



PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE CORIA

AVANCE DEL PLAN

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

DICIEMBRE 2025



ÍNDICE

ÍNDICE.....	1
1. INTRODUCCIÓN	2
1.1 Antecedentes	2
1.2 Marco legal y urbanístico	2
1.3 Ámbito y objeto.....	5
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL AVANCE DEL PECH.....	7
2.1. Evolución histórica de Coria	7
2.2. Demografía.....	11
2.3. Características del parque residencial	15
2.4. Características del planeamiento vigente	22
2.5. MOVILIDAD.....	25
2.6. PATRIMONIO Y PAISAJE.....	28
3. EJES DE PROPUESTA del pech	30
3.1. TIPOLOGÍA DE BIENES Y NIVELES DE PROTECCIÓN	31
3.2. Niveles de protección.....	33
3.3. Estructura y contenido de las fichas de catálogo.....	34
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	35
PLANOS DE INFORMACIÓN	35

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El presente Plan Especial del Casco Histórico (en adelante PECH) se redacta a solicitud del ayuntamiento de Coria, para preservar, proteger y mejorar las características urbanas y arquitectónicas del Casco Histórico de la ciudad.

La elaboración se ha ejecutado paralelamente al documento de Plan General de la ciudad de Coria, lo que ha permitido contemplar el casco histórico como un Barrio más sin perjuicio de su particularidad, siendo partícipe de las ideas, sistemas y ordenanzas generales de construcción de la ciudad.

La justificación de este Plan Especial viene de la necesidad de ajustar a la escala de una estructura urbana específica las normativas y ordenanzas del resto de la ciudad, independientemente de aquella que se desprende de las leyes y normativas de protección histórico-artística y ambiental.

La ejecución de este documento también viene de la necesidad de marcar los procesos y formas de actuación que ayuden a la rehabilitación de un Casco Histórico degradado y muy abandonado, y a ser posible, que evite la grave pérdida de la identidad de una ciudad en sus orígenes.

1.2 MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO

Este Plan Especial desarrolla las previsiones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura que detalla las razones y objetivos detrás de la nueva normativa, estructurada en respuesta a la situación económica y territorial de la región, así como a la evolución de la legislación anterior.

En su Artículo 51. Plan Especial (Título II. La ordenación territorial y urbanística, Capítulo 3. La ordenación urbanística, Sección 3ª. Instrumentos complementarios del planeamiento) establece los Planes Especiales como instrumentos complementarios de ordenación territorial que regulan usos o actividades urbanísticas especiales en cualquier tipo de suelo. Pueden desarrollarse en conjunto con otros instrumentos de ordenación urbanística o de manera independiente, y pueden incluir determinaciones estructurales y detalladas.

Los Planes Especiales tienen como finalidad la ordenación y protección de conjuntos históricos y zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural, asegurando su conservación y valorización. Además, buscan mejorar la movilidad y accesibilidad en el entorno urbano y en edificios de uso público, adaptándolos a la normativa vigente. También regulan actividades turísticas y productivas, promueven actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, y desarrollan sistemas generales que benefician a la comunidad.

1.2.1. LEGISLACIÓN DE SUELO, SOSTENIBILIDAD Y PATRIMONIO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.
- **Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS)**
- Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura**
- **Código de Urbanismo de Extremadura** - 11 de enero de 2021
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de **protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura**
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental**
- Ley 8/2011, de 23 de marzo, de **Igualdad entre mujeres y hombres** y contra la violencia de género en Extremadura

- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura
- Declaración del Casco Histórico como Bien de Interés Cultural Conjunto (BIC) en la categoría de Conjunto Histórico el 25 de mayo de 1993.

1.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE DE CORIA

- Normas Subsidiarias (NNSS.R-001) aprobadas definitivamente en septiembre de 1989 y publicadas en el BOP en febrero de 1990 (35 años)
- Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH), aprobado definitivamente según resolución de 25 de enero de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura (31 años)
- Plan Territorial de Rivera de Fresnedosa - Valle del Alagón, de junio 2016

1.2.3. RÉGIMEN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

En el marco de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se define como **Conjunto histórico**, la agrupación homogénea de construcciones urbanas o rurales que **destaque por su interés histórico, artístico, científico, social o técnico** que constituyan **unidades claramente delimitables por elementos tales como sus calles, plazas, rincones o barrios**.

La declaración de **Conjunto Histórico** obligar a que el municipio redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la delimitación. En el caso de Coria se plantea, pues, la revisión y actualización del documento del PECH vigente, aprobado hace 31 años.

Entre otros aspectos, se deberá adecuar a los contenidos de los artículos:

Artículo 41. Contenido del planeamiento

- contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.
- contendrá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.
- se mantendrán igualmente la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y las características generales del ambiente y del paisaje.
- contendrá un catálogo exhaustivo de todos los elementos que conforman el Conjunto Histórico, incluidos aquellos de carácter ambiental.
- se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico.
- se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas y otras.
- sólo se autorizarán aquellos rótulos que anuncien servicios públicos, los de señalización y comerciales, que sean armónicos con el Conjunto.
- son de interés público los proyectos por los que se despliega fibra óptica en los Conjuntos Históricos de Extremadura.

Artículo 42. Conjuntos Históricos. Autorización de obras.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras que lo desarrollan, incluidas las de los entornos de los monumentos declarados individualmente, debiendo dar cuenta a la Consejería de Cultura y Patrimonio de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. En todo caso, las intervenciones arqueológicas requerirán autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

1.2.4. BIENES DECLARADOS BIC EN EL MUNICIPIO DE CORIA

Los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño son declarados de interés cultural mediante Decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la Consejería de Cultura y Patrimonio, e incluidos en el **Registro de Bienes de Interés Cultural de la Consejería de Cultura y Patrimonio**. Los correspondientes al municipio de Coria son

CÓDIGO BIC	MUNICIPIO	BIEN	DIRECCIÓN/LUGAR	CATEGORÍA	FECHA DECLARACIÓN
16623	CORIA	Recinto amurallado	Calle del Horno, 13 CP. 10800	Monumento	
7597	CORIA	Ermita de la Virgen de Argeme	Polígono 14, parcela 7 CP. 10800	Monumento	DECRETO 30-03-1983
8835	CORIA	Castillo	Plaza de la Cava, CP. 10. 800	Monumento	DECRETO 22-04-1949
16025	CORIA	Conjunto Histórico	Plaza San Pedro, 1 CP. 10800	Conjunto Histórico	DECRETO 72/1993, de 25 mayo
3132	CORIA	Iglesia Catedral de la Asunción	Plaza de la Catedral, s/n CP. 10800	Monumento	

- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles
- Los BIC declarados individualmente llevan asociados los **Entornos de protección**

Según el PECH vigente, se contemplan las siguientes Áreas y sub-áreas de planeamiento:

A. RECINTO AMURALLADO**A1. Área de las murallas**

1. La puerta de la Guía
2. Cantarranas
3. La Cornisa
4. La puerta del Carmen
5. El área del Carmen
6. La puerta de San Pedro
- 7.8. El área de San Pedro - Castillo
9. El Castillo
10. La Puerta del Rollo
11. El área del Horno

A2. Área interna

1. San Pedro
2. Cava-Canalejas
3. Plaza de España

4. Plaza de la Catedral

5. San Benito

B. LOS ARRABALES

B1. San Francisco

1. Plaza Álvarez de Castro

2. Ancha del Rollo-Cantarranas

3. Hospital

B.2. El Carmen

1. El arrabal propio

2. El área de renovación

B.3. Corredera

1. Las manzanas de la c/ Corredera

2. La calle Muralla

ELEMENTOS EXTERIORES

Convento de San Francisco

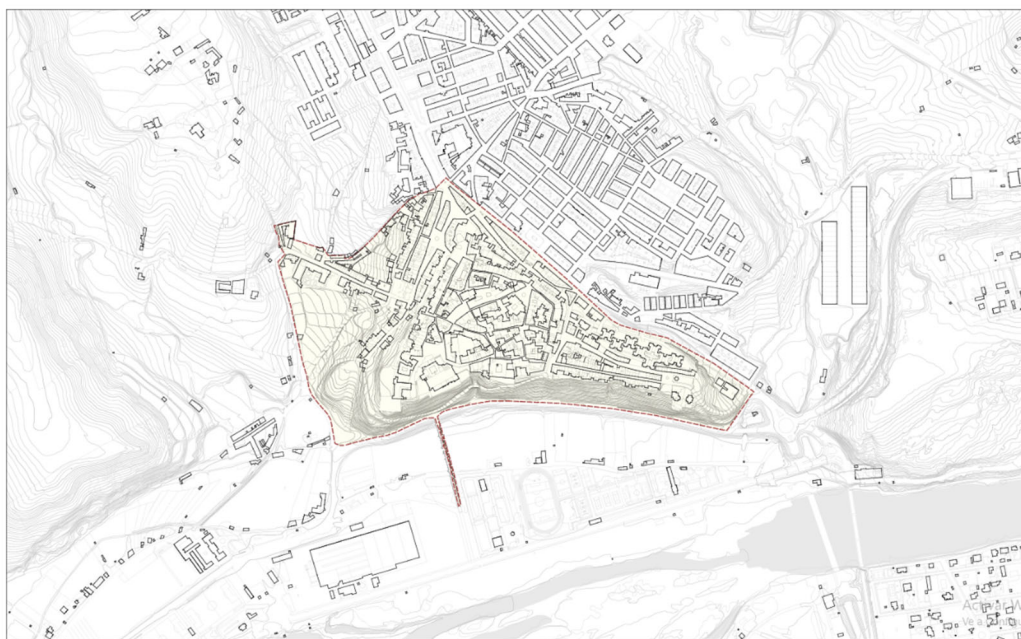
Ermita de Argeme

Puente en Seco

1.3 ÁMBITO Y OBJETO

El Plan Especial del Casco Histórico de Coria se configura como un instrumento de ordenación urbanística de carácter especial, redactado conforme a la legislación urbanística vigente y a la normativa de protección del patrimonio histórico. Su objetivo es desarrollar y complementar las determinaciones del planeamiento general en un ámbito urbano de singular valor histórico, arquitectónico y ambiental.

El ámbito territorial se define como el suelo urbano delimitado por el artículo 12.2 del Plan Territorial Insular Municipal (PTIM), conforme a lo establecido en su Norma 39. Dicha delimitación responde a criterios históricos, morfológicos y funcionales y no coincide plenamente con la calificación de casco antiguo del Plan General Municipal de Coria, ya que incorpora áreas que, aun situadas fuera del recinto estrictamente histórico, mantienen una relación directa con la estructura urbana, la evolución histórica y la percepción paisajística del conjunto. La imagen que se muestra a continuación recoge gráficamente la delimitación del ámbito del casco histórico objeto del presente Plan Especial.



Fuente 1: Cartografía topográfica del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH), con representación del parcelario, la edificación existente, la red viaria y la topografía del entorno

La superficie del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria es de 266.996,93 m², lo que equivale aproximadamente a 26,70 hectáreas, e incluye el recinto amurallado, los espacios urbanos interiores vinculados a la estructura histórica de la ciudad y aquellas áreas colindantes que mantienen una relación funcional, morfológica y urbana directa con el casco histórico. El límite del ámbito del PECH, comenzando por el este, se define a partir de la carretera Puente Nuevo (EX-109), desde donde se prolonga hasta la rotonda del Carterino; en este punto, el trazado gira hacia la calle Eritas Bajas y continúa por la misma hasta alcanzar la calle Hospital. A partir de ahí, el límite adopta dirección sur por la carretera Población de Coria y, posteriormente, por la carretera Castillo de Coria, siguiendo este eje hasta llegar al Puente Viejo, infraestructura histórica incluida dentro del ámbito del Plan Especial. Desde el puente, el límite continúa por la carretera Castillo de Coria hasta alcanzar la rotonda del Toro de San Juan, donde se reencuentra nuevamente con la carretera Puente Nuevo (EX-109), cerrando así la delimitación completa de este ámbito urbano, como se puede observar a continuación.



Fuente 2: Delimitación del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH) vigente, sobre Ortoimagen PNOA 2022

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL AVANCE DEL PECH

2.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE CORIA

La evolución histórica de Coria se explica, en gran medida, por su implantación sobre un cerro en la ribera del Alagón y por el papel de control territorial que dicha posición ha desempeñado en las distintas etapas de ocupación. En el término municipal existe presencia de poblamiento anterior a la dominación romana; sin embargo, es a partir del siglo I a. C. cuando el asentamiento adquiere una transformación decisiva en el marco de la provincia de Lusitania, articulada en torno a “*Emèrita Augusta*” (Mérida), consolidándose una ciudad de carácter estratégico. En esta etapa se desarrolla el principal elemento estructurante del conjunto histórico: el recinto amurallado, que configura hasta hoy el límite físico y simbólico del núcleo urbano originario. Siendo una de las fortalezas de origen romano mejor conservadas en su conjunto entre todas las halladas en Europa.

La ciudad romana de Coria se establece de manera estratégica sobre un cerro dominante en la margen del río Alagón, cuyo cauce, antes de su modificación, discurría a los pies del núcleo urbano. Esta posición elevada permitía un eficaz control visual y defensivo del territorio circundante, al tiempo que protegía el asentamiento frente a las zonas inundables y los terrenos alagadizos próximos al río. El desvío del cauce del Alagón se relaciona con los efectos del terremoto de Lisboa de 1755, cuyas consecuencias sísmicas y geomorfológicas afectaron a amplias áreas del suroeste peninsular, alterando de forma significativa la dinámica fluvial en el entorno de Coria.

Con la caída del Imperio Romano alrededor del siglo V, Coria, al igual que gran parte de la península ibérica, quedó bajo el dominio de los pueblos bárbaros. La ciudad experimentó un renacimiento como un núcleo importante del reino visigodo de Toledo.

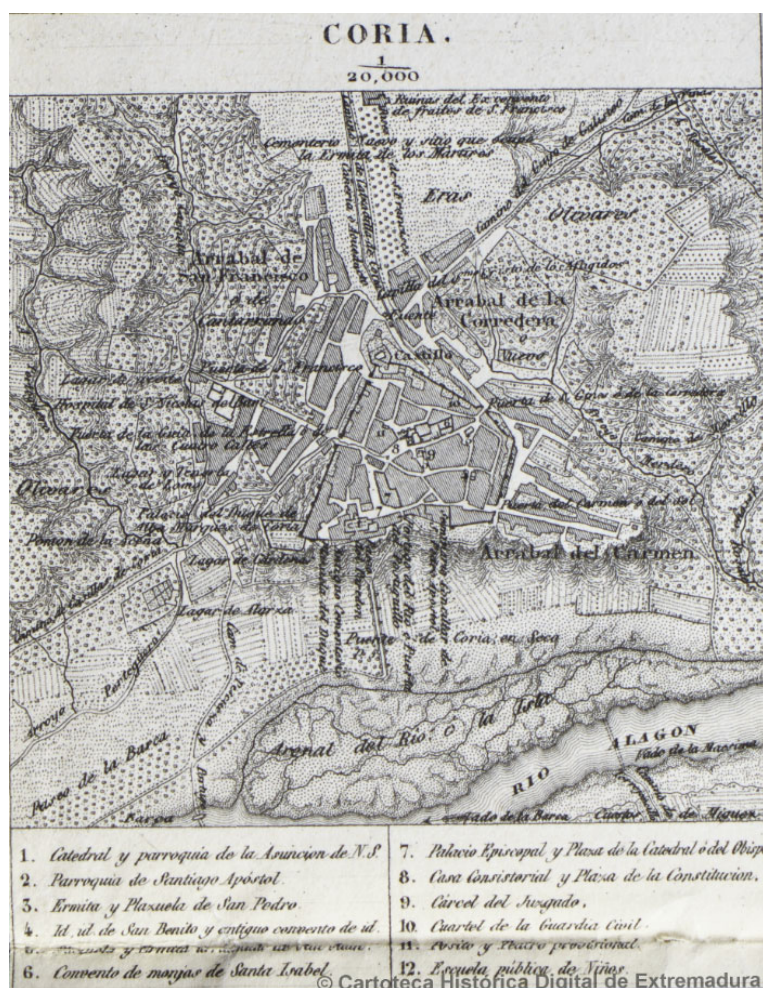
Con la conquista islámica musulmana de la península ibérica en 711, Coria (“*Qūriya*”) pasa a integrarse en el sistema urbano de al-Ándalus, quedando vinculada a dinámicas fronterizas. Durante este tiempo, la ciudad se convirtió en parte del distrito de “*Mārida*” y se destacó por la predominancia de la población bereber.

En el año 1079, Alfonso VI de León tomó Coria, aunque el control cristiano no se consolidó hasta la reconquista definitiva por Alfonso VII de León en 1142, después de varios intentos fallidos y asedios prolongados. Tras su reconquista definitiva, Coria recibió un Fuero que establecía su estructura y organización. Durante la Baja Edad Media, la ciudad sufrió un declive demográfico y económico debido a la peste negra y las continuas guerras.

A lo largo del siglo XIV, Coria, inicialmente una ciudad de realengo (lugares dependientes directamente del rey), pasó a ser controlada por señores feudales debido a las luchas entre facciones nobiliarias y el debilitamiento del poder real. La ciudad, con fuertes murallas y una fértil región circundante, prosperó bajo el mandato de los Alba durante la Edad Moderna, quienes controlaron el gobierno civil de Coria desde finales del siglo XV y principios del XVI, en colaboración con el Obispado de Coria.

En esta etapa de la historia de la ciudad se edifican la gran mayoría de piezas patrimoniales actuales del centro histórico: el Castillo (siglo XV), el Palacio de los Duques de Alba (siglo XV-XVI), la Catedral de Santa María de la Asunción (siglos XV-XVIII), el Puentes de Piedra (siglo XVI), el Palacio Episcopal (siglo XVII), la Iglesia de Santiago Apóstol (siglo XVI-XVIII), el Convento de la Madre de Dios (siglo XVI-XVII), el Hospital de San Nicolás de Bari (siglo XVI-XIX), el Colegio-Seminario Mayor Conciliar (siglo XVII-XIX), las Cárceles Real (siglo XVII).

El plano de 1791-1829, de escala territorial, destaca el partido judicial e Coria con la ciudad marcada en importancia dentro de la región. Se la representa como una ciudad fortificada, con un puente que cruza el río Alagón. Alrededor de esta se edifica una red de pueblos que dependen directamente de la ciudad de Coria, convirtiéndola en un enclave estratégico de la región. El mapa dibuja un territorio tejido de Sierras y Cerros, con llanuras a la vereda de los ríos, donde se establecen la mayoría de ciudades por la fertilidad de las tierras para la agricultura. La cartografía de mediados del s. XIX, de Francisco Coello y de escala urbana, muestra esta ciudad asediada por sus murallas, alrededor de la cual se edifican los primeros arrabales de la ciudad, los barrios extramuros de el Carmen, al este, de la Corredera, al norte, y de San Francisco, al norte-oeste.



Fuente 3: Plano de Coria y alrededores (1840-1870). Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura

En 1820, con el advenimiento del Trienio Liberal, los diezmos desaparecieron y todos los señoríos fueron abolidos. Tras la caída del Antiguo Régimen, Coria se constituyó como municipio constitucional, convirtiéndose en la cabecera del partido judicial de Coria, integrado en la provincia de Cáceres y la región de Extremadura.

Al final del s. XIX y ya principios del s. XX Coria sufre un proceso de crecimiento demográfico superando al límite la capacidad del centro histórico y sus arrabales. Es entonces cuando la ciudad se expande hacia el norte-oeste, teniendo como eje vertebrador de los nuevos barrios la carretera hacia Moraleja, tangente al centro histórico.

En el año 1909 se finaliza el Puente de Hierro, proyectado por el ingeniero Basilio Balmonte, que supone uno de los pocos ejemplos de la arquitectura del hierro de la región.

Durante las décadas de los 50 y 60, Coria experimentó una serie de transformaciones significativas bajo la dictadura militar, especialmente a través de la creación de los llamados pueblos de colonización. Este proceso fue parte de un esfuerzo más amplio del régimen franquista para modernizar la agricultura y mejorar las condiciones de vida en las zonas rurales de España además mostrar la capacidad del régimen para llevar a cabo proyectos de gran envergadura y mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos, consolidando así su control y legitimidad. En el término municipal de Coria se establecieron dos de estos asentamientos: El Rincón del Obispo y la Puebla de Argeme. Estos asentamientos presentan muestras de arquitectura racionalista

A de más, la segunda mitad del s. XX seguirá marcada por el crecimiento urbano dentro de la ciudad en forma de nuevos barrios y la aparición de nuevas zonas industriales dedicadas a los procesos de productos agrícolas, principalmente. A de más se construyen en la ciudad nuevas infraestructuras, vitales para la modernización del sistema de transportes, como la autovía EXA1, la autovía del Norte de Extremadura o el Puente Nuevo (), que substituye en gran parte al Puente de Hierro, y la recuperación de nuevas zonas para la ciudadanía como los equipamientos en el nuevo frente fluvial de la ciudad.

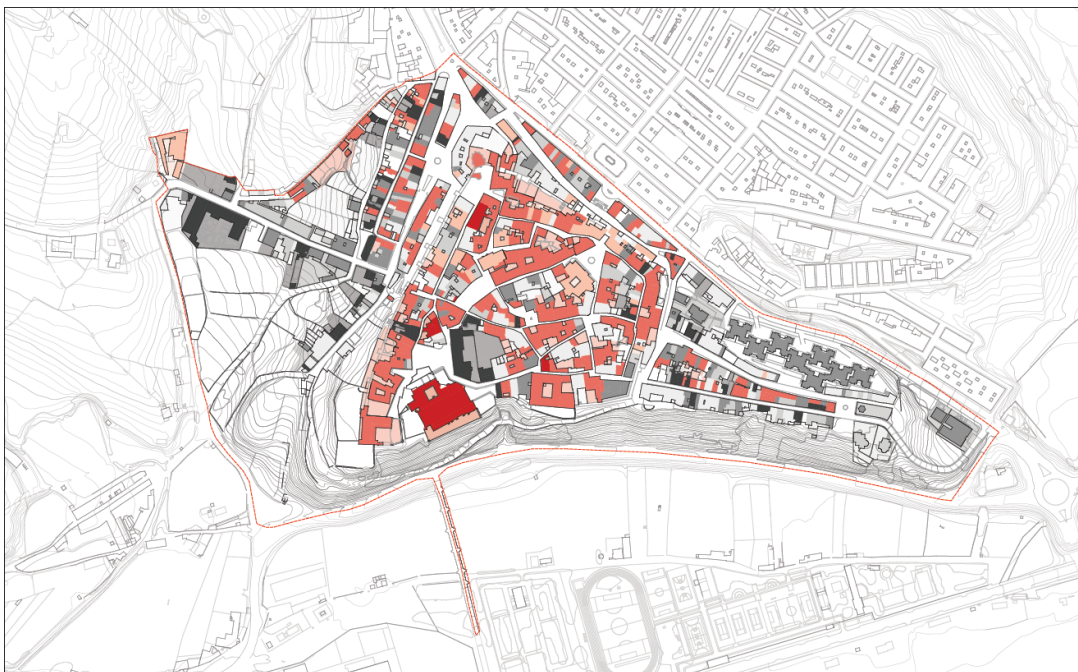
2.1.1. PRINCIPALES ETAPAS DE LA MORFOLOGÍA URBANA

El modelo urbano obedece al proceso de crecimiento evolutivo a través de transformaciones económicas, industriales y sociales, con la superposición de las aportaciones de los distintos periodos históricos que han contribuido a su configuración actual. A este respecto y a modo de resumen se consideran relevantes:

- La topografía del territorio, las referencias agrícolas (Vega del Alagón) y las transformaciones parcelarias sufridas.
- El perímetro defensivo (Muralla romana) que circunda el Casco Histórico y las expansiones que configuran los arrabales.
- Etapas íbero-romana y visigoda, definidoras del origen de la Ciudad Histórica.
- Etapa medieval vinculación al reino musulmán de Badajoz y posterior conquista cristiana en 1142.
- Entre finales del siglo XII y el siglo XIX bajo el poder señorial, se materializa la influencia eclesiástica con la Catedral y la configuración de la Diócesis. De todos modos, una gran expansión inicial seguida de una larga regresión hace descender los indicadores demográficos, aspectos que lógicamente afectan a la edificación y materialización del tejido urbano.
- Comienzos del XIX con un proceso de consolidación con crecimiento demográfico.

2.1.2 CRECIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN A TRAVÉS DEL TEJIDO EDIFICADO

La identidad paisajística del núcleo se reconoce a través de los rasgos diferenciadores de las distintas etapas de crecimiento y expansión, y en particular por el perímetro defensivo que circunda el Casco Histórico y las expansiones que configuran los arrabales. En el plano adjunto se evidencian gráficamente estas etapas, a partir de la antigüedad de los inmuebles, interpretadas orientativamente según datos obtenidos de Sede virtual de Catastro.



Fuente 4: 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).

En el siglo XX, se constata una clara expansión desde el Casco antiguo hacia las zonas periféricas del norte. Las edificaciones construidas entre 1950 y 1975 marcan una primera expansión hacia barrios adyacentes como el que se implanta en la Avenida Virgen de Argeme. A partir de 1975 y especialmente

tras los años 1990, el desarrollo urbano se intensifica generando una expansión territorial significativa en el municipio.

Durante la segunda mitad del siglo XX se concentra la mayor parte del crecimiento del parque edificatorio, coincidiendo con una etapa de desarrollo económico y demográfico. También coincide con la incorporación a partir de 1960 de las pedanías de Rincón del Obispo y Puebla de Argeme creadas en el marco de los poblados de colonización.

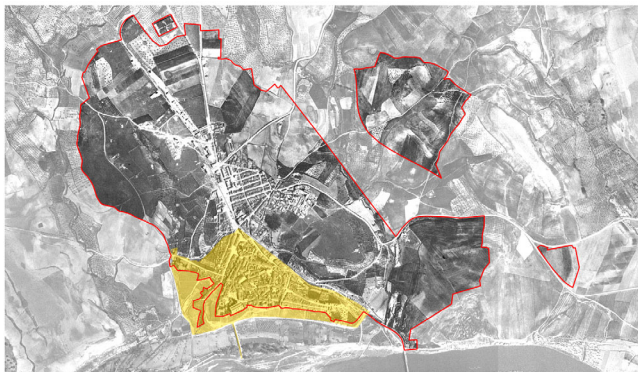


Figura 5. Ortoimagen histórica de Coria correspondiente al Vuelo Americano Serie B (1956), en la que se representa el suelo urbano consolidado delimitado en color rojo y el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) señalado en color amarillo, permitiendo identificar la configuración urbana previa a los grandes procesos de expansión de la segunda mitad del siglo XX.



Fuente 6. Ortofotografía de Coria correspondiente al vuelo interministerial de 1981, donde se aprecia la evolución del tejido urbano respecto a mediados del siglo XX, con el suelo urbano delimitado en color rojo y el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) destacado en color amarillo, reflejando la consolidación de nuevos barrios y crecimientos periféricos.



Fuente 7. Ortoimagen de Coria correspondiente al vuelo nacional de 2001, que muestra la expansión urbana contemporánea y la configuración actual del suelo urbano delimitado en color rojo, junto con el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) representado en color amarillo, evidenciando la permanencia del núcleo histórico como estructura urbana central.

2.2. DEMOGRAFÍA

El Plan Especial del Casco Histórico de Coria, aprobado definitivamente en 1994, incorpora un diagnóstico demográfico específico que constituye el marco de referencia para la comprensión de la estructura social y residencial del ámbito histórico en el momento de su formulación. Dicho diagnóstico parte de la constatación de una capacidad residencial limitada, propia de un tejido urbano consolidado y fuertemente condicionado por su carácter histórico, y de una situación social vulnerable, caracterizada por procesos de envejecimiento de la población, bajos niveles de renta e instrucción y una presencia significativa de desempleo.

El documento establece como criterio orientativo que la población del Casco Histórico no debería superar una cifra aproximada de 2.500 habitantes, entendida como umbral máximo compatible con el equilibrio funcional y residencial del ámbito. En este contexto, se identifica una estructura de hogares marcada por una media de 3,49 miembros por vivienda, junto con un peso elevado de hogares de pequeño tamaño, de modo que alrededor del 45 % corresponde a hogares que no forman núcleo familiar o a viviendas habitadas por dos personas, rasgo que refuerza el carácter envejecido y socialmente frágil del área.

La base estadística del diagnóstico demográfico del PECH se apoya en los datos del Padrón de Habitantes vigente a 2 de julio de 1990, que constituyen la referencia empírica utilizada en la redacción del PECH.

El total de población contabilizada en el ámbito del PECH asciende a 2.470 habitantes, si bien el propio documento advierte de la existencia de posibles lagunas en el padrón, que podrían elevar la cifra real entre un 10 % y un 15 %, situando la población efectiva en valores cercanos o ligeramente superiores al límite recomendado de 2.500 habitantes. Este volumen poblacional confirma el carácter compacto y densamente ocupado del Casco Histórico y anticipa una serie de problemáticas estructurales que el Plan identifica como centrales: el envejecimiento progresivo de la población, la debilidad socioeconómica del ámbito y las dificultades para la renovación demográfica y funcional.

PECH 1990		PECH 2021	
Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
1.202	1.268	378	402
2.470		780	

Los datos correspondientes al PECH 1990 proceden del Padrón de Habitantes de 2 de julio de 1990, base estadística del Plan Especial aprobado en 1994, que contabiliza un total de 2.470 habitantes, con una ligera mayoría femenina (51,33 %). Para la situación actual (2021), la población del ámbito del PECH se ha estimado a partir de los datos del INE, considerando la totalidad de la sección censal 2002, que se corresponde con el núcleo del Casco Histórico, y añadiendo un 15 % de la sección censal 1001, por su vinculación funcional y urbana con dicho ámbito.

Estructura de la población por edad

La estructura por edades de la población del Casco Histórico, en el diagnóstico del PECH, evidencia ya a comienzos de los años noventa un perfil envejecido y con base juvenil reducida. Con datos de referencia del Padrón de Habitantes a 2 de julio de 1990, el PECH sintetiza la distribución por grandes grupos de edad y la compara con España (1981), poniendo de manifiesto un peso relativo de mayores claramente superior y una menor presencia de población infantil y juvenil.

Grupo de edad	España (1981)	Coria - PECH (1990)	Coria - PECH (2021)
0 - 14 años	25,6%	16,65%	7,8%
15 - 64 años	63,1%	65,68%	57,1%
65 y más años	11,1%	17,67%	35,1%
Dependencia total:	58,16%	52,26%	75,18%

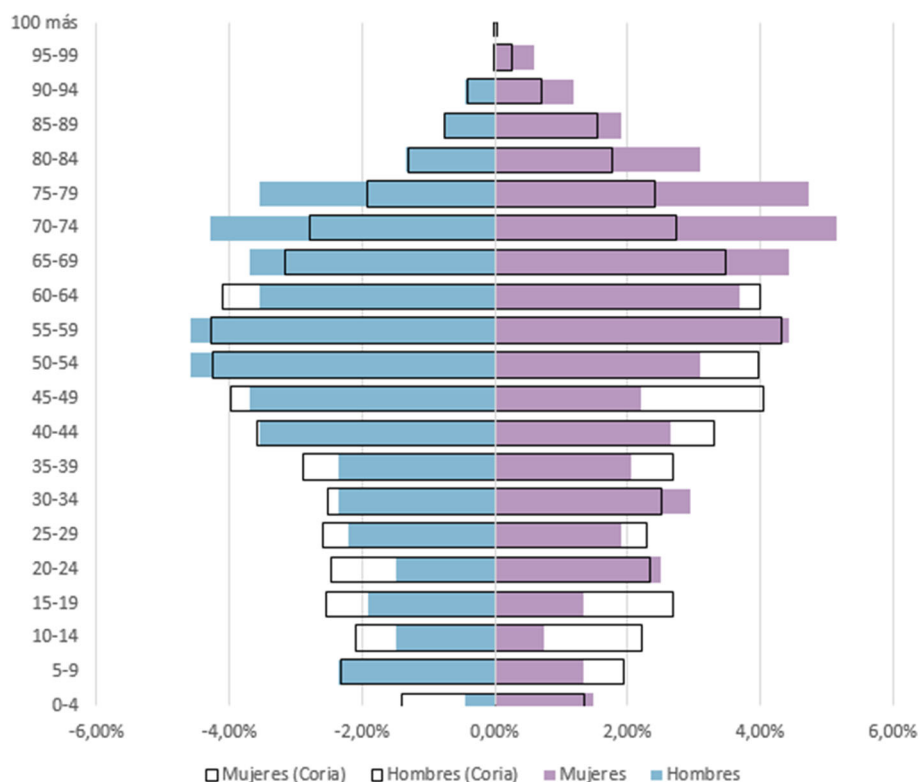
Con objeto de medir la evolución, se incorpora a continuación la información procedente de INE (Población y Vivienda, 2021) a escala infra municipal. Para aproximar el ámbito del PECH se toma el 100% de la sección censal 2002, y adicionalmente se incorpora un ajuste para reflejar la continuidad física y funcional del ámbito mediante la suma de un 15% de la sección censal 1001. Este criterio permite disponer de una lectura homogénea del Casco Histórico en 2021 (ámbito PECH estimado), y comparar su evolución respecto al diagnóstico original.

La comparación de los distintos momentos analizados pone de manifiesto un cambio estructural profundo en la demografía del Casco Histórico de Coria, caracterizado por un acusado proceso de envejecimiento y un incremento muy significativo de la dependencia poblacional. Desde comienzos de la década de 1990 se constata una reducción superior al cincuenta por ciento de la población infantil y juvenil, lo que sitúa al ámbito en niveles críticos para la reposición demográfica y limita la capacidad de renovación social y residencial. Paralelamente, la población mayor de 65 años ha experimentado un crecimiento continuado hasta duplicar su peso relativo, pasando de constituir un rasgo relevante de la estructura demográfica a convertirse en el elemento claramente dominante en la actualidad. Como consecuencia directa, la población en edad activa pierde peso relativo y se incrementa de forma notable la dependencia de la población mayor, alcanzándose en 2021 valores próximos al setenta y cinco por ciento.

Pirámide demográfica

La pirámide demográfica correspondiente al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria permite visualizar de forma clara las diferencias entre la estructura poblacional del Casco Histórico y la del conjunto del municipio. En el gráfico, la línea negra representa la distribución por edades y sexo de la población total de Coria, mientras que las barras en color corresponden específicamente al ámbito del PECH. La principal característica que se desprende de la pirámide es el marcado envejecimiento del Casco Histórico en relación con la media municipal. En los tramos de edad más avanzados, especialmente a partir de los 65 años, el ámbito del PECH presenta proporciones significativamente superiores a las del conjunto de Coria, destacando de manera especial los grupos de 75 a 84 años y 85 años y más. Este ensanchamiento de la cúspide es más acusado en el caso de las mujeres, lo que refleja un proceso de feminización del envejecimiento claramente más intenso en el Casco Histórico que en el resto de la ciudad.

Por el contrario, la base de la pirámide correspondiente a los grupos de 0 a 14 años y 15 a 29 años aparece notablemente estrechada en el ámbito del PECH cuando se compara con la línea negra municipal. Esta diferencia evidencia una escasa presencia de población infantil y juvenil. En los tramos intermedios de edad, correspondientes a la población en edad activa, se observa también un menor peso relativo del Casco Histórico respecto al conjunto del municipio, especialmente entre los 30 y 54 años, edades habitualmente asociadas a la formación de hogares estables y al mantenimiento de la actividad económica. En conjunto, la pirámide demográfica confirma que el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico presenta una estructura claramente regresiva:



Pirámide demográfica de la población del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria (PECH). Las barras en color representan la estructura por edad y sexo del ámbito del PECH, mientras que la línea negra muestra la distribución correspondiente al conjunto del municipio de Coria

Nivel de instrucción de la población

El nivel educativo constituye uno de los indicadores más significativos del diagnóstico socioeconómico. El PECH refleja una clara concentración en los niveles formativos bajos, como se resume en la siguiente tabla para el conjunto del área del Plan Especial:

Nivel de instrucción	Coria - PECH (1990)
No saber leer ni escribir	4,2%
Primaria incompleta	37,9%
Primaria completa	27,7%
Graduado escolar	16,9%
Bachiller superior	6,0%
FP / Maestría industrial	0,9%
Grado medio	2,7%
Titulación superior	3,7%

En el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria, según los datos correspondientes al Padrón de Habitantes de 1990, el nivel educativo de la población presenta una clara concentración en los tramos formativos más bajos. En concreto, el 65,6 % de la población se sitúa en niveles de instrucción básicos, correspondientes a primaria incompleta o completa, y si se amplía el análisis hasta el bachiller elemental, los niveles formativos bajos alcanzan el 81,7 % del total. Por el contrario, las titulaciones medias y superiores apenas superan el 6 %, lo que pone de manifiesto una escasa presencia de población cualificada en el Casco Histórico en ese momento y refuerza el diagnóstico socioeconómico de vulnerabilidad recogido en el PECH aprobado en 1994.

Relación de la población con la actividad

La relación de la población con la actividad económica refuerza el diagnóstico de fragilidad social. La población activa y su distribución se resumen a continuación:

Nivel de instrucción	Coria - PECH (1990)
Trabajando	22,92 %
Buscando primer empleo	3,14 %
Parados	7,49 %
Jubilados / pensionistas	10,50 %
Escolares / estudiantes	27,05 %
Labores del hogar	18,88 %
Otras situaciones	9,02 %

El análisis de la relación de la población con la actividad en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico en 1990 refleja una estructura socioeconómica claramente condicionada por la composición demográfica existente en ese momento. Según los datos del PECH, la población ocupada representaba el 22,92 % del total, mientras que la población en situación de desempleo alcanzaba el 7,49 %, configurando un escenario de baja participación laboral y elevada presencia de población inactiva, especialmente vinculada a estudiantes, labores del hogar y jubilación.

La comparación con la situación actual del conjunto del municipio de Coria en 2024 pone de manifiesto una dinámica sensiblemente distinta. En la actualidad, el porcentaje de población ocupada en el municipio se sitúa en torno al 36,5 %, mientras que la tasa de paro se reduce aproximadamente al 6,4 %, valores

que reflejan una mayor integración de la población en el mercado laboral y una menor incidencia relativa del desempleo respecto a la situación observada en el Casco Histórico en 1990.

Estas diferencias evidencian un cambio estructural en las dinámicas socioeconómicas entre ambos ámbitos y momentos temporales. En el Casco Histórico, las cifras de 1990 ya apuntaban a una menor capacidad de absorción laboral, vinculada a un tejido residencial envejecido y a la progresiva salida de población activa hacia otras áreas de la ciudad. Desde entonces, el acusado proceso de envejecimiento demográfico del Casco Histórico ha reforzado estas tendencias, incrementando el peso de la población jubilada y reduciendo aún más la base laboral potencial. Por el contrario, el conjunto del municipio de Coria ha concentrado los procesos de crecimiento residencial, diversificación económica y mejora de infraestructuras, lo que explica una mayor proporción de población ocupada y una menor tasa de paro en la actualidad.

Población extranjera

La población extranjera residente en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria asciende a 34 personas, resultado de la suma de los 24 extranjeros empadronados en la sección censal 2002 (6 hombres y 18 mujeres) y del aporte estimado del 15 % de la sección censal 1001, que añade 10 personas procedentes de un total de 67 extranjeros en dicha sección. En conjunto, la población extranjera del PECH presenta una clara mayoría femenina, con aproximadamente 10 hombres y 24 mujeres. Esta cifra representa en torno al 7,6 % del total de población extranjera del municipio de Coria, que asciende a 450 personas, lo que sitúa al Casco Histórico como un ámbito con una presencia reducida en comparación a otros ámbitos del municipio.

2.3. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

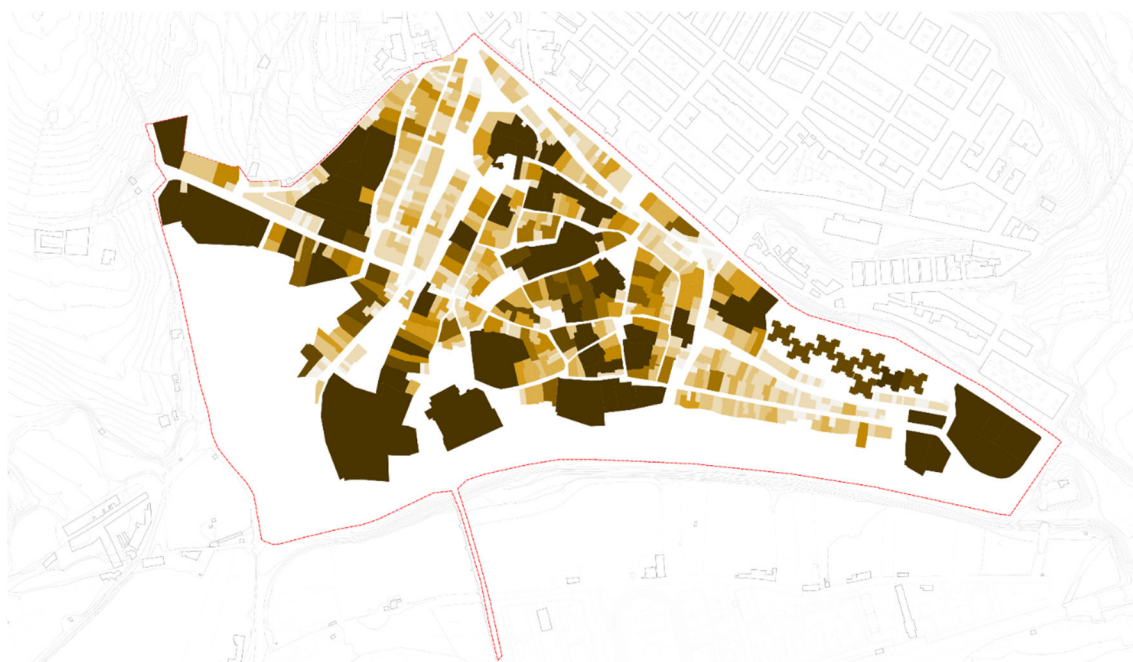
2.3.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Según la información obtenida a partir de los archivos del Centro de Gestión Catastral, el ámbito de estudio está constituido por un total de 728 parcelas, que se distribuyen en el conjunto de 40 manzanas que conforman el tejido urbano analizado. Del total de parcelas identificadas, 504 parcelas, lo que representa el 69,23 %, se destinan a uso residencial, evidenciando el marcado carácter habitacional del ámbito y su condición de tejido urbano consolidado.

El análisis de la dimensión de las parcelas permite caracterizar con mayor precisión la estructura parcelaria existente. Se observa que una parte muy significativa de las parcelas presenta superficies reducidas, predominando claramente las parcelas de pequeño y mediano tamaño. En este sentido, 579 parcelas, correspondientes a aquellas con una superficie inferior a 200 m², concentran el 79,53 % del total, lo que refleja una parcelación densa y fragmentada, propia de ámbitos urbanos tradicionales y de crecimiento histórico progresivo.

Nivel de instrucción	Número de parcelas	Porcentaje (%)
< 50 m ²	158	21,70 %
50 - 100 m ²	241	33,10 %
100 - 200 m ²	180	24,73 %
200 - 500 m ²	109	14,97 %
> 500 m ²	40	5,49 %
Total:	728	100 %

Las parcelas de pequeña dimensión predominan claramente en el ámbito, concentrándose la mayor parte del parcelario en superficies inferiores a 200 m², con especial peso del tramo entre 50 y 100 m², que constituye el grupo más numeroso. Esta distribución define una estructura urbana densa, asociada a tipologías edificatorias compactas y a un elevado grado de ocupación del suelo. Por el contrario, las parcelas de mayor tamaño tienen una presencia minoritaria y se vinculan principalmente a equipamientos y dotaciones públicas, así como a ámbitos periféricos o arrabales con edificación más dispersa y mayor proporción de suelo no edificado como se puede ver a continuación.



Distribución de las parcelas del ámbito según su superficie, representada por rangos de tamaño, con delimitación del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico. Información elaborada a partir de datos catastrales.

2.3.2 INVENTARIO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

El ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) cuenta con una superficie total de 266.996,93 m². Dentro de dicho ámbito, la ocupación correspondiente a las edificaciones de titularidad pública alcanza un total de 11.612 m², lo que representa el 8,55 % de la ocupación construida existente. Las diez propiedades de titularidad pública identificadas en el ámbito del PECH se corresponden, en todos los casos, con parcelas construidas sin división horizontal, esta condición resulta coherente con la naturaleza de los usos a los que se destinan dichos inmuebles, fundamentalmente equipamientos administrativos, culturales, asistenciales, religiosos y judiciales, así como con su consideración como edificios singulares dentro del tejido urbano histórico.

Ancho de las fachadas	Ref. Catastral	Ocupación (m ²)
Residencia de San Nicolás de Bari	0291503QE1209S0001UZ	3.389 m ²
Biblioteca Municipal de Coria "Rafael Sánchez Ferlosio"	0490202QE1209S0001AZ	209 m ²
Catedral de Santa María de la Asunción	0489401QE1208N0001BL	3.424 m ²
Iglesia de Santiago Apóstol	0590201QE1209S0001JZ	414 m ²
Escuela Municipal de Música	0590205QE1209S0001UZ	99 m ²
Museo de la Cárcel Real de Coria	0590301QE1209S0001ZZ	304 m ²
ASECOC - Asociación Empresarial de Coria y Comarca	0692601QE1209S0001SZ	105 m ²
Ayuntamiento de Coria	0590308QE1209S0001GZ	1.014 m ²
Centro de Profesores y Recursos de Coria	0790534QE1209S0001XZ	1.375 m ²
Palacio de Justicia	1088802QE1218N0001HM	1.279 m ²

Relación de edificios de titularidad pública en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico, con indicación de su denominación, referencia catastral y superficie de ocupación, a partir de información catastral.

A partir de la información catastral disponible, se identifican diez parcelas construidas sin división horizontal que corresponden a dotaciones públicas de carácter administrativo, cultural, religioso, asistencial y judicial. Estas parcelas suman una ocupación total de 11.612 m², lo que representa aproximadamente el 8,55 % de la ocupación total del ámbito del PECH, estimada en 135.844 m². Este dato pone de manifiesto el peso relevante, aunque contenido, del patrimonio público dentro de un tejido urbano mayoritariamente residencial y de pequeña parcelación, contribuyendo a la centralidad funcional y simbólica del casco histórico.



Cartografía del inventario de patrimonio público en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico, con localización de las parcelas de titularidad pública y delimitación del ámbito del PECH. Información elaborada a partir de datos catastrales.

2.3.3 ANCHO DEL FONDO DE PARCELA

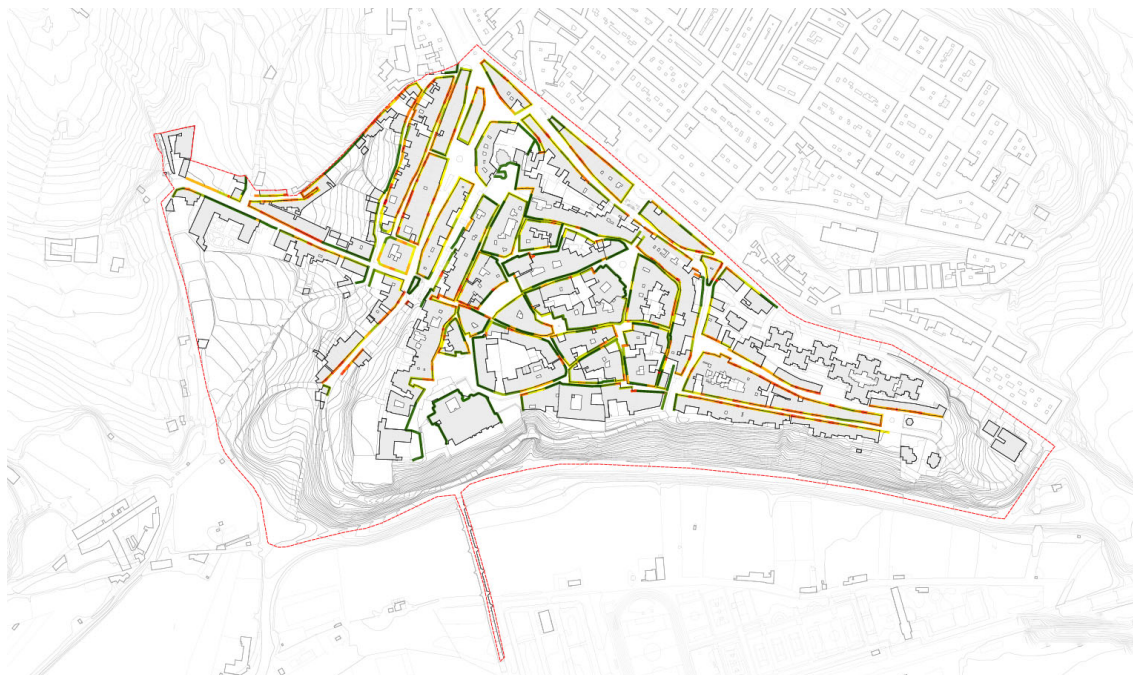
En las áreas más antiguas del tejido urbano, el proceso histórico de edificación se apoyó en una parcelación intensiva del suelo, orientada a maximizar el aprovechamiento de cada unidad disponible mediante la división en el mayor número posible de parcelas edificables. Esta lógica de ocupación ha dado lugar a un parcelario de pequeña dimensión, que sigue siendo una de las características morfológicas más definitorias del ámbito del Plan Especial.

El análisis del ancho de las fachadas confirma de forma clara esta realidad. La mayoría de las parcelas presentan frentes muy estrechos, de modo que el 70,28 % de las fachadas tiene una anchura inferior a 10 metros, lo que evidencia un elevado grado de fragmentación del suelo y una estructura parcelaria de escala muy reducida. Dentro de este grupo, resulta especialmente significativo que aproximadamente una cuarta parte de las parcelas (24,08 %) cuenten con fachadas inferiores a 5 metros, lo que pone de manifiesto la existencia de frentes extremadamente estrechos, propios de un tejido histórico muy consolidado y de origen medieval.

Ancho de las fachadas	Porcentaje (%)	
0 - 5	24,08 %	70,28%
5 - 10 m	46, 20 %	
10 - 15 m	17,73 %	
15 - 20 m	6,97 %	
20 - 50	4,00 %	
Mayor de 50	0,92 %	

Distribución porcentual del ancho de las fachadas de los edificios del casco histórico, según tramos de anchura.

Las parcelas con fachadas comprendidas entre 5 y 10 metros representan el 46,20 %, constituyendo el tramo más frecuente y reforzando la imagen de una edificación entre medianeras, continua y de proporciones reducidas. Los anchos superiores son claramente minoritarios: las fachadas de 10 a 15 metros suponen el 17,73 %, las de 15 a 20 metros el 6,97 %, y únicamente el 4,00 % se sitúa entre 20 y 50 metros, mientras que las parcelas con fachadas superiores a 50 metros apenas alcanzan el 0,92 %.

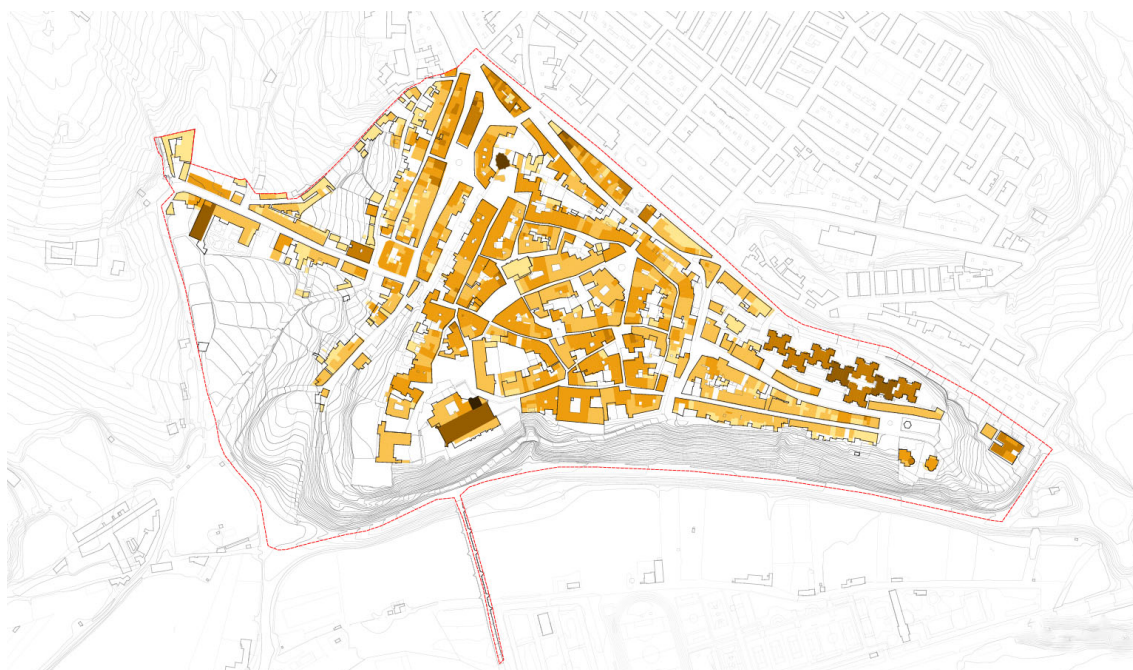


Plano del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria con representación del ancho de las fachadas de las parcelas, diferenciando los distintos tramos dimensionales. El plano pone de manifiesto el predominio de fachadas estrechas en el tejido histórico

2.3.4 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Según la cartografía vectorial (formato shapefile) de la Sede electrónica del Catastro las alturas consolidadas de las edificaciones dentro del ámbito del PECH de Coria oscilan entre la planta baja (PB) i las cinco plantas (PB + 4). La mayoría de las edificaciones del centro histórico de Coria tienen una altura que se sitúa entre planta baja (PB) y planta baja más dos pisos (PB + 2).

Las excepciones a esta pauta general se concentran, en primer lugar, en determinados elementos patrimoniales singulares, cuya altura responde a criterios históricos, simbólicos y funcionales. Destacan especialmente la torre de la Catedral de Santa María de la Asunción y el Castillo de Coria, que, aun no computando formalmente en número de plantas en la base de datos catastral, alcanzan alturas equivalentes aproximadas a ocho y seis plantas, respectivamente, configurándose como hitos visuales dominantes en la silueta urbana del Casco Histórico. En segundo lugar, se identifican edificaciones de mayor altura en los sectores situados fuera del recinto amurallado, especialmente en las proximidades de la carretera EX-109, donde se localizan construcciones más recientes que responden a criterios edificatorios distintos y a procesos de crecimiento urbano posteriores.



Plano del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria con representación de las alturas de la edificación existente, diferenciadas por número de plantas. El plano muestra el predominio de edificaciones de baja altura

2.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL USO DEL PARQUE

La antigüedad de las edificaciones constituye uno de los factores fundamentales para comprender la configuración urbana, el estado de conservación del parque edificado y la intensidad de los procesos de transformación que han tenido lugar en el ámbito del PERI. El análisis conjunto del año de construcción, el número de parcelas, la ocupación del suelo, la superficie construida y los niveles de edificabilidad permite identificar con claridad las distintas etapas de crecimiento urbano y su incidencia en la estructura morfológica y funcional actual.

Los datos ponen de manifiesto un peso muy significativo del tejido histórico, ya que 304 parcelas, equivalentes al 41,22 % del total, fueron construidas con anterioridad a 1925. Este grupo constituye la base estructural del ámbito y refleja un proceso de crecimiento urbano prolongado y gradual. Dentro de este conjunto destaca especialmente el periodo comprendido entre 1900 y 1924, que concentra 247 parcelas (33,39 %), lo que evidencia una fase de intensa consolidación del casco urbano tradicional. A pesar de su elevada presencia numérica, estas edificaciones presentan, en términos generales, valores de

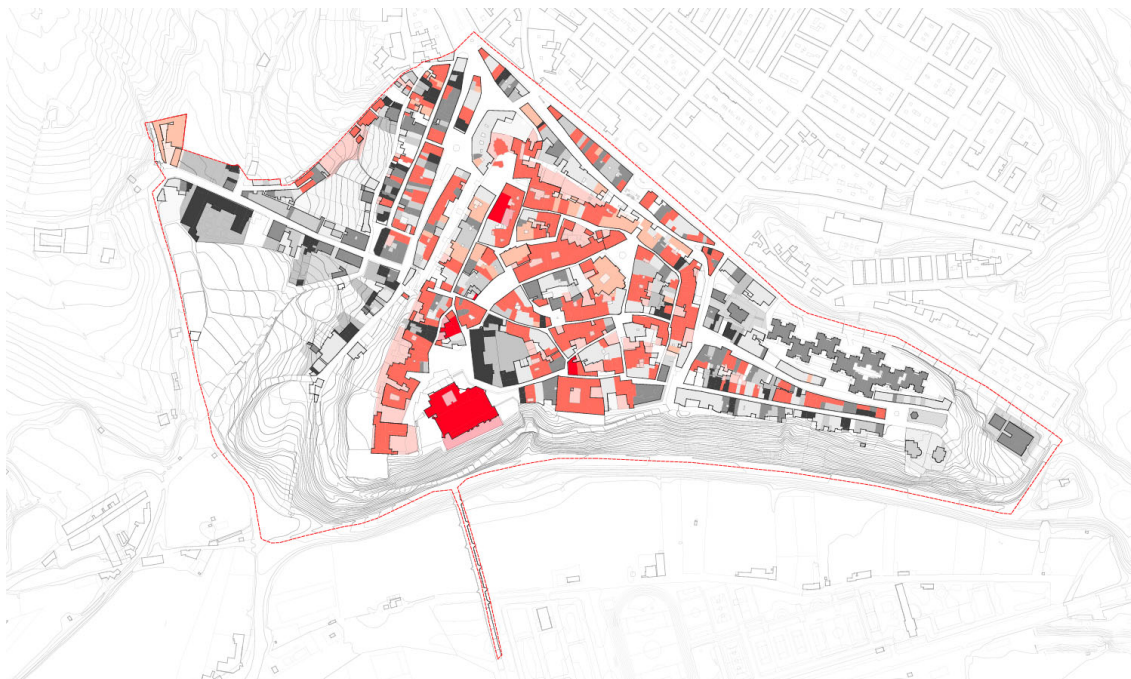
ocupación y edificabilidad contenidos, lo que es coherente con tipologías tradicionales de edificación compacta, con alturas moderadas y una relación equilibrada entre parcela, ocupación y volumen construido.

Año de construcción	Número de parcelas	(%)	Ocupación (m ²)	Superficie (m ²)	Edificabilidad
< 1800	41	5,63 %	11.544 m ²	5.036 m ²	0,44
1800-1824	4	0,55 %	1.159 m ²	2.588 m ²	2,23
1825-1849	1	0,14 %	101 m ²	202 m ²	2,01
1850-1874	5	0,69 %	13.798 m ²	11.650 m ²	0,84
1875-1899	6	0,82 %	2.602 m ²	3.550 m ²	1,36
1900-1924	247	33,39 %	34.353 m ²	58.902 m ²	1,71
1925-1949	72	9,89 %	11.181 m ²	18.953 m ²	1,70
1950-1974	172	23,63 %	21.592 m ²	29.771 m ²	1,38
1975-1999	111	15,25 %	22.965 m ²	43.081 m ²	1,88
2000-2023	69	9,48 %	16.550 m ²	20.975 m ²	1,27
Total:	728	100 %	135.844 m²	194.708 m²	1,43

Distribución de las parcelas del ámbito según el año de construcción, con indicación del número de parcelas, porcentaje, superficie ocupada, superficie construida y edificabilidad asociada por periodos cronológicos. Información elaborada a partir de datos catastrales.

Las edificaciones más antiguas, anteriores al siglo XIX, aunque representan un porcentaje reducido del total, poseen un alto valor patrimonial y urbano, y se caracterizan por ocupaciones variables y edificabilidades dispares, reflejo de procesos constructivos históricos no homogéneos y de adaptaciones sucesivas a lo largo del tiempo. Estas parcelas constituyen elementos clave en la identidad urbana del ámbito y requieren criterios específicos de conservación y rehabilitación.

El periodo comprendido entre 1925 y 1974 agrupa 244 parcelas (33,52 %) y corresponde a una etapa de consolidación y transformación del tejido urbano. En estos años se observa un incremento progresivo de la ocupación y de la superficie construida, acompañado de niveles de edificabilidad más homogéneos. Este comportamiento es indicativo de una mayor sistematización del proceso edificatorio y de la introducción de tipologías más regularizadas, propias de la expansión urbana y de la modernización del parque de viviendas a lo largo del siglo XX. Este periodo desempeña un papel de transición entre el tejido histórico tradicional y las formas edificatorias más contemporáneas.



Cartografía de la antigüedad del parque edificado, con representación por tramos cronológicos del año de construcción de las edificaciones. Los tonos rojos identifican las edificaciones más antiguas, mientras que los tonos oscuros, hasta el negro, corresponden a las edificaciones de construcción más reciente. Información elaborada a partir de datos catastrales.

Por su parte, la edificación posterior a 1975 presenta una implantación cuantitativamente más limitada, con 180 parcelas (24,73 %), de las cuales solo 69 parcelas (9,48 %) han sido construidas entre 2000 y 2023. No obstante, estas edificaciones más recientes concentran valores de ocupación y edificabilidad superiores a la media, lo que pone de manifiesto una mayor intensidad edificatoria y un aprovechamiento más exhaustivo del suelo. Estas características responden a tipologías residenciales contemporáneas y a procesos de sustitución o renovación puntual dentro de un tejido urbano ya consolidado.

El análisis global de los datos evidencia, por tanto, una estructura urbana compleja y estratificada, en la que conviven edificaciones de distintas épocas, intensidades y tipologías. El predominio del parque edificatorio antiguo, junto con la presencia puntual de edificaciones más recientes de mayor intensidad, subraya la necesidad de aplicar criterios diferenciados de ordenación y gestión. En particular, resulta imprescindible priorizar las actuaciones de conservación, rehabilitación y mejora de la habitabilidad en el tejido histórico, garantizando al mismo tiempo que las intervenciones contemporáneas se integren de forma respetuosa con la morfología urbana, la escala edificatoria y los valores patrimoniales que caracterizan el ámbito del PERI.

2.3.7 ALOJAMIENTO TURÍSTICO (¿?)

Según la información facilitada por el Ayuntamiento de Coria, en el ámbito urbano y en su entorno inmediato se localiza una oferta significativa de apartamentos turísticos, que constituye un componente relevante del alojamiento turístico de la ciudad y, en particular, del Casco Histórico y áreas próximas.

De acuerdo con los datos disponibles, se identifican los siguientes establecimientos:

- Apartamentos Al-Karika (AT II), situados en el Casco Histórico, con apartamentos de 1 y 2 habitaciones y una capacidad máxima de 4 a 6 plazas por unidad. La documentación disponible no concreta el número total de apartamentos, por lo que no se incluye en el cómputo cerrado de unidades, si bien supone una aportación relevante de plazas en el corazón del casco antiguo.
- Rotonda del Minotauro (AT I), con 1 apartamento y una capacidad máxima de 6 plazas.
- Apartamentos Turísticos La Posada, con 4 apartamentos, con capacidades variables de entre 2 y 4 plazas, lo que supone hasta 16 plazas.
- Alojamientos Coria (AT II), con 3 apartamentos, con una capacidad máxima de 4 plazas por unidad, alcanzando un total de 12 plazas.

- Apartamento Turístico El Mentidero, con 1 apartamento y una capacidad máxima de 4 plazas.
- El Jardín de las Libélulas, con 2 estudios, con una capacidad máxima de 4 plazas cada uno, lo que suma 8 plazas.

Atendiendo exclusivamente a los alojamientos en los que se dispone de información completa, el ámbito analizado cuenta con al menos 11 apartamentos o estudios turísticos, que ofrecen un mínimo de 46 plazas. A esta cifra deben añadirse las plazas correspondientes a Apartamentos Al-Karika, cuya capacidad global no puede cuantificarse con exactitud a partir de la información disponible, pero que incrementa de forma significativa la oferta total de alojamiento turístico en el Casco Histórico.

Este conjunto de apartamentos turísticos evidencia la consolidación de una oferta de alojamiento de pequeña y mediana escala, mayoritariamente integrada en el tejido urbano existente, que refuerza el papel del Casco Histórico y su entorno como espacio de atracción turística y de estancia temporal.

2.3.8 PROPIEDAD HORIZONTAL Y VERTICAL

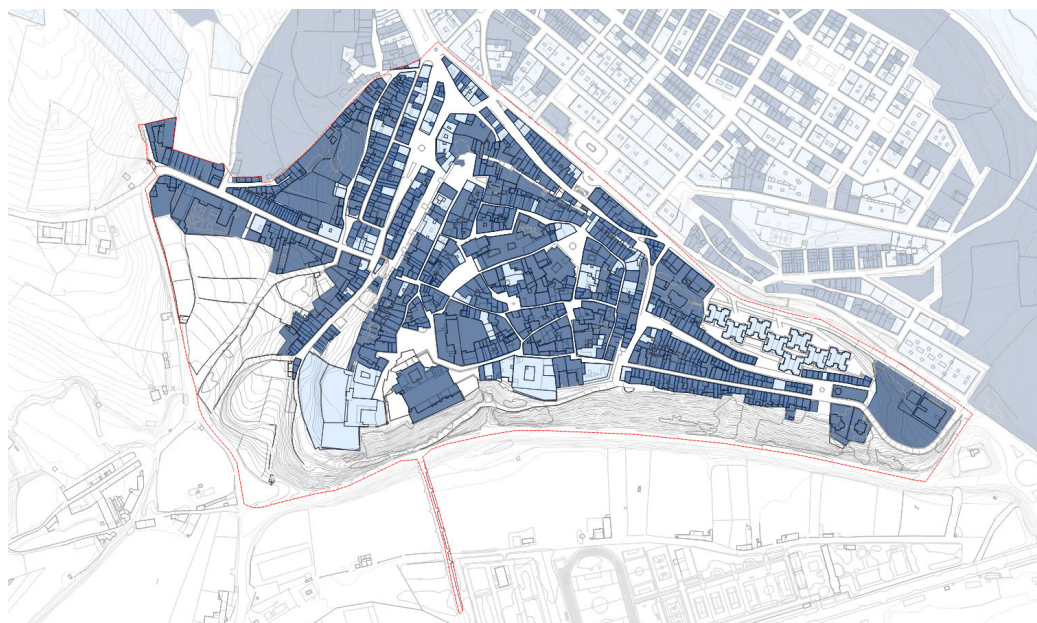
El análisis del régimen de propiedad de las parcelas incluidas en el ámbito de estudio pone de manifiesto un claro predominio de la Propiedad Vertical (PV) frente a la Propiedad Horizontal (PH). En concreto, del total de 728 parcelas analizadas, 644 se encuentran en régimen de Propiedad Vertical, lo que representa el 88,46 % del total, mientras que 84 parcelas se corresponden con el régimen de Propiedad Horizontal, alcanzando el 11,54 %.

Propiedad de la parcela	Numero de parcelas	Porcentaje (%)
Propiedad Vertical	644	88,46 %
Propiedad Horizontal	84	11,54 %
Total	728	100 %

Distribución del número de parcelas según el régimen de propiedad (Propiedad Vertical y Propiedad Horizontal). Información obtenida a partir de los datos catastrales.

Estos datos reflejan que el modelo edificatorio y parcelario dominante en el ámbito es el de edificación en propiedad vertical, asociado habitualmente a edificaciones de una o varias plantas que se desarrollan sobre una única parcela y bajo un único titular, característica común en tejidos urbanos tradicionales y consolidados. Por el contrario, la Propiedad Horizontal presenta una implantación claramente minoritaria, vinculada generalmente a procesos edificatorios más recientes o a tipologías residenciales específicas que implican la división de un mismo inmueble en distintas unidades privativas.

El predominio de la Propiedad Vertical condiciona de manera significativa las dinámicas de intervención urbanística y edificatoria, al facilitar actuaciones individuales sobre las parcelas y edificios, así como la aplicación de criterios de conservación y rehabilitación adaptados a estructuras edificatorias unitarias. Este aspecto resulta especialmente relevante en el marco del planeamiento y de las estrategias de protección y revitalización del ámbito, al permitir una gestión más directa de las actuaciones sobre el patrimonio edificado existente.



2.4. CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en el término municipal de Coria, en lo relativo al ámbito del casco histórico, es el Plan Especial del Casco Histórico (PECH), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Coria el 25 de enero de 1994, y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) de 26 de mayo de 1994.

El Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento específico destinado a la ordenación, protección y puesta en valor del conjunto histórico de la ciudad, desarrollando y complementando las determinaciones del planeamiento general municipal. A través de sus determinaciones normativas y gráficas, el PECH establece una regulación pormenorizada de los usos del suelo, las condiciones de la edificación, la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y paisajístico, así como los criterios de gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas dentro de su ámbito territorial.

De conformidad con la legislación urbanística aplicable, el Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando concurran las circunstancias legalmente previstas.

2.4.1 ANTECEDENTES DEL PECH VIGENTE

Con anterioridad a la aprobación del Plan Especial del Casco Histórico actualmente vigente, el ámbito objeto de ordenación estuvo regulado por diversos instrumentos de planeamiento urbanístico y marcos normativos que, de forma progresiva, fueron estableciendo las directrices básicas de ordenación y edificación, si bien sin alcanzar el grado de detalle y especificidad necesario para una protección integral del conjunto histórico.

En este sentido, cabe destacar, en primer lugar, la existencia de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que constituyeron el marco de ordenación general del municipio y resultaron de aplicación al casco histórico, regulando de forma genérica la clasificación y calificación del suelo, las condiciones de edificación y los usos permitidos. Estas determinaciones, de carácter generalista, no incorporaban una regulación específica adaptada a los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos del ámbito.

Asimismo, el planeamiento general municipal aprobado a finales de la década de 1980, junto con la normativa urbanística y sectorial vigente en cada momento, introdujo la consideración del casco antiguo como un ámbito urbano singular, reconociendo la necesidad de establecer criterios específicos de protección y ordenación, y remitiendo su desarrollo pormenorizado a la formulación de un instrumento de planeamiento especial.

Junto a estos instrumentos, la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico, especialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, actuó como marco determinante en la definición de las directrices de protección del conjunto histórico, reforzando la

necesidad de contar con un Plan Especial que integrase de forma coherente los criterios urbanísticos y patrimoniales.

2.4.3 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El planeamiento vigente califica como Sistema de Espacios Libres tres piezas de suelo situadas dentro del Casco Histórico de Coria. No obstante, dichas áreas no cumplen en la actualidad las características propias que definen este sistema, bien por no encontrarse debidamente urbanizadas como espacios libres, bien por no desempeñar de forma efectiva las funciones ambientales, sociales y de esparcimiento que les son inherentes.

En consecuencia, puede afirmarse que el ámbito del Casco Histórico presenta una carencia significativa de espacios libres adecuados para atender las necesidades de la población residente y usuaria del mismo. Si bien existen diversas plazas y espacios abiertos, la fuerte presencia del vehículo privado, su utilización mayoritaria como zonas de circulación o aparcamiento, así como su carácter totalmente impermeable, impiden que estos espacios reúnan las condiciones necesarias para ser considerados verdaderos espacios libres de uso público.

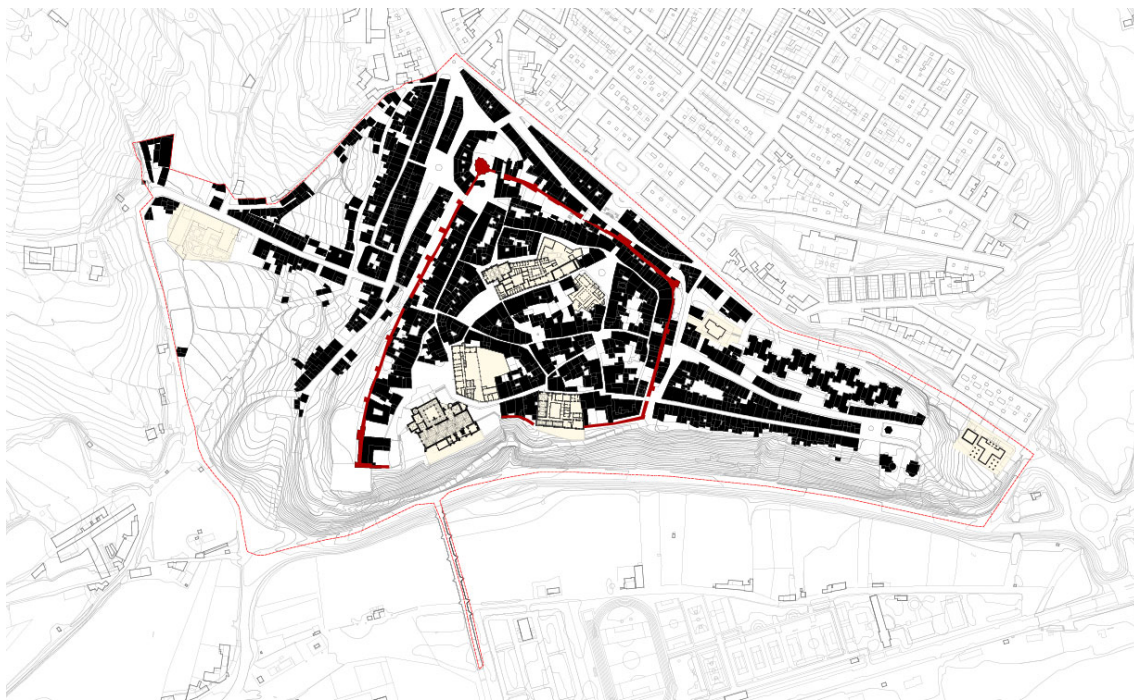
Esta situación limita la calidad urbana del conjunto histórico, reduce las oportunidades de estancia, relación y disfrute ciudadano, y evidencia la necesidad de replantear el papel de estos espacios con el fin de garantizar una red de espacios libres funcional, accesible y acorde con las exigencias actuales de habitabilidad y sostenibilidad urbana.

2.4.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Casco Histórico de Coria concentra una parte muy significativa de los equipamientos institucionales, administrativos, religiosos y asistenciales del municipio, lo que refuerza su papel como núcleo funcional y simbólico de la ciudad. Dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) se localizan los siguientes equipamientos principales, todos ellos vinculados a la historia urbana y al funcionamiento cotidiano de Coria:

- Ayuntamiento de Coria, con una superficie construida de 959,98 m², como sede principal de la administración municipal.
- Catedral de Santa María de la Asunción, con 2.582,20 m², principal hito religioso y patrimonial de la ciudad.
- Palacio Episcopal, con una superficie de 2.983,00 m², asociado históricamente al papel eclesiástico de Coria como sede episcopal.
- Convento de la Madre de Dios, con 2.518,94 m², de carácter religioso y cultural.
- Seminario Conciliar, con 2.106,25 m², equipamiento docente y religioso de relevancia supramunicipal.
- Juzgados de Coria, con 1.277,66 m², que consolidan el papel del Casco Histórico como centro administrativo comarcal.
- Residencia de San Nicolás de Bari, con 2.881,09 m², equipamiento asistencial de especial importancia en un contexto de población envejecida.
- Centro de Profesores y Recursos de Coria, con 1.387,65 m², vinculado a la formación y apoyo al sistema educativo.

La superficie total destinada a equipamientos dentro del ámbito del PECH asciende a 16.696,77 m². Si se pone esta cifra en relación con la superficie total del ámbito del Plan Especial, que es de 266.996,93 m², los equipamientos representan aproximadamente el 6,26 % del suelo del Casco Histórico. Este porcentaje es elevado para un tejido urbano histórico y pone de manifiesto la fuerte concentración de funciones públicas y dotacionales en este ámbito. Desde el punto de vista funcional, y considerando una población estimada en torno a 780 habitantes en el PECH, el Casco Histórico dispone de una ratio aproximado de 21,4 m² de equipamiento por habitante, un valor muy superior a los estándares habituales en ámbitos residenciales. Este dato refleja que el Casco Histórico no actúa únicamente como espacio de residencia, sino como un centro de servicios y equipamientos de escala urbana y comarcal, que da soporte tanto a la población local como al conjunto del municipio y su entorno.



Plano del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria con localización de los equipamientos existentes, representados en planta baja (PB)

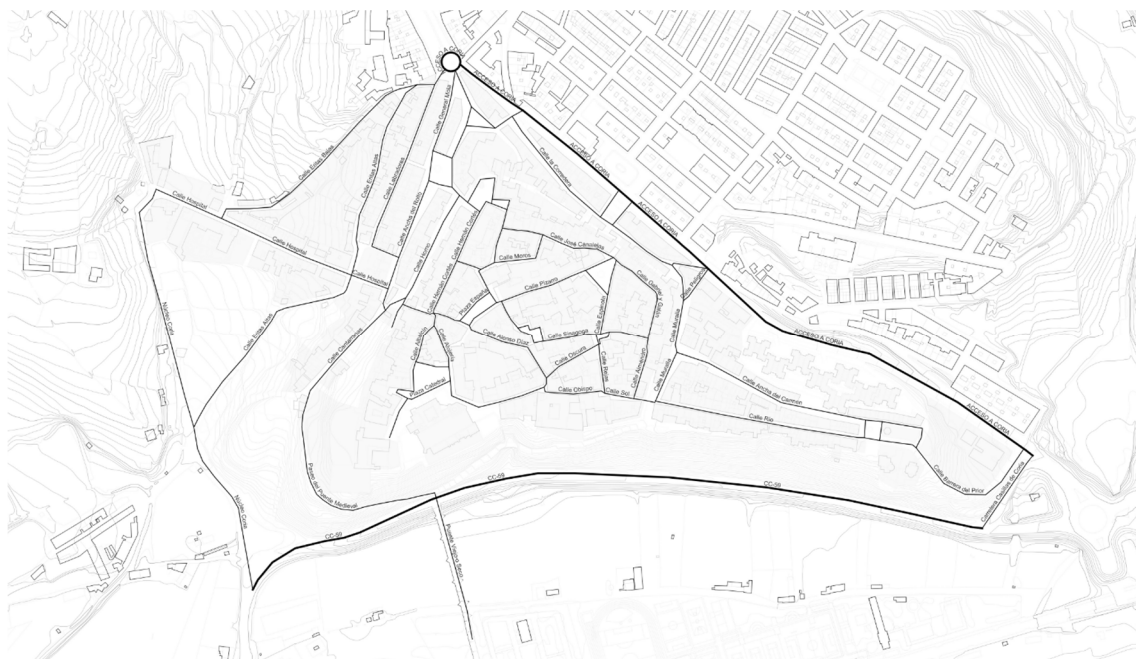
2.4.5 SISTEMA VIARIO

El sistema viario del casco histórico de Coria (Cáceres) responde a una trama urbana de origen medieval, fuertemente condicionada por la muralla, la topografía y la superposición de distintas etapas históricas. Se trata de un tejido compacto e irregular, con calles estrechas, recorridos sinuosos y secciones variables, concebido originalmente para la circulación peatonal y funciones defensivas, y no para el tráfico rodado contemporáneo.

La estructura viaria presenta una jerarquía clara: unos pocos ejes principales conectan las antiguas puertas de la muralla con los espacios centrales de representación —especialmente el entorno de la Catedral y las plazas asociadas—, mientras que una red densa de calles secundarias y travesías da acceso a las parcelas residenciales. Estas vías interiores, de anchura reducida y trazado quebrado, limitan la permeabilidad visual y la continuidad del recorrido, pero refuerzan el carácter doméstico y recogido del conjunto histórico.

Desde el punto de vista funcional, el viario del casco histórico tiene un carácter eminentemente local, orientado al acceso a viviendas, pequeños comercios y equipamientos de proximidad. El tráfico rodado se encuentra muy condicionado por las dimensiones de las calles y se gestiona mediante sentidos únicos, restricciones de acceso y tramos de plataforma única, con una prioridad clara para el peatón. La muralla actúa como límite físico del sistema, concentrando los flujos en los puntos de entrada y condicionando la movilidad interna.

En conjunto, el sistema viario del casco histórico de Coria no responde a criterios de capacidad o fluidez, sino a una lógica patrimonial y de escala humana, donde la proximidad, la movilidad calmada y la relación directa entre el espacio público y la edificación son los elementos estructuradores. Esta configuración requiere estrategias específicas de gestión de la movilidad que compatibilicen la preservación del patrimonio con la funcionalidad urbana actual.



2.5. MOVILIDAD

2.5.1 RED PEATONAL

La red peatonal del casco histórico de Coria se apoya en una trama urbana compacta y de pequeña escala, formada por calles estrechas y recorridos sinuosos que, por su propia morfología, presentan un elevado potencial peatonal. El ancho reducido de las vías, la proximidad entre usos y la continuidad de fachadas configuran un entorno claramente favorable al desplazamiento a pie y a la vida urbana de proximidad, propio de los tejidos históricos.

No obstante, en la situación actual, este potencial se ve limitado por la fuerte presencia del vehículo privado. Muchas de las calles, pese a su sección reducida, admiten circulación y estacionamiento, lo que genera conflictos de convivencia, reduce el espacio útil para el peatón y desvirtúa la lectura del espacio público como ámbito prioritariamente peatonal. La ausencia de aceras diferenciadas en numerosos tramos obliga a compartir la calzada, incrementando la sensación de inseguridad y dificultando el uso cotidiano por parte de personas mayores, infancia o personas con movilidad reducida.

A pesar de ello, gran parte del viario interior del casco histórico funciona de facto como una red peatonal continua, especialmente en los recorridos entre plazas, equipamientos y espacios de centralidad, donde la intensidad de tráfico es baja y la velocidad del vehículo queda limitada por la propia geometría del trazado. Estos itinerarios presentan condiciones óptimas para evolucionar hacia modelos de plataforma única o de prioridad peatonal, reforzando la accesibilidad, la continuidad de los recorridos y la calidad del espacio público.

En conjunto, la red peatonal del casco histórico de Coria combina una alta aptitud estructural para el uso peatonal con una gestión de la movilidad aún muy condicionada por el coche. Esta dualidad evidencia la oportunidad de avanzar hacia una progresiva peatonalización y calmando del tráfico, que permita poner en valor la estructura histórica del viario, mejorar la seguridad y reforzar el carácter cívico y patrimonial de las calles del casco antiguo.

2.5.2 ANCHO DE LAS CALLES

La distancia entre fachadas de un tramo de calle condiciona la distribución del espacio público entre modos de transporte.

Existe un problema asociado al espacio dedicado en el viario al vehículo motorizado (tanto para la circulación como para el aparcamiento), que es mucho superior al dedicado al peatón. A de más, se observa como el ancho de las calles es más estrecho en las zonas del recinto amurallado.

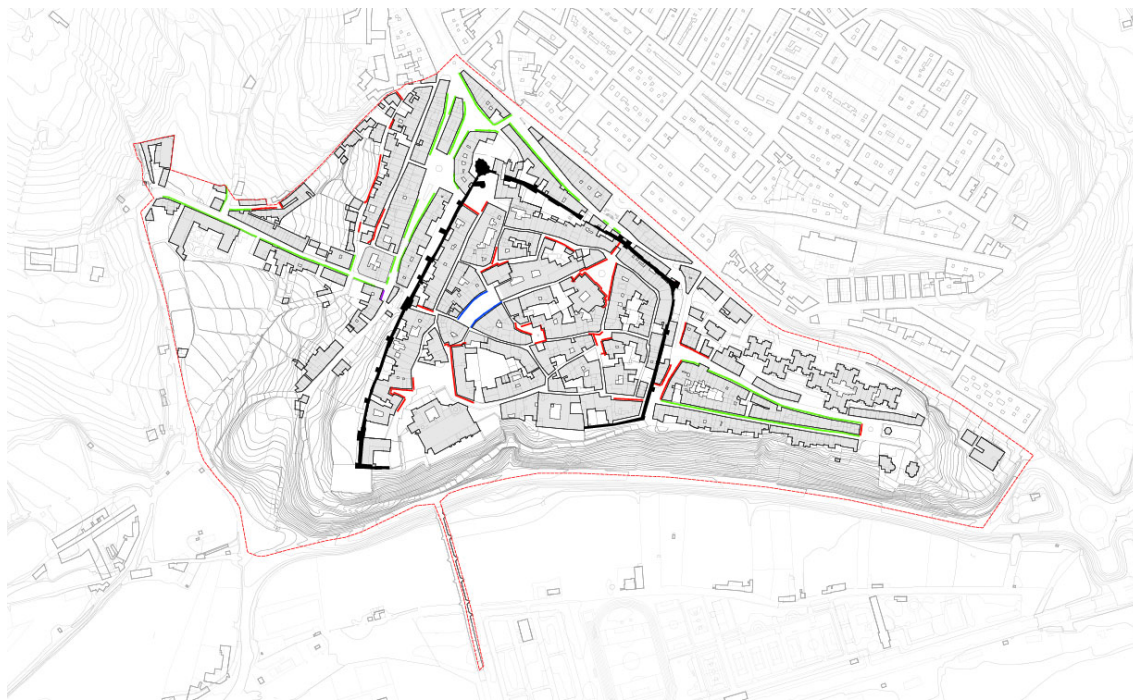
2.5.3 APARCAMIENTO

El análisis del sistema de aparcamiento en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria pone de manifiesto una situación estructuralmente deficitaria, directamente vinculada a la morfología del tejido urbano histórico. El carácter estrecho de la mayor parte del viario, junto con la escasez de aparcamientos privados en parcela, limita de forma muy significativa la capacidad de acogida de vehículos y favorece la aparición de prácticas de estacionamiento irregular.

Este estacionamiento irregular se concentra principalmente en aquellos puntos donde la sección viaria se amplía de forma puntual o donde existen espacios libres urbanos, como ocurre en la calle Sol, la plaza de España, la plaza de San Pedro o en determinadas esquinas (por ejemplo, en la intersección de la calle de la Carnicería con la calle Santiago). Estas prácticas, aunque responden a una demanda real de estacionamiento, generan impactos negativos relevantes: dificultan o impiden el acceso a las plantas bajas de las edificaciones por la proximidad de los vehículos a las fachadas, reducen el ya escaso espacio disponible para el peatón en un tejido urbano con déficit de espacios libres y contribuyen a la contaminación visual del conjunto histórico, afectando a la percepción del espacio público y del patrimonio edificado.

En el plano se diferencian los distintos tipos de aparcamiento existentes, identificados mediante codificación cromática. El aparcamiento irregular, representado en color rojo, evidencia los puntos conflictivos donde el estacionamiento se produce sin una ordenación clara ni condiciones adecuadas de accesibilidad. El aparcamiento en línea, señalado en color verde, se dispone mayoritariamente en los tramos de viario con mayor anchura y constituye la forma más extendida de estacionamiento regulado en calzada. El aparcamiento en diagonal, representado en color morado, se localiza en ámbitos muy concretos donde la sección viaria lo permite, incrementando la capacidad de plazas, pero con un mayor impacto sobre el espacio público. Por último, el aparcamiento en batería, indicado en color azul, aparece de forma muy puntual y generalmente asociado a espacios singulares o ensanchamientos del viario.

La oferta global de aparcamiento en el ámbito del PECH se articula, por tanto, a través de aparcamiento público en calzada, que incluye plazas para motocicletas, aparcamiento público fuera de calzada localizado en edificios específicos, y aparcamiento privado en parcela, este último con una presencia muy limitada en el Casco Histórico. En conjunto, el sistema actual resulta insuficiente para atender la demanda existente y genera conflictos de uso del espacio público, lo que refuerza la necesidad de que el Plan Especial aborde el aparcamiento desde una perspectiva integrada, priorizando la accesibilidad peatonal, la protección del patrimonio urbano y la mejora de la calidad del espacio público.



Plano del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Coria con representación de los tipos de aparcamiento existentes, diferenciados por código de color: aparcamiento irregular (rojo), aparcamiento en línea (verde), aparcamiento en diagonal (morado) y aparcamiento en batería (azul).

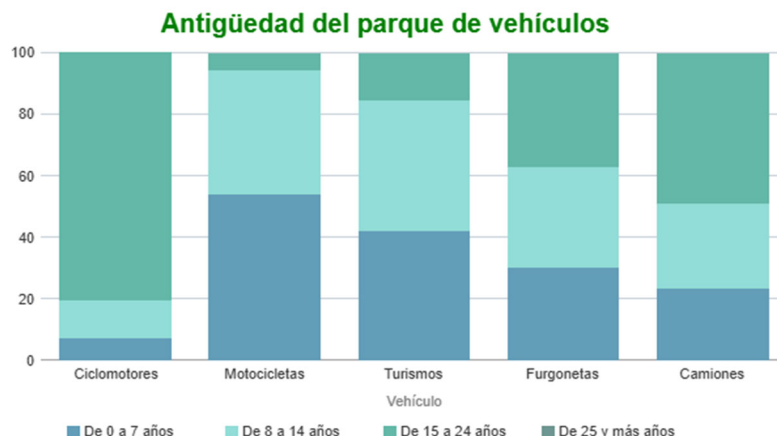
2.5.4 PARQUE DE VEHÍCULOS E ÍNDICE DE MOTORIZACIÓN

A partir de los datos municipales de la Junta de Extremadura correspondientes al año 2023, el parque de vehículos de Coria muestra un claro predominio del turismo, que concentra 7.412 vehículos, lo que confirma un modelo de movilidad fuertemente apoyado en el vehículo privado. Considerando una población municipal de 12.125 habitantes, el índice de motorización de turismos en el conjunto de la ciudad se sitúa en 611 vehículos por cada 1.000 habitantes, un valor elevado que evidencia la alta dependencia del automóvil en los desplazamientos cotidianos.

Este contexto general tiene una incidencia directa en el Casco Histórico. Aunque no se dispone de un dato específico desagregado de turismos para el ámbito del PECH, la media de motorización en este ámbito es sensiblemente inferior a la del conjunto del municipio, como consecuencia de una menor población residente, una estructura demográfica envejecida y, especialmente, de las limitaciones físicas del viario histórico y de la escasez de aparcamiento. No obstante, pese a este menor índice relativo, la presión del vehículo privado en el PECH sigue siendo elevada debido a la atracción de actividades administrativas, comerciales y turísticas, así como al uso del Casco Histórico como destino de desplazamientos desde otros barrios de la ciudad.

El análisis del parque móvil se ve reforzado por la antigüedad media de los vehículos, especialmente en el caso de turismos, con valores en torno a los 14 años, lo que incrementa los impactos asociados a emisiones, ruido y ocupación del espacio público. En un entorno patrimonialmente sensible como el Casco Histórico, estas dinámicas acentúan los conflictos entre tráfico, estacionamiento y calidad urbana.

En conjunto, los datos confirman que el elevado índice de motorización del municipio condiciona de forma significativa el funcionamiento del PECH, reforzando la necesidad de que el Plan Especial incorpore medidas orientadas a contener el uso del vehículo privado, mejorar la gestión del aparcamiento y promover alternativas de movilidad compatibles con la protección del patrimonio y la mejora del espacio público.



2.6. PATRIMONIO Y PAISAJE

El paisaje se percibe actualmente como un elemento importante de la cualidad de vida de las poblaciones, elemento esencial en el bienestar individual y social, tanto en los medios urbanos como rurales, en los territorios degradados como en los de gran calidad, en los espacios singulares como en los cotidianos. El paisaje representa, de otro lado, un complemento monumental del patrimonio cultural y natural de cada región, contribuyendo al más completo y armónico desarrollo de las personas y a la consolidación de la identidad propia de cada territorio.

Conscientes de que el paisaje coopera en la elaboración de las culturas locales i como componente fundamental del patrimonio cultural i natural de Europa, reconociendo que la calidad i la diversidad de los paisajes europeos constituyen un recurso común para la protección, gestión y ordenación es conveniente cooperar, se redacta la Convención Europea del Paisaje, aprobada en Florencia el octubre del 2000 - ratificada en España el 6 de noviembre del 2007.

Las medidas particulares propuestas parten de la sensibilización de la sociedad civil, de las organizaciones privadas i de las autoridades públicas respecto al valor del paisaje a sus funciones y a sus transformaciones. Se fundamenta la formación y la educación paisajística tanto profesionales como de escolares y universitarios; promoviendo la identificación y el estudio de los paisajes propios en el conjunto de cada territorio por tal de aplicar políticas de paisaje que establezcan la protección, la gestión y la ordenación de todos los paisajes.

A nivel general, se integra el paisaje en políticas de ordenación del territorio, de urbanismo, i en políticas de cultura, ambiental, agraria, social y económica, así como en otras políticas que puedan tener efectos directos o indirectos sobre el paisaje, todo esto en el marco de una cooperación europea. A nivel específico, en el ámbito del PECH, se valora dar el reconocimiento que le conlleva en los elementos patrimoniales más relevantes.

2.6.1 EL PAISAJE Y EL ENTORNO

El centro histórico de Coria se sitúa de forma desplazada hacia el suroeste del núcleo urbano actual, asentándose sobre un pequeño cerro en la margen del río Alagón, lo que ha condicionado de manera decisiva tanto su implantación territorial como su evolución urbana. Esta posición elevada respecto al valle fluvial confiere al casco histórico una estrecha relación visual y paisajística con el entorno, estableciendo un diálogo directo entre la ciudad histórica y el paisaje de la vega del Alagón, caracterizado por un paisaje agrícola abierto y de suaves horizontes que contrasta con la presencia del cerro urbano. Coria se encuentra situada aproximadamente a 264 metros sobre el nivel del mar en su casco histórico, mientras que los valores altimétricos dentro del municipio oscilan entre los 212 m y los 444 m s. n. m., reflejando la variación del relieve en función del contacto entre la llanura de la vega fluvial y las plataformas del relieve circundante.

Desde el punto de vista hipsométrico, el recinto histórico amurallado presenta una topografía mayoritariamente plana, resultado de la adaptación del trazado urbano al plano superior del cerro, lo que permitió históricamente la configuración de una trama urbana compacta y continua. En el extremo

suroccidental del ámbito se produce un descenso progresivo del terreno hacia la vega, generando un conjunto de vías históricas en fuerte pendiente que salvan el desnivel existente entre el plano superior del casco y las cotas inferiores próximas al cauce del río. Entre estas vías destacan la calle Ancha del Rollo y la calle Estrecha del Carmen, ejemplos representativos de la adaptación del viario a las condiciones topográficas locales, con pendientes marcadas que conectan los niveles alto y bajo del casco urbano.

La diferencia altimétrica entre la cota media del casco y las cotas más bajas próximas al cauce del río Alagón puede alcanzar varios metros, poniendo de relieve la relación entre la ciudad y su valle fluvial, así como la importancia de esta topografía en la estructuración física y funcional del ámbito. Esta configuración ha condicionado no solo la disposición del viario y de las parcelas, sino también la percepción visual del conjunto urbano desde distintos puntos de observación en el valle.

La relación entre la topografía, la edificación histórica y el paisaje circundante configura una de las imágenes más representativas y valoradas de la ciudad de Coria. Desde los márgenes del río Alagón, con el puente de piedra en primer plano y los campos de cultivo extendiéndose en la vega fluvial, se percibe en segundo plano la silueta del cerro coronado por la catedral y el recinto amurallado, conformando una vista panorámica de alto valor paisajístico y patrimonial. Esta imagen, fuertemente arraigada en la identidad visual de la ciudad, refuerza la necesidad de considerar las relaciones topográficas y visuales como elementos clave en cualquier intervención urbanística o proyecto de rehabilitación dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico.

3. EJES DE PROPUESTA DEL PECH

Los ejes de propuesta del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) se alinean y desarrollan de manera coherente con las directrices y acciones definidas en los apartados de patrimonio del Plan General Municipal (PGM) de Coria, compartiendo un marco común orientado a la protección, conservación activa y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico del municipio. El PECH asume, no obstante, un mayor grado de detalle y especificidad, adaptando dichas directrices al ámbito intramuros del casco histórico, que concentra los valores patrimoniales más significativos y requiere una atención diferenciada.

El ámbito del recinto histórico, definido por la muralla y su tejido urbano interior, presenta una elevada complejidad morfológica, tipológica y funcional, así como una especial fragilidad derivada de la antigüedad del parque edificado, la intensidad de usos y la presión turística y administrativa. Por este motivo, el PECH desarrolla de forma pormenorizada los objetivos del PGM, estableciendo criterios de intervención, regulación y gestión específicos que permitan compatibilizar la preservación del patrimonio con la mejora de la habitabilidad, la calidad del espacio público y la revitalización social y económica del centro histórico.

En este marco, el PECH concreta y aplica, en el ámbito del casco histórico, las siguientes actuaciones y líneas de intervención derivadas del PGM:

- **Actualización y desarrollo del catálogo patrimonial**, incorporando la revisión de niveles de protección, la identificación de bienes emergentes y la definición de criterios específicos de intervención en edificios, conjuntos urbanos, espacios públicos y tramas históricas intramuros.
- **Protección y puesta en valor del recinto amurallado**, entendiendo la muralla y su entorno inmediato como elemento estructurante del casco histórico, garantizando su conservación, la mejora de su lectura urbana y su integración en los recorridos y espacios públicos.
- **Rehabilitación del parque edificado residencial**, promoviendo actuaciones de mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia de las viviendas, con especial atención a la preservación de las tipologías constructivas tradicionales y a la adecuación de los edificios a usos compatibles.
- **Recuperación y reutilización de edificios singulares en desuso o infrautilizados**, fomentando su adaptación a nuevos usos culturales, sociales, dotacionales o económicos que refuercen la vitalidad del casco histórico, evitando procesos de degradación o abandono.
- **Cualificación del espacio público intramuros**, mediante la mejora de pavimentaciones, infraestructuras urbanas, accesibilidad y tratamiento ambiental, reforzando el carácter histórico de calles, plazas y recorridos, y priorizando al peatón.
- **Impulso de la actividad económica vinculada al patrimonio**, especialmente en los ámbitos del comercio de proximidad, la hostelería y el turismo cultural, favoreciendo una oferta compatible con la conservación del entorno histórico y orientada a la diversificación de usos.
- **Programas de sensibilización y difusión del patrimonio**, dirigidos tanto a la población residente como a visitantes, con el objetivo de reforzar el sentimiento de pertenencia, el conocimiento del valor patrimonial del casco histórico y el uso responsable del mismo.
- **Integración del patrimonio paisajístico y ambiental**, prestando atención a los espacios de contacto entre el recinto histórico y su entorno inmediato, así como a las visuales, recorridos y relaciones con el río, en coherencia con las estrategias ambientales del PGM.

De este modo, el PECH se configura como el instrumento encargado de desarrollar de manera operativa y específica los objetivos patrimoniales del PGM en el ámbito intramuros, asegurando una intervención ajustada a la singularidad del casco histórico de Coria y reforzando su papel como núcleo identitario, cultural y urbano del municipio.

3.1. TIPOLOGÍA DE BIENES Y NIVELES DE PROTECCIÓN

El Catálogo debe contemplar los siguientes Bienes:

- Bienes de Interés Cultural del municipio que son objeto de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Extremadura
- Bienes de catalogación general
- Bienes incluidos en el Inventario general de Bienes muebles del Patrimonio histórico español
- Bienes puntuales del patrimonio natural o ambiental- paisajístico que requieren de una protección urbanística
- Todos aquellos bienes que se propongan por razón de su valor, justificando la inclusión con criterios técnicos y científicos. Son los que denominamos como “bienes *emergentes*”

En cuanto a la titularidad, los bienes catalogados pueden ser tanto **públicos como privados**. En todo caso debemos tener en cuenta que el **patrimonio arqueológico declarado es siempre de dominio público** y, por tanto, se integra en el marco competencial del patrimonio gestionado por la Junta de Extremadura, con independencia de la titularidad del suelo.

Según su **naturaleza y el tipo de valores asociados**, las nuevas metodologías aplicadas en la protección del patrimonio contemplan las **categorías de bienes** siguientes:

1. BIENES ARQUITECTÓNICOS

- Monumentos
- Conjuntos Históricos
- Jardines Históricos

Aparte de los mencionados específicamente en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se deben señalar también los siguientes, regulados en legislaciones estatales o con valores singulares de exclusividad que contribuyen a potenciar las **señas de identidad del municipio**:

- Elementos: *cruces de término, escudos, piedras heráldicas, etc.*
- Fragmentos: *una portada, una valla de cerramiento, una tribuna, un relieve, una pintura mural en una fachada, una decoración cerámica, una placa de calle, etc.*
- Obra civil singular: *caminos, puentes, vías de comunicación, obras de abastecimiento de agua, electricidad, etc.*
- Estructuras urbanas con identidad propia: *tapas de alcantarillado, de electricidad, farolas, luminarias particulares significativas, etc...*
- Arquitectura popular: *entendida como la manifestación material en la que se mezclan factores económicos, sociales, culturales, etc.*

2. BIENES ARQUEOLÓGICOS - PALEONTOLÓGICOS

El **patrimonio paleontológico** está formado por aquellas zonas donde puede haber elementos fósiles no relacionados con el ser humano ni con sus orígenes o antecedentes, que permiten el estudio del desarrollo de la vida vegetal y animal.

El patrimonio **arqueológico**, lo configuran el conjunto de yacimientos o áreas (en subsuelo, suelo y vuelo) que pueden servir para el conocimiento de la historia o la cultura del lugar, siempre que para obtener este conocimiento haya que estudiarlos con metodología arqueológica.

Así constituyen **patrimonio arqueológico y paleontológico** del municipio, si los hubiera:

- Las Zonas Arqueológicas como espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la historia de la humanidad.
- Los Yacimientos: elementos que se conservan in situ y presentan interés arqueológico: estructuras constructivas positivas o negativas evidentes, concentración de bienes, etc.
- Los Espacios de Protección Arqueológica: áreas en las cuales o bien por evidencias materiales, o por antecedentes históricos o por otros indicios documentados, se piensa que pueden existir restos arqueológicos o paleontológicos. Tienen una protección transitoria.
- Las Áreas de Expectativa Arqueológica: zonas donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el yacimiento posible.
- Las Zonas Paleontológicas: lugares donde hay vestigios fosilizados (fósiles (esqueletos, cáscaras, impresiones de plantas, etc.), huellas, estiércol fosilizados, etc.), que constituyen

una unidad coherente y con entidad propia, aunque cada uno individualmente no tenga valores relevantes.

3. BIENES SOCIOCULTURALES - ETNOLÓGICOS

Se considera patrimonio sociocultural - etnológico o inmaterial de Coria los elementos o lugares de interés significativo a preservar en la memoria histórica, **tales** como:

- Sitios Históricos: los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico o industrial
- Lugares de Interés Etnológico: aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del Campo Arañuelo o tradiciones.
- Lugares de Interés Industrial: aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a modos de extracción, producción, comercialización, transporte o equipamiento que merezcan ser preservados y/o reseñados por su relevante valor industrial, técnico o científico.
- Zonas Patrimoniales: aquellos territorios o espacios que constituyen un conjunto patrimonial, diverso y complementario, integrado por bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso, valores paisajísticos y ambientales. Pueden considerarse como lugares de transformación urbana; caminos, fuentes, pozos, balsas y/o pantanos, por ejemplo.

4. BIENES NATURALES

El patrimonio natural de Coria abarca lugares y/o elementos puntuales con valor a escala municipal como los espacios referentes a la biodiversidad del territorio que se enmarca en el término municipal o forma parte de una estructura de protección reconocida más amplia. Estos bienes se pueden clasificar de la manera siguiente:

- Espacios de interés geológico
- Entornos fluviales
- Bosques singulares
- Árboles monumentales
- Otros elementos naturales y/o ecológicos

5. BIENES AMBIENTALES - PAISAJÍSTICOS

El patrimonio paisajístico está configurado por las áreas, cuyo valor es el resultado de la humanización del entorno, fruto de la interacción dinámica entre los factores naturales (relieve, hidrografía, flora, etc.) y los humanos (actividad económica, asentamientos, etc.).

- Áreas y entornos de interés paisajístico
- Recorridos
- Fuentes
- Miradores
- Elementos caracterizadores

A menudo en un mismo lugar pueden estar presentes valores reconocidos desde diversas perspectivas: cultural, natural, socio-cultural, etc.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN

Se definirán entornos de protección con la determinación de parámetros de intervención en las áreas de influencia de elementos o conjuntos catalogados.

3.2. NIVELES DE PROTECCIÓN

Para la adecuada protección de las diferentes tipologías de bienes existentes en Coria, en el documento de Catálogo es necesario clasificar estos bienes en **categorías**.

Las categorías están determinadas por la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y el planeamiento urbanístico. Así el PGM determinará para cada bien la categoría a la que pertenece atendiendo a los principios derivados de la legislación sectorial y a las características particulares de cada uno de los elementos.

Una vez catalogado el bien mediante la aprobación del documento urbanístico, éste pasa a ser considerado como patrimonio protegido del municipio, con todas las implicaciones jurídico-administrativas que correspondan.

Niveles de protección según ley LOTUS:

1. INTEGRAL

Nivel de protección total, aplicable a aquellos bienes que deben mantenerse íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, con especial respeto de sus características específicas y de los elementos o partes que los componen. Sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

- 1. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.*
- 2. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.*
- 3. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos, ni afecten a elementos constructivos a conservar.*

2. PARCIAL

Nivel de protección para los bienes donde **interesa preservar y revalorizar alguno de sus elementos**, cuando menos los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Se autorizarán obras que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

3. AMBIENTAL

Nivel de protección para construcciones y los recintos que, **aún, no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.**

3.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS FICHAS DE CATÁLOGO

Datos básicos y descripción del bien

Nombre/s y número identificador del elemento a proteger y número de ficha

Localización: lugar, dirección/es postal/es, coordenadas UTM (x,y), e identificación en el plano normativo.

Datos catastrales, superficie, titularidad (pública o privada, con o sin concreción), número de plantas

Información gráfica

- Localización en el plano topográfico y en el ortofoto-mapa
- Planeamiento urbanístico
- Fotografías (tanto del contexto paisajístico como del conjunto construido y detalles)
- Otras imágenes del bien, fotografías históricas, etc.

Datos Urbanísticos (según planeamiento general):

- Clasificación del suelo
- Calificación urbanística

Uso: actual, original y otros anteriores (si procede)

Descripción del conjunto o elemento: estilo, época, cronología, autoría (si se conoce); descripción del bien/tipología, sistema constructivo, materiales, etc.

Estado de conservación: patologías evidentes del bien y su entorno inmediato, así como de su entorno. Es necesario evidenciar si presenta deficiencias o no.

Contexto: análisis del entorno inmediato y cercano, pavimentación; pendientes; accesibilidad; servicios; etc.

Situación de riesgo: de inundabilidad, geológico, tecnológico, incendio, pendientes, otros.
Otros aspectos vinculantes

Catalogación y actuaciones admitidas sobre el bien

Catalogación propuesta:

Tipología del bien a proteger y clasificación: bien arquitectónico (conjunto, elementos, etc.), arqueológico, natural, ambiental - paisajístico y sociocultural - etnológico.

Categoría asignada

Nivel de protección (integral, conservación, ambiental o documental)

Razones que aconsejan la incorporación al Catálogo: es necesario explicar los valores objetivos que han llevado el bien a ser catalogado.

Ámbitos de protección y aspectos:

Entornos de protección: descripción de las características del entorno necesarias para la conservación de los valores ambientales, visuales y paisajísticos del bien.

Regulación de las intervenciones: (tipo de intervenciones posibles o grado de intervención admitidos).

Usos: permitidos y prohibidos

Información complementaria

Información histórica

Referencias bibliográficas, documentación y fuentes orales (si se disponen)

Fecha

Equipo redactor de las fichas

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH

1.1. El centro histórico en el municipio de Coria. Ortofoto	Escala 1:50.000
1.2. El centro histórico en Coria. Ortofoto.	Escala 1:10.000
1.3. Ámbito PECH. Ortofoto	Escala 1:3.000
1.4. Ámbito del PECH. Base topográfica	Escala 1:3.000
1.5. Ámbito del PECH divisiones administrativas. Ortofoto.	Escala 1:3.000
1.6. Ámbito del PECH divisiones administrativas. Base topográfica.	Escala 1:3.000
1.7.1 Ámbito del PECH de Coria. Índice de esfuerzo (comparativa Badajoz)	Escala 1:20.000
1.7.2 Ámbito del PECH de Coria. Índice de esfuerzo (comparativa Cáceres)	Escala 1:20.000
1.8 Nivel de protección	Escala 1:3.000

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CASCO HISTÓRICO

2.1. Cartografía 1840-1870	Escala 1:20.000
2.2. Cartografía 1944	Escala 1:20.000
2.3. Ortofoto 1956	Escala 1:10.000
2.4. Ortofoto 1981-1986	Escala 1:10.000

3. SISTEMAS GENERALES DEL CASCO HISTÓRICO

3.1. Estructura de la red viaria urbana	Escala 1:3.000
3.2. Aparcamientos y red viaria	Escala 1:3.000
3.3.1 Estructura del sistema de equipamientos (según calificación)	Escala 1:3.000
3.3.2 Estructura del sistema de equipamientos (según tipología)	Escala 1:3.000
3.3.3 Estructura del sistema de equipamientos (según titularidad)	Escala 1:3.000
3.3.4 Estructura del sistema de equipamientos (plantas bajas)	Escala 1:3.000
3.3.5 Estructura del sistema de equipamientos (planeamiento 1989)	Escala 1:3.000
3.5 Pavimentos	Escala 1:3.000

4 ESTRUCTURA Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

4.1 Catastro	Escala 1:3.000
4.2 Superficie de las parcelas	Escala 1:3.000
4.3 Patrimonio público del suelo	Escala 1:3.000
4.4 Propiedad vertical y horizontal del suelo	Escala 1:3.000
4.5 Alturas de la edificación según catastro	Escala 1:3.000
4.6 Solares vacantes	Escala 1:3.000
4.7 Dimensión de las fachadas de las parcelas	Escala 1:3.000
4.8 Antigüedad de las edificaciones existentes	Escala 1:3.000



Fuente: Ortoimagen PNOA (2022)

-  Municipio de Coria
-  Ámbito PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH
1.1 El centro histórico en el municipio de Coria. Ortofoto



AYUNTAMIENTO DE CORIA



JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

0 250 500 m

DINA3 1:50.000



Septiembre 2025



Fuente: Ortoimagen PNOA (2022)

 Ámbito PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1. ÁMBITO DEL PECH
- 1.2 El centro histórico en Coria. Ortofoto



Fuente: Ortoimagen PNOA (2022)

 Ámbito PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH
1.3 Ámbito del PECH. Ortofoto



AYUNTAMIENTO DE CORIA



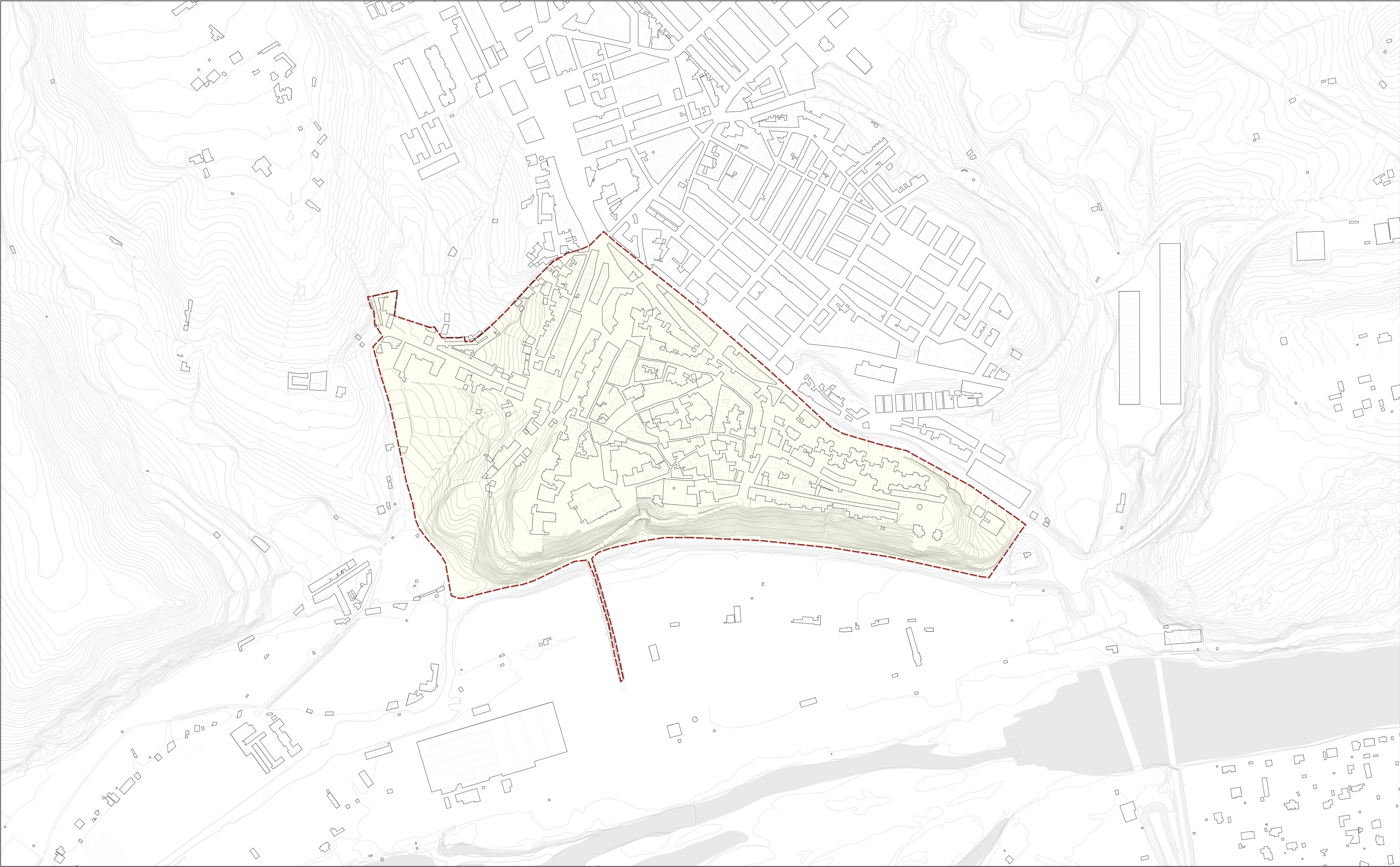
JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

0 10 20 m

DINA3 1:3.000



Septiembre 2025



Fuente: SITEX (Base topográfica)

 Ámbito PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN
1. ÁMBITO DEL PECH
1.4 Ámbito del PECH. Base topográfica



AYUNTAMIENTO DE CORIA



JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

0 50 100 m

DINA3 1:5.000



Septiembre 2025

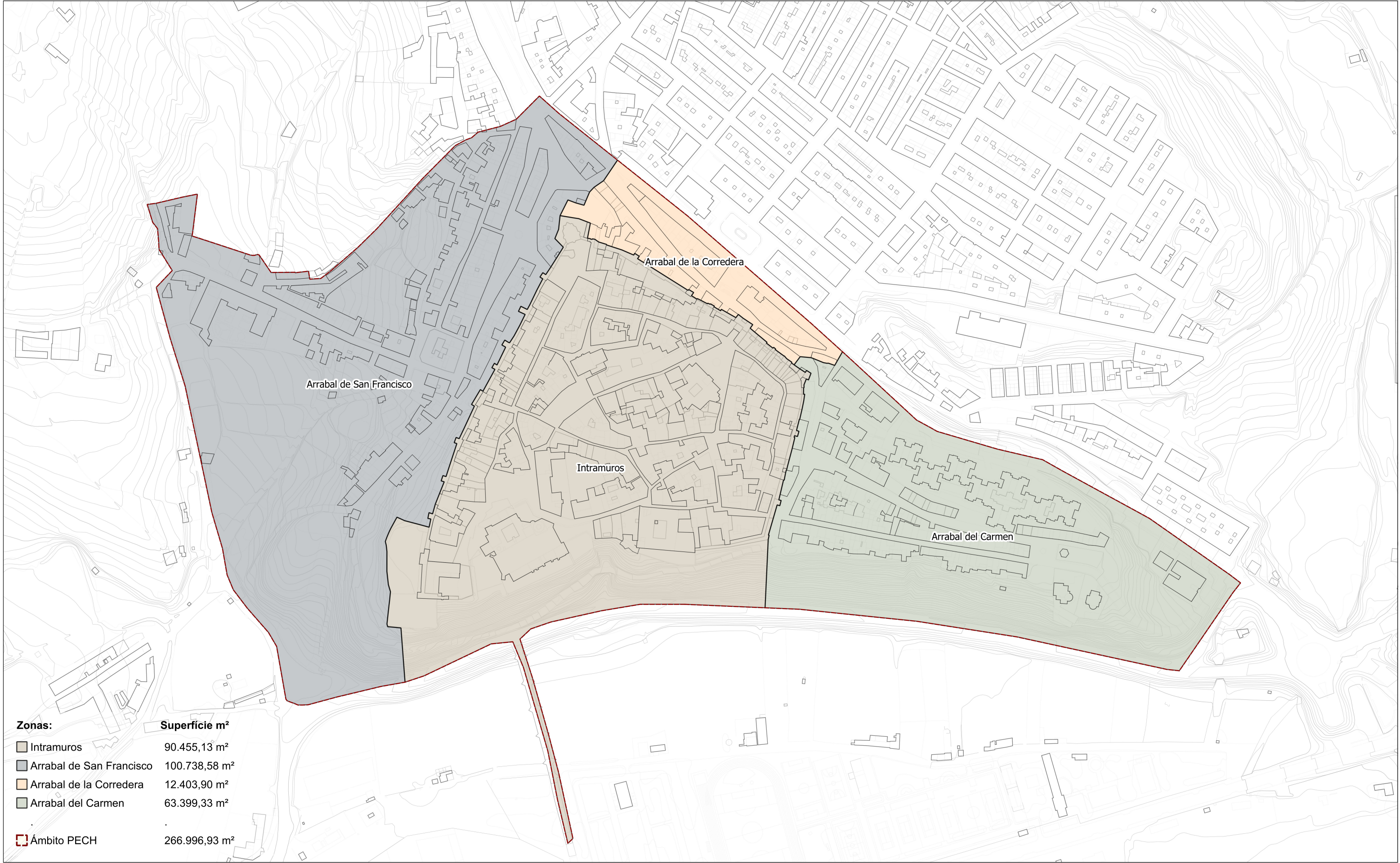


Fuente: Ortoimagen PNOA (2022)

 Divisiones administrativas del ámbito del PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH
1.5 Ámbito del PECH divisiones administrativas. Ortofoto

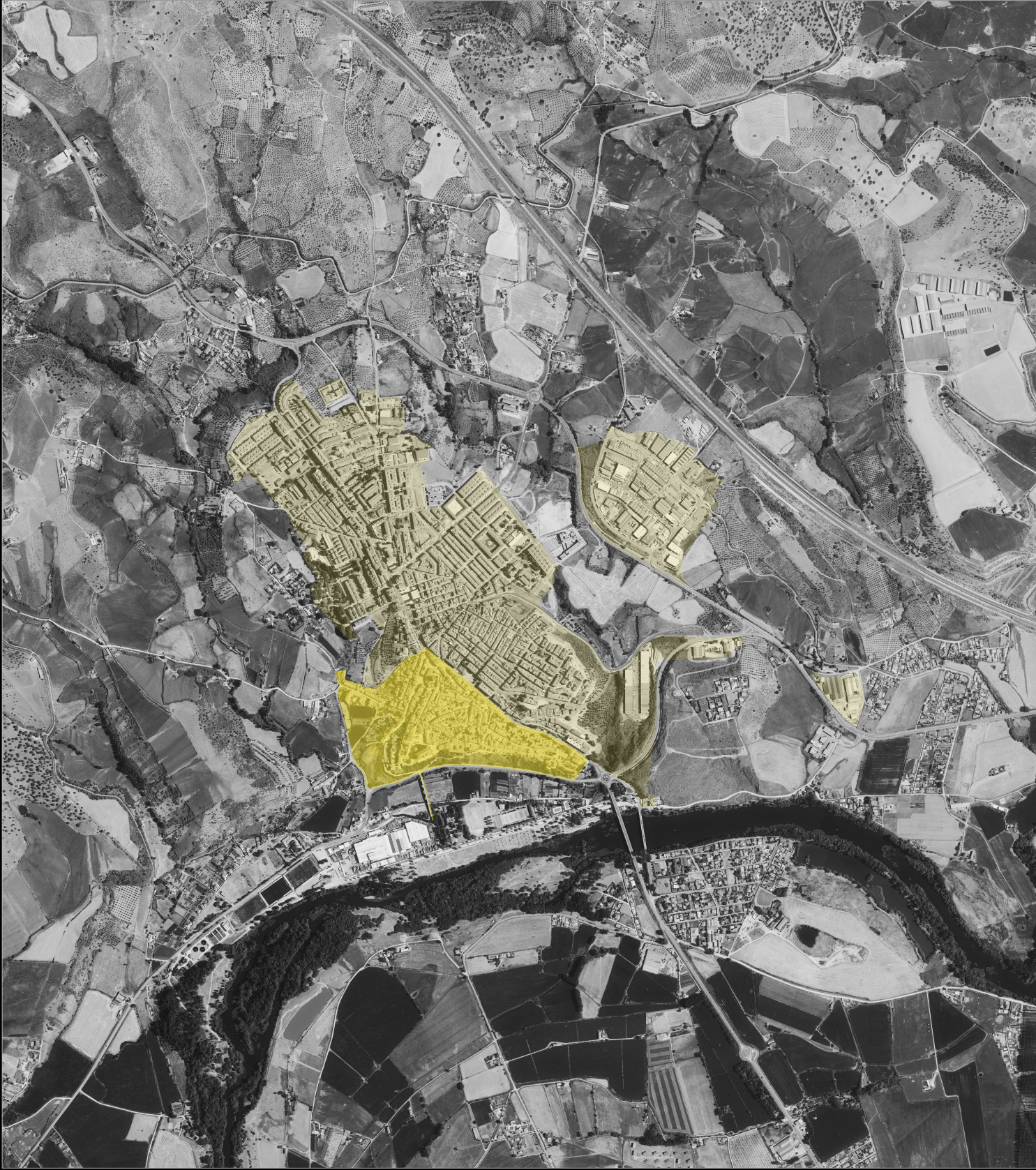


Fuente: SITEX – Sistema de Información Territorial de Extremadura

Ámbito PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH
1.6 Ámbito del PECH divisiones administrativas. Base topográfica



CORIA

Población (2025):	12.366 hab
Sup. Coria:	148,54 Ha
Sup. Casco Antiguo:	26,7 Ha
Índice de esfuerzo:	5,56 m²/Ha



BADAJOZ

Población (2024):	96.448 hab
Sup. Badajoz:	148,54 Ha
Sup. Casco Antiguo:	26,7 Ha
Índice de esfuerzo:	5,56 m²/Ha

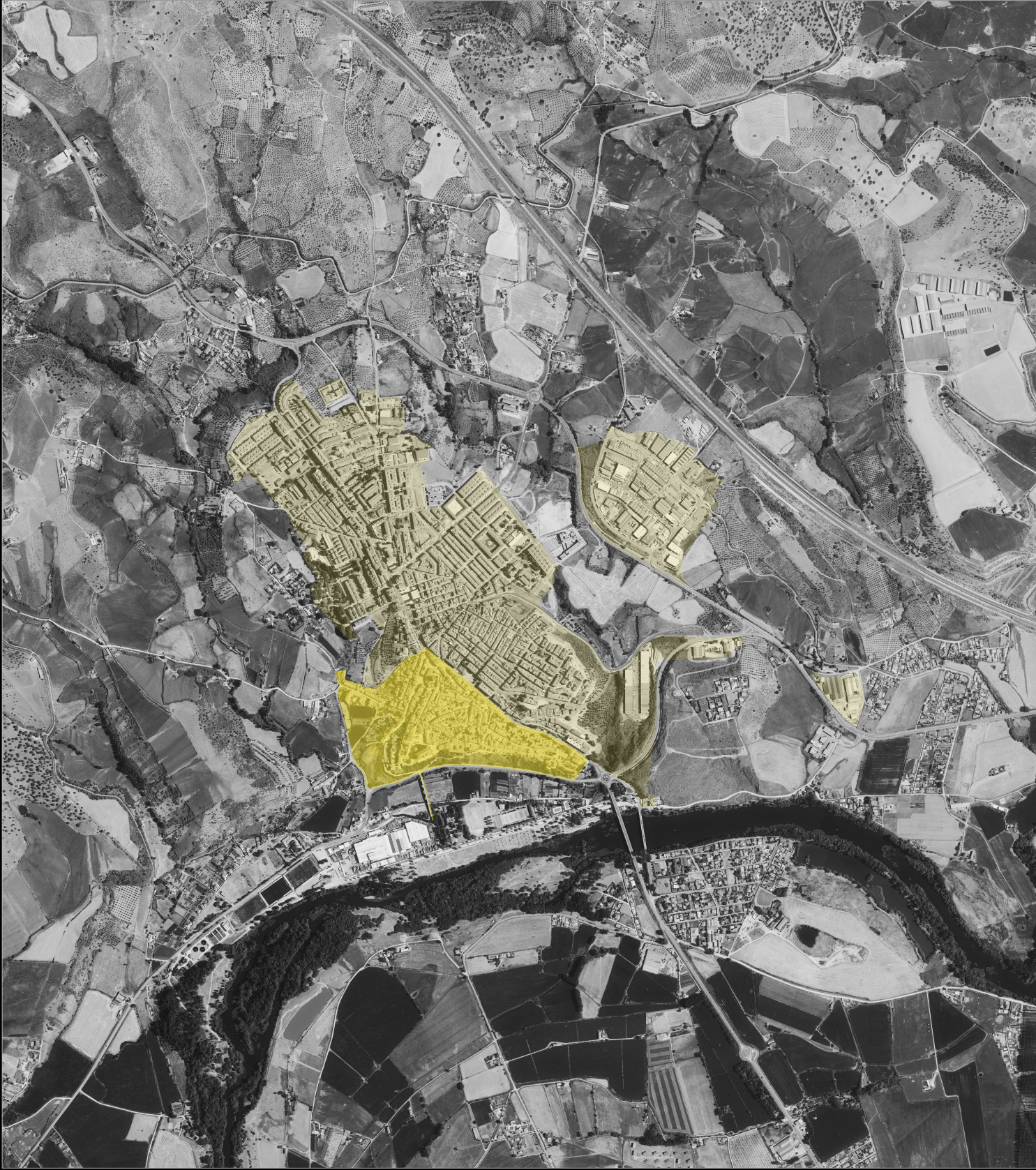
Fuente: SITEX – Sistema de Información Territorial de Extremadura

- Ámbito PECH
- Suelo urbano

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1. ÁMBITO DEL PECH
- 1.7.1 Ámbito del PECH de Coria, Índice de Esfuerzo (Badajoz)





CORIA

Población (2025):	12.366 hab
Sup. Coria:	148,54 Ha
Sup. Casco Antiguo:	26,7 Ha
Índice de esfuerzo:	5,56 m ² /Ha

- Ámbito PECH
- Suelo urbano



CÁCERES

Población (2024):	96.448 hab
Sup. Cáceres:	148,54 Ha
Sup. Casco Antiguo:	26,7 Ha
Índice de esfuerzo:	5,56 m ² /Ha

Fuente: SITEX – Sistema de Información Territorial de Extremadura

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

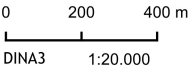
1. ÁMBITO DEL PECH

1.7.2 Ámbito del PECH de Coria, Índice de Esfuerzo (Cáceres)



AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES



DINA3 1:20.000



Septiembre 2025

Bienes de Interés Cultural (Monumental | M)

- M.01 La Ermita de Argeme
- M.02 Puerta de la Guía
- M.03 Muralla de Cantarranas
- M.04 Puerta del Sol
- M.05 Muralla del Carmen
- M.06 Puerta de San Pedro
- M.07 Muralla
- M.08 Puerta de San Francisco

Protección Integral | I

- I.01 Convento de San Francisco
- I.02 Catedral de Coria
- I.03 Parroquia de Santiago
- I.04 P
- I.05 P
- I.06 P
- I.07 P
- I.08 P



Fuente: SITEX (Base topográfica)

- | | | |
|----------------------|-----------------|--------------------|
| Ámbito del PECH | Monumental (M) | Ambiental singular |
| Curvas de nivel (1m) | Integral (I) | Ambiental |
| Curvas de nivel (5m) | Estructural (E) | Genérico |

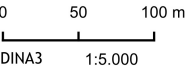
PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

1. ÁMBITO DEL PECH
1.8 Nivel de protección



AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES



DINA3

1:5.000



Septiembre 2025



Fuente: XXX

Ámbito del PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA
2.1 Cartografía 1840-1870



AYUNTAMIENTO DE CORIA JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

0 25 50 m
DINA3 1:5.000





Fuente: XXX

 Ámbito del PECH



Fuente: XXX

 Ámbito del PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

AVANCE DE PLAN

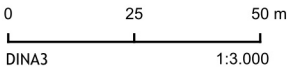
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

2.3 Ortofoto 1956



AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

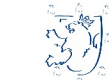




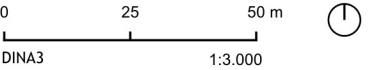
Fuente: XXX

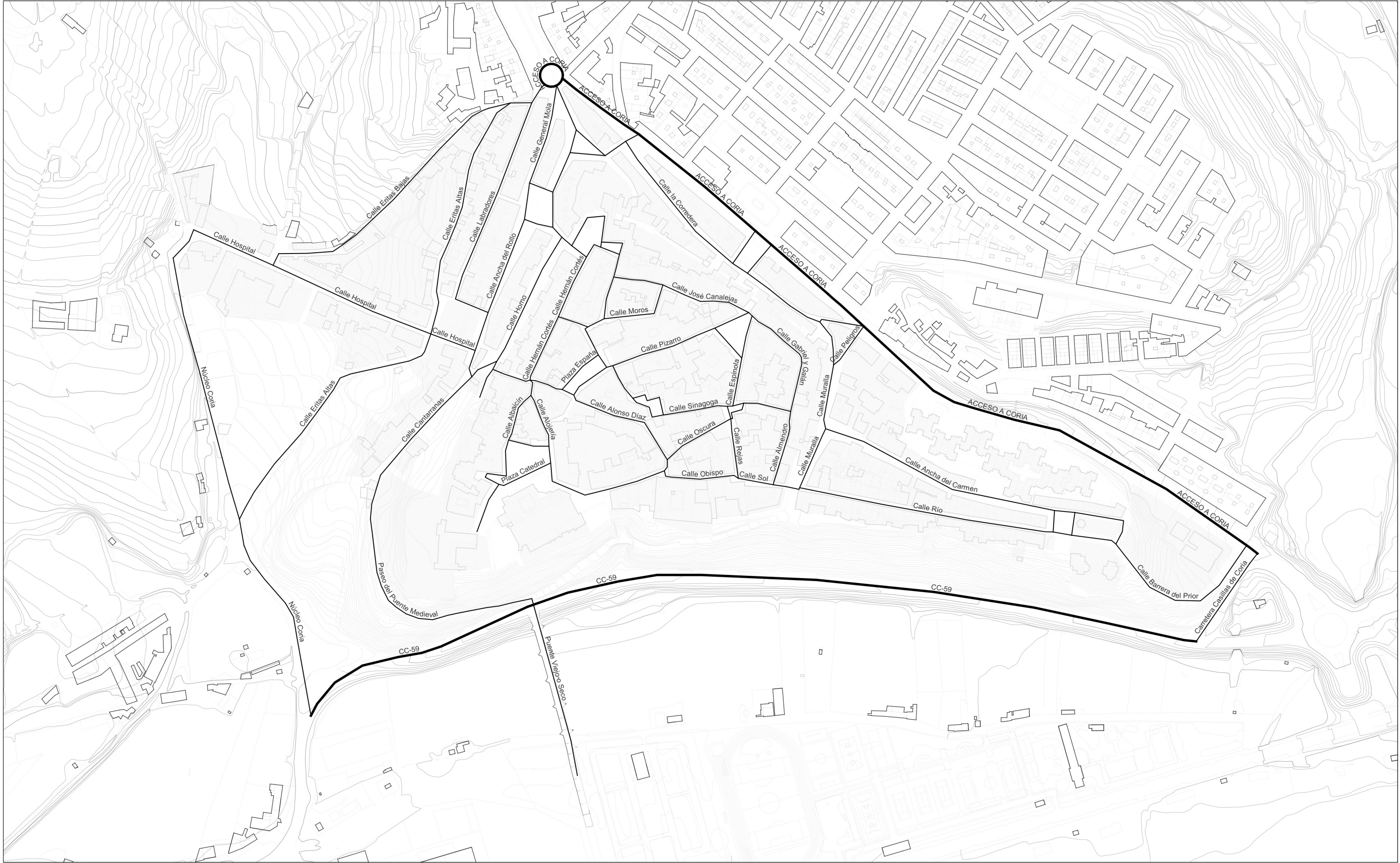
Ámbito del PECH

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN
2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA
2.4 Ortofoto 1981-1986



AYUNTAMIENTO DE CORIA JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES





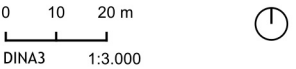
Fuente: SITEX - Sistema de Información Territorial de Extremadura

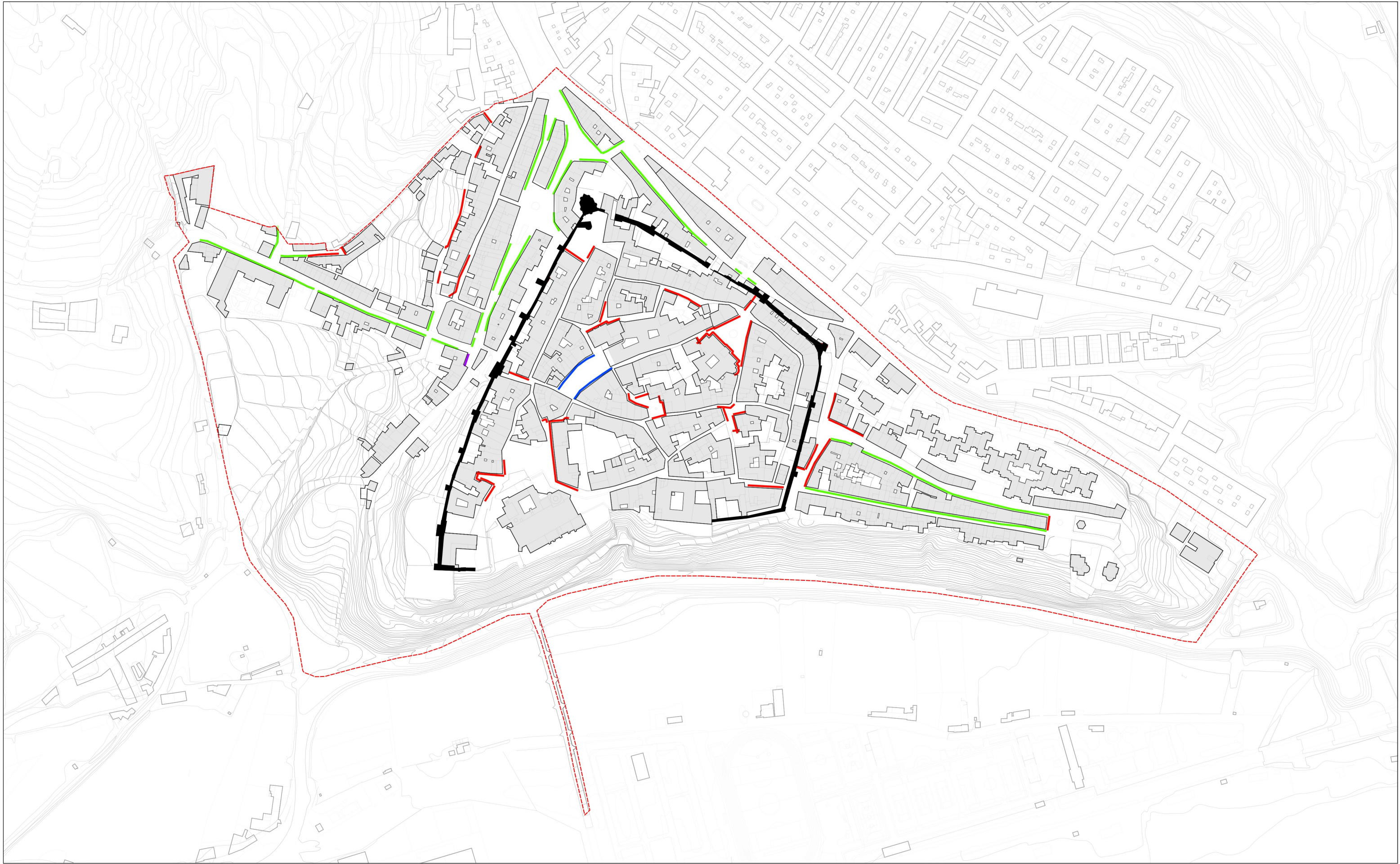
 Ambito PECH
Sistema viario:
— Calle
— Carretera

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN
3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.1 Estructura de la red viaria urbana



JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES



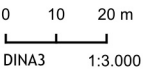


Fuente: SITEX - Sistema de Información Territorial de Extremadura

- Ambito PECH
- Muralla de Coria
- Tipo de aparcamiento:**
- Irregular
- Linea
- Diagonal
- Bateria

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.2 Aparcamientos





Fuente: SITEX y Catálogo edificios del PECH

 Ámbito del PECH
 Planeamiento vigente

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.3.1 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según calificación



AYUNTAMIENTO DE CORIA JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

0 10 20 m
DINA3 1:3.000





Fuente: SITEX y Catálogo edificios del PECH

 **Ámbito del PECH**

Equipamientos según realidad ejecutada

-  Educativo
-  Sanitario
-  Deportivo
-  Social

 Cultural

 Administrativo y servicios

 Otros

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

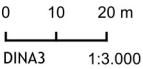
3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.3.2 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según tipología



AYUNTAMIENTO DE CORIA



JORNET LLOPPASTOR ARQUITECTES





Fuente: SITEX y Catálogo edificios del PECH

 **Ámbito del PECH**

 Equipamientos según realidad ejecutada

 Ayuntamiento

 Junta de Extremadura

 Privada

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.3.3 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según titularidad

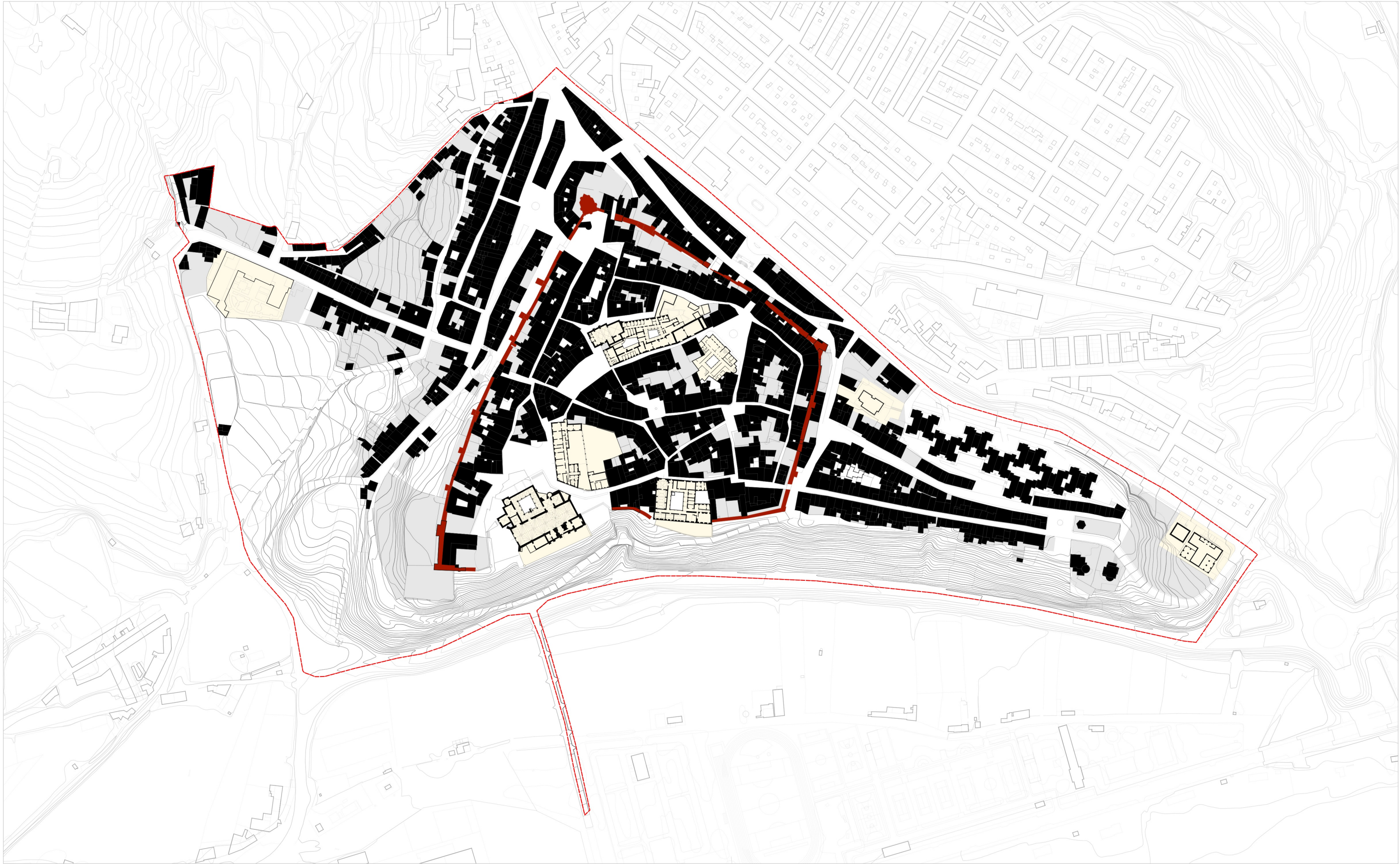

AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

0 10 20 m

DINA3 1:3.000



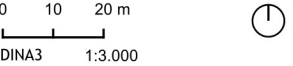


Fuente: SITEX y Catálogo de Edificios del PECH

- Ámbito del PECH
- Muralla
- Suelo de Equipamientos
- Construcción

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.3.4 Estructura del sistema de equipamientos. Plantas bajas





Fuente: SITEX y Catálogo edificios del PECH

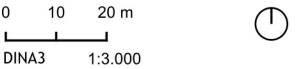
- | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------|
| Ámbito del PECH | Viario | Residencial manzana cerrada B | Productivo |
| Espacios libres y zonas verdes | Residencial manzana cerrada A | Terciario | |
| Equipamientos | Residencial edificación abiert | Equipamiento | |
| Infraestructuras servicios urbanos | Urbanizable ensanche residencial | | |
| Casco antiguo | Urbanizable residencial extensiva | | |

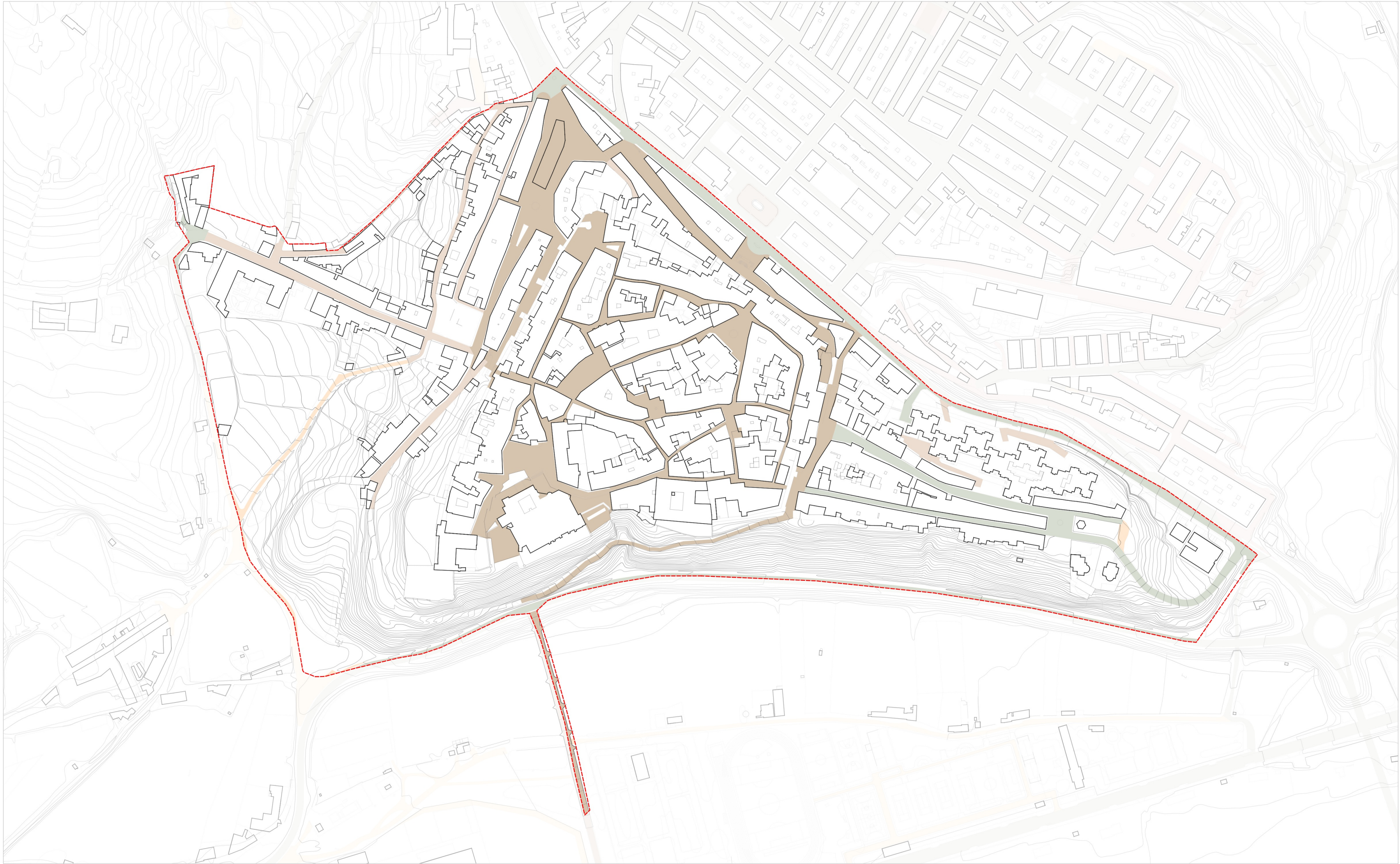
PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS
3.3.5 Estructura del sistema de equipamientos. Planeamiento 1986



JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES





Fuente: SITEX – Sistema de Información Territorial de Extremadura

Ámbito PECH

Bituminoso

Empedrado

Enlosado

Hormigón

Sin pavimentar

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

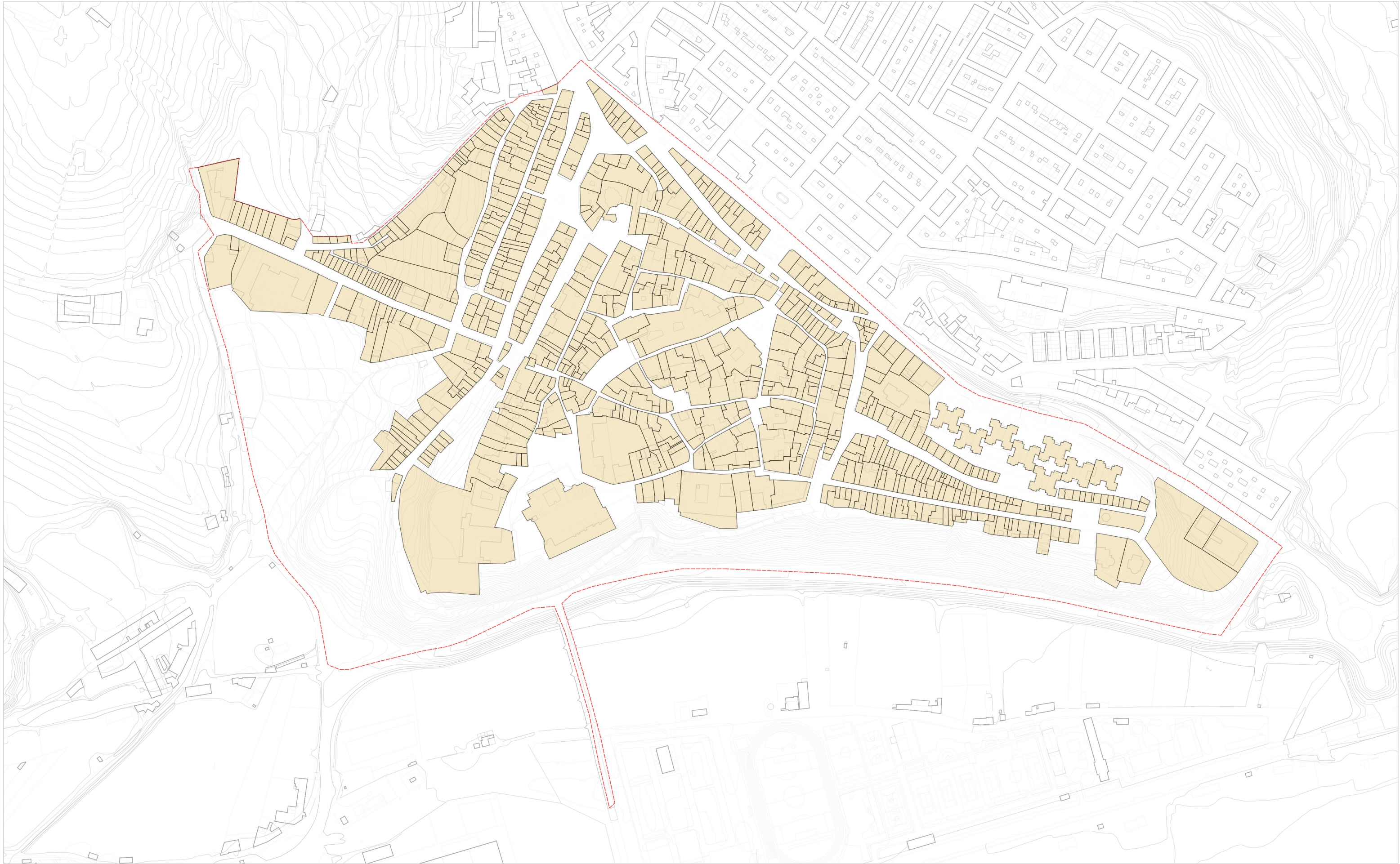
3. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE SERVICIOS

3.5 Pavimentos

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

0 10 20 m

DINA3 1:3.000







Fuente: SITEX - Sistema de Información Territorial de Extremadura

- Ámbito PECH
- Titularidad pública

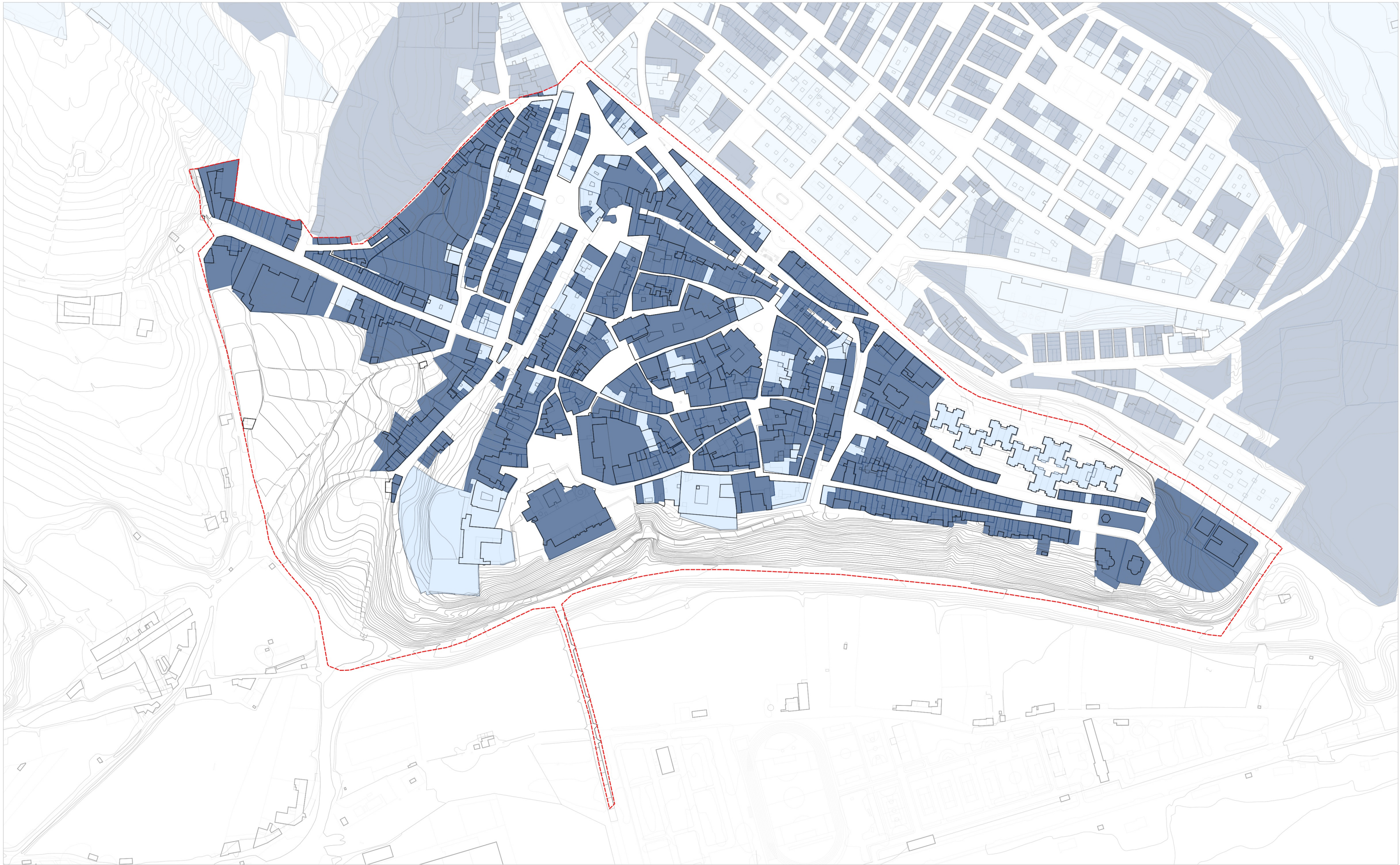
PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA

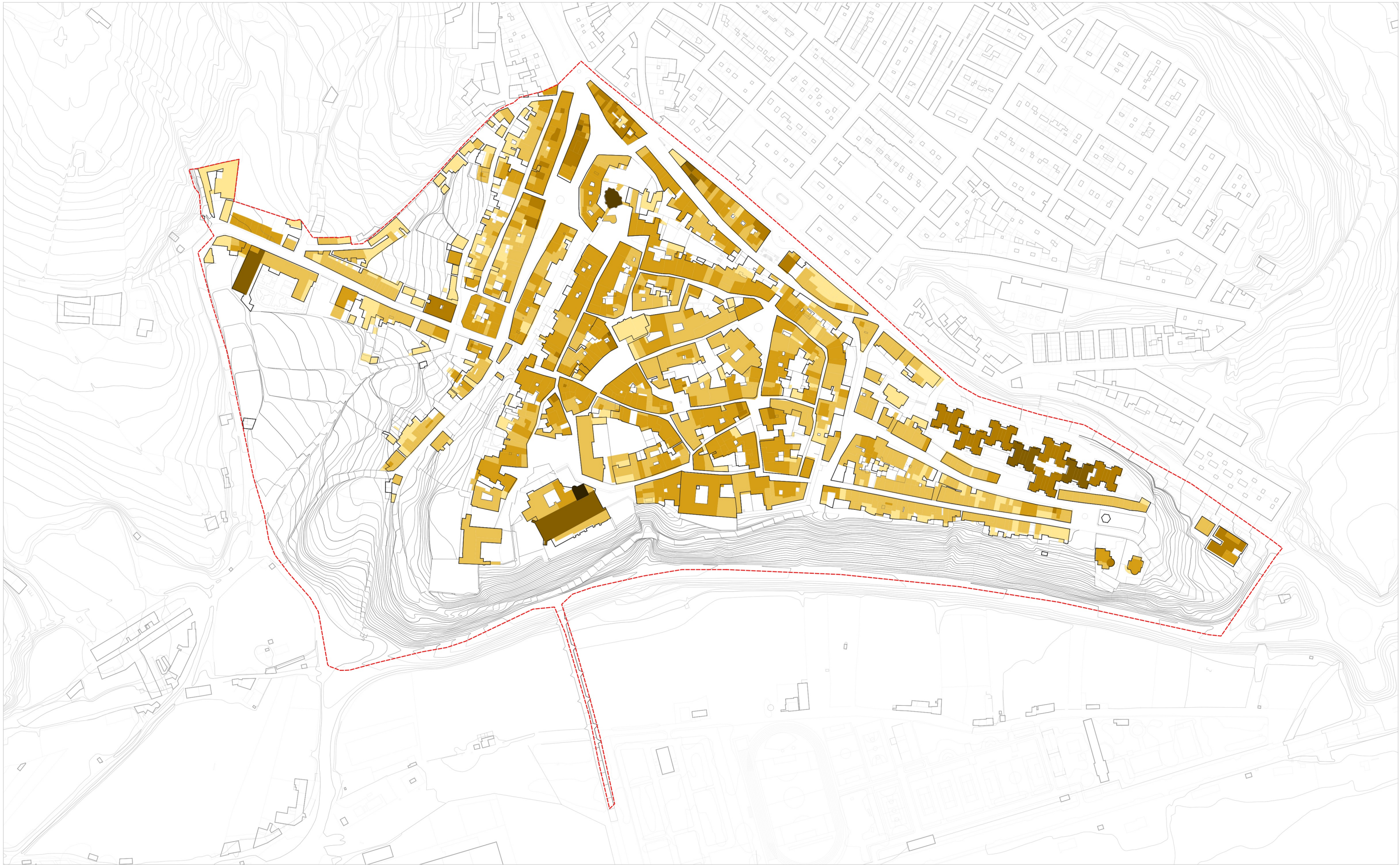
PLANOS DE INFORMACIÓN
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA
4.3 Patrimonio público del suelo



0 10 20 m
DINA3 1:3.000

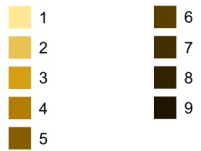






Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Altura de la edificación (Nº de plantas)



PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

AVANCE DE PLAN

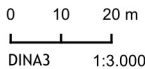
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

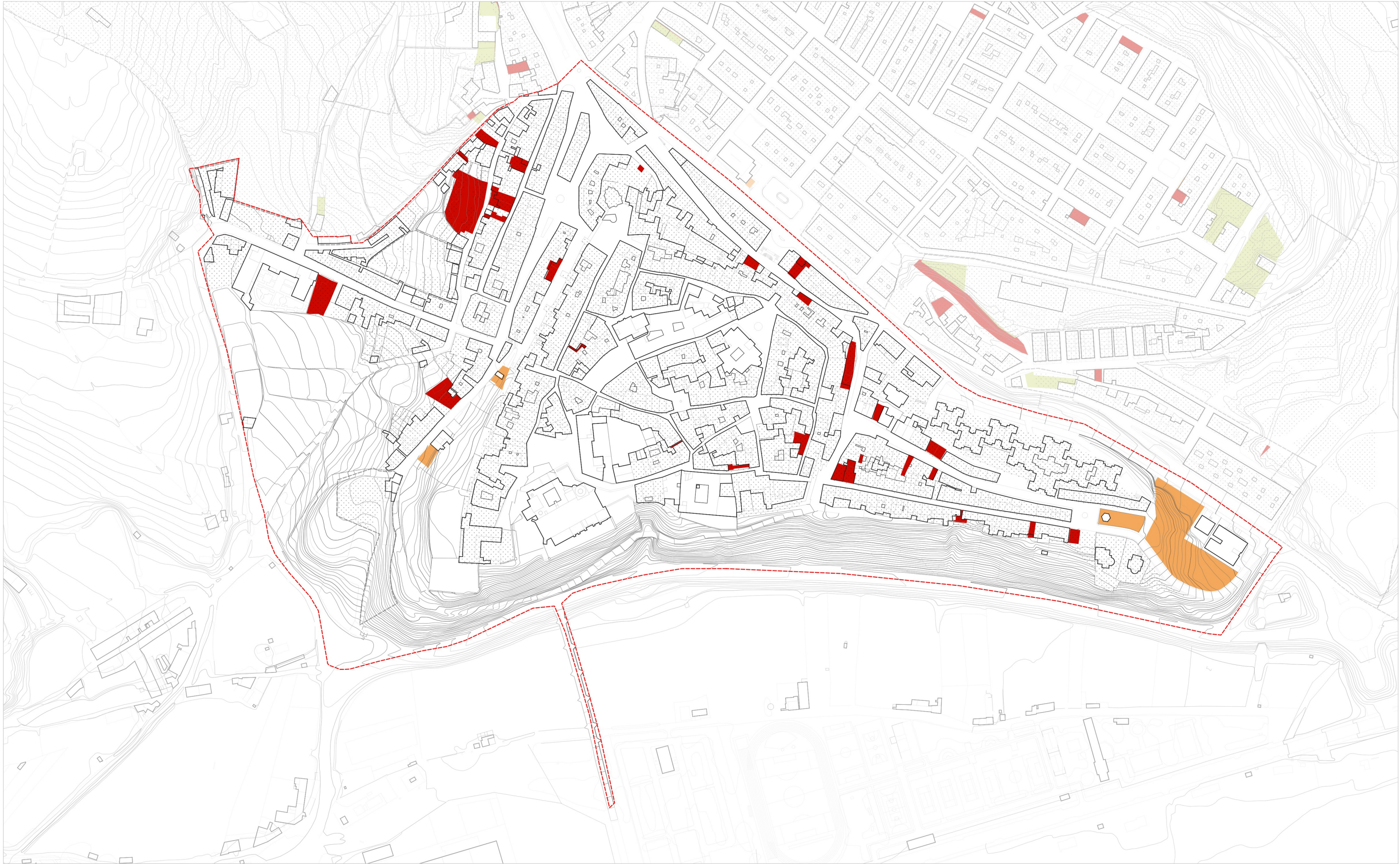
4.5 Alturas de la edificación existente según catastro



AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES





Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Año de construcción de las edificaciones

- 1587 - 1800
- 1800 - 1900
- 1900 - 1925
- 1925 - 1950
- 1950 - 1975
- 1975 - 2000
- 2000 - 2023

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA
4.6 Solares vacantes



0 10 20 m
DINA3 1:3.000





Fuente: SITEX - Sistema de Información Territorial de Extremadura

Dimensión del frente de fachada (m)

- | | |
|----------|----------|
| 1,09 - 2 | 10 - 12 |
| 2 - 4 | 12 - 14 |
| 4 - 6 | 14 - 16 |
| 6 - 8 | 16 - 18 |
| 8 - 10 | 18 - 200 |

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA

PLANOS DE INFORMACIÓN

AVANCE DE PLAN

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

4.7 Dimensión de las fachadas de parcelas

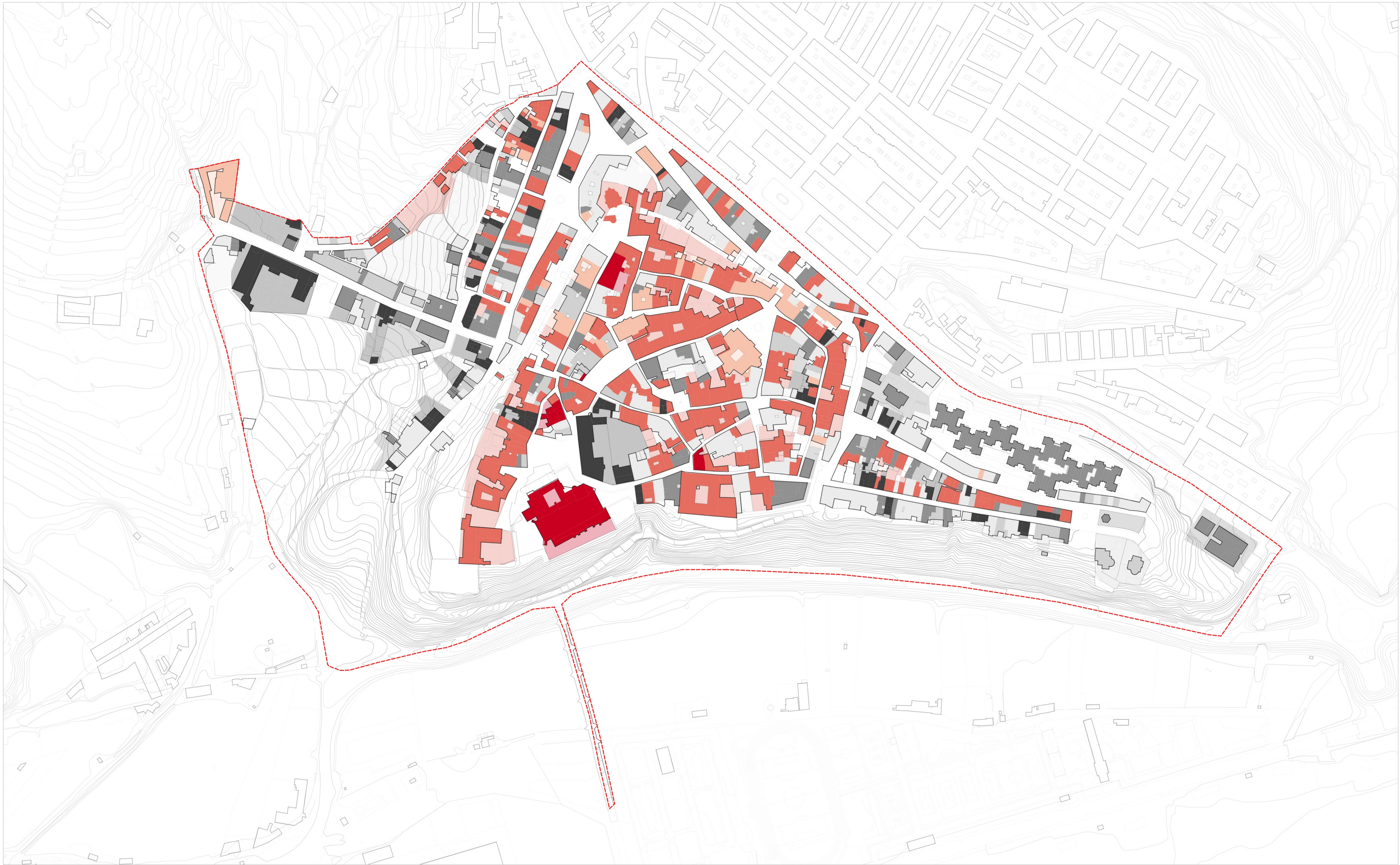


AYUNTAMIENTO DE CORIA

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

0 10 20 m
DINA3 1:3.000





Fuente: Sede Electrónica del Catastro
Año de construcción de las edificaciones

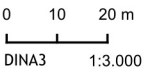
- 1587 - 1800
- 1800 - 1900
- 1900 - 1925
- 1925 - 1950
- 1950 - 1975
- 1975 - 2000
- 2000 - 2023

PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE CORIA
PLANOS DE INFORMACIÓN

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA
4.8 Antigüedad de las edificaciones existentes



JORNETLLOPASTOR ARQUITECTES



CRÉDITOS

AYUNTAMIENTO DE CORIA

COMPOSICIÓN DE JUNTA GOBIERNO

PARTIDO POPULAR

Almudena Domingo Pirrongelli, alcaldesa
 Pablo Luis Enciso Cavia, 1º teniente de alcalde
 Juan José Alcón Gazapo, 2º teniente de alcalde
 Juan Manuel Gutiérrez Rodríguez, 3º teniente de alcalde
 Patricia Parro Díaz, 4º teniente de alcalde
 Patricia Alfonso Barrios, 5º teniente de alcalde
 Irene Ovejero Cristóbal
 Raul Sánchez Novas
 Paula Rodríguez García
 Alberto José Díaz López

PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL

Héctor Lisero Barrero
 Jesús Manuel Simón Pérez
 Jaime Moreno Bakkalí
 M^a Mercedes Miranda Martín
 José Pedro Barjollo Díaz
 M^a 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
Clara-Jònia Olivera Moyano

estudiante de arquitectura
estudiante de arquitectura

MHTECH CONSULTING

Manuel Herrero Sánchez

arquitecto

ASESORIA JURÍDICA

CAMPÓN & MARTÍNEZ-PEREDA abogados

Fernando Campón Durán

abogado

Matías Martínez-Pereda Soto

abogado

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

VILANOVA+MOYA arquitectes

Antoni Vilanova Omedas

arquitecto, especialista en patrimonio

Susanna Moya Segura

arquitecta, especialista en patrimonio

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

IGREMAP

Ignasi Grau Roca

ingeniero agrónomo

Ricard Molina Castellà

ingeniero forestal

Mariana Lessa Raimonda

arquitecta

Olga Pérez Cano

bióloga

Júlia Serrat Carbó

ambientóloga

Eric Moran Rubio

ambientólogo

Nil Marlés González

geógrafo

Candela Martínez Moya

administración

URBANISMO Y SALUD

MOTA & VIGNOLO ARQUITECTOS SLP

Carmen Mota Utanda

doctora arquitecta

Nacho Vignolo

arquitecto y arquitecto técnico

Jaime Gómez Maroto

arquitecto

Barcelona - Coria, diciembre de 2025

40915099P
SEBASTIA
ANDREU
JORNET (R:
B64750300)

Firmado
digitalmente por
40915099P SEBASTIA
ANDREU JORNET (R:
B64750300)
Fecha: 2025.12.17
14:25:21 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner

arquitecto director del Plan