio y dé cobertura a las áreas actualmente más deficitarias debe ir acompañada de una interconexión que garantice los itinerarios y las relaciones entre las piezas nuevas y las existentes que se delimitan en el Plan.

La propuesta de supermanzanas se asocia a la generación de una red verde de movilidad interior, complementando el modelo actualmente existente y aplicando sobre él un criterio de optimización de la sección viaria, de modo que, en la medida de lo posible, sea compatible la implantación de una o dos franjas arboladas con la sección actual, en la que normalmente aparece un espacio reservado para el aparcamiento en vía pública.

La intensidad y el grano de la red de calles verdes deberían ser tales que, en cualquier caso y a una distancia no superior a 100 metros desde la vivienda, sea posible disponer de una calle arbolada que conduzca el recorrido hacia una “pieza verde” (parque o plaza) de las previstas en el Plan.

Las distintas secciones analizadas permiten agrupar las calles en función de su anchura en: calles estrechas, calles medias y calles anchas. En el primer caso, la sección será básicamente peatonal y arbolada; en el segundo, la calle incorporará carriles de circulación, aparcamiento, aceras de paseo y elementos arbolados; y en el tercero —calles anchas—, la avenida o paseo presentará claramente dos franjas arboladas y uno o dos cordones de aparcamiento que la acompañen.

La red de calles verdes será complementaria de la atención preferente al peatón en aquellas áreas de prioridad invertida que puedan definirse en el Plan y del refuerzo de los itinerarios ciclistas que el Plan prevé incorporar y extender hasta disponer de una verdadera red que garantice la movilidad interior del municipio, así como su relación con el territorio del entorno, de forma que la red se extienda hasta la conexión con los caminos rurales del territorio que rodea a Coria.

Finalmente, también en el marco de la movilidad saludable, con el PGM es el momento de pensar en una verdadera red de carriles bici en el interior de la ciudad y con conexión con sus pedanías (Puebla de Argeme y Rincón del Obispo) y los municipios del entorno. El Plan integrará la propuesta de la anilla verde de Coria que permita conectar, como ronda cívica, todas las partes del núcleo urbano y, a la vez, interconectar las calles del interior con la red de caminos rurales que se adentran. El PGM integrará en sus documentos de ordenación la disponibilidad necesaria de suelo que garantice esta nueva red de carriles bici en el municipio.

Sobre estos ejes, el Plan establecerá medidas de fomento y estímulo para la localización de actividades comerciales y económicas, y regulará normativamente las mejores condiciones para el asentamiento de actividades más compatibles con el tránsito peatonal, evitando aquellas que generen mayor presencia de vehículo rodado (talleres de reparación, concesionarios, lavados de vehículos, etc.). Por su parte, los proyectos de urbanización procurarán aplicar criterios que tengan en cuenta el carácter peatonal de estas áreas. La propuesta de calles cívicas (verdes, peatonales y ciclistas) parte de la voluntad de equilibrar el uso del tránsito rodado con el paseo de los peatones y de entender que algunas de estas vías son esenciales para la representatividad de la forma urbana y para la potenciación de los usos.

2.5. MOVILIDAD, TRANSPORTE PÚBLICO Y APARCAMIENTO ASOCIADO A LOS ESPACIOS LIBRES

El documento del Plan General Municipal debe ser un documento que facilite la redacción del plan de movilidad urbana, estableciendo una jerarquía lógica y principal de calles sobre la que poder disponer después las simulaciones de movilidad y fijando, de inicio, unas condiciones de prioridad para la movilidad saludable por encima de los medios motorizados.

Importa, en la sistematización viaria, el equilibrio con la capacidad de las tramas para asegurar niveles de confort en las zonas residenciales y garantizar adecuados niveles ambientales, que se traduzcan en un ruido de fondo aceptable, distancias razonables, confort y seguridad para los peatones, y una menor contaminación por monóxido y partículas pesadas. En este sentido, la propuesta del plan es doble:

- Respecto al modelo actual de vialidad homogénea en la mayor parte de las calles, el nuevo Plan propone un modelo de estructura viaria jerarquizada, basado en las citadas supermanzanas y fundamentado en una red que conecte y articule (malle) las distintas partes, liberando la mayor parte de la red urbana de Coria para los movimientos más locales y de acceso residencial.
- Asimismo, el PGM apuesta por un modelo que reserva una parte importante de la red de vías públicas para calles destinadas a la movilidad peatonal y ciclista, con una apuesta clara por este sistema de movilidad.

Las actuaciones en materia de transporte público por autobús pasarán por la optimización y ampliación de las líneas existentes. En la definición de las arterias de movilidad interior, el Plan deberá incorporar criterios de apoyo al transporte público: ya sea mediante la definición de vías con carriles específicamente reservados para el autobús, con la idea de ampliar la red de recorridos existente; o mediante la inclusión de nuevas líneas de transporte y la localización de nuevas paradas/estaciones dentro de esta red.

En cuanto a la estrategia de aparcamiento, el Plan deberá incorporar la dotación necesaria de plazas para liberar aparcamientos de la vía pública y mejorar así la calidad urbana del espacio calle. Al mismo tiempo, la propuesta debe prever espacios específicos de aparcamiento en los equipamientos y en los ámbitos de mayor afluencia ciudadana o disuasorios en aquellos puntos que la circulación en vehículo entra en conflicto con la morfología de las calles y la movilidad que se quiere conseguir, como es el caso del Casco Histórico. En este aspecto, se prevé un aparcamiento disuasorio, extramuros, en la zona sur-oeste del casco para poder liberar automóviles de las calles del centro para todas aquellas personas que visitan el municipio y residentes interesados.

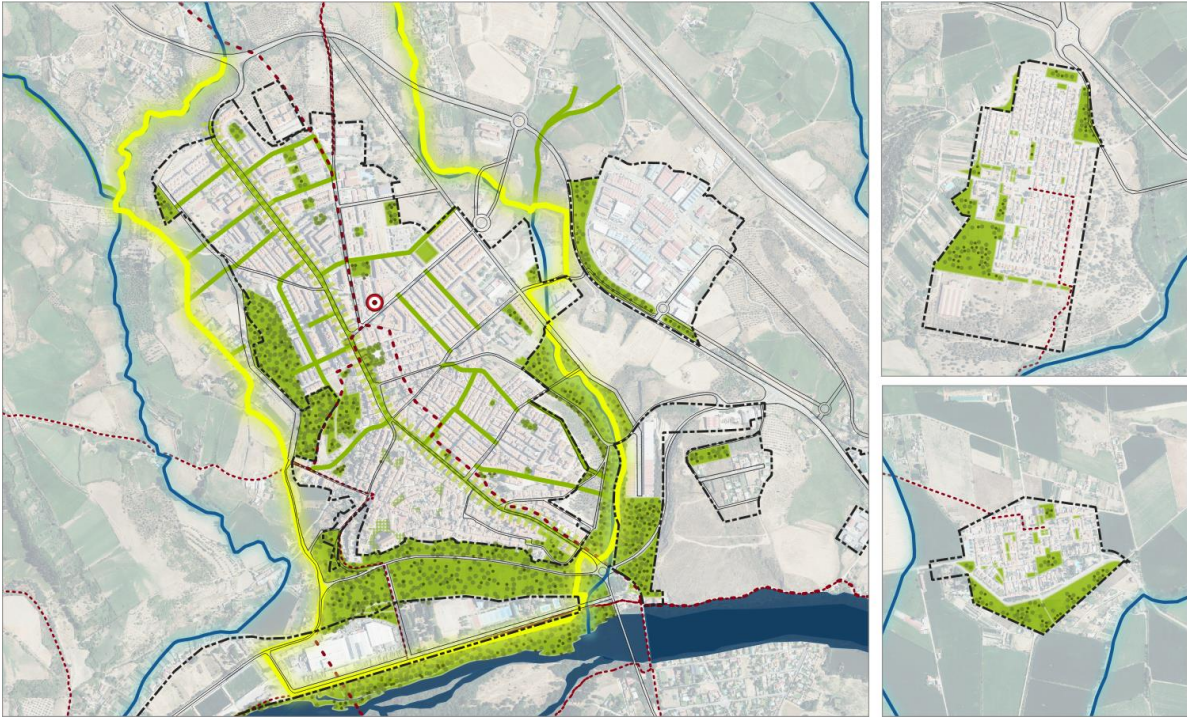
Fuera de estos ámbitos, y en las zonas donde se concentra la mayor parte del crecimiento del Plan y de las nuevas actuaciones de transformación y extensión, se establecerá una normativa ajustada a la dotación de plazas de aparcamiento de las nuevas intervenciones que garantice la menor presencia de vehículos en la vía pública.

2.6 ESPACIOS LIBRES Y GÉNERO

La red de parques, plazas, caminos y vías pecuarias debe funcionar también como red de cuidados: itinerarios continuos, accesibles y bien iluminados que permitan desplazamientos seguros con cochecitos, compras o acompañamiento de menores y mayores.

Se propone auditar los espacios con enfoque de seguridad (visibilidad 360°, eliminación de puntos ciegos, iluminación uniforme, activación de fachadas vivas) y de uso cotidiano (bancos con respaldo y apoyabrazos, sombras, fuentes, aseos públicos, áreas de juego inclusivas por edades y capacidades, circuitos de actividad física en horarios seguros).

La anilla verde ha de operar como columna vertebral de rutas escolares y de cuidados, conectando barrios con equipamientos y comercio de proximidad.



3. MEJORAR LAS DOTACIONES DEL PUEBLO DE FORMA EQUILIBRADA E INTEGRAL

Los **equipamientos (dotaciones)**, por su naturaleza y finalidad, se convierten en elementos clave en la configuración de la forma y el funcionamiento de los asentamientos urbanos. A diferencia de otros usos de desarrollo mayoritario y extensivo —vivienda, industria—, los equipamientos no definen por sí mismos tejidos urbanos, pero, en cambio, su presencia es insustituible para la conformación completa de dichos tejidos. Aspectos como su ubicación y su calidad funcional y arquitectónica son determinantes en la construcción del asentamiento urbano.

La presencia de las piezas de equipamiento en el contexto urbano debe responder no solo a factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana, sino también, y muy especialmente, a su capacidad para cualificar los espacios y los recorridos por encima de otros usos o implantaciones edificadas.

La definición del nuevo modelo de sistema de equipamientos deberá de partir de cuatro criterios esenciales:

a) **Valorar la jerarquía de distintos niveles y órdenes de intensidad** en la capacidad de creación de nueva urbanidad que contienen los diferentes tipos de equipamientos. Identificar aquellos que, por su naturaleza, tienen un carácter y un alcance de servicio general para toda la villa y su territorio de entorno —lo que podríamos definir como equipamientos de referencia— y aquellos otros que tienen un alcance más reducido y que, mayoritariamente, atienden las necesidades de un colectivo identificado por la proximidad al equipamiento y que, a menudo, coincide con un barrio o con un conjunto de barrios del municipio de Coria.

Asimismo, es recomendable que el nuevo Plan tenga presente la necesidad de disponer de espacios suficientes de reserva para acoger otras posibles y futuras demandas de equipamientos de significación territorial y supramunicipales que le correspondan por su posición puntera dentro de la provincia, así como los necesarios para la renovación y remodelación integral de otros equipamientos municipales que en el futuro vayan completando su ciclo de vida útil.

b) **Complementar las dotaciones existentes y previstas** en función de las nuevas necesidades que se generarán a partir de los posibles escenarios de población. Estas previsiones deben prestar especial atención no solo a los aspectos cuantitativos generales de las nuevas demandas, sino también, y muy especialmente, a aquellos aspectos sectoriales que se definen en función de las franjas de edad más significativas de esta nueva población junto con la evolución de la población ya existente.

En general, la principal atención que debe corresponder a un documento de planeamiento general respecto a la reserva de los equipamientos de proximidad es la vinculada a la localización de los nuevos centros de enseñanza, por la mayor dimensión de estas piezas y por la escala de la necesidad: a menudo, a partir de la acumulación de diferentes sectores que por sí mismos no alcanzan el umbral para una escuela, esta se justifica por la agregación de la población residente de distintos sectores de menor tamaño. En este sentido, se propone un despliegue potencialmente generoso de las nuevas necesidades escolares, que atienda a los distintos niveles, desde la escuela infantil, hasta la enseñanza de bachillerato, pasando por los centros de educación infantil y primaria.

c) **Establecer la localización de los nuevos equipamientos** en función de criterios de reequilibrio y de corrección de los desajustes actuales que se dan en determinados ámbitos del municipio y, al mismo tiempo, disponer estas nuevas localizaciones con la voluntad expresa de aprovechar su capacidad para reforzar los nuevos tejidos urbanos. La localización de estas nuevas piezas debe centrarse en ámbitos de máxima proximidad y mayor accesibilidad, por encima de posibles criterios de oportunidad ligados a la mayor facilidad de obtención del suelo.

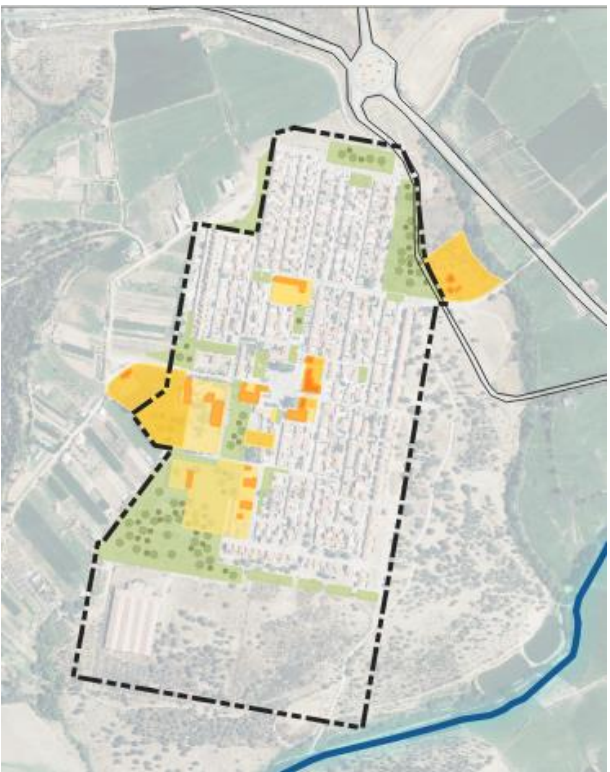
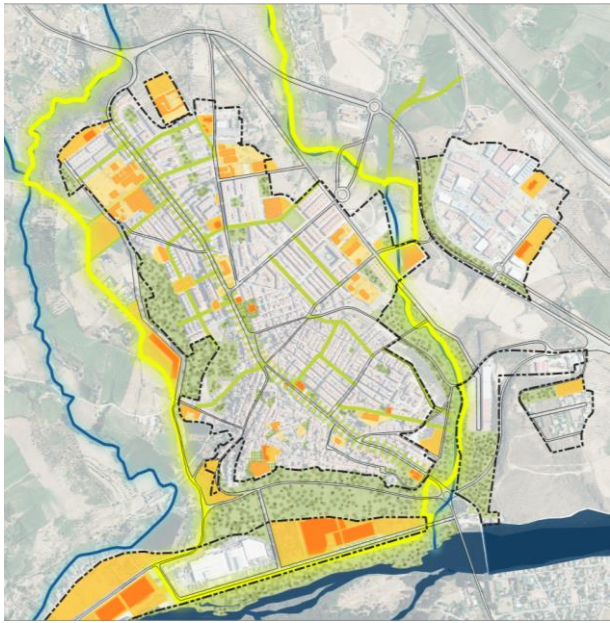
d) **Definir finalmente las nuevas reservas de equipamientos** como parte de un sistema complejo dentro del cual desempeñarán un papel que podrá ser cambiante en el tiempo, en la medida en que evolucionen las necesidades y los requerimientos planteados. Este carácter evolutivo del sistema y de su funcionamiento obligará a una máxima versatilidad y a una condición de flexibilidad ante posibles cambios funcionales, que deberán integrarse especialmente en los criterios para el establecimiento de las nuevas reservas.

La estrategia respecto las dotaciones en el PGM de Coria se basará en las cuatro principales afirmaciones siguientes:

- Significar los equipamientos de referencia;
- Optimizar los equipamientos y dotaciones actuales;
- Interconectar los diferentes equipamientos con los espacios libres de su entorno; y
- Complementar las actuales dotaciones existentes y previstas.

3.1. SIGNIFICAR LOS EQUIPAMIENTOS DE REFERENCIA

El planeamiento debe valorar la jerarquía de distintos niveles y órdenes de intensidad en la capacidad de creación de nueva urbanidad que contienen los diferentes tipos de equipamientos. Debe identificar aquellos que, por su naturaleza, tienen un carácter y un alcance de servicio general para todo el municipio —lo que podríamos definir como equipamientos de referencia— y aquellos otros que tienen un alcance más reducido y



que, mayoritariamente, vienen a atender las necesidades de un colectivo identificado por la proximidad al equipamiento y que, a menudo, coincide con un barrio o con un conjunto de barrios del municipio.

En el caso de Coria, la relación de estos equipamientos de referencia y su localización es la siguiente:

- Hospital ciudad de Coria. Como polo sanitario comarcal, su papel trasciende el término municipal y ordena flujos cotidianos desde los municipios del entorno. Se propone reforzar su accesibilidad multimodal (transporte público, aparcamientos disuasorios, accesos peatonales y ciclistas seguros) y su conexión directa con la anilla verde y el paseo del Alagón, creando un corredor saludable que vincule hospital-barrios-ribera.
- Conjunto de equipamientos deportivos de referencia. La concentración de dotaciones deportivas de escala comarcal debe operar como centralidad juvenil y foco de actividad diurna. Ubicado en borde urbano y conectado a caminos rurales y a la anilla verde, este campus asegura la permeabilidad entre la ciudad y las vegas del Alagón, favorece los desplazamientos activos y puede acoger eventos escolares y comarcales.
- Casa de la cultura de Coria. Vinculado al barrio más próximo al casco histórico y a los itinerarios que descienden hacia la ribera del Alagón, este equipamiento articula cultura, turismo y economía local (auditorio, biblioteca, salas polivalentes). Su localización estratégica debe coser plazas y ejes cívicos con el paseo fluvial a posteriori, generando una fachada activa al paisaje urbano que estructura la ciudad (Ex109).
- Catedral de Coria y entorno catedralicio. Icono urbano y comarcal, articula el casco histórico con la ribera del Alagón a través de los ejes cívicos y la anilla verde. El exterior —plaza catedralicia, adarves y espacios inmediatos— puede albergar actividades al aire libre (pequeño formato: recitales, música, cine de verano, ferias y mercados culturales) siempre con un plan de usos compatible con la protección patrimonial: montajes ligeros y reversibles, control de cargas y anclajes, límites de ruido y vibraciones, accesibilidad universal... Es el hito de referencia en el paisaje de Coria y del entorno próximo, conformando una fachada activa al paseo fluvial, extendiendo la actividad cultural hacia el río Alagón y reforzando la identidad paisajística de Coria.

En conjunto, estos equipamientos de referencia operan como una malla territorial que ancla servicios estratégicos, abre la ciudad al río Alagón y a sus vegas, y, mediante la anilla verde y los ejes cívicos, convierte la infraestructura verde-azul en el verdadero almacén de la vida pública en Coria.

3.2. OPTIMIZAR LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES ACTUALES

Teniendo en cuenta que, con el conjunto de dotaciones existentes y las previstas para ejecutar a corto plazo en el municipio de Coria, no existe ningún déficit importante de servicios, se propone como criterio general la optimización de las dotaciones existentes, de modo que permitan mejorar la calidad del servicio que ofrecen actualmente y acentuar la eficiencia de las propuestas y de los recursos económicos disponibles.

La redacción de la nueva normativa urbanística debe permitir la adecuación urbanística del sistema de equipamientos, adaptando su regulación paramétrica, de manera que la nueva regulación se establezca con el grado de flexibilidad suficiente para posibilitar el desarrollo de las acciones necesarias.

La dimensión urbana reducida y próxima del núcleo de Coria, junto con la localización de los equipamientos existentes con un elevado nivel de proximidad, debe permitir establecer distintos niveles de sinergias entre equipamientos. Esta característica —que facilita complementar actividades entre dotaciones, mejorar la eficiencia de las instalaciones y reforzar los distintos servicios— debe constituir uno de los valores sobre los que plantear nuevas actuaciones.

3.3. INTERCONECTAR LAS DIFERENTES DOTACIONES CON LOS ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO

Tal y como se ha explicado en el diagnóstico, el municipio de Coria dispone de un conjunto de equipamientos con un buen nivel de servicio, pero su funcionamiento global como sistema puede mejorar mediante una mejor integración en el conjunto de sistemas urbanos, como los espacios libres o la red viaria. En este sentido, las propuestas sobre el sistema de equipamientos deben orientarse a reforzar el modelo de estructura general del municipio, junto con los espacios libres, recorridos e itinerarios como elementos básicos de la propuesta. Las actuaciones vinculadas a la localización y definición de nuevos equipamientos son importantes que se establezcan en coherencia con el sistema de espacios libres y, recíprocamente, las propuestas que afecten a los espacios libres a través de otros documentos urbanísticos deben plantearse en relación con los nuevos equipamientos. Asimismo, debe tenerse en cuenta la capacidad de los equipamientos para generar flujos, recorridos seguros y relaciones urbanas, que han de articularse con un marco de reflexión más amplio que incorpore estrategias de movilidad y accesibilidad urbanas.

La presencia de las piezas de equipamiento comunitario en el contexto urbano debe responder no solo a factores relacionados con la cobertura o prestación de determinados servicios necesarios para la vida ciudadana, sino también, y muy especialmente, a su capacidad estratégica para cualificar los espacios y los recorridos por encima de otros usos o implantaciones edificadas.

Debe procurarse la interconexión de los distintos equipamientos comunitarios con los espacios libres de su entorno y, a través de estos, con los demás equipamientos del municipio, a fin de crear un sistema claro de actividad social y calidad de vida.

Sumándose y en coordinación con las propuestas en materia de movilidad (creación de la red de ejes cívicos) y de espacios libres (interconexión de los mismos), las dotaciones, tanto existentes como planteadas, deben entenderse calificando el espacio y actuando como referentes en la orientación de los desplazamientos dentro de la localidad, también de manera interconectada.

3.4. COMPLETAR LAS ACTUALES DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS

Es necesario complementar las dotaciones existentes y las previstas en función de las nuevas necesidades que se generarán a partir de los posibles escenarios de población y de los horizontes máximos del Plan. Estas previsiones deben prestar especial atención a identificar no solo los aspectos cuantitativos generales de las nuevas demandas, sino también, y muy especialmente, aquellos aspectos sectoriales definidos en función de las franjas de edad más significativas de esta nueva población, junto con la evolución de la población ya existente.

Equipamientos docentes

En general, la principal atención que debe corresponder a un documento de planeamiento general respecto a la reserva de equipamientos es la vinculada a la localización de los nuevos centros de enseñanza, por la mayor dimensión de estas piezas y por la escala de la necesidad: a menudo, a partir de la acumulación de distintos sectores que por sí mismos no alcanzan el umbral para justificar una escuela, esta aparece por la agregación de la población residente de varios sectores de menor tamaño.

En este sentido, con base en los horizontes máximos de dimensionamiento del Plan propuesto que considera este Avance, se hace necesario que el Plan prevea suelo para atender las necesidades de una escuela de educación infantil y primaria de máximo dos líneas y un instituto de educación secundaria de una línea. El presente Avance de Plan propone disponer estos suelos en aquellos ya obtenidos mediante el despliegue de los distintos instrumentos de planeamiento residencial, principalmente por dos razones: asociar su implantación a la materialización efectiva del crecimiento que justifique su demanda; y mantener las reservas de suelo actuales, menos adecuadas por dimensión y disposición, para atender otros tipos de necesidades dotacionales del municipio. Para ello se incorporan estos suelos en los considerados suelos de reserva que se desarrollarán una vez la trama urbana se encuentre consolidada.

Equipamientos deportivos

También es preciso considerar los equipamientos deportivos de forma específica en los criterios de partida de un planeamiento general, principalmente por la gran dimensión de suelo que requieren y por la dificultad que supondría su obtención si no se prevén desde el inicio.

En este sentido, la población de Coria, tal como ha surgido en las distintas fases de participación ciudadana, percibe que las instalaciones deportivas están excesivamente concentradas al sur del núcleo, en el complejo municipal próximo al paseo de la Isla, y que esta situación es mejorable con los equipamientos requeridos de mayor afluencia y horario de usos.

Por ello, en el PGM, y conscientes de que las instalaciones deportivas requieren una mayor superficie de suelo que el resto de equipamientos —salvo los educativos—, se preverán, en la parte más meridional, con el fin de equilibrar la actual concentración, potenciales piezas capaces de acoger dichas necesidades deportivas en lugares y espacios próximos al vecindario de la zona media-norte de la ciudad, con la reordenación necesaria de las calificaciones de suelo vigentes, tendiendo a concentrar en una única pieza las distintas reservas actualmente previstas pero no ejecutadas. Para ello se destinará en la calle Manuel de Larra Churri un pabellón cubierto, y otro en la pieza actualmente destinada a espacio libre entre las calles Dulce Chacón- Luis Chamizo y Rosalía de Castro.

Para la mejora de los existentes, se destinará la reserva de una pieza de equipamiento vinculada al Hospital para su ampliación y la gestión del helipuerto, dejando utilizable el campo de fútbol en todo su horario, ya que actualmente es ahí donde aterrizan los helicópteros.

Otros equipamientos

Para el resto de equipamientos de atención a las personas (centros cívicos, centros para jóvenes, hogares de gente mayor, ludoteca, etc.), el suelo urbano y el despliegue de los nuevos sectores de desarrollo deben garantizar una oferta de suelo suficiente que permita, con garantías, la cobertura total de estas necesidades futuras.

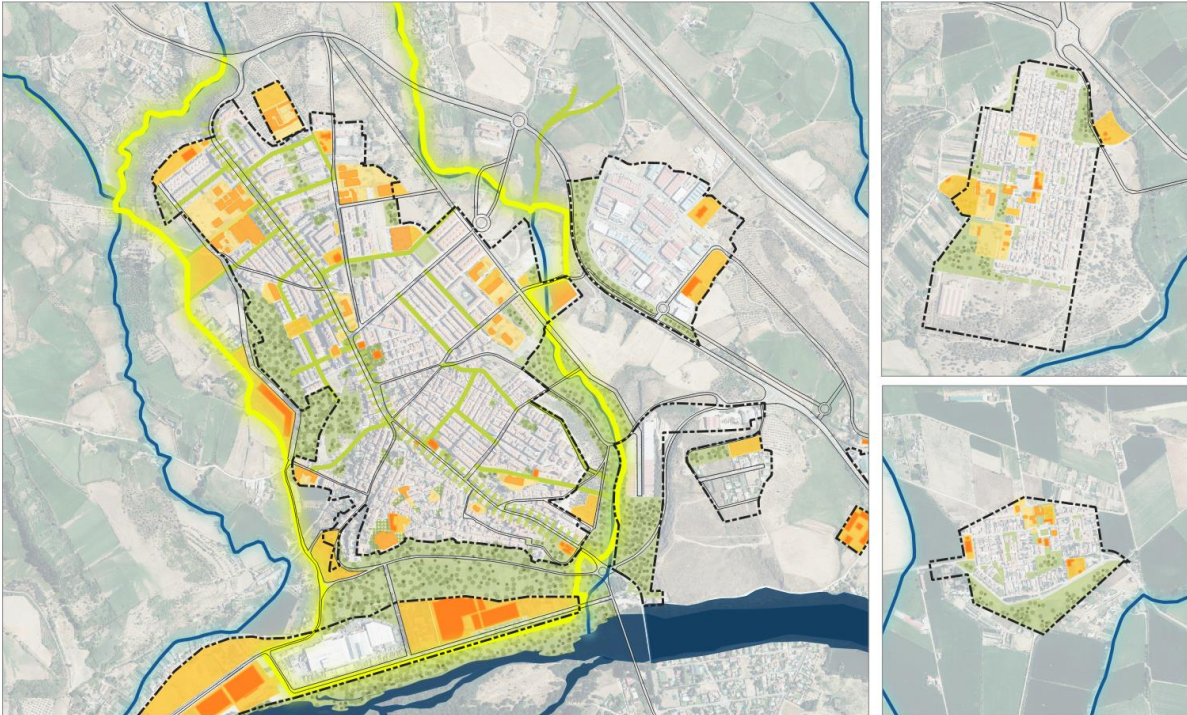
Finalmente, es preciso definir las nuevas reservas de equipamientos como parte de un sistema complejo dentro del cual desempeñarán un papel que podrá ir cambiando en el tiempo a medida que evolucionen las necesidades y los requerimientos planteados. Este carácter evolutivo del sistema y de su funcionamiento obligará a una máxima versatilidad y a dotarlo de flexibilidad ante posibles cambios funcionales, los cuales deberán integrarse de forma expresa en los criterios para el establecimiento de las nuevas reservas.

3.5 EQUIPAMIENTOS Y GÉNERO

La red dotacional debe priorizar proximidad temporal (≤ 15 min a pie) y horarios compatibles con jornadas de trabajo y cuidados, reforzando nodos de salud, educación, deporte y servicios sociales en barrios vulnerables.

Se recomiendan salas de lactancia y de calma, aseos inclusivos y seguros, puntos de espera iluminados y visibles, y accesos intermodales con micromovilidad y paradas de bus seguras en horario nocturno.

Los proyectos incorporarán presupuestación con enfoque de género, participación equilibrada en el diseño y gestión, y métricas de desempeño (tiempo de acceso, tasa de uso por sexo y edad, satisfacción y seguridad percibida). La implantación y recualificación de equipamientos debe crear corredores peatonales y ciclistas que enlacen vivienda-escuela-salud-mercado, reduciendo cargas de tiempo y desplazamiento asociadas a los cuidados.



4. AJUSTAR LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.
MANTENER UNA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL

4.1. MODELO Y OFERTA DEL PROYECTO RESIDENCIAL DEL PLAN

Estrategia residencial y proyecto urbano

El PGM es el documento urbanístico por excelencia en el que se establece el marco de referencia donde, a escala municipal, deberá desarrollarse en los próximos años la estrategia de vivienda del municipio de Coria.

El Plan se dimensiona en coherencia con el resultado de la participación ciudadana, en la que, mayoritariamente, existe un amplio consenso en un modelo de crecimiento moderado, con una oferta de vivienda contenida, suficiente y diversificada, para un municipio que, en términos demográficos, se prevé más bien una pérdida de población que no un incremento. Aun así, este dato no siempre es del todo preciso y los PGM deben prever suelo para posibles crecimientos derivados de condiciones y aspectos que puedan surgir en el prevenir de los años. Este crecimiento demográfico se plantea a partir de la consideración de un dinamismo potencial significativo de la localidad y del mantenimiento de porcentajes similares de viviendas principales respecto a los actuales. En cuanto a las previsiones demográficas, conviene recordar que existe una gran incertidumbre sobre el futuro poblacional del municipio —como sucede en otros municipios de Extremadura—.

La incertidumbre sobre la evolución demográfica y la condición finita del suelo disponible para acoger nuevos crecimientos sitúan el momento actual en un cambio de paradigma de la planificación en general y, de forma muy especial, para el conjunto de municipios que forman el mosaico territorial de la región de Extremadura. Esta condición singular conduce a plantear un tipo de urbanismo nuevo que, a diferencia del tradicional —siempre pensado para “dar cobertura a la demanda”—, se base en “gestionar eficientemente la oferta”, de modo que la oferta que proponga el plan, en términos cuantitativos y cualitativos de viviendas y de actividad económica, sea el instrumento con el que cubrir distintos escenarios de desarrollo del municipio.

Un modelo que apuesta por la calidad urbana, la preservación del entorno rural y que asume los principios de garantía del derecho de acceso a la vivienda para el conjunto de la ciudadanía de Coria, bajo el principio de sostenibilidad del desarrollo urbano que, entre otros criterios, implica adoptar un crecimiento de los tejidos residenciales compacto y equilibrado, de densidades medias, con edificaciones de altura media preferentemente vinculadas al plano del suelo, con comercio de proximidad —priorizando el comercio tradicional frente a las grandes superficies— y tendente a ocupar una menor superficie de suelo, dando cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus distintas tipologías.

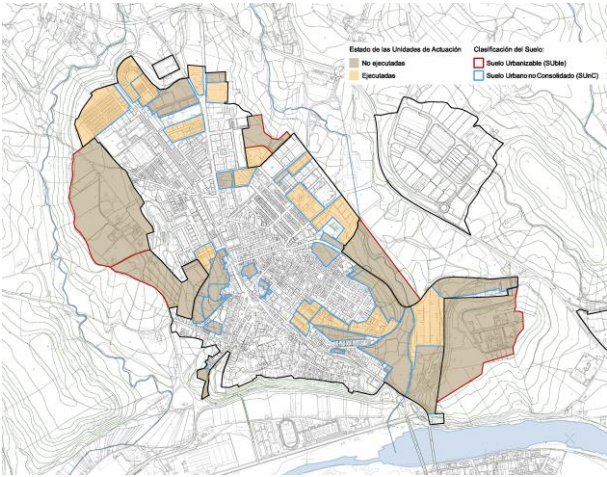
El redimensionamiento cuantitativo y cualitativo que el nuevo Plan propone en este Avance, respecto de las determinaciones vigentes, se fundamenta en las tres consideraciones generales siguientes:

1. Ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente a un modelo que, mayoritariamente, apueste por la mezcla de usos en el nuevo entramado urbano, con una parte principal de tejido residencial pero también con una presencia significativa de actividad destinada al comercio, al terciario y a los servicios privados en general. En definitiva, reproducir lo que ya existe hoy, de modo que los nuevos tejidos aporten mayor diversidad urbana frente a los tradicionales sectores mayoritariamente monofuncionales.
2. Establecer una dimensión de la unidad de vivienda que garantice, en parte, la diversidad tipológica tanto en las distintas modalidades de vivienda protegida como en las viviendas libres —incluida la vivienda protegida y la vivienda cooperativa si se requiere—, con especial atención a la calidad de la habitabilidad de las nuevas viviendas, entendiendo que el primer indicador básico de calidad pasa por definir un tamaño de vivienda generoso, evitando la proliferación de densidades excesivas y de viviendas demasiado reducidas.
3. Apostar por repensar, allí donde sea posible, actuaciones que prioricen las cesiones de suelo para espacio público, destinado a equipamientos y servicios, así como a espacios libres que permitan cubrir adecuadamente las necesidades de los nuevos residentes; ello mediante la creación de plazas de relación e identidad de cada ámbito, espacios de convivencia e intercambio, atendiendo tanto a los equipamientos de proximidad como a los equipamientos de referencia que puedan emplazarse en los nuevos sectores que el Plan deba prever.

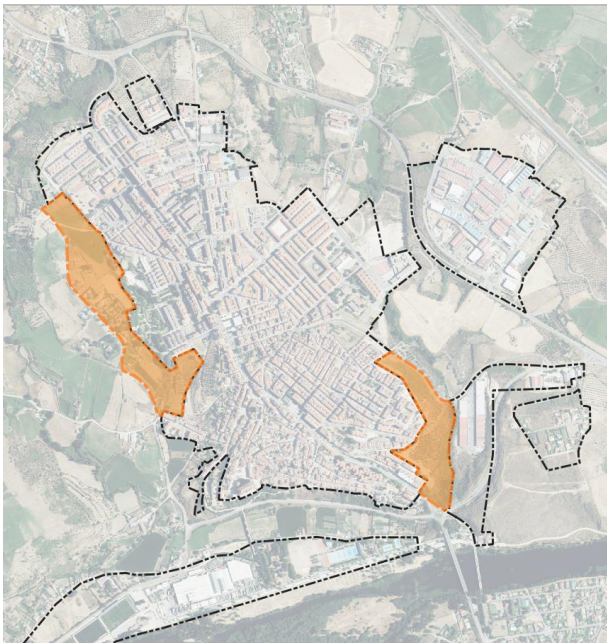
Los criterios que han regido la localización y definición de las líneas básicas en las que se desarrollará la oferta de vivienda del PGM se plantean atendiendo a factores de optimización de los recursos actuales y a una mayor atención a la mejora general de la calidad del espacio urbano en el que se localizan.

Si hubiera que resumir los principales ejes o líneas de actuación sobre los que se define el modelo del Avance en materia de vivienda, serían los siguientes:

1. Apostar decididamente por “hacer ciudad” centrando el próximo desarrollo en lo ya consolidado, intensificando intencionadamente las densidades allí donde sea posible, optimizando la localización de algunos aprovechamientos urbanísticos vigentes y, en definitiva, procurando diversificar la oferta de vivienda. La diversificación pasará por poner el acento en tres tipologías básicas para un urbanismo socialmente accesible y asequible: vivienda protegida, vivienda cooperativa (si se requiere) y vivienda plurifamiliar.



- 2. Atención especial a la re-calificación interior y al reciclaje urbano. Se trata de definir un marco de referencia general basado en “rehacer la ciudad” dentro de sus límites actuales, que se concreta en el establecimiento de distintas unidades de planeamiento residencial (UPR), con una estrategia en parte diferente de la del planeamiento vigente: el Plan deberá buscar sectores de menor dimensión que integren en su interior suelos de la misma naturaleza o condición, facilitando así la gestión posterior de este tipo de terrenos existentes en el interior del municipio.
- 3. Una oferta equilibrada y suficiente en los suelos de uso residencial que permita atender el futuro mercado de vivienda, mediante ámbitos de planificación con mezcla de funciones y diversificación de la oferta. Los nuevos ámbitos descritos en las unidades de planeamiento residencial, en la medida de lo posible, atenderán a tres características básicas:
 - Incorporación de suelo de espacios libres asociado a los arroyos, garantizando la futura urbanización de los nuevos parques urbanos previstos en este documento de planeamiento general.
 - Cesión de suelos dotacionales de equipamientos de proximidad y de referencia que posibiliten un crecimiento armónico y ordenado, con elementos y espacios significativos repartidos por el conjunto del suelo urbanizado.
 - Reserva de “techo” destinado a vivienda protegida, en la cantidad y modalidades que señala la ley vigente (20% en suelo urbano) garantizando el acceso a la vivienda de la población con menor capacidad económica.
- 4. En los distintos ámbitos de actuación del Plan se fijará una densidad adecuada y ajustada que garantice sectores residenciales de calidad, con un nivel de compacidad confortable, suficiente cesión de suelos para equipamientos y espacios libres, y que convierta los nuevos ámbitos en espacios de referencia tanto por los servicios de los que dispondrán como por la calidad y cantidad de los nuevos espacios libres. Asimismo, en los nuevos ámbitos residenciales el Plan integrará medidas de sostenibilidad ambiental, con especial atención a la gestión del ciclo del agua y a la gestión energética.
- 5. Atención específica a la rehabilitación y reutilización del parque de vivienda existente, integrando, desarrollando y mejorando el conjunto patrimonial del municipio, tanto en la individualidad de sus piezas como en los conjuntos y ambientes que se identificarán en el Catálogo del Patrimonio. Se implementarán medidas que favorezcan la reforma y puesta en valor del parque residencial existente, como opción coherente dentro de un Plan que se quiere ajustado a opciones de desarrollo mesurado y no extensivo.
- 6. Asimismo, el Plan preverá, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de vivienda y urbanismo, las medidas oportunas y necesarias que garanticen, en el conjunto de su oferta, el fomento y la promoción de actuaciones destinadas a vivienda protegida en sus distintas modalidades, con la finalidad de atender con garantías el amplio abanico de necesidades y opciones presentes en la realidad social actual del municipio.



4.2. LA OFERTA CUALITATIVA DEL PROYECTO RESIDENCIAL

En resumen, la modulación de la oferta global, cuantitativa y cualitativa, que se plantea en este Avance de Plan prevé proporcionar un margen de cobertura que permita atender la demanda potencial de vivienda durante los próximos años de vigencia del Plan. Al mismo tiempo, la lógica que ha regido la localización y definición de los nuevos sectores de crecimiento residencial se ha elaborado atendiendo a criterios y objetivos del conjunto del proyecto urbano de Coria, distribuyendo equitativamente los nuevos ámbitos de desarrollo, considerando la oferta de crecimientos en los solares actualmente existentes e identificando, en cada ámbito, finalidades e indicaciones de ordenación que respondan a una lógica de conjunto.

Así pues, si se han de resumir los principales ejes sobre los que se articula finalmente la oferta cualitativa de suelo residencial del Plan, serían los siguientes:

- Enmarcar las determinaciones para los distintos asentamientos urbanos del municipio de Coria en función de lo establecido en el Plan Territorial, que sitúa al municipio como centro principal del Valle del Alagón.
- Reciclaje y reforma urbana: considerar un nuevo marco de referencia actual para la definición del planeamiento de los próximos años que posibilite una reorientación de la transformación interior del municipio. A su vez, sobre la base del plan vigente, se propone reconducir —mediante la determinación de nuevos ámbitos de reforma urbana— la actualización de las funciones urbanísticas en los ámbitos consolidados, tanto en áreas obsoletas susceptibles de transformación como en intersticios o vacíos a reconvertir.
- Extensión urbana: se ajustarán, reubicarán y redimensionarán ámbitos actuales y se propondrá una intensificación intencionada en aquellos hoy destinados a vivienda unifamiliar y que, por su posición, accesibilidad y dimensión, permitan aumentar localizadamente la densidad para ofrecer nuevos productos como la vivienda cooperativa.

- Diversificar la oferta de suelo de crecimiento, de forma que sea amplia cuantitativa y cualitativamente, para dar cobertura a distintas tipologías de necesidades y demandas futuras.
- Ajustar las cargas urbanísticas incluidas en los diferentes sectores de desarrollo y/o de gestión del Plan, con una doble finalidad: por un lado, aportar una nueva escala a la construcción de la trama urbana; y, por otro, reducir los porcentajes de suelo destinado a vialidad, de modo que se tienda a definir sectores con manzanas más grandes y menos calles.

La oferta de unifamiliares, plurifamiliares, vivienda cooperativa y vivienda de protección oficial

La oferta mayoritaria del municipio de Coria en cuanto a tipologías de vivienda se ha basado históricamente en la vivienda de baja densidad, de modo que la oferta actual de producción inmobiliaria en esta tipología ha conferido a Coria esa condición de calidad de vida que siempre lo ha distinguido del resto de municipios de su entorno.

El nuevo Plan deberá evaluar con detalle este fenómeno tan característico de la localidad, y, a partir de un conocimiento más profundo de la situación, encontrar la solución más idónea para el futuro del municipio, buscando en todo caso mejorar la oferta mediante el incremento de la vivienda asequible en sus distintas modalidades.

Así pues, la oferta de viviendas unifamiliares se restringirá a las actuaciones existentes y a la compleción de los suelos que actualmente ya cuentan con esta tipología, manifestándose expresamente la determinación de no delimitar nuevos suelos con un único uso residencial de vivienda unifamiliar aislada.

Partimos del principio de que la residencia habitual debe localizarse en el suelo urbano más compacto, porque solo en ese régimen de suelo la administración puede garantizar, a distancias adecuadas, la oferta de servicios de atención a la ciudadanía (limpieza, seguridad, escuelas, sanidad, etc.). Por otra parte, es preciso ser conscientes de la imposibilidad de mantener un modelo de ordenación del territorio basado en densidades mínimas: tal como se ha reiterado, los crecimientos extensivos de baja densidad que ocupan una parte significativa de nuestro entorno son absolutamente contradictorios con los criterios de sostenibilidad que deben regir cualquier ordenación de planeamiento.

El modelo del Plan apuesta por la calidad urbana, la preservación del entorno rural y asume los principios de garantía del derecho de acceso a la vivienda para el conjunto de la ciudadanía de Coria, bajo el principio de sostenibilidad del desarrollo urbano que, entre otros criterios, implica adoptar un crecimiento compacto y equilibrado de los tejidos residenciales, densidades medias, edificaciones de altura media preferentemente vinculadas al plano del suelo, comercio de proximidad —con preferencia por el comercio tradicional frente a las grandes superficies— y una ocupación menor de suelo, dando cobertura a las futuras necesidades de vivienda en sus distintas tipologías.

Las tipologías sobre las que el Plan pondrá mayor acento serán las siguientes:

- Vivienda plurifamiliar. En términos de tipologías, el Plan evaluará la oferta plurifamiliar y unifamiliar, con preferencia por la plurifamiliar en los nuevos tejidos residenciales, que será mayoritaria en los distintos ámbitos delimitados, sin excluir la mezcla contenida de viviendas unifamiliares y plurifamiliares dentro de un mismo sector de planeamiento.
- Vivienda cooperativa. Para no superar los límites del suelo urbano actual, se podrán proponer ámbitos de reconversión de tipología unifamiliar a plurifamiliar, respetando y ajustando el volumen edificatorio de la zona, pero optimizando el número de viviendas resultantes con la nueva tipología. Se trata de definir un marco de referencia general basado en lo que podríamos llamar “rehacer ciudad” dentro del propio municipio, que se concreta en el establecimiento de áreas con una estrategia muy distinta a la del planeamiento vigente, dado que el Plan evaluará la posibilidad de ofrecer suelos con una calificación dual:
 1. Por una parte, mantener la calificación actual conforme al planeamiento vigente, respetando así el derecho de la propiedad que ha cumplido recientemente con sus deberes de urbanización y cesión de suelo que señala la legislación urbanística actual.
 2. Alternativamente, si se requiere, la administración realizará sobre estos suelos una oferta pública de libre adquisición, a fin de desarrollar proyectos de vivienda cooperativa en régimen de derecho de superficie, destinados a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, como jóvenes o personas mayores. Los ámbitos en los que pueda desarrollarse esta iniciativa se identificarán en el nuevo Plan como Unidades de Autopromoción Colectiva (UAC) y se abrirá un registro de solicitantes y ofertantes.

La vivienda cooperativa o cohousing es una modalidad de acceso a la vivienda que permite a una comunidad residir en un edificio sin ser propietaria ni arrendataria, durante un largo periodo (50-100 años) y a un precio inferior al de mercado. Los objetivos de este modelo son:

- Garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible.
- Mantener la titularidad pública del suelo, que se ofrece en derecho de superficie.
- Impedir la especulación con la vivienda.
- Garantizar la estabilidad temporal de las personas usuarias.

- Fomentar la gestión comunitaria de los inmuebles.

En la gestión de estas UAC, la administración desempeña un papel clave, pues adquiere el suelo a un privado que debe cumplir tres condiciones básicas:

1. Estar incluido en el área delimitada para posibles UAC;
2. Estar inscrito previamente en un registro de personas físicas o jurídicas interesadas en ofertar este producto inmobiliario; y
3. Ofrecer un precio justificadamente ajustado al mercado.

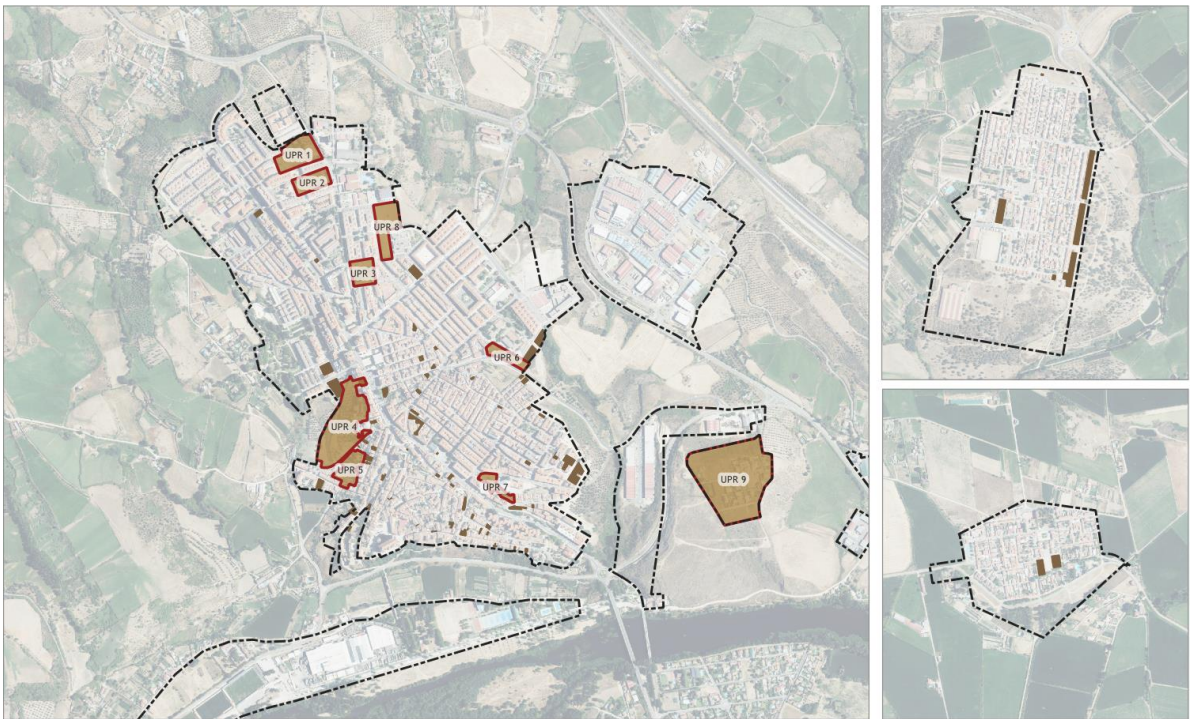
Con la adquisición del suelo, la administración transmite el derecho de superficie en los términos económicos y temporales acordados a una cooperativa, que previamente también se habrá inscrito en el registro de interesados en la cesión.

Con la adquisición del suelo por parte de la administración, esta queda legitimada para aplicar la calificación dual antes citada, intensificando intencionadamente los parámetros urbanísticos que establezca el planeamiento, de forma que se reduzca sustancialmente el valor de repercusión del suelo en las nuevas viviendas a producir; así se facilita el acceso a unidades residenciales que, con el planeamiento actual, quedan fuera del alcance de una parte significativa de la población, optimizando de forma controlada el uso del suelo, modulando el valor del suelo en el producto final de la vivienda, manteniendo la titularidad pública del suelo y ofreciendo un nuevo tipo de vivienda que empieza a plantearse como alternativa real a la vivienda tradicional.

- Vivienda protegida. El PGM contemplará la reserva de suelo en el que puedan edificarse las viviendas protegidas que determine la legislación urbanística, conforme a los siguientes criterios y constataciones:
 1. Las determinaciones sobre la reserva de vivienda protegida, recogidas en la legislación vigente, tienen carácter de mínimos y la memoria social será el instrumento que valide y fundamente una eventual corrección al alza.
 2. La localización de las viviendas protegidas, según la legislación vigente, se realizará evitando la concentración excesiva de este tipo de viviendas, con el fin de favorecer la mezcla social y evitar la segregación territorial por nivel de renta.
 3. El umbral óptimo de esfuerzo económico de los hogares para la adquisición o alquiler de vivienda debería situarse en torno al 30-35% de los ingresos de la unidad familiar.
 4. El Plan evaluará la posibilidad de incorporar suelos calificados como sistema de Vivienda Dotacional, para cubrir las necesidades que determine la memoria social respecto de esta tipología habitacional.

Atendiendo a estos criterios, se propone dimensionar las reservas mínimas de vivienda protegida de forma genérica razonando cuáles deben ser los objetivos de producción de vivienda protegida que formule el Plan General Municipal, y determinando el porcentaje reservado y su distribución de acuerdo con los distintos regímenes de protección que fija la legislación vigente.

La oferta de viviendas protegidas se repartirá homogéneamente por el conjunto de los nuevos sectores que presenten densidad y tipologías residenciales adecuadas para la implantación de este tipo de vivienda.



4.3. LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONADO DEL PROYECTO RESIDENCIAL

Dimensionado del proyecto residencial

El dimensionamiento cuantitativo que, de forma orientativa, se prevé en este Avance de Plan y que se refleja en los planos y cuadros que acompañan este documento, incluye el conjunto de suelos de nuevo crecimiento residencial –tanto en sectores como en unidades de planeamiento residencial–, así como el crecimiento potencial sobre la edificación de los solares actualmente disponibles, que en su mayor parte proceden de actuaciones de planeamiento desarrolladas más o menos recientemente en el municipio de Coria. Dicho dimensionado –que comprende los sectores actuales y los nuevos sectores residenciales propuestos en este Avance de planeamiento– se establece en una oferta en el entorno de unas 2.200 viviendas, de las cuales, de acuerdo con la estructura actual del tipo de vivienda cabe esperar que se mantengan los porcentajes en cuanto a la consideración de viviendas principales (vivienda familiar destinada durante todo el año, o la mayor parte de este periodo, a residencia habitual o permanente) el cual corresponde al 71%.

El dimensionamiento cuantitativo anterior se ha obtenido, según los cuadros anexos, a partir de la consideración de distintos factores:

- 1) Una hipótesis de comportamiento del mercado inmobiliario en los próximos años a partir de una modificación de los escenarios que han marcado acentuadamente el decrecimiento en los últimos años, con tasas de producción inmobiliaria más bajas y situadas en la franja baja, con 1,00; 2,50 y 5,00 viviendas (viv) por cada mil habitantes (hab), lo que daría un escenario de entre 20 y 100 viviendas nuevas cada año, teniendo en cuenta que en los últimos 25 años la media ha sido tirando a baja. La lectura de los 25 años anteriores permite incluir momentos de fuerte crecimiento residencial, así como momentos de crisis inmobiliaria.
- 2) La consideración a la baja de que las medias de producción de vivienda de estos últimos años ya no se reproducirán en el futuro y que en ningún caso se alcanzarán las dinámicas más recientes de la burbuja inmobiliaria. Por esta razón se trabaja con hipótesis medias o bajas que, en ningún caso, son superiores a la media de los últimos veinte años y solo ligeramente superiores a la media de los últimos diez años, que son años de profunda crisis económica.
- 3) La consideración a la baja de las expectativas y escenarios previstos en el planeamiento territorial que otorgan al conjunto del proyecto de la región unos escenarios de crecimiento residencial y de suelo destinado a actividad económica situados en la franja inferior y de menor dinamismo.

En coherencia con los puntos anteriores, el Plan establecerá una serie de Unidades de Planeamiento Residencial (UPR) que desarrollarán los ámbitos actualmente delimitados en los planos de ordenación. Los datos relativos a estas unidades se determinarán con precisión en el documento de aprobación inicial. El objetivo del predimensionado morfológico y tipológico en el documento de Avance es fijar la direccionalidad y diversidad de las alternativas de ordenación para someterlas a la opinión derivada de la participación pública.

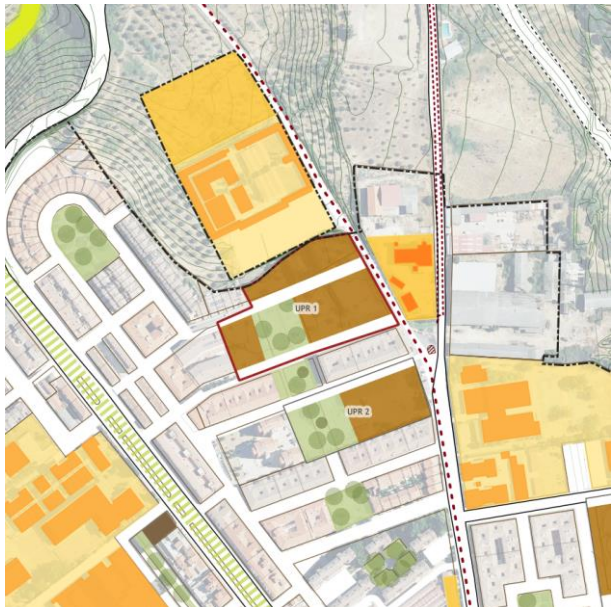
El nuevo Plan opta por un modelo urbanístico doble: por un lado, la consolidación del modelo actual, activando los solares ya existentes; y, por otro, la definición de nuevos ámbitos, siempre dentro de la mancha actual de suelo urbano o urbanizable/de reserva, con el objetivo de hacer más ciudad dentro de la propia ciudad. La propuesta de crecimiento residencial del Plan se estructura a partir de un conjunto de UPR, que se describen a continuación.

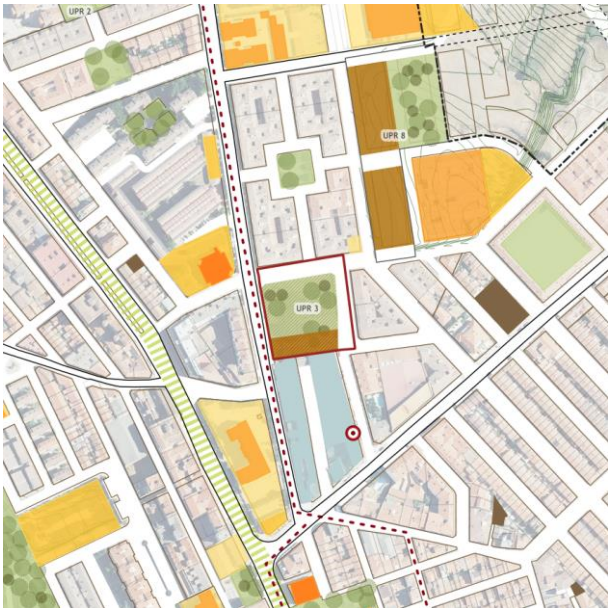
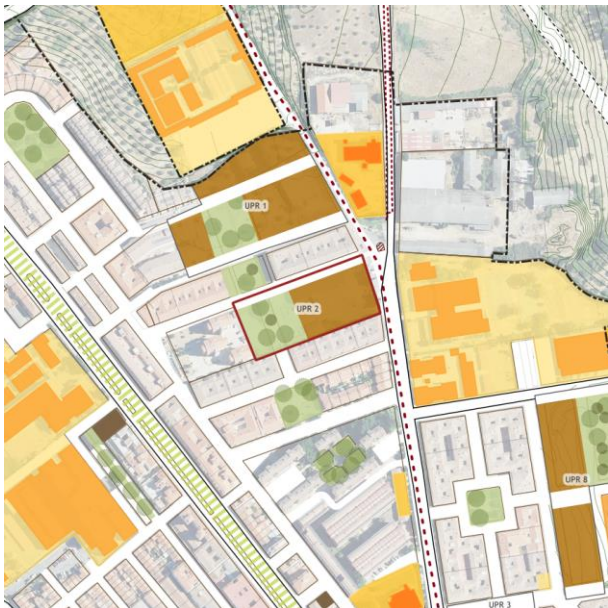
Conviene advertir que, al tratarse del Avance de Plan, no existe una definición exacta de cada sector, y que los datos sobre superficie y densidades medias deben entenderse con carácter indicativo y orientativo, de modo que la cifra global ofrezca una aproximación del dimensionamiento del Plan y del potencial de viviendas localizado de forma global. El objetivo es, en definitiva, formular alternativas globales de ordenación, de cara a la exposición pública, de manera coherente con la hipótesis de cálculo de la oferta de suelo residencial.

UNIDADES DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL. AVANCE DEL PGM DE CORIA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 1 – ALHAMBRA

Concepto	Residencial de densidad media	
Ámbito orientativo	Terrenos situados entre las calles Alhambra, Cementerio y Alcázares, debajo del cementerio.	
Objetivos globales	Garantizar la continuidad del parque residencial al norte del municipio obteniendo la titularidad de los suelos calificados como sistemas de espacios libres propuestos. Consolidar la fachada residencial de la carretera cementerio.	
Directrices de ordenación	Definir el frente de las calles Alcázares y Alhambra dejando una pieza de suelo destinada a espacios libres como conexión con la estructura y sucesión de espacios libres de carácter local que articulan la zona norte del núcleo urbano.	
Datos básicos		
	Superficie UPR	1,1 Ha
	Densidad media	80 viv/Ha
	Número de viviendas	80-100





UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 2 – MEZQUITA

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados entre las calles Mezquita y Alfonso VII
Objetivos globales	Garantizar la continuidad del parque residencial al norte del municipio y en complementariedad de la avenida Afonso VII, obteniendo la titularidad de los suelos calificados como sistemas de espacios libres propuestos. Consolidar la fachada residencial de la Av. Alfonso VII.
Directrices de ordenación	Definir el frente de la calle Mezquita con una pieza de suelo destinada a espacios libres como conexión con la estructura y sucesión de espacios libres de carácter local que articulan la zona norte del núcleo urbano.
Datos básicos	
Superficie UPR	0,6 Ha
Densidad media	75 viv/Ha
Número de viviendas	40-50

UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 3 – RUINAS CONVENTO

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados entre las calles San Francisco – Almazara y Avenida Alfonso VII.
Objetivos globales	Complementar del parque residencial interior del núcleo urbano ordenando las actuales ruinas del antiguo convento con criterios de sostenibilidad y patrimonio, obteniendo la titularidad de los suelos calificados como sistemas de espacios libres propuestos. Consolidar la fachada al parque en continuidad y cerramiento de la manzana actual, tapando así medianeras a la vista.
Directrices de ordenación	Definir el frente del espacio libre que resulta de las ruinas del convento con edificios residenciales. Urbanizar el espacio libre conservando el valor y la identidad del patrimonio de la ciudad.
Datos básicos	
Superficie UPR	0,6 Ha
Densidad media	27 viv/Ha
Número de viviendas	12-21

UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 4 – QUEVEDO

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados al final de la calle Quevedo y Tirso de Molina con Eritas Bajas.
Objetivos globales	Garantizar la continuidad del parque residencial al oeste del municipio y en complementariedad y articulación con los suelos de reserva del municipio, obteniendo la titularidad de los suelos calificados como sistemas de espacios libres propuestos. Consolidar la fachada residencial de la calle Eritas Bajas y ordenar las traseras de la Avenida Sierra de Gata.
Directrices de ordenación	Definir el frente de la Eritas Bajas con una pieza grande de suelo destinada a espacios libres como conexión con el suelo de características más rústicas que salve la topografía pronunciada del sector.
Datos básicos	
Superficie UPR	2,6 Ha
Densidad media	58 viv/Ha
Número de viviendas	140-160

UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 5 – ERITAS ALTAS

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados entre las calles Eritas Altas y Eritas Bajas con calle Hospital.
Objetivos globales	Complementar el parque residencial al sur-oeste del municipio y en complementariedad con la trama pendiente de consolidar del municipio, obteniendo la titularidad de los suelos calificados como sistemas de espacios libres propuestos en un tejido muy denso. Consolidar la fachada residencial de la calle Eritas Altas y Eritas Bajas y ordenar en forma de manzanas de morfología y tamaño más locales.
Directrices de ordenación	Definir el frente de la Eritas Bajas y Altas con una pieza de suelo destinada a espacios libres que funcione como espacio vegetado en un entorno de tejido denso.
Datos básicos	
Superficie UPR	0,7 Ha
Densidad media	82 viv/Ha
Número de viviendas	50-65



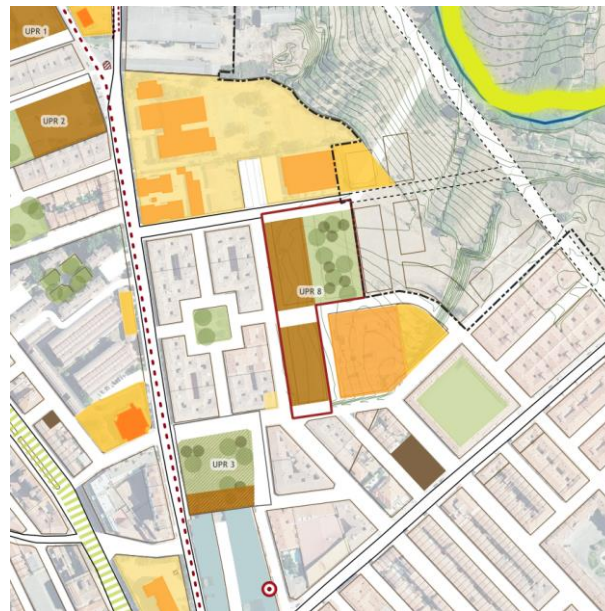
UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 6 – ECUADOR

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados al final de la calle Ecuador y Guatemala.
Objetivos globales	Complementar la manzana formada por el equipamiento y el futuro edificio destinado a VPO. Consolidar la fachada residencial de entrada a la ciudad por la carretera de Montehermoso.
Directrices de ordenación	Definir el frente de la carretera Montehermoso con una pieza residencial que salve la topografía pronunciada del sector y permita dar continuidad por la parte baja con la apertura de un vial que defina la manzana existente y complemente y de transición a los espacios libres previstos en los suelos de reserva con un carácter más rústico.
Datos básicos	
Superficie UPR	0,4 Ha
Densidad media	75 viv/Ha
Número de viviendas	25-35



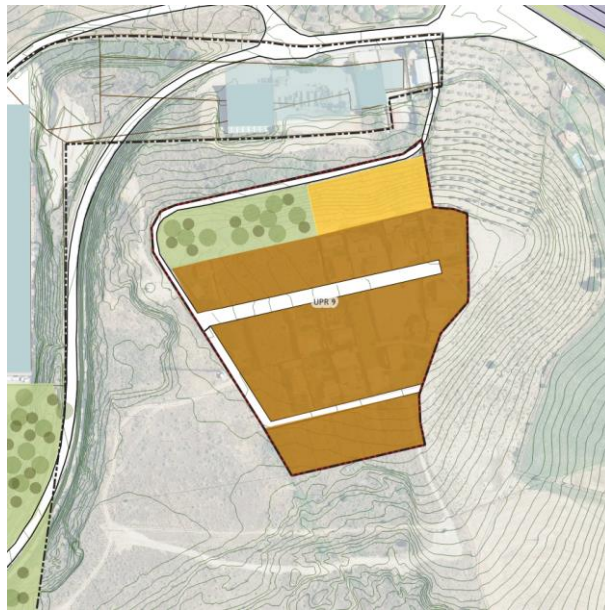
UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 7 – SAGRADO CORAZÓN

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados al lado de la escuela Sagrado Corazón y calle Cagancha con Cáceres.
Objetivos globales	Reordenar las traseras de las edificaciones existentes y ordenar de forma segura el actual arroyo, salvando la topografía pronunciada. Urbanizar con criterios medioambientales la pieza de espacio libre.
Directrices de ordenación	Definir el frente de las traseras con una pieza de suelo destinada a espacios libres que salve la topografía pronunciada del sector y de continuidad a la zona. Prever un edificio para VPO en la confluencia de las calles Navalmoral de la Mata y el actual arroyo que articule el sector.
Datos básicos	
Superficie UPR	0,4 Ha
Densidad media	50 viv/Ha
Número de viviendas	15-25



UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 8 – HAITÍ

Concepto	Residencial de densidad media
Ámbito orientativo	Terrenos situados al lado del centro de salud de la calle Haití.
Objetivos globales	Urbanizar la pieza de suelo para espacio libre en continuidad con el suelo rústico que de frente al equipamiento. Consolidar las edificaciones con fachada al paseo de los Frailes y así dar continuidad al centro de salud existente con la trama urbana.
Directrices de ordenación	Definir el frente del paseo de los Frailes que den continuidad a la trama urbanizada del noreste del municipio.
Datos básicos	
Superficie UPR	1 Ha
Densidad media	73 viv/Ha
Número de viviendas	65-80

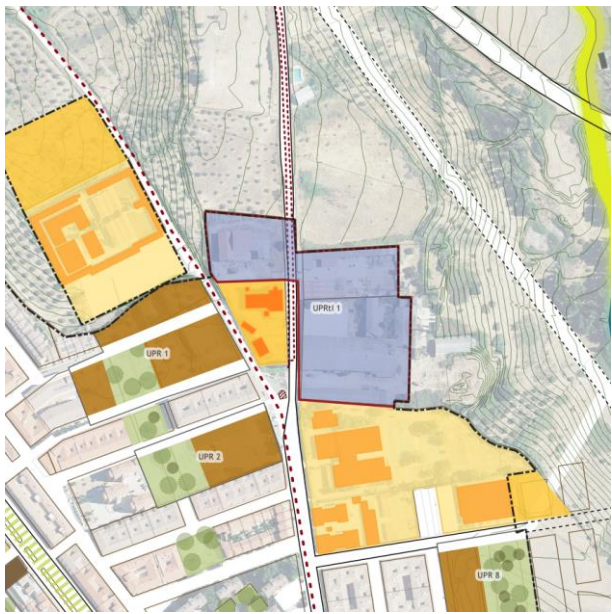


UNIDAD DE PLANEAMIENTO RESIDENCIAL: UPR 9 – LAS LAGUNILLAS

Concepto	Residencial de densidad baja
Ámbito orientativo	Terrenos situados en el polígono de las Lagunillas
Objetivos globales	Reconocer la urbanización y urbanizar los viarios y cesiones correspondientes.
Directrices de ordenación	Ordenar y reconocer los aprovechamientos pertinentes del antiguo sector en suelo urbanizable que se ha construido sin desarrollar un planeamiento previo, urbanizando las cesiones correspondientes de espacios libres y equipamientos situados al norte del sector junto a los accesos principales.
Datos básicos	
Superficie UPR	5,1 Ha
Densidad baja	6 viv/Ha
Número de viviendas	25-30

Las UPRTI (Unidades de Planeamiento Residencial de Tolerancia Industrial) se definen como ámbitos hoy calificados preferentemente para actividad económica (industrial, logística o terciaria productiva) que, por su posición estratégica —en frentes de borde, piezas intersticiales o continuidad de polígonos/manzanas existentes— deben mantener y reforzar la función productiva del municipio, pero que el PGM propuesto habilita para una eventual transición a uso residencial (total o parcial) bajo condiciones explícitas.

Esta doble vocación se ordenará mediante el instrumento de desarrollo que corresponda, fijando:



- Escenarios alternativos de ordenación (productivo reforzado / mixto / residencial condicionado);
- Umbrales de activación del uso residencial (cese de actividades molestas, cumplimiento de niveles de calidad ambiental y acústica, adecuación de redes y accesibilidad multimodal);
- Parámetros modulables de edificabilidad, alturas y tipologías compatibles (mixto con comercio/terciario en planta baja), con reservas dotacionales y de espacios libres equivalentes;
- Medidas de mitigación (pantallas verdes, SUDS, gestión de aguas, eficiencia energética) y transiciones morfológicas con el tejido productivo contiguo; y
- Fases de ejecución y criterios de gestión del suelo que garanticen tanto la continuidad operativa de las empresas como la reconvertibilidad ordenada del ámbito cuando concurran las condiciones.

En síntesis, las UPRtI permiten optimizar suelo ya antropizado, asegurar la contigüidad funcional del sistema económico municipal y, llegado el caso, incorporar vivienda en entornos bien servidos y conectados, sin comprometer la competitividad ni la calidad urbana.

Se identifican 2 UPRtI en el municipio, el primero al final de la avenida Alfonso VII en confluencia con la carretera cementerio, y el segundo entre la carretera Montehermoso y la calle Juan de Coria, delante de la UPR 6.

5. DIVERSIFICAR LA OFERTA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

5.1. SUELO INDUSTRIAL Y OFERTA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Sectores productivos y espacio urbano consolidado

La convivencia entre el espacio urbano consolidado y las actividades industriales convencionales se ha vuelto cada vez más compleja pese a la creciente implementación de medidas correctoras y de procesos productivos cada vez menos contaminantes. Las drásticas mejoras obtenidas en problemas como la emisión de ruidos, vibraciones y humos, o en la seguridad por parte de las actividades, han ido en paralelo al incremento de los niveles de exigencia de confort por parte de los residentes y, por tanto, no han sido suficientes para disolver el conflicto urbano permanente entre residencia e industria. El problema de la movilidad generada por la industria y los efectos que esta origina en el entorno urbano ha ido adquiriendo un peso cada vez mayor dentro del binomio industria-pueblo.

Como alternativa a esta compleja relación, la expulsión de todo tipo de actividad industrial fuera de los tejidos del asentamiento urbano complejo conduce a otros problemas de mayor gravedad: el empobrecimiento de los tejidos urbanos, la desertización de la actividad productiva y la creación de monocultivos residenciales que, de forma sistemática, desembocan en la pérdida de calidad urbana de los tejidos de la urbe.

Los sectores productivos emergentes se caracterizan, entre otros aspectos, por una incorporación masiva de capital en tecnología y trabajo por encima del componente básico de la mercancía y de la manipulación mecánica de los materiales, como ocurre en la industria convencional. Esta característica esencial permite establecer nuevos modelos de relación entre la actividad productiva y el resto de actividades que se desarrollan en el municipio.

Así, estas nuevas actividades productivas permiten establecer una relación mucho más pacífica con el resto de usos, pudiendo llegar a relaciones de yuxtaposición y vecindad y, en determinados casos, de filtro entre las actividades más intensivas y la residencia y el ocio.

La distribución actual del suelo productivo y de la actividad económica en el municipio de Coria presenta claramente una situación dual: la parte productiva, concentrada mayoritariamente en torno a la EX - 108, y la parte sur entorno al paseo de la Isla, como los suelos de Las Lagunillas.

El suelo situado alrededor de la EX - 108 ha sido, desde sus orígenes, el principal espacio de despliegue para la localización de nuevas actividades industriales y productivas, constituyendo en este momento el gran centro de actividad económica del municipio, con una extensión total calificada de casi 14,7 hectáreas de suelo, de las que aún permanecen algunas vacantes, en solares con capacidad para acoger nuevas actividades económicas.

El nuevo modelo productivo y de actividad

Las propuestas del nuevo Plan deberían apostar, en coherencia con la situación actual de distribución de las actividades económicas, por un modelo doble:

- En la parte productiva del municipio, por el mayor aprovechamiento de todos los suelos destinados a esta actividad, mediante la revitalización funcional y programática del área industrial a través de la implantación de nueva actividad económica, la optimización de espacios y ámbitos infraocupados, y la articulación de frentes y bordes urbanos, con el fin de activar un gran clúster de actividades económicas en red con los enclaves urbanos del municipio y con los ejes territoriales de actividad del entorno. En esta zona, el Plan debe abrir el mayor abanico de usos posibles, incluyendo entre los compatibles aquellos que, en cierta medida, presentan mayores dificultades de implantación en el área residencial por los potenciales conflictos de convivencia (por ejemplo, usos de ocio y actividades recreativas más propias de ámbitos de actividad económica que del espacio residencial). También

prever la extensión y crecimiento de este y la ubicación de otra alternativa de carácter más territorial para el futuro de Coria y el Valle de Alagón.

- En la parte residencial del municipio, apostar decididamente por un modelo de mezcla entre los tejidos productivos existentes en el interior de la localidad y los demás tejidos, buscando la máxima mixtura de usos, tipologías y formas. Se plantea, por tanto, una relectura del papel de las antiguas piezas y tramas industriales internas de manera que, mayoritariamente, puedan acoger nuevas actividades productivas que, una vez garantizada su compatibilidad con el uso residencial, permitan mantener la intensidad del sector productivo en la forma y la vida del municipio. En esta parte, el Plan deberá, por un lado, condicionar o prohibir los usos que puedan generar molestias a la residencia y, por otro, favorecer y potenciar el despliegue de aquellos que generen relación, convivencia e intercambio, como los usos de servicios, terciarios y, en especial, el uso comercial, de modo que el Plan realiza una apuesta clara por su implantación distribuida en el tejido urbano y no concentrada en grandes centros especializados (UPRtl).

Este objetivo central no debe excluir mecanismos paralelos de intervención sobre determinados elementos o partes de tejidos industriales existentes, ya sea para corregir, en algunos casos, su excesiva incidencia sobre ciertos tejidos mixtos; o para optimizar localizaciones concretas mediante la implantación de otros usos y tipologías más adecuados a la condición singular de determinados tramos del municipio.

Dimensionado cuantitativo y cualitativo de los nuevos suelos productivos

La propuesta del nuevo Plan apuesta por un modelo de mezcla de las distintas actividades productivas, una mezcla que deberá darse tanto en la localización como en el tipo de actividades. Las nuevas demandas de suelo para actividades, en el sentido más amplio, responderán de forma muy determinante al papel cada vez más complejo que integran la industria, el terciario y los servicios en general.

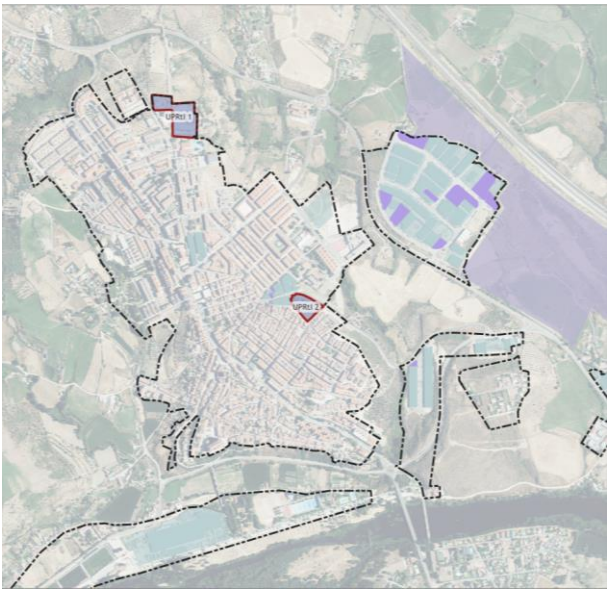
El presente Avance de Plan opta por definir un modelo equilibrado de municipio en cuanto a la oferta de nuevas viviendas y de nuevos puestos de trabajo, teniendo en cuenta que, a diferencia de los suelos residenciales, el despliegue y la ejecución del planeamiento urbanístico de los últimos años han generado un número menor de solares industriales ya urbanizados y disponibles para acoger nuevas actividades económicas y empleo.

La poca superficie disponible para albergar nuevas actividades se complementará en el nuevo documento urbanístico derivado de este Avance con una estrategia basada en tres líneas de actuación:

- Mantenimiento y reajuste de las condiciones urbanísticas. En la mayor parte de los tejidos consolidados que configuran tramas productivas (de menor intensidad) se propone mantener su carácter productivo, incorporando nuevas disposiciones normativas que mejoren el control y reduzcan su incidencia sobre sectores urbanos colindantes. En estos ámbitos deberá contemplarse también la revisión de determinadas reglas volumétricas para permitir una mejor optimización de las actuales condiciones de implantación de las edificaciones, en relación con sus necesidades funcionales y con las nuevas soluciones tipológicas que imponen los sectores productivos emergentes. En concreto, en ámbitos con edificación aislada y parámetros reguladores diversos se propone un doble nivel de intervención en su regulación volumétrica:
 - Armonización de ciertos parámetros distintos entre sectores, en la medida en que las condiciones urbanísticas particulares de cada uno permitan homogeneizar algunos elementos de ordenación (edificabilidad, volumen, altura, separaciones...).
 - Optimización de determinados parámetros en zonas de edificación aislada, como la clarificación y redefinición del cómputo de volumen edificable, y el posible reajuste de separaciones mínimas y ocupación.
- Reprogramación de ámbitos industriales con localizaciones singulares. Se propone mantener su carácter especializado para usos productivos, pero reajustando condiciones de ordenación y régimen de usos, de modo que dejen su utilización basada en transformación y almacenamiento con fuerte presencia de maquinaria y tráfico pesado, para evolucionar hacia nuevos usos productivos basados en tecnologías limpias, con menor tráfico industrial y procesos menos contaminantes.
- Definición de áreas de ordenación de actividades económicas. El Plan identificará espacios donde, por su posición estratégica y dimensión, convenga establecer condiciones óptimas para desarrollar una nueva área de centralidad de usos mixtos que aproveche su centralidad, como en el entorno del actual polígono industrial hacia el este (salvando la topografía) y conectado con los principales accesos desde la autovía, o también un ámbito de carácter territorial que refuerce la idea de Coria como núcleo con unas condiciones de capitalidad en el entorno, siendo este sector considerado multimunicipal dada su ubicación en la confluencia entre la EX A1 y la EX - 108.

La regulación de los usos y las actividades

En el planeamiento municipal vigente, en la zona industrial se define prácticamente en exclusiva el uso industrial y de almacenaje. La dinámica económica actual del municipio pasa por una gran variedad de actividades y propuestas que, a veces, es difícil encajar en otro tejido que no sea el de los suelos calificados como industriales. Por este motivo, se propone dejar de hablar de polígonos industriales para pasar a denominarlos "sectores de actividad económica", donde puedan implantarse, además de industrias, talleres y almacenes, las actividades logísticas, el comercio mayorista y, en general, los usos terciarios o de servicios.



Así pues, será necesario que el nuevo PGM revise y modifique la normativa de los sectores de actividad económica del municipio a fin de permitir nuevos usos compatibles con el uso industrial.

Habitualmente, el planeamiento general establece, con carácter genérico, para las zonas y sistemas en que se divide el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, un número reducido de usos urbanísticos generales: residencial; terciario y servicios; industrial, almacén y logística; agrario y recursos naturales; dotaciones públicas; servicios técnicos y ambientales; movilidad; ocio y ambiental.

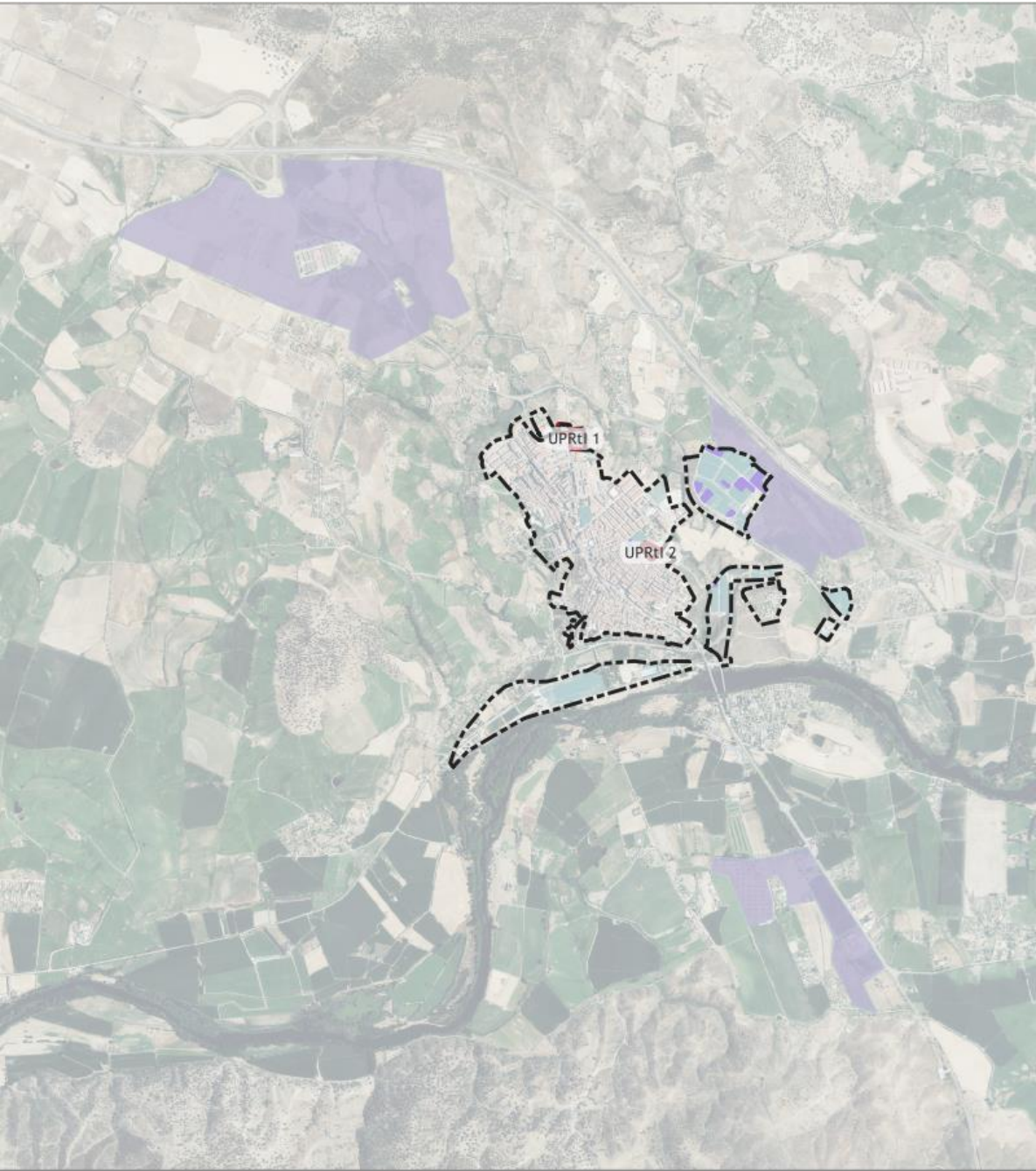
Dentro de cada uno de estos usos generales se pueden establecer usos específicos, pero, aun así, dispondremos de una cuarentena de usos urbanísticos posibles. En cambio, el número de actividades económicas existentes es infinitamente mayor que el de los usos urbanísticos contemplados por el planeamiento.

De acuerdo con el grado de permisividad de los usos, el planeamiento establece la siguiente clasificación:

- Usos dominantes. Se entiende por uso dominante aquel uso general o específico que caracteriza una zona, subzona o sistema, que el planeamiento establece como mayoritario respecto de los demás usos específicos que puedan implantarse.
- Usos compatibles. Se entiende por uso compatible aquel uso general o específico que se admite en una zona, subzona o sistema por no ser contradictorio con el uso dominante.
- Usos condicionados. Se entiende por uso condicionado aquel uso general o específico para el que el planeamiento establece una serie de condiciones para ser admitido en una zona, subzona o sistema.
- Usos incompatibles. Se entiende por uso incompatible aquel uso general o específico cuya implantación se prohíbe explícitamente en una zona, subzona o sistema por ser contradictorio con el uso dominante.

La determinación de uno o varios usos dominantes, compatibles, condicionados y/o incompatibles para cada zona, subzona o sistema será competencia del nuevo PGM. La alteración de estos usos dominantes supondrá la modificación del mismo.

Este Avance propone que el nuevo plan regule en su normativa la compatibilidad o no de los usos urbanísticos, dejando para una ordenanza independiente la regulación de las actividades económicas. Es preferible regular las actividades mediante ordenanza, por tratarse de un instrumento más ágil de modificar y de adaptar a los cambios constantes del sector de las actividades económicas.



6. ORDENAR - REGULAR LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES



6.1. LA GESTIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

En el marco legal de Extremadura, se consideran asentamientos irregulares los ámbitos de suelo rústico formados por agrupaciones de parcelas y viviendas originadas por actos carentes de legitimación, sobre los que ha caducado la acción de restauración de la legalidad. La LOTUS y el RGLOTUS obligan a que el Plan General Municipal (PGM) los delimite en sectores para regularizar, ordenándolos, los que sean viables y para propiciar la extinción de los inviables mediante medidas específicas. La Guía del régimen urbanístico del suelo rústico en Extremadura concreta este marco y emplea indicadores y estándares (densidad, ocupación, dotabilidad de infraestructuras, riesgos, servidumbres) para fundamentar la viabilidad o inviabilidad, y recuerda que los viables se tramitan mediante Plan Especial Urbanístico mientras que los inviables quedan en “hibernación” hasta su extinción.

En la trayectoria de crecimiento de Coria, estos asentamientos han sido el resultado de parcelaciones en rústico ligadas a dinámicas de segunda residencia, autoconstrucción y accesibilidad a los valles y vegas del río Alagón, generando dispersión y demandas de servicios sin la correspondiente estructura urbana. Se identifica en Coria 34 asentamientos en suelo rústico (330 parcelas y 588 viviendas) junto con agrupaciones y parcelaciones con rasgos urbanos; al cruzarlos con la Zona de Flujo Preferente, se detectan asentamientos afectados por inundabilidad que, por principio de precaución, pasan a ser inviables. Este diagnóstico justifica que el PGM aborde el fenómeno como parte estructural del modelo territorial y no como una casuística marginal.

El PGM aplicará un marco de decisión claro y jerarquizado. En primer lugar, quedan excluidos de cualquier proceso de regularización aquellos ámbitos situados en Zonas de Flujo Preferente o afectados por afecciones críticas —ambientales, patrimoniales o de seguridad civil—, por tratarse de riesgos o limitaciones incompatibles con la consolidación residencial. En segundo término, se analizará la capacidad técnica real de dotar la urbanización básica imprescindible (accesos seguros, abastecimiento de agua, saneamiento y drenaje, energía y telecomunicaciones, y gestión de residuos) sin transformar el ámbito en suelo urbano, es decir, garantizando condiciones sanitarias y de seguridad con una intervención proporcional y contenida. Finalmente, se verificará el ajuste a estándares de densidad, ocupación y compacidad, así como la coherencia con el planeamiento territorial y sectorial vigente, evitando disfunciones con infraestructuras, servidumbres o figuras de protección.

Con este filtro, cada ámbito se clasificará en una de tres categorías. Será regularizable directo aquel que cumple íntegramente los requisitos anteriores: no está expuesto a riesgos inadmisibles, puede recibir las infraestructuras básicas con proporcionalidad y se integra en los parámetros de densidad/ocupación y en el marco territorial. Se considerará regularizable condicionado el que puede alcanzar la viabilidad tras medidas previas —por ejemplo, retranqueos respecto a cauces, mejoras de accesos, corrección de ocupaciones, mitigación acústica o adecuación de servidumbres—, fijando una hoja de ruta técnica y temporal antes de ejecutar la urbanización mínima. Por último, será no regularizable el ámbito que, por inundabilidad, limitaciones legales insalvables o inviabilidad técnica y ambiental, deba permanecer fuera de los procesos de regularización, sometido a medidas de contención y, en su caso, a itinerarios de extinción.

Esta metodología garantiza seguridad jurídica, proporcionalidad técnica y coherencia territorial: prioriza la protección frente al riesgo, asegura que solo se actúe donde sea técnicamente viable y económicamente razonable, y alinea cada decisión con los objetivos superiores del planeamiento de Coria y su entorno.

6.2. ASENTAMIENTOS INVIALES: MEDIDAS DE SEGURIDAD, OPCIONES DE REUBICACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL STATU QUO

Para los asentamientos inviables el PGM delimita su perímetro y su régimen es de mantenimiento del statu quo: no se promueven obras de urbanización, no se incorporan al sistema de ciudad y permanecen en su situación hasta su extinción. Durante ese periodo, la ley impone un canon anual para mitigar los efectos ambientales (se fija en el 2 % del valor catastral de las edificaciones), con destino al patrimonio público municipal para acometer medidas compensatorias.

En paralelo, el dimensionado residencial del PGM prevé capacidad suficiente para que, si fuese necesario o voluntariamente solicitado, pueda ofrecerse realojo en vivienda ordinaria a los hogares de ámbitos inviables, sin tensionar el mercado local. Cuando el realojo no sea posible o no se solicite, la población permanece en las condiciones actuales (sin regularización urbanística), con las limitaciones y obligaciones apuntadas (disciplina, canon, seguridad). Esta doble vía garantiza protección frente al riesgo y equidad social, evitando consolidaciones en lugares no aptos y articulando una salida ordenada compatible con el planeamiento.

6.3. REGULARIZACIÓN OPERATIVA: PLAN ESPECIAL, OBRAS BÁSICAS Y METODOLOGÍA

Los viables se regularizan mediante Plan Especial Urbanístico de Asentamiento Irregular (PER-IR), que establece la ordenación mínima y el proyecto de urbanización básica. La aprobación del Plan Especial incluye la fiscalización ambiental, la información pública y la aprobación definitiva por el Pleno; su entrada en vigor lleva

aparejada la otorgación de calificaciones rústicas a las edificaciones previstas y su remisión al Registro Urbanístico y de la Propiedad.

Los propietarios asumen los costes de obras e implantación de servicios y se constituyen en una entidad de conservación para el mantenimiento. Para garantizar equidad, se adopta un método objetivo de reparto que combina capacidad/beneficio por vivienda y por techo construido (modelo 50 % por vivienda + 50 % por m² de techo), aplicado sobre el coste de urbanización del ámbito. Los costes de referencia se estiman con presupuestos tipo (entre 80-120 €/m² de superficie urbanizada) y se traducen en cuotas individualizadas, con ejemplos detallados y márgenes para fraccionamiento y coeficientes de ajuste. Este esquema aporta certeza económica, evita subsidios cruzados y acelera la toma de decisiones comunitarias.

6.4. IMPACTO URBANO DE LA REGULARIZACIÓN

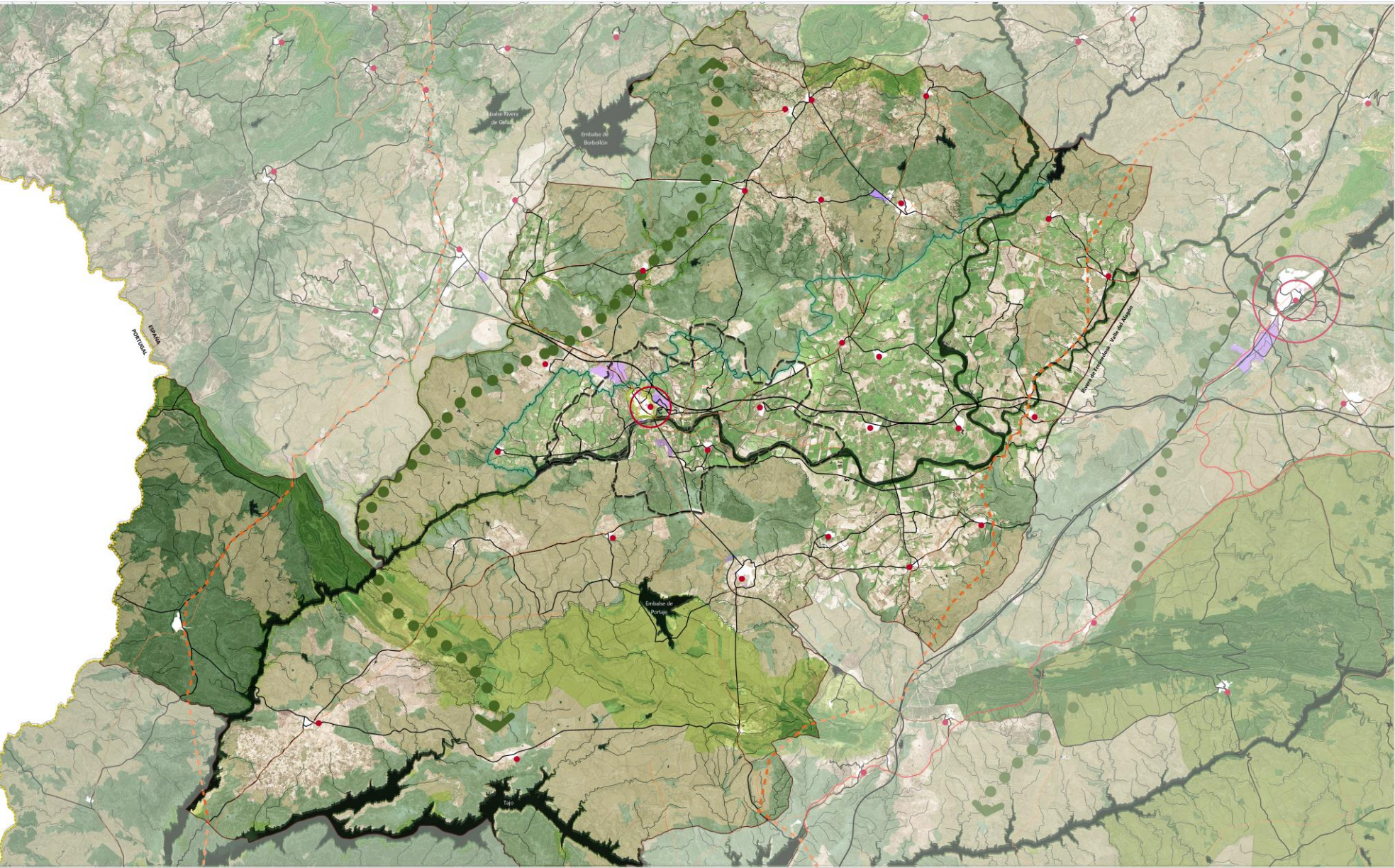
La regularización de los ámbitos aptos es, ante todo, una medida de seguridad y salud pública: elimina puntos ciegos de abastecimiento, saneamiento y accesos, reduce el riesgo sanitario y climático mediante un drenaje y una gestión del agua adecuados, y refuerza la resiliencia territorial. Allí donde concurre inundabilidad u otras afecciones críticas, la no regularización impide consolidar vulnerabilidades y protege a la población al evitar falsas expectativas de consolidación.

El modelo propuesto es también un compromiso con la equidad y la integración urbana. El método económico proporcional garantiza que cada propietario contribuya en función del beneficio real recibido, mientras que la entidad de conservación asegura el mantenimiento de las infraestructuras sin cargar el coste sobre el conjunto de la ciudad. La conexión de los ámbitos regularizados con la malla viaria, los itinerarios peatonales y ciclistas y los corredores verdes acerca servicios y oportunidades, y corrige décadas de desajuste entre residencia y dotaciones.

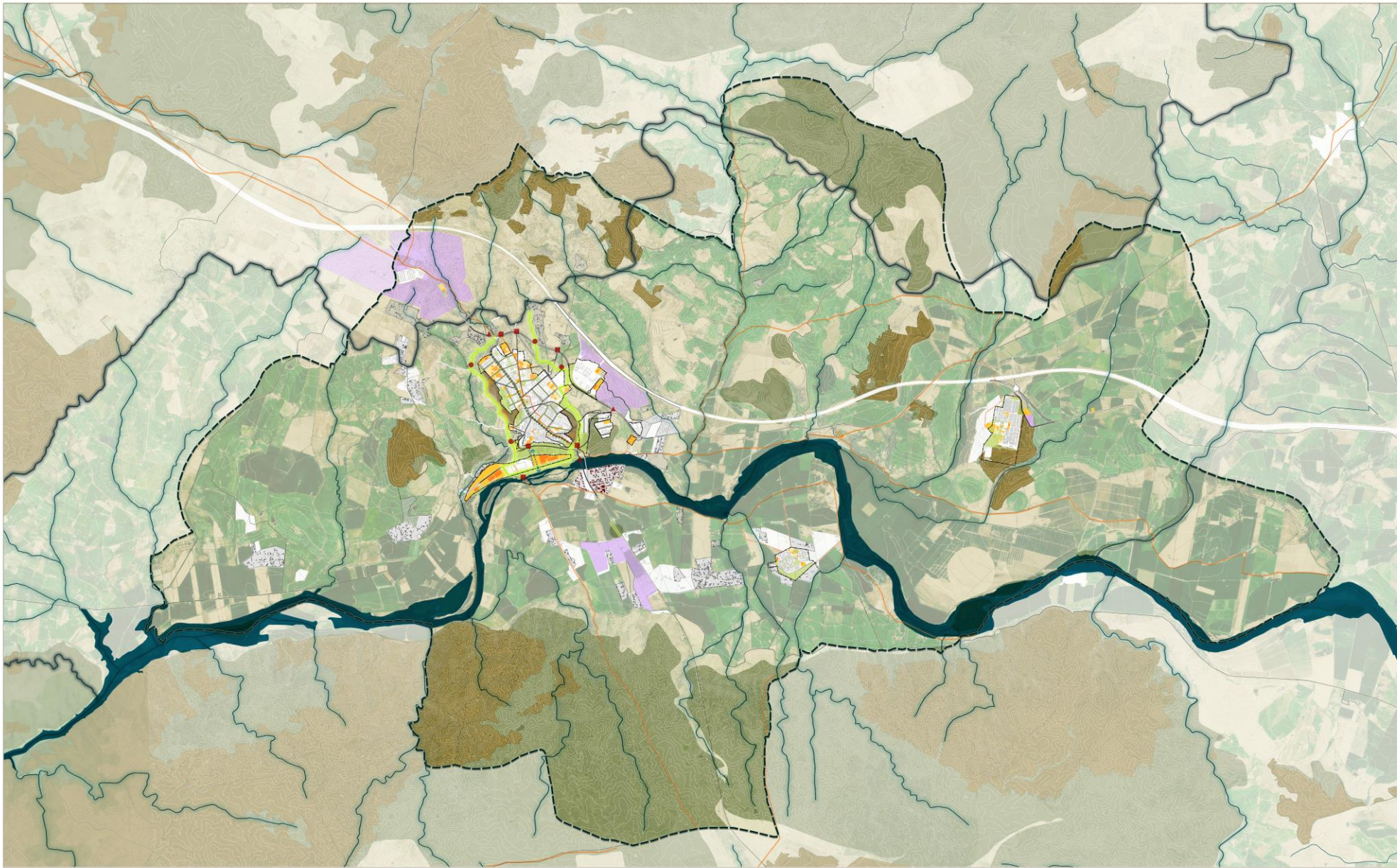
Desde la perspectiva de la eficacia del planeamiento, delimitar, clasificar y actuar mediante Planes Especiales transforma una realidad dispersa en una hoja de ruta operativa: los ámbitos viables se incorporan con urbanización básica proporcional y los inviables avanzan hacia su extinción ordenada a través de instrumentos de disciplina y canon ambiental. El PGM deja de resolver casos aislados para gobernar el fenómeno con criterios medibles, calendario y financiación definidos.

Finalmente, es una decisión de sostenibilidad financiera y ambiental. Una regularización bien diseñada evita costes futuros al municipio, reduce externalidades –vertidos, incendios, ocupaciones de dominio público– y mejora el paisaje agrario y fluvial del Alagón. Reconocer y ordenar los asentamientos irregulares no legitima su origen; lo que hace es resolver el problema con seguridad, justicia y sostenibilidad, alineando el modelo de Coria con su planificación territorial y con un urbanismo de proximidad que prioriza la calidad de vida y la protección del medio.

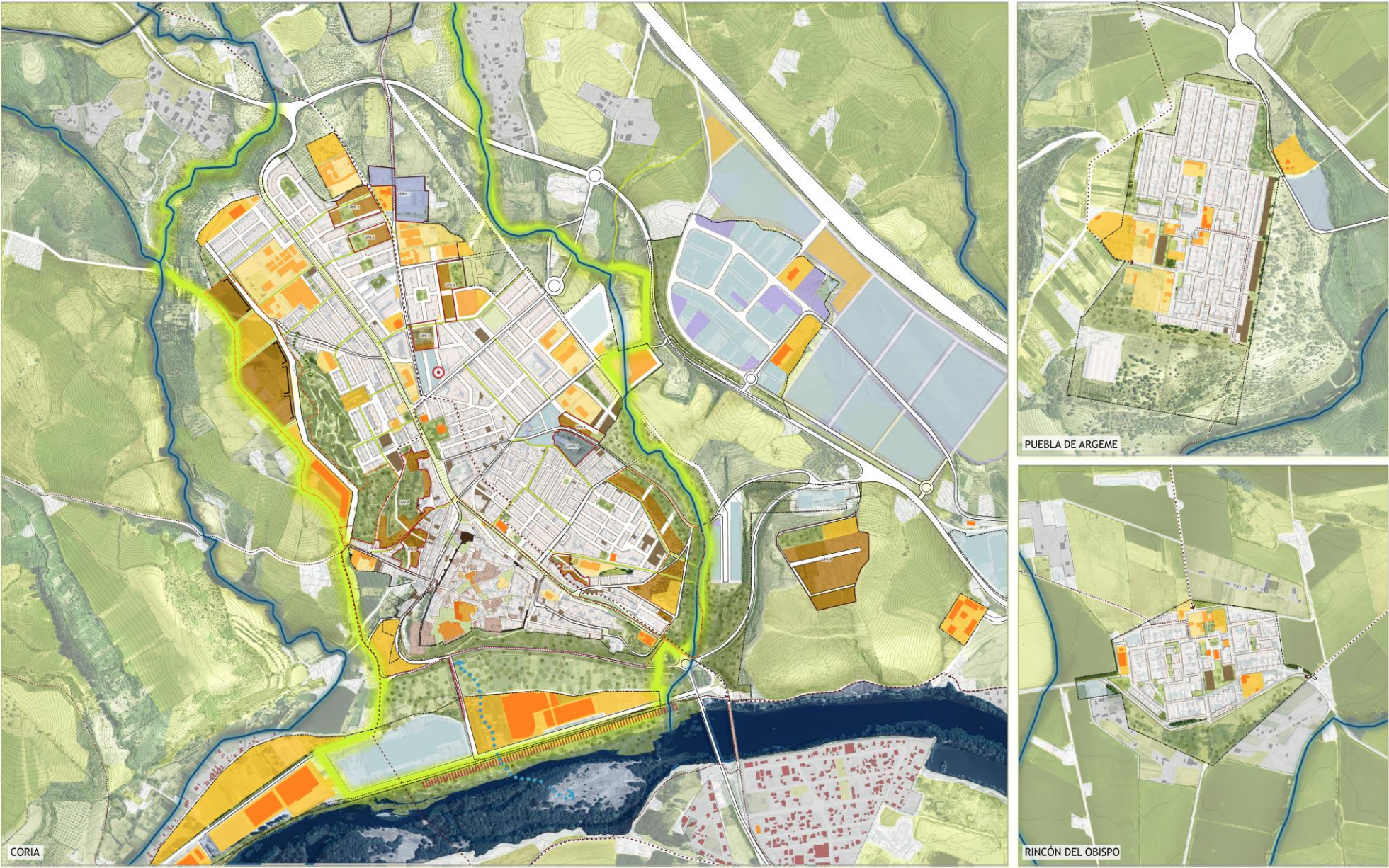




Estructura territorial



Proyecto municipal



Proyecto urbano

IV. MEMORIA ECONÓMICA Y SOCIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE CORIA

1 BASES CONCEPTUALES DE LA VIABILIDAD, SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

La Memoria económica y social del Plan General de Ordenación Municipal se configura como uno de los documentos integrantes del planeamiento general, con la finalidad de justificar la coherencia del modelo urbano-territorial desde la perspectiva económica y social, en los términos exigidos por la legislación urbanística y de suelo. Su contenido no se orienta, en esta fase de Avance, a la realización de estudios detallados ni a la cuantificación de costes e inversiones, sino a establecer el marco conceptual y legal que ha de sustentar la posterior elaboración de la documentación económica del Plan.

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la ordenación urbanística debe garantizar un uso racional del suelo y la sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, integrando la dimensión económica en la definición del modelo territorial. En el mismo sentido, la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) incorpora la exigencia de justificar la viabilidad y sostenibilidad económica del planeamiento general, vinculando la ordenación del territorio al equilibrio entre desarrollo urbano, capacidad financiera y prestación de servicios públicos.

En esta fase de Avance, la Memoria económica y social tiene, por tanto, un carácter introductorio y explicativo, destinado a enmarcar los análisis que deberán desarrollarse en fases posteriores del procedimiento de aprobación del Plan General, sin prejuzgar sus resultados ni anticipar determinaciones que corresponden al nivel de ordenación definitiva.

2 CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO INTEGRADO EN LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL

El estudio económico-financiero integrado en la Memoria de viabilidad económico-financiera del Plan General Estructural constituye uno de los instrumentos fundamentales para garantizar la coherencia del modelo urbano-territorial desde la perspectiva económica. Su función no es únicamente valorar los costes asociados a la ejecución del planeamiento, sino verificar que las determinaciones estructurales del Plan pueden desarrollarse de manera realista y equilibrada, conforme a las exigencias establecidas por la legislación urbanística y de suelo.

En la fase de Avance, este estudio no se formula todavía con carácter completo ni con el nivel de detalle propio del planeamiento aprobado inicialmente, sino que se delimita su **alcance**, se explicitan los **criterios que deben presidir su elaboración**, se anticipa la **metodología general de cálculo** y se identifican los **agentes intervinientes y la asignación básica de responsabilidades**, en coherencia con el marco legal aplicable.

2.1 ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El estudio económico-financiero del Plan General Estructural tiene por objeto analizar la viabilidad económica del modelo urbano-territorial propuesto, considerando las actuaciones de transformación urbanística previstas y las infraestructuras y dotaciones estructurantes necesarias para su desarrollo. Su alcance se circunscribe al nivel propio del planeamiento estructural, sin descender a la valoración detallada de actuaciones concretas ni a la cuantificación exhaustiva de costes, que corresponde a los instrumentos de ordenación detallada, de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística.

Desde el punto de vista legal, el estudio económico-financiero se vincula a la exigencia de garantizar un uso racional del suelo y la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanísticas, tal como establece el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como a la necesidad de justificar la viabilidad del planeamiento general prevista en la **Ley 11/2018, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)**. En este marco, el estudio debe permitir comprobar que las determinaciones estructurales del Plan no generan compromisos económicos incompatibles con su ejecución progresiva ni con la capacidad financiera de los agentes implicados.

2.2 CRITERIO PREVIO: LA SOSTENIBILIDAD EN EL DISEÑO DE LA URBANIZACIÓN

Un criterio esencial que debe presidir la elaboración del estudio económico-financiero es la integración de la sostenibilidad en el diseño de la urbanización, entendida no solo desde una perspectiva ambiental, sino

también económica y funcional. La legislación urbanística y de suelo vincula expresamente la ordenación urbanística a los principios del desarrollo urbano sostenible, lo que implica que las soluciones de ordenación y urbanización adoptadas deben minimizar los costes de ejecución, conservación y mantenimiento a lo largo del tiempo.

En este sentido, el diseño de las infraestructuras, los sistemas generales y locales y las redes de servicios debe orientarse a la eficiencia, evitando sobredimensionamientos y soluciones innecesariamente complejas que generen cargas económicas desproporcionadas para la Administración o para los promotores. La sostenibilidad en el diseño se configura, así como un criterio previo que condiciona tanto la viabilidad económica de las actuaciones como la sostenibilidad financiera futura del modelo urbano-territorial.

2.3 METODOLOGÍA EN LA DETERMINACIÓN DE LOS COSTES

La determinación de los costes asociados al desarrollo del Plan General Estructural debe basarse en una metodología coherente con el nivel de definición propio del planeamiento estructural y con la naturaleza de las actuaciones previstas. En la fase de Avance, esta metodología no se concreta en estimaciones cerradas ni en presupuestos detallados, sino que se define a partir de criterios generales de valoración que permitan identificar los principales componentes del coste y su orden de magnitud.

La metodología debe diferenciar entre los costes de urbanización y dotación asociados a las actuaciones de transformación urbanística y los costes vinculados a las infraestructuras estructurantes y a los sistemas generales que corresponden al modelo urbano-territorial. Asimismo, debe tener en cuenta la distinta naturaleza de las actuaciones —nueva urbanización, reforma, renovación o regeneración urbana— y el régimen de deberes urbanísticos que les resulta aplicable, conforme a la legislación vigente. Este enfoque permite establecer una base homogénea para la posterior elaboración del estudio económico-financiero completo en fases avanzadas del procedimiento.

2.4 AGENTES INTERVINIENTES Y ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES

El estudio económico-financiero debe identificar los distintos **agentes intervinientes** en la ejecución del Plan General y establecer los criterios generales de **asignación de responsabilidades económicas**, de acuerdo con el régimen de derechos y deberes previsto en la legislación urbanística. En particular, la legislación distingue entre las obligaciones que corresponden a las personas propietarias y promotoras de las actuaciones urbanísticas y aquellas que asume la Administración pública en relación con infraestructuras y dotaciones de interés general.

En este marco, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se apoya, con carácter general, en el principio de equidistribución de beneficios y cargas, de modo que los costes de urbanización y dotación se asignan a quienes obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes. Por su parte, la Administración asume aquellas inversiones que, por su naturaleza estructural o supramunicipal, no pueden imputarse directamente a una actuación concreta. En la fase de Avance, esta asignación se plantea de forma genérica y orientativa, dejando su concreción al desarrollo posterior del planeamiento y a los instrumentos de gestión que resulten aplicables.

3 EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Informe de Sostenibilidad Económica constituye un documento exigido por la legislación básica estatal para evaluar la capacidad de las administraciones públicas de asumir, a medio y largo plazo, los costes derivados de la implantación y el mantenimiento de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el planeamiento. Su finalidad es garantizar que el modelo urbano-territorial definido por el Plan General no genere cargas económicas estructurales incompatibles con la sostenibilidad financiera de la Hacienda pública.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Informe de Sostenibilidad Económica debe analizar el impacto de las actuaciones urbanísticas sobre las finanzas públicas, considerando tanto los costes iniciales de ejecución de las infraestructuras y dotaciones como los costes recurrentes asociados a su conservación, mantenimiento y prestación de servicios. Este análisis se configura como un elemento esencial para asegurar la coherencia entre la ordenación urbanística y la capacidad económica de las administraciones implicadas.

En el marco de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), la sostenibilidad económica se integra como un principio rector del planeamiento general, vinculando la ordenación del territorio a la eficiencia en el uso de los recursos públicos y a la adecuada dimensión de las infraestructuras y servicios. No obstante, en la fase de Avance, el Informe de Sostenibilidad Económica no se desarrolla todavía con carácter completo ni con el nivel de detalle propio de las fases posteriores del procedimiento de aprobación del Plan.

En esta fase, el contenido del Informe se limita a establecer el marco conceptual y metodológico que permitirá su elaboración posterior, definiendo los criterios generales de análisis y los elementos que deberán ser objeto de evaluación. Entre estos elementos se incluyen, con carácter general, los costes de mantenimiento de las redes viarias, de los espacios libres y zonas verdes, de los equipamientos públicos y de las infraestructuras de

servicios, así como la capacidad de los ingresos municipales para absorber dichos costes en el tiempo.

El Informe de Sostenibilidad Económica se concibe, por tanto, como un instrumento de evaluación a medio y largo plazo, complementario del estudio económico-financiero, que permite valorar no solo la viabilidad inicial de las actuaciones urbanísticas, sino también su incidencia futura sobre el funcionamiento económico del municipio. En el Avance del Plan General, este documento cumple una función introductoria y de encuadre, orientada a justificar la necesidad de integrar la sostenibilidad económica como criterio estructural del modelo urbano-territorial, sin anticipar resultados ni conclusiones propias del planeamiento definitivo.

4 EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

La dimensión social constituye un componente esencial del planeamiento urbanístico y se integra de forma inseparable en la Memoria económica y social del Plan General. La ordenación del territorio no puede limitarse a una evaluación estrictamente física o económica, sino que debe atender a las necesidades sociales de la población, garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, acceso a la vivienda, dotaciones y servicios públicos, en coherencia con los principios de cohesión social y calidad de vida que informan la legislación urbanística y de suelo.

Desde el punto de vista normativo, el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** vincula la ordenación urbanística a la función social de la propiedad y a la satisfacción de las necesidades colectivas, estableciendo que el uso del suelo debe orientarse al interés general y al desarrollo urbano sostenible. En este marco, el planeamiento general debe integrar criterios sociales en la definición del modelo urbano-territorial, asegurando que las actuaciones de transformación urbanística contribuyan a la mejora de las condiciones de vida de la población y al equilibrio territorial.

La **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)** refuerza esta perspectiva al incorporar expresamente la sostenibilidad social como uno de los principios rectores de la actividad urbanística. La ordenación del territorio debe, por tanto, favorecer un desarrollo urbano equilibrado, evitar procesos de segregación socioespacial y garantizar una distribución adecuada de dotaciones, equipamientos y servicios en relación con la población existente y prevista.

La programación de las actuaciones urbanísticas se configura como el instrumento que permite articular de forma progresiva la materialización del modelo urbano-territorial, atendiendo tanto a criterios económicos como sociales. Desde el punto de vista legal, la programación no se concibe en el planeamiento general como una secuencia rígida y cerrada, sino como un marco orientativo que establece criterios de priorización y orden lógico de desarrollo de las actuaciones, cuya concreción corresponde a los instrumentos de gestión urbanística y a los programas de ejecución que se aprueben en fases posteriores.

En la fase de Avance, la Memoria económica y social no incorpora una programación detallada de las actuaciones ni un análisis exhaustivo de los impactos sociales del Plan. Su función se limita a definir el marco conceptual y normativo en el que deberán desarrollarse estos contenidos, justificando la necesidad de integrar la dimensión social y la programación como elementos estructurales del Plan General. De este modo, el Avance cumple su papel de introducir y contextualizar los fundamentos sociales del modelo urbano-territorial, sin anticipar determinaciones propias del planeamiento definitivo ni de los instrumentos de desarrollo.

V. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE CORIA. AVANCE DE SU CARACTERIZACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) configura el Plan General Municipal como un instrumento integrado por dos documentos: el Plan General Estructural, sometido al trámite ambiental y de competencia autonómica, y el Plan General Detallado, de competencia municipal. La elaboración de ambos puede realizarse de manera simultánea, si bien con trámites diferenciados; en particular, el documento de Avance y el Documento de Inicio de la tramitación se exigen para el Plan General Estructural, mientras que la aprobación inicial opera de forma conjunta para Plan General Estructural y Plan General Detallado, conforme al esquema procedimental que desarrolla la legislación extremeña.

El Plan General Municipal de Coria, tanto en su componente estructural como en su componente detallada, tiene naturaleza de disposición de carácter general, expresándose sus determinaciones preceptivas en las Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación, con efectos desde su publicación y vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de conformidad con el artículo 50.3 de la LOTUS. Desde esta perspectiva, la revisión o formulación del planeamiento general —por su incidencia directa en el desarrollo social, económico y ambiental del municipio— debe asegurar una calidad normativa suficiente, para evitar errores que dificulten su aprobación y ejecución y, en última instancia, para dotar de seguridad jurídica al principal instrumento urbanístico municipal.

Con carácter general, los artículos 129 y 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) imponen que el ejercicio de la potestad reglamentaria responda a los principios de buena regulación: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. En consecuencia, la vertiente normativa del Plan General debe justificar que su regulación es necesaria y adecuada al interés general, que es proporcionada y no impone cargas superfluas, que es coherente con el ordenamiento jurídico (y por tanto segura), que es transparente y accesible, y que resulta eficiente. Esta exigencia de justificación debe expresarse en la Memoria Justificativa de Ordenación, en la medida en que, junto a los fundamentos sociales, técnicos y económicos, debe acreditar el cumplimiento de estos principios en la dimensión normativa del Plan.

En primer lugar, y en virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe justificarse por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, según el apartado 2 del artículo 129 de la Ley 39/2015. En el caso del Plan General de Coria, la razón de interés general se vincula, de una parte, a la necesidad de disponer de un instrumento de planeamiento general adaptado al marco LOTUS; y, de otra, a la obligación de materializar en el territorio municipal los fines de interés público que informan la actividad urbanística y las políticas de suelo, singularmente los fines de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 del 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), así como los fines y principios generales de la ordenación urbanística recogidos en la LOTUS (incluyendo los principios generales y fines del artículo 2.1 LOTUS, tal como se explicita en el modelo de Mérida). Asimismo, la adecuación del instrumento queda reforzada por el hecho de que es la propia LOTUS la que reserva al Plan General la función de establecer la ordenación urbanística general del municipio (artículos 44.1, 45.2, 46, 47 y 48 LOTUS), en el marco de una potestad urbanística configurada como función pública por la legislación estatal (artículo 4 TRLSRU).

En segundo lugar, conforme al apartado 3 del artículo 129 de la Ley 39/2015, el principio de proporcionalidad exige que la normativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, constatando que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones. En coherencia con ello, la normativa urbanística del Plan General debe incorporar, como mínimo, las determinaciones necesarias establecidas por la legislación vigente, incluyendo las exigidas para el Plan General Estructural por el artículo 47.1.e de la LOTUS y las exigidas para el Plan General Detallado por el artículo 48 LOTUS, complementadas por las exigencias reglamentarias. En el mismo sentido, y como criterio de calidad normativa, se evitará la reproducción innecesaria de regulaciones ya contenidas en otros textos legales aplicables, optando por remisiones expresas a la normativa sectorial y urbanística vigente, y entendiendo tales remisiones realizadas sin perjuicio de las modificaciones normativas futuras, que sustituirán automáticamente a las referencias anteriores cuando proceda.

En tercer lugar, el principio de seguridad jurídica (apartado 4 del artículo 129 de la Ley 39/2015) obliga a que la iniciativa normativa se ejerza de manera coherente con el resto del ordenamiento, generando un marco estable, claro y predecible. Por ello, las determinaciones del Plan General no podrán contradecir leyes y reglamentos y deberán resultar conformes a las directrices del sistema de planificación territorial; además, se cuidará que la normativa sea inteligible y no contenga antinomias internas ni contradicciones con otras normas. Con la finalidad de reforzar esta seguridad, se incorporará un esfuerzo de claridad conceptual y de técnica normativa, incluyendo definiciones y criterios interpretativos que permitan un articulado más sucinto, evitando duplicidades y favoreciendo la comprensión.

En cuarto lugar, el principio de transparencia se desarrolla en el apartado 5 del artículo 129 de la Ley 39/2015,

que impone facilitar el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos del proceso de elaboración, en los términos del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como definir con claridad los objetivos de las iniciativas normativas y posibilitar la participación activa de los potenciales destinatarios. En el caso del planeamiento general, estas exigencias se cumplen mediante los trámites de participación ciudadana, la motivación de las decisiones en la Memoria de Ordenación y la publicación íntegra del Plan, junto con la obligación municipal de facilitar el conocimiento ciudadano de su contenido.

En quinto lugar, el principio de eficiencia (apartado 6 del artículo 129 de la Ley 39/2015) exige evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar la gestión de los recursos públicos. En coherencia con este mandato, la normativa del Plan General no incorporará trámites que no resulten necesarios para asegurar el cumplimiento de los objetivos del modelo urbano-territorial, y procurará una aplicación racional desde el punto de vista organizativo y procedimental.

Finalmente, el apartado 7 del artículo 129 de la Ley 39/2015 dispone que, cuando la iniciativa normativa afecte a gastos o ingresos públicos presentes o futuros, se deberán cuantificar y valorar sus repercusiones y supeditarse a los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Este mandato se integra en el Plan General mediante la elaboración de la documentación económico-financiera y de sostenibilidad económica exigible en el marco del planeamiento, incluyendo la Memoria de Viabilidad Económica del Plan General Estructural y el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica asociado a las determinaciones detalladas, en los términos que el propio documento de referencia explicita.

2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL OBJETO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CORIA

De conformidad con lo establecido en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), el Plan General de Ordenación Municipal de Coria tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, mediante la definición del modelo urbano-territorial, la clasificación del suelo y el establecimiento de las determinaciones estructurales y, en su caso, detalladas que permitan regular el uso, transformación y protección del suelo. El Plan General se configura como el instrumento básico de planeamiento urbanístico municipal, al que corresponde la función de integrar las determinaciones urbanísticas en un marco coherente con la ordenación territorial y sectorial aplicable.

Las disposiciones generales de las Normas Urbanísticas del Avance tienen por finalidad delimitar el alcance jurídico del Plan General, precisando su naturaleza como disposición de carácter general y su eficacia normativa una vez aprobado definitivamente y publicado, en los términos previstos en el artículo 50.3 de la LOTUS. Asimismo, estas disposiciones deben establecer el marco de relación del Plan con el planeamiento territorial, los instrumentos sectoriales y el resto del sistema de planeamiento urbanístico, garantizando la coherencia normativa y la jerarquía entre instrumentos, de acuerdo con la legislación vigente.

En este contexto, el Avance debe explicar que el Plan General de Coria se estructura en un Plan General Estructural y un Plan General de Ordenación Detallada, conforme a lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la LOTUS, delimitando el contenido material propio de cada uno de ellos y anticipando el régimen transitorio aplicable hasta la aprobación del planeamiento que complete la ordenación pormenorizada. Estas disposiciones generales constituyen, por tanto, el marco jurídico imprescindible para interpretar correctamente el alcance de las determinaciones del Plan General y su futura aplicación.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PERTENECIENTES AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DETALLADA

El Avance del Plan General de Coria debe identificar de manera expresa las determinaciones que corresponden al Plan General Estructural y aquellas que se integrarán en el Plan General de Ordenación Detallada, en cumplimiento de la distinción establecida por la LOTUS entre ambos instrumentos. Esta identificación responde a la necesidad de clarificar el reparto competencial y material del planeamiento general, garantizando la correcta tramitación administrativa del Plan y la seguridad jurídica de sus determinaciones.

De acuerdo con el artículo 47 de la LOTUS, el Plan General Estructural debe contener las determinaciones necesarias para definir el modelo urbano-territorial del municipio, incluyendo la clasificación del suelo, la delimitación de la estructura general del territorio, la ordenación de los sistemas generales, la identificación de las actuaciones de transformación urbanística y la fijación de los criterios básicos de sostenibilidad, gestión y programación. Estas determinaciones tienen carácter estructural y constituyen el soporte esencial del modelo de ordenación.

Por su parte, conforme al artículo 48 de la LOTUS, el Plan General de Ordenación Detallada debe desarrollar y concretar las determinaciones estructurales, estableciendo la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, las condiciones detalladas de uso y edificación, y las determinaciones necesarias para la ejecución material de las actuaciones previstas. El Avance no define todavía estas determinaciones, pero sí debe dejar constancia del marco legal que las ampara y de su necesaria coherencia con la ordenación estructural.

4. MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

La ejecución de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano se rige por el marco normativo establecido en la legislación básica estatal y en la legislación urbanística de Extremadura, en el que la actividad urbanística se configura como una función pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Corresponde, por tanto, a los poderes públicos la ordenación, dirección y control de los procesos de transformación del suelo, garantizando el cumplimiento de los fines de interés general que informan la ordenación urbanística.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), distingue en el suelo urbano diversos **tipos de actuaciones**, en función del alcance de la intervención y de su incidencia sobre la urbanización existente, estableciendo para cada una de ellas un régimen jurídico diferenciado de derechos y deberes, así como de gestión y ejecución.

4.1 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZADO

Conforme al artículo 81.4 de la LOTUS, las actuaciones edificatorias son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos, con el fin de que la parcela adquiera la condición de solar. Se trata, por tanto, de actuaciones excluidas del concepto de actuación de transformación urbanística.

De acuerdo con el artículo 139 de la LOTUS, la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística se materializa mediante la directa realización de las obras de edificación necesarias para materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento. En este ámbito, el artículo 73.1.b de la LOTUS reconoce a las personas propietarias el derecho a completar la urbanización para adquirir la condición de solar, mientras que el artículo 73.2 concreta el deber de completar a su costa la urbanización necesaria y de ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones, con los límites y régimen indemnizatorio legalmente establecidos. El aprovechamiento subjetivo coincide, en estos supuestos, con la edificabilidad real atribuida por el planeamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la LOTUS.

4.2 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN

Las actuaciones de nueva urbanización constituyen actuaciones de transformación urbanística destinadas a la creación de nuevo suelo urbanizado mediante la completa ejecución de la urbanización, en los términos previstos en los artículos 7 y 81 de la LOTUS. Estas actuaciones implican la previa o simultánea urbanización integral del ámbito y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos asociados al proceso urbanizador.

En el marco de la LOTUS, las actuaciones de nueva urbanización se ejecutan, con carácter general, mediante actuaciones sistemáticas, delimitándose el ámbito como sector, de conformidad con los artículos 45.2.c y 81.1.a de la LOTUS. El artículo 92 de la LOTUS define la actuación sistemática como aquella que requiere la previa aprobación de un Programa de Ejecución, pudiendo desarrollarse en régimen de gestión directa por la Administración o de gestión indirecta por iniciativa privada. El sector puede desarrollarse en una o varias unidades de actuación integral, entendiéndose, en defecto de determinación expresa, que el sector constituye una única unidad.

4.3 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN TEJIDO URBANO PREEXISTENTE

Las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización son actuaciones de transformación urbanística que tienen por objeto la renovación total o parcial, ampliación o mejora de la urbanización y de las dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbano preexistente que presentan situaciones de obsolescencia, insuficiencia dotacional o degradación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.2, apartados a) y b), de la LOTUS.

Las actuaciones de reforma interior implican la alteración de la ordenación del tejido urbano preexistente para ampliar o mejorar la urbanización o las dotaciones públicas, conforme al artículo 81.1 de la LOTUS. Estas actuaciones se ejecutan, con carácter general, mediante gestión sistemática, si bien la legislación permite, de forma excepcional y debidamente justificada, su ejecución como actuaciones simplificadas cuando afecten a ámbitos de escasa entidad, no superiores a una manzana, en los términos previstos en el artículo 101 de la LOTUS.

En cuanto al régimen de derechos y deberes, el artículo 18.1 del TRLSRU no diferencia entre actuaciones de nueva urbanización y de reforma, mientras que la LOTUS introduce especificidades para las actuaciones de reforma. En particular, el artículo 74.2 de la LOTUS establece que las cesiones de dotaciones públicas deberán limitarse a las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan, dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento. El artículo 77.2 de la LOTUS determina que el aprovechamiento

subjetivo en las actuaciones de reforma será, con carácter general, el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, elevándose al 100% en los sectores incluidos íntegramente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.

4.4 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE REGENERACIÓN O RENOVACIÓN URBANA

Las actuaciones de regeneración o renovación urbana son actuaciones de intervención integral en el tejido urbano preexistente en las que concurren procesos de obsolescencia edificatoria, degradación urbana o vulnerabilidad social, con el objetivo de lograr la rehabilitación, renovación o transformación completa del ámbito, mejorando simultáneamente la urbanización, las dotaciones públicas y las condiciones sociales y económicas del área.

La LOTUS no establece un régimen específico y diferenciado de derechos y deberes para las actuaciones de regeneración o renovación urbana, por lo que, por su analogía con las actuaciones de reforma, resulta de aplicación el régimen jurídico previsto para estas últimas, con las particularidades derivadas de su carácter integral. En este sentido, el artículo 77.2 de la LOTUS establece que, en los sectores cuyo objeto sea la rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el aprovechamiento subjetivo será igual a la suma del aprovechamiento preexistente más el 95% del incremento de aprovechamiento, coincidiendo con el aprovechamiento objetivo en los supuestos en que el ámbito se encuentre íntegramente incluido en áreas declaradas Bien de Interés Cultural.

4.5 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las actuaciones de dotación constituyen actuaciones de transformación urbanística que se producen en suelo urbano cuando, sin necesidad de reformar la urbanización existente, resulta preciso incrementar las dotaciones públicas para reajustar su proporción como consecuencia de un incremento del aprovechamiento urbanístico superior al 10% del preexistente, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.c de la LOTUS. No obstante, el artículo 81.3 de la LOTUS configura la actuación de dotación como una modalidad de actuación aislada, lo que exige una interpretación sistemática de la norma.

De esta interpretación resulta que la actuación de dotación es una actuación de transformación urbanística que se ejecuta mediante gestión aislada. Los deberes asociados a estas actuaciones se limitan a la cesión de los terrenos necesarios para las dotaciones públicas requeridas para compensar el incremento de aprovechamiento, o a su equivalente económico, sin que exista, con carácter general, deber de urbanizar, salvo las obras necesarias para alcanzar la condición de solar. El artículo 77.2 de la LOTUS establece que el aprovechamiento subjetivo en las actuaciones de dotación será igual al aprovechamiento preexistente más el 95% del incremento de aprovechamiento. Asimismo, el artículo 129 de la LOTUS permite instrumentar el cumplimiento de los deberes de cesión mediante transferencias de aprovechamiento, con los requisitos y condiciones legalmente establecidos.

4.6 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO NO VINCULADAS A INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO

Conforme al artículo 81.3 de la LOTUS, las actuaciones aisladas son actuaciones puntuales que no requieren la delimitación de un ámbito ni la aprobación de un Programa de Ejecución, pudiendo incluir o no obras de urbanización. Estas actuaciones pueden destinarse, entre otros fines, a la obtención de terrenos para dotaciones públicas, a la ejecución o remodelación de infraestructuras y espacios públicos, o a la ejecución de sistemas generales no adscritos a ámbitos de gestión sistemática.

La ejecución de estas actuaciones puede realizarse en régimen de gestión directa por la Administración o mediante la colaboración de particulares, y su obtención puede articularse mediante expropiación forzosa o mediante el procedimiento de ocupación directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la LOTUS.

5. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL SUELO URBANIZABLE

El Plan General Estructural identificará:

- a) Los sectores sin ordenación detallada que precisan Plan Parcial para el establecimiento de la ordenación detallada.
- b) Los sectores con ordenación detallada ya establecida que es asumida.

El Plan General delimitará los sectores de suelo urbanizable, las áreas de reparto en que se integran, así como los sistemas generales exteriores a sectores adscritos a ellas. La superficie de los sistemas generales se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 10%.”

El estatuto de derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable se establece en el **artículo 72 de la LOTUS**. En primer lugar, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable las personas que ostenten la propiedad tienen derecho a:

- a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
- b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del instrumento de desarrollo, cuando proceda, y la urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en los planes de ordenación.
- c) Participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente, de conformidad con el procedimiento regulado en el Título IV de la LOTUS.
- d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente, antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.
- e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.
- f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la LOTUS.

En segundo lugar, las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:

- a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
- b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
- c) Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generada.
- d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

6. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL SUELO RÚSTICO

El suelo rústico se regula por la legislación urbanística autonómica como aquel que, por sus valores, funciones o por razones de sostenibilidad territorial, debe quedar excluido del proceso urbanizador, sin perjuicio de la posibilidad de admitir en él determinados usos y actuaciones compatibles con su naturaleza. El régimen jurídico del suelo rústico responde a la necesidad de preservar el territorio no urbanizado, garantizando el uso racional del suelo, la protección de los valores ambientales, paisajísticos, productivos y culturales, y la adecuada articulación entre el medio urbano y el medio rural.

De conformidad con la **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)**, el planeamiento general debe establecer el régimen del suelo rústico, diferenciando las distintas categorías que procedan en función de los valores y limitaciones concurrentes, y determinando el régimen de usos y actuaciones admisibles, siempre con respeto a la legislación sectorial aplicable. En esta fase de Avance, la regulación del suelo rústico se plantea con carácter general, sin descender a una delimitación exhaustiva de categorías ni a la asignación pormenorizada de usos, que corresponde al desarrollo completo del Plan General.

6.1 SUELO RÚSTICO COMÚN

El suelo rústico común se configura como aquel suelo no urbanizable que no está sujeto a un régimen específico de protección por razón de valores ambientales, paisajísticos, culturales o de riesgos, y cuyo destino principal es el mantenimiento de los usos rurales, agropecuarios, forestales u otros compatibles con su naturaleza. Su régimen jurídico se fundamenta en el principio de preservación del suelo rural y en la limitación de los procesos edificatorios y urbanizadores, admitiendo únicamente aquellos usos y actuaciones que resulten compatibles con sus características y con los objetivos de la ordenación territorial y urbanística.

La LOTUS establece que en el suelo rústico común podrán autorizarse, en los términos legalmente previstos, determinados usos y construcciones vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, a actividades de interés público o social, o a otros supuestos expresamente admitidos por la legislación urbanística y sectorial. En todo caso, estas actuaciones quedan sujetas a un régimen de autorización administrativa previa y al cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa urbanística, ambiental y sectorial que

resulte de aplicación.

El planeamiento general debe establecer el marco normativo que permita compatibilizar la preservación del suelo rústico común con el desarrollo de actividades que contribuyan al mantenimiento del territorio rural y a la diversificación económica, evitando procesos de ocupación dispersa del suelo y garantizando la coherencia con el modelo territorial adoptado.

6.2 ESPECIALIDADES DEL RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

La legislación urbanística extremeña reconoce la existencia de situaciones consolidadas de edificación o asentamientos en suelo rústico que no se ajustan plenamente al régimen legal del suelo no urbanizable. En este contexto, la LOTUS introduce un tratamiento específico para los **asentamientos irregulares en suelo rústico**, estableciendo un marco jurídico que permite abordar estas situaciones desde criterios de realismo, proporcionalidad y sostenibilidad, sin legitimar nuevos procesos de urbanización al margen del planeamiento.

El régimen aplicable a los asentamientos irregulares se caracteriza por su **carácter excepcional y restrictivo**, quedando condicionado al cumplimiento de los requisitos y límites establecidos por la legislación urbanística. La regulación de estos ámbitos debe orientarse a evitar la consolidación de nuevas edificaciones ilegales, a impedir la extensión de los asentamientos existentes y a garantizar que cualquier medida que se adopte responda a razones de interés general, seguridad, salubridad y protección ambiental.

En este sentido, la LOTUS permite que el planeamiento general identifique y trate de manera específica los asentamientos irregulares existentes, estableciendo, cuando proceda, medidas destinadas a su integración territorial o a la mejora de las condiciones de habitabilidad y servicios básicos, siempre dentro de los límites legales y sin atribuir derechos urbanísticos equivalentes a los del suelo urbano o urbanizable. Estas medidas no pueden implicar, en ningún caso, la generación de nuevos aprovechamientos urbanísticos ni la regularización indiscriminada de situaciones contrarias al ordenamiento.

La regulación de los asentamientos irregulares en suelo rústico debe coordinarse, además, con la normativa sectorial aplicable y con las políticas públicas de protección del territorio, asegurando que las soluciones adoptadas no comprometan los valores del suelo rústico ni el modelo territorial definido por el planeamiento general.

7. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Los sistemas generales y locales constituyen los elementos estructurantes del modelo urbano y territorial definido por el planeamiento general, al integrar el conjunto de dotaciones públicas, infraestructuras y espacios destinados a garantizar el funcionamiento adecuado de la ciudad y la calidad de vida de la población. Su régimen jurídico se fundamenta en la legislación urbanística estatal y autonómica, que atribuye al planeamiento general la función de ordenar y asegurar la implantación de estos sistemas de forma coherente con el modelo territorial adoptado.

De conformidad con el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, las dotaciones públicas y los sistemas generales se integran en el contenido propio de las actuaciones de transformación urbanística, formando parte de los deberes legales vinculados a los procesos de urbanización y de reforma del tejido urbano. En este marco, la legislación urbanística de Extremadura, a través de la **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)**, establece que corresponde al Plan General definir la estructura general del territorio, identificando los sistemas generales que aseguran la funcionalidad urbana y la adecuada prestación de los servicios públicos.

El régimen jurídico de los sistemas generales se caracteriza por su **función estructural**, en la medida en que garantizan la articulación del territorio municipal y la conexión entre los distintos ámbitos urbanos y rurales. Entre estos sistemas se incluyen, con carácter general, los sistemas de espacios libres y zonas verdes, los sistemas de equipamientos públicos, las infraestructuras de movilidad y transporte, y las redes generales de servicios urbanos. La delimitación y ordenación de estos sistemas corresponde al planeamiento general, mientras que su obtención y ejecución se vincula a los mecanismos previstos por la legislación urbanística, en particular a las actuaciones de transformación urbanística.

Los sistemas locales, por su parte, se integran en la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos de actuación, asegurando la dotación adecuada de espacios libres, equipamientos y servicios a escala de barrio o sector. Su régimen jurídico se fundamenta en el principio de proporcionalidad entre el aprovechamiento urbanístico y las dotaciones públicas necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de los nuevos desarrollos y de los procesos de reforma del tejido urbano existente.

La obtención de los sistemas generales y locales se articula, con carácter preferente, mediante los **deberes de cesión** asociados a las actuaciones de nueva urbanización, reforma, renovación o regeneración urbana, de conformidad con lo previsto en la LOTUS. En aquellos supuestos en que los sistemas no puedan obtenerse mediante cesión, la legislación urbanística prevé su adquisición por los procedimientos de **expropiación forzosa** u otros mecanismos legalmente establecidos, garantizando en todo caso la prevalencia del interés público.

El marco normativo aplicable exige que la ordenación de los sistemas generales y locales se realice de forma coherente con los objetivos de sostenibilidad ambiental, económica y social del planeamiento general. En este sentido, la legislación urbanística impone la necesidad de asegurar la accesibilidad, continuidad y funcionalidad de los sistemas de espacios libres y equipamientos, así como su adecuada integración en la estructura urbana y territorial. Asimismo, la implantación de los sistemas debe coordinarse con la normativa sectorial aplicable, en particular en materia de infraestructuras, medio ambiente y patrimonio.

Finalmente, el régimen jurídico de los sistemas generales y locales se completa con la obligación de garantizar su adecuada gestión y mantenimiento una vez incorporados al patrimonio público, cuestión que se vincula directamente con los principios de sostenibilidad económica y financiera del planeamiento. La correcta dimensión y programación de estos sistemas constituye, por tanto, un elemento esencial para asegurar la viabilidad y eficacia del modelo urbano-territorial definido por el Plan General.

8 REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

La regulación de los usos globales constituye uno de los elementos esenciales del modelo urbano-territorial definido por el planeamiento general, en la medida en que permite asignar funciones predominantes a las distintas clases y ámbitos de suelo, garantizando la coherencia funcional del conjunto del territorio municipal. El régimen jurídico de los usos globales se fundamenta en la legislación urbanística estatal y autonómica, que atribuye al Plan General la competencia para definir la estructura funcional básica del municipio.

De conformidad con la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), corresponde al Plan General Estructural establecer los usos globales del suelo como parte integrante de la ordenación estructural, en coherencia con la clasificación del suelo y con el modelo territorial adoptado. Los usos globales permiten identificar el destino predominante de los distintos ámbitos, sin perjuicio de que su concreción pormenorizada, la compatibilidad entre usos y las condiciones específicas de implantación se determinen en el nivel de ordenación detallada.

Desde la perspectiva de la legislación básica estatal, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, vincula la regulación de los usos del suelo a la función social de la propiedad y a los principios de desarrollo urbano sostenible. En este marco, la asignación de usos globales debe contribuir a un uso racional del suelo, a la eficiencia del modelo urbano y a la reducción de impactos territoriales y ambientales derivados de la localización de actividades.

El régimen jurídico de los usos globales se concibe, por tanto, como un instrumento de ordenación estructural que permite articular la diversidad funcional del municipio, evitando la segregación excesiva de usos y favoreciendo, en la medida de lo posible, la compatibilidad y la proximidad entre actividades. Esta regulación debe orientarse a garantizar un equilibrio adecuado entre los usos residenciales, productivos, dotacionales y de servicios, en coherencia con las necesidades de la población y con la capacidad del territorio para acogerlos.

La definición de los usos globales debe coordinarse con la ordenación de los sistemas generales y locales y con el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, asegurando que la asignación de usos resulte compatible con la capacidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones públicas. Asimismo, la regulación de los usos globales debe respetar las determinaciones de la normativa sectorial aplicable, en particular en materia de actividades económicas, infraestructuras, medio ambiente y protección del patrimonio.

En este sentido, el marco normativo aplicable exige que la ordenación de los usos globales se realice de forma flexible y adaptable, permitiendo la evolución del modelo urbano en función de las necesidades sociales y económicas, sin alterar las determinaciones estructurales del Plan General ni comprometer los objetivos de sostenibilidad territorial y urbana que informan la actividad urbanística.

9 ESTRATEGIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

La protección ambiental constituye un principio transversal de la ordenación urbanística y territorial, integrándose en el contenido propio del Plan General como uno de los fundamentos del modelo urbano-territorial adoptado. El marco jurídico de esta protección se establece tanto en la legislación básica estatal como en la legislación urbanística autonómica, que imponen la incorporación de criterios ambientales en la clasificación del suelo, en la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y en la definición de los sistemas generales y locales.

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la ordenación del suelo debe orientarse al uso racional de los recursos naturales, a la prevención de riesgos y a la mejora del medio ambiente urbano y territorial, en coherencia con los principios del desarrollo urbano sostenible. En este sentido, la legislación básica estatal vincula la actividad urbanística a la preservación del medio ambiente y a la garantía de un entorno adecuado para el desarrollo de la vida de las personas.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) incorpora estos principios y los desarrolla en el ámbito autonómico, estableciendo que la ordenación urbanística debe integrar la protección de los valores ambientales, paisajísticos, agrícolas, forestales y

culturales del territorio. La protección ambiental se configura, así como un criterio estructural del planeamiento general, que debe informar tanto la clasificación del suelo como la definición de las actuaciones urbanísticas y la regulación de los usos.

El régimen jurídico de la protección ambiental en el planeamiento general se articula, además, a través del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, que garantiza la incorporación de los criterios ambientales desde las fases iniciales de elaboración del Plan y permite analizar los efectos significativos de la ordenación propuesta sobre el medio ambiente. Este procedimiento constituye un instrumento esencial para asegurar la coherencia entre la ordenación urbanística y los objetivos de protección ambiental establecidos por la normativa vigente.

La integración de la protección ambiental en las Normas Urbanísticas implica que las determinaciones del Plan General deban coordinarse con la normativa sectorial aplicable en materia de medio ambiente, aguas, espacios naturales, paisaje, patrimonio cultural y prevención de riesgos, asegurando que la ordenación urbanística no entre en contradicción con los regímenes de protección existentes. Asimismo, la ordenación debe contribuir a la preservación y mejora de la infraestructura verde y azul, entendida como el conjunto de espacios naturales y seminaturales que estructuran el territorio y prestan servicios ecosistémicos esenciales.

Finalmente, el marco normativo de la protección ambiental exige que la ordenación urbanística incorpore criterios de sostenibilidad a largo plazo, evitando la ocupación innecesaria de suelo, favoreciendo la reutilización y regeneración del tejido urbano existente y minimizando los impactos ambientales asociados a los procesos de urbanización y edificación. La protección ambiental se configura, de este modo, no como un límite externo al planeamiento, sino como un elemento integrante del propio modelo urbano-territorial definido por el Plan General.

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 Bakkali	
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

Sebastià Jornet i Forner	arquitecto director del Plan
--------------------------	------------------------------