

PLAN GENERAL MUNICIPAL

CORIA

TOMO V: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
Mayo de 2014

AYUNTAMIENTO DE CORIA

DISINGE, S.L.

Luis Ricardo de San Vicente Montero / ICCP



ANTECEDENTES	2
5.1. MODELO TERRITORIAL SOBRE PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA.....	3
5.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	6
5.3. ORDENACIÓN AFECTANTE A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES	14
5.4. ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES	15
5.5. CLASIFICACIÓN DE SUELO	17
5.6. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA	22
5.7. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS	25
5.8. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE EJECUCIÓN.....	36
5.9. TRÁFICO Y MOVILIDAD	38
5.10. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL	40
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.....	40
5.11. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 161/2002, DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA	41
5.12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	44
5.13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	45
5.14. REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS O ILEGALES (R.U.C.I.).....	46

ANTECEDENTES

El presente documento, Tomo V, contiene la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Coria, Provincia de Cáceres, cuya redacción fue contratada por el Ayuntamiento de Coria, adjudicando los trabajos a la consultora urbanística DISINGE, S.L.

El responsable técnico del trabajo, en la parte de ordenación, es:

Luís Ricardo de San Vicente Montero, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

El trabajo ha sido realizado por el equipo técnico de la empresa, elaborándose desde entonces hasta ahora, fecha en la que se presenta para la aprobación inicial. En todo momento hemos contado con la colaboración de los trabajadores del Ayuntamiento, así como de los miembros del Pleno Municipal, sin cuya ayuda no hubiera sido posible el resultado presentado.

Teniendo en cuenta que hemos partido de la información elaborado por ALTAIS, S.L., en cuanto a los documentos de información, a continuación presentamos el desglose de documentación que configura el presente PGM, haciendo referencia al Equipo Redactor de la misma (en azul los redactados por DISINGE, S.L., en rojo los redactados por ALTAIS, S.L.):

- **TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN.**
- **TOMO II: PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- **TOMO III: PLANOS DE ORDENACIÓN.**
- **TOMO IV: NORMAS URBANÍSTICAS.**
- **TOMO V: MEMORIA JUSTIFICATIVA que contiene:**
 - **Anejo 1.- Informe de Sostenibilidad Económica (ISE).**
 - **Anejo 2.- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).**
 - **Anejo 3.- Consulta de viabilidad para regularización de núcleos ilegales.**
- **TOMO VI: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.**

Aquellos documentos que han sido necesarios reelaborar por parte de DISINGE, S.L., de los Tomos I y II, se presentan formando parte de alguno de los documentos de ordenación. Esto ha sido necesario realizarlo, o bien debido a que ha sido necesario para nuestro trabajo, o bien debido a una demanda externa, como puede ser el atender a un organismo sectorial.

Queremos agradecer la labor realizada por ALTAIS, S.L. y las personas de la empresa, y en concreto, por D. Antonino Antequera como Director del Equipo, puesto que este Plan General es deudor del enorme trabajo realizado por ellos.

5.1. MODELO TERRITORIAL SOBRE PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA

En sintonía con la exposición de motivos de la LSOTEX 15/2001, la ordenación planteada en el presente PGM se inspira en la especial relevancia concedida al valor medioambiental, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprendivo del natural, desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social en la línea del desarrollo sostenible. De este modo el PGM se constituye como instrumento básico y fundamental para la realización de tal modelo y, en particular, para la salvaguarda de la calidad de vida.

La definición de la ordenación estructural en sintonía con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y dentro de los límites por ella dispuesta (cuestiones estas desarrolladas en los apartados siguientes) integra no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana (viajeros estructuradores, infraestructuras generales, dotaciones y espacios públicos), cuya reserva conviene prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de los usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyen a definir el "esqueleto" jurídico-urbanístico del modelo territorial propuesto.

En este sentido los nuevos desarrollos urbanos previstos han sido dimensionados para la adecuación del proceso de satisfacción de las demandas de transformación al modelo de desarrollo derivado de lo expuesto en los párrafos anteriores.

Deteniéndonos en la variable relativa a la proyección de la evolución demográfica del Municipio, tal y como se expone en la Memoria Informativa, es:

- En 2009: 13.899 habitantes
- En 2019: 14.469 habitantes
- En 2024: 14.759 habitantes
- En 2029: 15.059 habitantes
- En 2034: 15.364 habitantes

Por tanto, proyectado el horizonte temporal a 25 años, el incremento poblacional sería de 1.465 habitantes. En los 25 años anteriores, el incremento poblacional es de unos 1.983 habitantes.

Teniendo en cuenta lo anterior, y comparando el desarrollo de suelo de las NN.SS. frente a lo previsto en el PGM, podemos darnos cuenta de los siguientes aspectos, comparando los datos de manera independiente para Coria, Puebla de Argeme y Rincón del Obispo (en metros cuadrados, todas las tablas):

CORIA			
	NNSS	PGM	DIF %
SUC	830.657	1.430.004	72
SUNC	452.617	511.363	13
SU	1.283.274	1.941.367	51
SUB	577.446	1.464.274	154

CORIA						
	NNSS			PGM		
	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
SUC	830.657	0	0	1.107.646	322.358	0
SUNC	332.721	119.895	0	496.341	0	14.799
SU	1.163.379	119.895	0	1.603.987	322.358	14.799
SUB	374.983	202.463	0	463.202	1.001.072	0

CORIA: SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL				
SECTORES	SUPERFICIE	EDIFICACIONES EXISTENTES	SIN EDIFICAR	% EDIFICADO
ST 10	179.545	13.086	89.773	7
ST 11	17.132	14.412	17.132	84
ST 12	243.097	123.596	119.501	51
ST 13	561.298	165.840	395.457	30
TOTAL SUB	1.001.072	316.934	621.863	32

En Coria, los incrementos de suelo para los distintos usos (residencial, industrial, terciario) están equilibrados y en consonancia con el desarrollo de las NN.SS.MM. así como con las proyecciones demográficas. Quizás, pueda representar un incremento importante el suelo urbanizable destinado para el uso industrial, pero en la tabla anterior, podemos comprobar que es engañoso, puesto que exceptuando el sector de ampliación del polígono industrial Los Rosales (ST 10) el resto se han delimitado como suelo urbanizable puesto que existen preexistencias tan notables como las instalaciones de CETARSA.

PUEBLA DE ARGEME			
	NNSS	PGM	DIF %
SUC	424.435	377.547	-11
SUNC	0	115.717	0
SU	424.435	493.263	16

RINCÓN DEL OBISPO			
	NNSS	PGM	DIF %
SUC	200458	198235	-1
SUNC	0	124520	0
SU	200458	322755	61

En las pedanías, los incrementos de suelo están equilibrados y en consonancia con el desarrollo de las NN.SS.MM. así como con las proyecciones demográficas. En ambas, existe oferta de suelo

industrial suficiente para pequeñas industrias, talleres, almacenes, etc., que puedan demandar los vecinos, para el mejor funcionamiento de la vida en ellas. Además, se aporta suelo residencial suficiente y, siempre, de baja densidad en consonancia con los poblados existentes.

Con todo se cubre la demanda residencial no sólo a medio plazo según la proyección señalada, sino que se permite aportar suficiente suelo apto frente a las presiones especuladoras, sin que aquel implique por su localización costosas operaciones de conexión a las redes generales existentes, posibilitando además la implementación de otros usos no residenciales pero compatibles con éste (uso terciarios relacionados con los servicios, turismo, hostelería, etc...) lo que le otorga una mayor viabilidad a largo plazo, a la vez que representa una oferta encaminada a atraer actividades económicas de cierto alcance supramunicipal (en el sentido de la deslocalización positiva de iniciativas empresariales exógenas).

La ordenación planteada incluye una coherente redelimitación del suelo urbano con la que se pretende una mejor articulación y una factible viabilidad de transformación.

5.2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En este apartado se realiza una sinopsis de la ordenación con el objeto de entender las líneas esenciales de la misma. Los problemas más importantes que el Plan debía resolver se pueden sintetizar en los siguientes:

1. Homologación y adaptación a la legislación urbanística extremeña.
2. Intentar dar una salida a los distintos “núcleos ilegales” existentes por todo el término municipal, así como habilitar zonas en los núcleos, que permitan un crecimiento ordenado de estas demandas en el futuro.
3. Impulsar el suelo no urbanizable, permitiendo usos y actividades, que respetando la legalidad vigente, permitan un escenario más versátil y con mayor flexibilidad para adaptarse a la realidad del campo extremeño.
4. Facilitar e impulsar el crecimiento del suelo industrial en los tres núcleos, con una incidencia mayor en el núcleo de Coria, que permita absorber por un lado la ampliación del Polígono Los Rosales, así como los futuros usos de las instalaciones de CETARSA, así como las distintas actividades existentes a lo largo de la carretera EX 108 y EX 109, apoyadas, en éste último caso, en la obra de desdoblamiento planteada por el Gobierno de Extremadura.
5. Facilitar e impulsar el crecimiento del suelo residencial en los tres núcleos, incorporando en Coria, zonas específicas para actividades terciarias, conforme a la demanda existente.

Ahora, se realiza una síntesis de la ordenación, por cada tipo de suelo:

- **SUELO NO URBANIZABLE**

Se realiza una revisión y adaptación del régimen de suelo no urbanizable respecto de las condiciones establecidas en la legislación urbanística de aplicación, adecuando la clasificación y sus correspondientes categorías a los criterios reglados en aquella. Igualmente, los requisitos de los usos, actividades y construcciones permisibles o autorizables, así como las de división, segregación o parcelación de fincas en el suelo no urbanizable son fijados de acuerdo con el criterio anterior. El aseguramiento de la no formación de nuevos núcleos de población se rige, de modo análogo a lo visto en este párrafo, por la definición de riesgo de formación de núcleo de población recogida en la LSOTEX.

La localidad de Coria no se encuentra bajo ningún planeamiento supramunicipal (territorial), nos referimos en concreto, a Plan Territorial, puesto que como sabemos, hay aprobados dos Proyectos de Interés Regional (P.I.R.), pero ajustados a la resolución de dos problemas puntuales. Dicha ordenación territorial (Directrices de Ordenación Territorial y Plan Territorial), una vez que se realice, hará un segundo ajuste en cuanto a la afección territorial marcada, pero los criterios manejados son análogos a los que motivan la elaboración de aquellos.

En líneas generales (puede verse con mayor detalle en el punto 5, “Clasificación del Suelo”), hemos procedido a la delimitación del suelo urbano y urbanizable necesario, sin menoscabar aquellos ámbitos de valor merecedores de alguna protección y, por tanto, excluibles del proceso urbanizador. A partir de aquí, y teniendo en cuenta la clasificación realizada por las NN.SS. en revisión, hemos delimitado las zonas que denominamos “suelo no urbanizable de protección supraplan”, que en nuestro caso, al carecer de instrumentos de ordenación territorial aprobados, sólo son considerados desde la legislación sectorial de aplicación (infraestructuras, aguas, montes, conservación de la naturaleza, vías pecuarias, etc.). Una vez llegados a este punto, y teniendo en cuenta los estudios realizados, hemos delimitado dos zonas de protección con arreglo a lo dispuesto en LSOTEX y RPLANEX: una protección cultural de vistas y borde para proteger el casco histórico, aplicada ya en las NN.SS. a los citados terrenos, y una protección estructural intensivo sector primario, para dar cabida y potenciar las actividades ganaderas así como el sector de transformación de productos

agrícolas. El resto de suelos no incluidos en ninguna de las anteriores protecciones, o bien debido a que no son merecedores de protección o bien no son necesarios para el proceso urbanizador, se ha delimitado como suelo no urbanizable común.

- SUELO URBANO

Como premisa de partida se respeta la ordenación vigente en los suelos que ya contaban con la clasificación de urbanos, siempre que aquella se encuentre dentro del límite definido legalmente para la edificabilidad residencial por zonas de ordenación urbana o para la totalidad del suelo urbano. Se persigue así un nuevo planeamiento de “no agresión” a las expectativas generadas en la anterior ordenación (que no sometía a programación o plazos de ejecución. Así, la ordenación en estos terrenos consiste fundamentalmente en la categorización del suelo urbano como consolidado o no en función de su situación real, y en la homologación del resto de condiciones, acompañado de algunos reajustes relacionados con la funcionalidad del sistema viario y articulación urbana.

Los suelos no consolidados delimitados como “unidades de ejecución (UE)” en la NNSS y que no han sido transformados, se incorporan a las unidades de actuación correspondientes, y los suelos no consolidados no delimitados como UE en la NNSS, también. Además, se incorporan en el contorno del suelo urbano, distintas zonas mediante unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, que permiten reajustar el perímetro de suelo urbano. A todas las unidades de actuación le hemos aplicado una edificabilidad bruta de 0,7 m²t/m²s en el residencial, y 0,80-0,70 en el industrial, sin que ello vulnere el límite legal establecido en la legislación urbanística de aplicación. En el caso de las pedanías, no se ha agotado el límite legal, teniendo en cuenta la estructura propia de los núcleos.

El resultado para el destino residencial en el suelo urbano, es el mantenimiento de las 10 áreas en desarrollo (ver el apartado de áreas de reparto), suelos ya incluidos en las NNSS en las que no hay incremento de edificabilidad, y la configuración de 20 unidades de actuación urbanizadora, que se les ha computado estándares según art. 74.2 LSOTEX, y a las que le hemos aplicado una edificabilidad bruta de 0,7 m²t/m²s. Para el núcleo de Rincón del Obispo se han delimitado 2 unidades de actuación urbanizadora, computando estándares de igual forma, pero con edificabilidad bruta de 0,32 m²t/m²s, en relación con el tejido de la pedanía. Lo mismo para el núcleo de Puebla de Argeme, únicamente, que al ser los terrenos de titularidad municipal la gestión se hace mediante actuaciones por obras públicas ordinarias, con el fin de facilitar la gestión de los mismos al propio Ayuntamiento.

El resultado para el suelo urbano industrial es, por un lado el mantenimiento de los suelos calificados así en las NNSS, y la eliminación del polígono 29 como consecuencia de la imposibilidad de su ejecución.

El resultado para el suelo urbano terciario es, por un lado el mantenimiento de los suelos calificados así en las NNSS, y por otro, incluir en el suelo urbano una bolsa de suelo contigua, UA 13, que cierra el perímetro de suelo urbano al oeste.

En el punto 5.1 de la presente Memoria, podemos comprobar los cambios de cada tipo de suelo, entre las NN.SS.MM. y el presente PGM.

- SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable residencial, hemos mantenido el ya existente en las NNSS (sectores 1, 2, 3 y 4), ampliando la oferta de este suelo en cuatro sectores contiguos al suelo urbano (sectores 5, 6, 7 y 8), suficientes para el crecimiento a largo plazo que pudiera tener Coria (ver punto 5.1). Además, contamos con el P.I.R. residencial, sector 9.

Con todo se cubre la demanda residencial no sólo a medio plazo según la proyección señalada, sino que se permite aportar suficiente suelo apto frente a las presiones especuladoras, sin que aquel implique por su localización costosas operaciones de conexión a las redes generales existentes, posibilitando además la implementación de otros usos no residenciales pero compatibles con éste (uso terciarios relacionados con los servicios, turismo, hostelería, etc...) lo que le otorga una viabilidad más a largo plazo a la vez que representa una oferta encaminada a atraer actividades económicas de cierto

alcance supramunicipal (en el sentido de la deslocalización positiva de iniciativas empresariales exógenas).

En el suelo urbanizable industrial y/o terciario hemos delimitado 3 sectores de suelo urbanizable, además, del correspondiente al P.I.R. de la industria conservera. Se habilita suelo suficiente (ver punto 5.1) para potenciar las actividades industriales en el municipio.

En el punto 5.1 de la presente Memoria, podemos comprobar los cambios de cada tipo de suelo, entre las NN.SS.MM. y el presente PGM.

•RED BÁSICA DOTACIONAL.

En principio la mayor parte de las infraestructuras y dotaciones públicas calificadas como tales en la NNSS, afectas a su destino público y que sirven a la totalidad del núcleo, se incorporan a la ordenación como sistemas generales. Por tanto, esta red ya está conseguida.

•ÁREAS DE REPARTO.

Actualmente, y para el **suelo urbano del núcleo urbano de Coria**, existen 10 áreas en desarrollo delimitadas en tantas unidades de actuación, todas ellas con destino residencial. En este caso, nos hemos limitado a transponer las determinaciones que para ellas tiene las NN.SS., teniendo en cuenta que cada una de las unidades de actuación es su propio área de reparto. Además, como en las NN.SS. no existe una ficha resumen, y como las citadas unidades de actuación no se han desarrollado todas según el procedimiento reglado, es por lo que el aprovechamiento medio de cada una de ellas viene marcado por las condiciones de ordenación detallada de la ZOU a la que pertenecen.

En concreto son:

- CO-UAPD-P5 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P13 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P15 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P18 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P21 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P22 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P23 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P31 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P33 (ZOU 2).
- CO-UAPD-P35 (ZOU 2).

Para el **suelo urbano del núcleo de Coria** se establecen 20 áreas de reparto (AR), donde se le aplican edificabilidades brutas de 0,7 y 1,0 m²t/m²s, respectivamente, para los usos residenciales e industriales y/o terciarios, así como, se cumple con los estándares de calidad y cohesión urbana, conforme al artículo 74 LSOTEX, y 27 y 28 RPLANEX. A continuación se enumeran cada una de ellas, determinando el aprovechamiento medio y la ZOU a la que pertenecen:

- AR.1 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:

- CO-AR 1-UA 1

- AR.2 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:

- CO-AR 2-UA 2

- AR.3 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:
 - CO-AR 3-UA 3
- AR.4 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:
 - CO-AR 4-UA 4
- AR.5 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:
 - CO-AR 5-UA 5
- AR.6 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:
 - CO-AR 6-UA 6
- AR.7 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:
 - CO-AR 7-UA 7
- AR. 8 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 8-UA 8
- AR. 9 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 9-UA 9
- AR. 10 perteneciente a la ZOU 1 ÁMBITO DEL PEPCH. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 10-UA 10
- AR. 11 perteneciente a la ZOU 1 ÁMBITO DEL PEPCH. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 11-UA 11
- AR. 12 perteneciente a la ZOU 1 ÁMBITO DEL PEPCH. Aprovechamiento Medio = 0,57 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 12-UA 12
- AR. 13 perteneciente a la ZOU 4 TERCIARIO. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 13-UA 13
- AR. 14 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 14-UA 14

- AR. 15 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 15-UA 15
- AR. 16 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 16-UA 16
- AR. 17 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 17-UA 17
- AR. 18 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 18-UA 7b
- AR. 19 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 19-UA P9
- AR. 20 perteneciente a la ZOU 2 ENSANCHE. Aprovechamiento Medio = $0,62 \text{ ua/m}^2$. (teniendo en cuenta que en la CO-AR 20-UA 1 SAU 5 están todas las cesiones reglamentarias del presente área de reparto). Elementos que la comprenden.
 - CO-AR 20-UA 2 SAU 5

Para el **suelo urbano del núcleo de Puebla de Argeme** se establecen 3 áreas de reparto (AR), donde se le aplican edificabilidades brutas de $0,32$ y $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, respectivamente, para los usos residenciales e industriales y/o terciarios, así como, se cumple con los estándares de calidad y cohesión urbana, conforme al artículo 74 LSOTEX, y 27 y 28 RPLANEX. A continuación se enumeran cada una de ellas, determinando el aprovechamiento medio y la ZOU a la que pertenecen:

- AR.1 perteneciente a la PED-ZOU 2 ENSANCHE POBLADO. Aprovechamiento Medio = $0,28$ unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:
 - PA-AR 1-AOPO 1.1*
 - PA-AR 1-AOPO 1.2*
- AR.3 perteneciente a la PED-ZOU 2 ENSANCHE POBLADO. Aprovechamiento Medio = $0,28$ unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:
 - PA-AR 1-AOPO 3.1**
 - PA-AR 1-AOPO 3.2**
 - PA-AR 1-AOPO 3.3**
 - PA-AR 1-AOPO 3.4**
- AR.4 perteneciente a la PED-ZOU 3 INDUSTRIAL. Aprovechamiento Medio = $0,70$ unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m^2). Elementos que la comprenden:
 - PA-AR 4-AOPO 4.1*

- PA-AR 4-AOPO 4.2*
- PA-AR 4-AOPO 4.3*

▪ El AR. 2, se trata de terrenos de titularidad municipal, y dentro del perímetro de suelo urbano anterior, y se establece como área de reparto (AR), sólo a efectos de reparto de la carga de urbanización. Perteneciente a la PED-ZOU 2 ENSANCHE POBLADO. Sus condiciones de aprovechamiento vienen determinadas por las condiciones particulares de la ZOU en la que se encuentran. Elementos que la comprenden:

- PA-AR 2-AOPO 2*

Para el **suelo urbano del núcleo de Rincón del Obispo** se establecen 3 áreas de reparto (AR), donde se le aplican edificabilidades brutas de 0,32 y 0,70 m²/m²s, respectivamente, para los usos residenciales e industriales y/o terciarios, así como, se cumple con los estándares de calidad y cohesión urbana, conforme al artículo 74 LSOTEX, y 27 y 28 RPLANEX. A continuación se enumeran cada una de ellas, determinando el aprovechamiento medio y la ZOU a la que pertenecen:

▪ AR.1 perteneciente a la PED-ZOU 2 ENSANCHE POBLADO. Aprovechamiento Medio = 0,28 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:

- RO-AR 1-UA 1

▪ AR.1 perteneciente a la PED-ZOU 2 ENSANCHE POBLADO. Aprovechamiento Medio = 0,28 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:

- RO-AR 2-UA 2

▪ AR.3 perteneciente a la PED-ZOU 3 INDUSTRIAL. Aprovechamiento Medio = 0,70 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Se trata de terrenos de titularidad municipal, y dentro del perímetro de suelo urbano anterior, y se establece como área de reparto (AR), sólo a efectos de reparto de la carga de urbanización. Elementos que la comprenden:

- RO-AR 3-AOPO 1**

Para el **suelo urbanizable del núcleo de Coria** (en las pedanías no se establecen) se establecen 13 áreas de reparto (AR), donde se le aplican edificabilidades brutas de 0,7 y 0,80/0,70 m²/m²s, respectivamente, para los usos residenciales e industriales y/o terciarios, así como, se cumple con los estándares de calidad y cohesión urbana, conforme al artículo 74 LSOTEX, y 27 y 28 RPLANEX. A continuación se enumeran cada una de ellas, determinando el aprovechamiento medio y la ZOU a la que pertenecen:

▪ CO-AR. 1 perteneciente a la ZOU 6 MOHECILLA. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden.

- Sector ST 1

▪ CO-AR. 2 perteneciente a la ZOU 6 MOHECILLA. Aprovechamiento Medio = 0,62 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado (ua/m²). Elementos que la comprenden:

- Sector ST 2

▪ CO-AR. 3: perteneciente a la ZOU 6 MOHECILLA. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden:

- Sector ST 3

- CO-AR. 4: perteneciente a la ZOU 6 MOHECILLA. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 4
- CO-AR. 5: perteneciente a la ZOU 7 RESIDENCIAL ROSALES. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 5, dividido en cuatro unidades de actuación:
 - CO-AR 5 SUB-ST 5 UA 1
 - CO-AR 5 SUB-ST 5 UA 2
 - CO-AR 5 SUB-ST 5 UA 3
 - CO-AR 5 SUB-ST 5 UA 4
- CO-AR. 6: perteneciente a la ZOU 7 RESIDENCIAL ROSALES. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 6
- CO-AR. 7: perteneciente a la ZOU 7 RESIDENCIAL ROSALES. Aprovechamiento Medio = 0,62 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 7
- CO-AR. 8: perteneciente a la ZOU 7 RESIDENCIAL ROSALES. Aprovechamiento Medio = 0,64 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 8
- CO-AR. 9: perteneciente a la ZOU 11 P.I.R. LA TRIPERA. Aprovechamiento Medio = según obra en el P.I.R. Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 9
- CO-AR. 10: perteneciente a la ZOU 8 AMPLIACIÓN POLÍGONO ROSALES. Aprovechamiento Medio = 0,80 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 10
- CO-AR. 11: perteneciente a la ZOU 12 P.I.R. LA ISLA. Aprovechamiento Medio = según obra en el P.I.R. Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 11
- CO-AR. 12: perteneciente a la ZOU 9 ZONA INDUSTRIAL NORTE. Aprovechamiento Medio = 0,70 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 12
- CO-AR. 13: perteneciente a la ZOU 10 ZONA INDUSTRIAL SUR. Aprovechamiento Medio = 0,70 ua/m². Elementos que la comprenden:
 - Sector ST 13

- **APROVECHAMIENTO MEDIO.**

La LSOTEX, establece como aprovechamiento medio: “La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se lleva a cabo siguiendo las determinaciones del artículo 34.2: *“se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afecto a su destino”*.

ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Según el artículo 35.1. de la LSOTEX., se establecen coeficientes correctores de ponderación, atendiendo a criterios de usos tipológicamente diferenciados dentro de un área de reparto. Dentro de las áreas de reparto de uso global residencial, distinguiremos los usos entre viviendas de régimen libre, viviendas protegidas de régimen general y viviendas protegidas de régimen especial.

El cálculo de estos coeficientes, parte del análisis de la dinámica urbanística, en relación con lo dispuesto en la normativa sectorial y a los precios de mercado, estimando una ponderación entre los distintos usos minoritarios respecto del mayoritario o característico.

Así pues en las áreas de reparto de uso global residencial, se establece un coeficiente ponderado de 1 para las viviendas en régimen libre, por ser estas las mayoritarias, de 0,9 para las viviendas protegidas en régimen general y de 0,8 para las viviendas en régimen especial. La diferencia de estos coeficientes no es muy significativa, pues en municipios del tamaño de Coria, de dinámica contenida, los precios de mercado de la vivienda libre son equiparables a los precios de la vivienda protegida.

En las áreas de reparto de uso global industrial y/o terciario, no es necesaria la ponderación al no contemplarse usos lucrativos distintos del referido.

Área de reparto nº	Uso Global residencial
Aprovechamiento	Coficiente de Uso
Vivienda libre	1,00
Vivienda protegida régimen general	0,90
Vivienda protegida régimen especial	0,80
Área de reparto nº	Uso Global Industrial
Aprovechamiento	Coficiente de Uso
Industrial - Terciario	1,00

5.3. ORDENACIÓN AFECTANTE A TÉRMINOS MUNICIPALES COLINDANTES

La ordenación que se propone en este Plan General no afecta por sí mismo a los municipios colindantes, toda vez que todas las áreas limítrofes con estos se clasifican como suelo no urbanizable de acuerdo con el carácter reglado establecido en la legislación urbanística de aplicación, por lo que se acredita la coherencia debida.

5.4. ADECUACIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES

Los artículos 69, 70 y 75 de la LSOTEX 15/2001 establecen la función y el contenido de los Planes Generales Municipales. En relación con dichos preceptos y los correspondientes a su desarrollo reglamentario (artículos del 40 al 51 del RPLANEX), en esta memoria se fundamentará la adecuación del PGM de Coria a las previsiones y determinaciones en ellas contempladas.

Sobre la base del contenido de la parte informativa, se fundamenta y describe el modelo territorial a implantar, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada, así como justificando la organización de la gestión de su ejecución y haciendo especial referencia a los siguientes aspectos que serán desarrollados en los apartados específicos correspondientes:

a) Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural definida en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

b) Fundamentación de:

- Los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC).

c) Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación.

d) Informe de Sostenibilidad Económica, como anexo a la Memoria Justificativa, en la que se realice una evaluación socio-económica y, en su caso, análisis de las consecuencias de la ordenación prevista con respecto a aquellas actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal, así como una evaluación analítica financiera de conformidad con lo establecido en el artículo. 75.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Por otro lado, la ordenación planteada se ajusta estrictamente al Término Municipal, al entender que no es indispensable afectar a terrenos de otros términos colindantes para lograr una coherencia con el desarrollo urbanístico municipal.

En cuanto al contenido del PGM, éste se ha desarrollado con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario (se puede comprobar que sus determinaciones responden casi estrictamente a las exigencias obligatorias señaladas en los preceptos mencionados anteriormente), adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que han sido objeto de ordenación. Con esta directriz, se ha pretendido que el régimen de aprovechamiento del suelo, independientemente de su clasificación, así como la compatibilidad de usos, permitan tanto las preexistencias no impactantes como la tolerancia de alternativas armonizadoras con el medio ambiente ya sea urbano o no.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX 15/2001, el PGM se ha fijado los siguientes propósitos:

a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- 1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo y la reforma, mejora y renovación de la urbanización, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes y previstos, preferentemente en el entorno del tejido poblacional existente, con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.
- 2) La funcionalidad, economía y eficiencia, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones.

- 3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador. Para ello, se han seguido los criterios descritos en esta memoria para la categorización del suelo no urbanizable a proteger.
- b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros. Tal extremo se fundamenta tanto en la fijación de las condiciones de ocupación y alturas en las tipologías edificatorias contempladas en las distintas zonas de ordenación como en el establecimiento de las edificabilidades previstas en relación con las dotaciones públicas existentes y proyectadas.
 - c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.
 - d) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo de población existente en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión. Por ello se incorporan a la red básica dotacional aquellas dotaciones existentes que sirvan a todo el núcleo de población y se prevé una ampliación acotada de las mismas.
 - e) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular. A tal efecto se elabora el catálogo de bienes protegidos que forma parte del PGM, teniendo en cuenta que Coria cuenta con Plan Especial de Protección del Casco Histórico.
 - f) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado. Tal criterio se ha seguido del mismo modo que el indicado en los puntos anteriores.
 - g) Primar la ocupación de baja y media densidad en las pedanías. Así en los nuevos desarrollos urbanos se definen los parámetros que permitan lo anterior (tipologías unifamiliares aisladas, adosadas, edificabilidades bajas, etc.).

5.5. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Las clases de suelo en la que se estructura la totalidad de la superficie del término municipal son las siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Una vez señaladas las clases de suelo a continuación se distinguen las distintas categorías, en cumplimiento de las condiciones regladas en los artículos 9 y 11 LSOTEX:

- SUELO URBANO.

Dentro del suelo urbano, se distinguen 2 categorías:

- **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC):** Son aquellos terrenos que están integrados o son integrables el núcleo de población existente, según las condiciones regladas en la legislación urbanística. En principio, aquellos terrenos que están dentro del perímetro de suelo urbano señalado en los planos de ordenación y fuera de las unidades de actuación delimitadas, pertenecen a esta categoría. Sin embargo, si la urbanización o nivel de dotaciones existentes en alguno de los terrenos no llega a comprender todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, se considerarán incluidos en la categoría siguiente.
- **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC):** En la serie de planos OE 2, quedan expresamente delimitados aquellos terrenos pertenecientes a esta categoría por su adscripción a unidades de actuación urbanizadora.

Considerando que las unidades de actuación urbanizadoras previstas en el PGM de Coria constituyen ámbitos de gestión urbanística que, en todo caso, requieren que se tengan en cuenta los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001 LSOTEX y en los artículos 3, 4, 33 y 34 del Decreto 7/2007 RPLANEX, conviene señalar que el equipo redactor del plan a la hora de diferenciar entre el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, ha tenido siempre presente la situación real de los terrenos, su conexión al núcleo urbano existente y la vinculación legal que obliga a configurar el suelo como urbano, eso si, siempre que los terrenos cuenten con las características propias de ese tipo de suelo.

La delimitación de las Unidades de Actuación que se efectúa, tiene en cuenta el principio de equidistribución de beneficios y cargas que constituye el principio nuclear del derecho urbanístico, tratando de manera igualitaria a todos los propietarios que se encuentren en situaciones similares, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 LSOTEX. Así, cada Unidad de Actuación es un Área de Reparto, para no complicar la gestión, y las diferencias de aprovechamiento entre éstas no es superior/inferior al 15 %, tal y como dice el artículo 37 RPLANEX. De esta forma, el PGM delimita una serie de áreas de reparto en SUNC, que coinciden a su vez con el ámbito de las Unidades de Actuación, las mismas se corresponden con aquellos terrenos urbanos que no se consideran solar y que no pueden alcanzar tal condición con una mera actuación aislada, o incluso aunque pudieran alcanzarla por considerarse parcelas de borde, se encuentran en un ámbito que exige cesiones para dotaciones públicas.

A la hora de delimitar las Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado se ha valorado su proximidad al núcleo urbano existente y su clasificación actual, no en vano se han incorporado en la mayoría de los casos los terrenos que ya estaban delimitados como Unidades de Ejecución de SUNC en las vigentes NN.SS. de Coria.

- SUELO URBANIZABLE.

De acuerdo con el art. 10 LSOTEX 15/2001 y atendiendo a lo indicado en la memoria justificativa, y teniendo en cuenta el suelo urbanizable dispuesto en las actuales NN.SS., hemos incrementado la oferta de suelo

urbanizable industrial, por no existir; y lo mismo con el destino residencial, con el fin de cubrir las necesidades en el horizonte del Plan General.

- **SUELO NO URBANIZABLE.**

Dentro de la clasificación del suelo (ver plano OE 1) y atendiendo al origen que determina cada clasificación y categoría, hemos distinguido entre:

- **SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN SUPRAPLAN:** Aquellas clasificaciones sobreimpuestas, o bien por:
 - **Instrumento de ordenación territorial:** no hay en el ámbito ningún plan territorial aprobado, por tanto, no hay ninguna clasificación originada desde dicho instrumento de ordenación del territorio de que dispone la legislación urbanística extremeña. Sin embargo, hay en vigor dos P.I.R. (Proyecto de Interés Regional) uno con destino residencial (P.I.R. La Tripera) y otro con destino agroindustrial.
 - **Afecciones sectoriales:** Atendiendo a cada uno de los informes previos de los Organismos sectoriales con competencia territorial (y en función de la legislación sectorial protectora de determinados ámbitos o bienes) en Coria volcados en el Documento de Referencia, hemos delimitado las siguientes clasificaciones, todas ellas de Suelo No Urbanizable Protegido, que en todo caso no son delimitadas por el Equipo redactor del PGM, limitándonos a trasponer las determinaciones impuestas desde las citadas instancias. Así, las clasificaciones son las siguientes:
 - **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N):** Departamentos medioambientales del Gobierno de Extremadura.
 - **RENPEX (SNUP-N 1):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que recoge los espacios declarados como RENPEX (Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura), según el Documento de Referencia emitido por el organismo ambiental.
 - **DIRECTIVA HABITATS CEE 92/43 (SNUP-N 2):** Partiendo del anterior criterio, se añade la delimitación derivada de la legislación sectorial que le da nombre y que recoge los correspondientes espacios declarados, según el Documento de Referencia emitido por el organismo ambiental.
 - **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A):** Confederación Hidrográfica del Guadiana, del Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino.
 - **ZONA DE POLICÍA DE CAUCES (SNUP-A C):** Incluyen los dominios públicos y franjas de afección de los ríos y arroyos de acuerdo con la legislación de aguas.
 - **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E):** Departamentos forestales del Gobierno de Extremadura y Departamento con competencias en materia de agricultura y ganadería del Gobierno de Extremadura.
 - **MONTES PÚBLICOS (SNUP-E 1):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que recoge los espacios catalogados como montes públicos, en definitiva como dominio público.
 - **ZONA REGABLE (SNUP-E 2):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que recoge el elenco de zona regable correspondiente al término municipal de Coria.
 - **ZONA REGABLE ELEVACIÓN (SNUP-E 3):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que recoge el elenco de zona regable correspondiente al término municipal de Coria, y en concreto, éste ámbito, dominado desde elevación desde infraestructura hidráulica.

- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C):** Consejería de Educación y Cultura de la Gobierno de Extremadura.
 - **YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C YA):** Delimitan los elementos pertenecientes a la Carta Arqueológica de Extremadura, y a sus zonas de protección, conforme a la legislación sectorial de aplicación.
- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I):** Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Gobierno de Extremadura, Servicio de Red Viaria de la Diputación Provincial de Cáceres y la Dirección General de Desarrollo Rural de la Gobierno de Extremadura.
 - Atendiendo a las franjas de dominio público, afección, servidumbre y policía, según sus respectivas legislaciones sectoriales, hemos dividido las distintas carreteras en función del titular de las mismas, aunque tienen la misma clasificación y categoría, pero lo hemos hecho con el objeto de que la Administración pueda proteger mejor sus bienes.

Dentro de la zona de influencia de las carreteras existentes en el término municipal, se clasifican con una protección específica la propia explanación de las vías y los terrenos colindantes con las carreteras autonómicas EX A1, EX 108 y EX 109, las carreteras de la Diputación de Cáceres, CC 59, CC 43, CC 13.7 y CC 49, en las que se definen dos franjas de terreno medidos desde la arista exterior de la explanación a una distancia que varía en función de la titularidad y el rango de la carretera, tal y como dicta la normativa sectorial afectante.

- **AUTOVÍAS AUTONÓMICAS (SNUP-I 1):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 7/95, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura, en concreto, las siguientes:
 - EX A1.
- **CARRETERAS AUTONÓMICAS (SNUP-I 2):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 7/95, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura, en concreto, las siguientes:
 - EX 108.
 - EX 109.
- **CARRETERAS PROVINCIALES (SNUP-I 3):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 7/95, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura, en concreto, las siguientes:
 - CC 59, de Coria a Casillas de Coria.
 - CC 43, de Coria a Guijo de Coria.
 - CC 13.7, de EX 108 a Morcillo y siguientes.
 - CC 49, de EX 109 a Portaje y siguientes.
- **VÍAS PECUARIAS (SNUP-I 4):** Coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, que le es de aplicación, Ley 3/95, de 23 de marzo de 2000, de Vías Pecuarias. En el término municipal de Coria, se encuentran varias vías de comunicación con características de vía pecuaria, dispuestas tal como se describen en el capítulo 8.2. Afección sobre vías pecuarias de la memoria informativa y en el plano i 4.1., en concreto, las siguientes:

- Cañada de la Chicota.
 - Colada de Casas de D. Gómez al Camino de Plasencia.
 - Colada de cinco olivos o de Marchagaz.
 - Colada de la Dehesilla, Barreras de Pedro de la Torre a San Juan.
 - Colada de Valderrey o del Camino Viejo del Guijo.
 - Colada del Hospital.
 - Colada – Enlace de tropezón o Estufas.
 - Colada del Camino Real de Coria a Moraleja.
 - Cordel de la Isla al Batán de la Risa.
 - Cordel de Minguez.
 - Cordel del Arroyo del Valgallego.
- **INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO (SNUP-I 5):** Coincide con aquellas infraestructuras y equipamientos de índole municipal o incluso supramunicipal y que están ubicados, normalmente, en el suelo no urbanizable. Por ejemplo, los depósitos de abastecimiento, las subestaciones eléctricas, estación depuradora de aguas residuales, centro de residuos, etc.
 - **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICAS DE REGADÍOS (SNUP-I 6):** Coincide con aquellas infraestructuras hidráulicas de regadío, como caminos de servicio, canales, acequias, etc., y que son gestionadas por C.H. Tajo o la Comunidad de Regantes correspondiente. Los datos han sido aportados por la citada Confederación.
- **Clasificación del suelo planeada:** Atendiendo a los estudios realizados por el Equipo redactor, así como a los requerimientos del Ayuntamiento de Coria, hemos delimitado, para los núcleos de Coria, Puebla de Argeme y Rincón del Obispo, el suelo urbano y urbanizable, así como unas zonas de protección de vistas del casco histórico de Coria como suelo no urbanizable de protección cultural, ya delimitadas casi en su totalidad en las actuales NN.SS., y dos zonas como suelo no urbanizable de protección estructural intensivo sector primario, que quieren dar soporte a la actual fábrica de conservas y a las naves de la Cooperativa Copal, dejando el resto del suelo del término municipal no “ocupado” por alguna de las delimitaciones que con anterioridad se han definido, como suelo no urbanizable común, en la línea de la Exposición de Motivos LSOTEX. Así, las clasificaciones son las siguientes:
 - **SUELO URBANO (SU):** Al principio de este punto se ha descrito convenientemente como lo hemos delimitado.
 - **SUELO URBANIZABLE (SUB):** Al principio de este punto se ha descrito convenientemente como lo hemos delimitado.
 - **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C):** Coincide con la delimitación realizada en las actuales NNSS., aunque se ha redelimitado ampliando la superficie para ajustarse mejor a la realidad. Se han delimitado dos tipos:
 - **VISTAS PEPCH(SNUP-C V):** Coincide, aproximadamente, con la delimitación ya existente en las NN.SS.MM. anteriores, y tiene como objeto, proteger las vistas del casco histórico, en su borde sur, desde toda la vega. Se han reducido los terrenos pertenecientes al complejo deportivo La Isla, por ser delimitados, como

suelo urbano con destino dotacional, además, de los suelos ocupados por la conservera, tanto los actuales como los asignados al P.I.R.

- **BORDE PEPCH(SNUP-C B):** Coincide, aproximadamente, con los terrenos que, estando dentro de la delimitación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH), no pueden ser urbanizados, o bien, por su topografía o bien debido a la protección del propio casco histórico, y de sus visuales, o de ambos.
- **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INTENSIVO SECTOR PRIMARIO (SNUP-E 4):** Coincide con dos zonas concretas, por un lado, la actual fábrica de conservas sita en el Paseo de la Isla (excepto lo delimitado por el citado P.I.R.) y la zona de los cebaderos de la cooperativa COPAL (las naves existentes además de los terrenos anejos para una futura ampliación). Se trata de zonas específicas para una permitir una mayor intensidad en las actividades del sector primario.
- **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC):** Al principio de este punto se ha descrito convenientemente como lo hemos delimitado, como aquel suelo no merecedor de ninguna protección, además de no apto para el proceso urbanizador, bien por no ser necesario por la lógica de la demanda inmobiliaria bien por tener condiciones que imposibilitan su clasificación como urbanizable, al menos a corto-medio plazo, en los suelos contiguos a los delimitados como urbano y urbanizables.

Los distintos tipos de suelo no urbanizable quedan definidos por áreas uniformes o discontinuas en el plano OE 1 a escala 1:10.000 y/o 1:25.000.

Los suelos recogidos en cada uno de los diferentes tipos se consideran suelos protegidos, con las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas, o ambas de manera simultánea, en el caso de que sean acumulativas.

5.6. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Atendiendo al pliego de prescripciones técnicas que rigen los contratos de este tipo para la redacción de PGM, se aborda la distinción de la ordenación estructural y la detallada (art. 40 RPLANEX) de la siguiente manera:

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Las determinaciones correspondientes a uno y otro nivel de ordenación están incorporadas en los planos así nominados (planos de ordenación estructural OE y planos de ordenación detallada OD) de acuerdo con el art. 51 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)* aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero. Así, los elementos descritos en las leyendas de cada plano son representados gráficamente, entendiéndolos como determinaciones de ordenación (ya sea estructural o detallada).

NORMAS URBANÍSTICAS.

Cada nivel de ordenación, está desarrollado en un título específico de su texto articulado (Títulos 3 y 4). En el Título 2 se establecen las instrucciones para su distinción, interpretación y prelación. En sus respectivos artículos, se encuentran las fichas resumen de las Zonas de Ordenación Urbanística (tanto determinaciones de ordenación estructural como detallada), las fichas resumen de las Unidades de Actuación Urbanizadora (tanto determinaciones de ordenación estructural como detallada), y las fichas resumen de los sectores (con determinaciones de ordenación estructural).

En los documentos antes descritos se distinguen por tanto las siguientes interpretaciones:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se justifican los criterios básicos de la ordenación estructural definido en el artículo 25 del *Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)* aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero, concretados en las siguientes determinaciones, todas ellas desarrolladas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

1. La fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, parten de los estudios de demanda de transformación previsible y de las proyecciones demográficas contempladas objetivamente en esta memoria, previendo la expansión urbana a medio plazo. En este sentido, la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas ha sido delimitada sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio. Dichos criterios de sostenibilidad, han sido determinados en esencia sobre los estándares dotacionales contemplados en el apartado 8 del artículo 25 RPLANEX, como se desarrollara en esta memoria más adelante. En cuanto a las infraestructuras se han contemplado las exigencias medioambientales en materia de sostenibilidad, en concreto, lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
2. La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas, se ha regido por las condiciones regladas en los artículos de los 3 a 7 del RPLANEX.
3. El señalamiento indicativo del perímetro geométrico del sector y las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable y en áreas de de reforma interior y desarrollo en el suelo urbano no consolidado, se ha efectuado con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.

4. El establecimiento de usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en cada zona de ordenación urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda al suelo urbanizable y al urbano no consolidado adscrito a las unidades de actuación continuas.
5. El tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.
6. No se prevén grandes establecimientos ni actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia, en el núcleo urbano. Por lo que no es motivo de ordenación expresa, más allá de las condiciones establecidas en las calles de nuevo trazado. Sin embargo, en los suelos pertenecientes a la ZOU 3 Polígonos Industriales, en la ZOU 4 Terciario, ZOU 8 Ampliación Polígono Rosales, ZOU 9 y ZOU 10, zonas industriales norte y sur, podría implantarse una extensa superficie comercial. En este sentido, basta con reparar en que son accesibles por vías del más alto rango atendiendo al criterio jerarquizador expuesto en el punto correspondiente. En cuanto a los aparcamientos, además de los existentes, el propio proyecto de actividad, caso de consistir en una gran superficie comercial (a partir de 3.000 m²), deberá contemplar la reserva de 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
7. No se han detectado, ni se prevén expresamente, establecimientos, instalaciones o actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas. No obstante, al igual que en el punto anterior, de acuerdo con la amplia compatibilidad de usos genéricamente en las aludidas, la ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de aquellos atenderá a la regularización que de dichas posibles actividades contempla la legislación sectorial que les sea de aplicación.
8. La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:
 - a. Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras. En los Municipios con población superior a los 3.000 habitantes de derecho (nuestro caso) este tipo de reserva está sujeto a mínimo, y se comprueba que existe una proporción más que suficiente para garantizar la existencia y funcionalidad de estas dotaciones de uso y dominio público.
 - b. Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento. Se desarrollan en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación relativos a los bienes de dominio público.
 - c. Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Estos SSGG se identifican en el plano de ordenación estructural correspondiente a la red básica dotacional (plano OE 1 y OE 2) y se desarrolla en el capítulo 3 del Título 3 de las normas urbanísticas del PGM.
 - d. Atendiendo a las previsiones de planeamiento no se hace necesario el señalamiento expreso de terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
 - e. Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente. Tal extremo se recoge en los planos de ordenación, a través de la adscripción al dominio público, incluido los sistemas generales y la preservación de las alineaciones existentes que configuran su trazado.
9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU). Ello ha sido ya fundamentado en la presenta memoria y desarrollado en las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto. Ello ha sido ya fundamentado en la presenta memoria y desarrollado en las normas urbanísticas y los planos de ordenación.
11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) y al suelo urbanizable (SUB) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. Para la cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final hemos acudido al estándar mínimo legal, pues el análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan, no arroja una demanda mayor a aquel valor, sino debido al decrecimiento-estancamiento proyectado, una exigencia incluso menor, lo cual podrá al momento de la ejecución de las unidades de actuación, motivar, en su caso, la posible exención de acuerdo con lo previsto en el art. 74.3 LSOTEX 15/2001.

ORDENACIÓN DETALLADA

En este apartado se justifican los criterios básicos de la ordenación detallada definida en el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX) aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero, concretados en las siguientes determinaciones, todas ellas desarrolladas en los apartados correspondientes de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación:

Dicha ordenación detallada se establece para el suelo urbano consolidado (SUC) y para el suelo urbano no consolidado (SUNC) adscrito a unidades de actuación urbanizadora.

Igualmente se establece en los sectores de suelo urbanizable (SUB) la reserva prevista en el artículo 28 RPLANEX, limitándonos a establecer en las correspondientes fichas, las reservas dotacionales mínimas legales que deben disponer una vez se desarrollo reglamentariamente

Así la fundamentación de la ordenación detallada se desarrolla a continuación:

1. Se establecen las condiciones de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprende, para la totalidad del suelo urbano (SU) y urbanizable (SUB), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector y unidad de actuación, quedando precisados en las fichas dotacionales correspondientes, y exigiendo al planeamiento de desarrollo el señalamiento de los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en la ordenación estructural, en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.
2. Se definen, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
3. Se fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 RPLANEX y artículo 74 LSOTEX. Tal cuestión la observaremos en el apartado siguiente.

5.7. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS

En este apartado de la memoria se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecido en el Artículo 74 de la LSOTEX, desarrollado en los artículos 27 y 28 del RPLANEX, añadiendo los criterios establecidos en la legislación básica estatal de suelo (TRLS08)

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Habiendo delimitado la totalidad del suelo urbano en Zonas de Ordenación Urbanística (ver artículos de las normas urbanísticas) se procede a calcular las superficies de suelo y de edificación en función de su uso global, de modo que se manifieste el cumplimiento del apartado primero del referido Artículo 74:

En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En sentido análogo se justifica lo definido en el primer apartado del Artículo 27 RPLANEX:

La edificabilidad atribuida a los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) y calificados para uso global residencial, no podrá superar un metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo (1 m²t/m²s), aplicado a todo el núcleo urbano o a la totalidad de cada una de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.

Según la ordenación planteada en el PGM se extrae una edificabilidad potencial (es la resultante de contabilizar el techo construido más el que se puede edificar pero al día de hoy no lo está) residencial de 0,91 m²t/m²s en la totalidad del suelo urbano de Coria, 0,20 para Puebla de Argeme y 0,25 para Rincón del Obispo, no superando el límite mencionado, tal y como se puede comprobar en las tablas de la página siguiente:

Edificabilidad en Suelo Urbano.

CORIA										
TIPO SUELO	SUBZONA	AMBITO	SUELO	RESIDENCIAL		DOTACIONAL				EDIFIC.
			TOTAL	Suelo Neto	Techo	VIARIO	Z. VERDE	EQUIPAM.	COMUNICACIONES	RESIDENCIAL
SUC	TOTAL		1429481	436121	1327405	463057	102916	257559	0	0,93
SUNC	CO-UA 1	ZOU 2	15663	6257	10964	5541	1649	2194	0	0,70
	CO-UA 2	ZOU 2	26052	11936	18236	0	3436	5963	0	0,70
	CO-UA 3	ZOU 2	37522	21468	26265	5722	3942	5262	0	0,70
	CO-UA 4	ZOU 2	15745	7331	11021	4554	1653	2206	0	0,70
	CO-UA 5	ZOU 2	8570	5582	5999	460	910	1220	0	0,70
	CO-UA 6	ZOU 2	30809	13132	21566	6651	3249	4332	0	0,70
	CO-UA 7	ZOU 2	40943	23730	28660	5517	4303	5734	0	0,70
	CO-UA 8	ZOU 2	5788	0	4052	1464	608	810	0	0,70
	CO-UA 9	ZOU 2	20221	7598	14155	6433	3347	2837	0	0,70
	CO/PEPCH-UA 10	ZOU 1	4306	0	3014	0	452	603	0	0,70
	CO/PEPCH-UA 11	ZOU 1	15888	0	11121	0	1668	2224	0	0,70
	CO/PEPCH-UA 12	ZOU 1	9247	0	5918	0	888	1184	0	0,64
	CO-UA 13	ZOU 4	14799	1240	10359	4824	1556	1556	0	0,70
	CO-UA 14	ZOU 2	8812	2283	6168	2402	967	1236	0	0,70
	CO-UA 15	ZOU 2	1702	501	1191	449	210	303	0	0,70
	CO-UA 16	ZOU 2	18656	9405	13059	4411	2230	2614	0	0,70
	CO-UA 17	ZOU 2	68571	45217	48000	10209	7203	9604	0	0,70
	CO-UA 7b	ZOU 2	17671	7529	12370	5811	1856	2475	0	0,70
	CO-UA P 9	ZOU 2	10479	1839	7335	4543	766	1081	0	0,70
	CO-UA 2 SAU 5	ZOU 2	16233	8917	11363	6140	1179	0	0	0,70
	CO-UAPD P5	ZOU 1	22759	14318	42955	6201	2240	0	0	1,89
	CO-UAPD P13	ZOU 2	3346	965	2895	2381	0	0	0	0,87
	CO-UAPD P15	ZOU 3	7382	6122	10595	276	982	0	0	1,44
	CO-UAPD P18	ZOU 4	11672	6102	18305	4981	589	0	0	1,57
	CO-UAPD P21	ZOU 5	4571	3063	9189	1508	0	0	0	2,01
	CO-UAPD P22	ZOU 6	4149	2540	7621	1609	0	0	0	1,84
	CO-UAPD P23	ZOU 7	6008	3398	10194	2610	0	0	0	1,70
	CO-UAPD P31	ZOU 8	38166	14827	44482	14729	8610	0	0	1,17
	CO-UAPD P33	ZOU 9	16514	8158	24474	6151	1918	0	0	1,48
	CO-UAPD P35	ZOU 10	679	217	652	462	0	287	0	0,96
TOTAL APOO			8939	3290	9871	4310	1144	0	0	1,10
TOTAL			511.861	233.675	442.181	116.039	56.407	53.726	0	0,86
TOTAL S. URBANO	TOTAL		1.941.342	669.797	1.769.586	579.095	159.323	311.286	0	0,91

PUEBLA DE ARGEME										
TIPO SUELO	SUBZONA	AMBITO	SUELO	RESIDENCIAL		DOTACIONAL				EDIFIC.
			TOTAL	Suelo Neto	Techo	VIARIO	Z. VERDE	EQUIPAM.	COMUNICACIONES	RESIDENCIAL
SUC	TOTAL		377.547	131.191	75.509	152.009	51.433	42.913	0	0,20
SUNC	PA-AR1	PED-ZOU 2	14.116	4.700	4.517	5.485	1.192	1.953	0	0,32
	PA-AR3	PED-ZOU 2	59.480	38.495	19.034	13.835	3.376	3.775	0	0,32
	PA-AR4	PED-ZOU 3	42.121			13.113	2.950	1.532	0	0,00
	TOTAL		115.717	43.195	23.551	32.433	7.518	7.260	0	0,20
TOTAL S. URBANO	TOTAL		493.263	174.386	99.060	184.442	58.952	50.173	0	0,20

RINCÓN DEL OBISPO										
TIPO SUELO	SUBZONA	AMBITO	SUELO	RESIDENCIAL		DOTACIONAL				EDIFIC.
			TOTAL	Suelo Neto	Techo	VIARIO	Z. VERDE	EQUIPAM.	COMUNICACIONES	RESIDENCIAL
SUC	TOTAL		198.235	65.599	39.647	53.170	36.044	15.920	0	0,20
SUNC	RO-AR1	PED-ZOU 2	2.223	1.424	711	411	177	211	0	0,32
	RO-AR2	PED-ZOU 2	122.297	70.961	39.135	29.356	14.181	7.800	0	0,32
	TOTAL		124.520	72.385	39.847	29.766	14.358	8.012	0	0,32
TOTAL S. URBANO	TOTAL		322.755	137.983	79.494	82.937	50.402	23.932	0	0,25

ESTÁNDARES DOTACIONALES EN SUELO URBANO

Las siguientes tablas reflejan los estándares necesarios según el área de reparto, teniendo en cuenta que se han diseñado, tal y como puede verse en el plano OD 1, de manera que en cada UA están los estándares necesarios para cada UA según el art. 74.2 de LSOTEX.:

Área de Reparto 1		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 1	15663	5541	1645	2193	55	0,7	10964	6579 2193 2193
TOTAL	15663	5541	1645	2193	55		10964	10964
Área de Reparto 2		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 2	26052	0	2735	3647	91	0,7	18236	10942 3647 3647
TOTAL	26052	0	2735	3647	91		18236	18236
Área de Reparto 3		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 3	37522	5722	3940	5253	131	0,7	26265	15759 5253 5253
TOTAL	37522	5722	3940	5253	131		26265	26265
Área de Reparto 4		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 4	15745	4554	1653	2204	55	0,7	11021	6613 2204 2204
TOTAL	15745	4554	1653	2204	55		11021	11021
Área de Reparto 5		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 5	8570	460	900	1200	30	0,7	5999	3599 1200 1200
TOTAL	8570	460	900	1200	30		5999	5999
Área de Reparto 6		CORIA						
		Dotaciones públicas						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
CO-UA 6	30809	6651	3235	4313	108	0,7	21566	12940 4313 4313
TOTAL	30809	6651	3235	4313	108		21566	21566
Área de Reparto 7		CORIA						

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
CO-UA 7	40943	5517	4299	5732	143	0,7	28660	17196 5732 5732	
TOTAL	40943	5517	4299	5732	143		28660	28660	
Área de Reparto 8		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO-UA 8	5788	1464	608	810	20	0,7	4052	2431 810 810	
TOTAL	5788	1464	608	810	20		4052	4052	
Área de Reparto 9		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO-UA 9	20221	6433	2123	2831	71	0,7	14155	8493 2831 2831	
TOTAL	20221	6433	2123	2831	71		14155	14155	
Área de Reparto 10		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO/PEPCH-UA 10	4306	0	452	603	15	0,7	3014	1808 603 603	
TOTAL	4306	0	452	603	15		3014	3014	
Área de Reparto 11		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO/PEPCH-UA 11	15888	0	1668	2224	56	0,7	11121	6673 2224 2224	
TOTAL	15888	0	1668	2224	56		11121	11121	
Área de Reparto 12		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO/PEPCH-UA 12	9247	0	925	1184	30	0,64	5918	3551 1184 1184	
TOTAL	9247	0	925	1184	30		5918	5918	
Área de Reparto 13		CORIA							
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Aparc. (nº pzas)	Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario Sv	Zonas Verdes Sz	Equipamiento Se					
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se					
CO-UA 13	14799	4824	1554	2072	52	0,7	10359	6216 2072 2072	
TOTAL	14799	4824	1554	2072	52		10359	10359	
Área de Reparto 14		CORIA							

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 14	8812	2402	925	1234	31	0,7	6168	3701 1234 1234
TOTAL	8812	2402	925	1234	31		6168	6168

Área de Reparto 15 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 15	1702	449	179	238	6	0,7	1191	715 238 238
TOTAL	1702	449	179	238	6		1191	1191

Área de Reparto 16 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 16	18656	4411	1959	2612	65	0,7	13059	7836 2612 2612
TOTAL	18656	4411	1959	2612	65		13059	13059

Área de Reparto 17 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 17	68571	10209	7200	9600	240	0,70	48000	28800 9600 9600
TOTAL	68571	10209	7200	9600	240		48000	48000

Área de Reparto 18 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 7b	17671	5811	1855	2474	62	0,7	12370	7422 2474 2474
TOTAL	17671	5811	1855	2474	62		12370	12370

Área de Reparto 19 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA P.9	8229	4543	864	1152	29	0,7	5760	3456 1152 1152
TOTAL	8229	4543	864	1152	29		5760	5760

Área de Reparto 20 CORIA

Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
		Sv	Sz	Se				
CO-UA 2 SAU 5	16233	6140	1704	2273	57	0,7	11363	6818 2273 2273
TOTAL	16233	6140	1704	2273	57		11363	11363

Área de reparto 1		RINCÓN DEL OBISPO						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
UA 1	2223	411	222	142	4	0,32	711	427
								142
								142
TOTAL	2223	411	222	142	4		711	711

Área de reparto 2		RINCÓN DEL OBISPO						
Unidades de Actuación	Superficie Total	Dotaciones públicas				Edif. Bruta m2/m2ST	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE
		Viario	Zonas Verdes	Equipamiento	Aparc. (nº pzas)			
UAU nº	ST	Sv	Sz	Se				
UA 2	122297	29356	12230	7827	196	0,32	39135	23481
								7827
								7827
TOTAL	122297	29356	12230	7827	196		39135	39135

Zonas Verdes	Equipamiento
Sz	Se

Las zonas verdes son el resultado de aplicar una reserva de 15 m2s por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificables (m2t) de uso global residencial, mientras que para el resto de equipamientos públicos se establece una reserva de 20m2s por cada 100 m2t, hasta alcanzar el estándar dotacional público, excluido viario, de 35 m2s por cada 100 m2t.

Aparc. (nº pzas)

En cada UA se prevén reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m2t edificables de cualquier uso.

Aprov. 60L/20VPG/20VPE

Se destinan a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial (VPE) y general (VPG) en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbano (SU). Este cumplimiento se extiende incluso al SUNC delimitado en UA que no experimenta incremento de edificabilidad.

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE

Los artículos 74.2 LSOTEX y 28.a RPLANEX, establecen los correspondientes estándares de calidad en términos de límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

La ordenación del presente PGM, define ocho sectores de uso global residencial con una edificabilidad máxima de 0,70 m2/m2, además del sector 9, ámbito delimitado por el Proyecto de Interés Regional La Tripera.

Dotaciones públicas

Sectores	Superficie Total	Zonas Verdes	Equipamiento	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total
ST nº	ST	Sz	Se		
ST 1	38.147	4.005	5.341	0,70	26.703
ST 2	26.563	2.789	3.719	0,70	18.594
ST 3	22.223	2.333	3.111	0,70	15.556
ST 4	23.764	2.495	3.327	0,70	16.635
ST 5	105.113	11.037	14.716	0,70	73.579
ST 6	67.425	7.080	9.439	0,70	47.197
ST 7	29.639	3.112	4.149	0,70	20.747
ST 8	86.206	9.052	12.069	0,70	60.344
ST 9	64.121	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.

ESTÁNDARES DOTACIONALES EN SUELO URBANIZABLE

Para el suelo urbanizable residencial, en cuanto a los estándares dotacionales de zonas verdes y equipamientos, en el artículo 28.b RPLANEX se señalan las siguientes reglas:

La reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados de suelo (m2s) por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable (m2t) en sectores de uso global residencial. De ellos deberá destinarse a zonas verdes un mínimo de 15 m2s por cada 100 m2t de superficie que nunca será menor del 10% de la superficie de la actuación, descontada la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos.

Se destinará a equipamientos públicos un mínimo de 20 metros por cada 100 de techo potencialmente edificables, con independencia de lo establecido en el número 4 del artículo 80 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura. Con el objeto de racionalizar la dimensión de los ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, en concreto las de uso educativo, se procurará que los sectores no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación menores para facilitar su programación y ejecución por fases.

La proporción indicada en el párrafo anterior, se fija en las columnas relativas Zonas Verdes y Equipamiento de la tabla anterior, correspondiente a los sectores residenciales contemplados en el PGM.

La ordenación del presente PGM, define tres sectores de uso global industrial con una edificabilidad máxima entre 0,80/0,70 m2/m2, además del sector 11 ámbito delimitado por el Proyecto de Interés Regional de la Conservera Cidacos.

Para el suelo urbanizable industrial, en cuanto a los estándares dotacionales de zonas verdes y equipamientos, en el artículo 28.c RPLANEX se señalan las siguientes reglas:

La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, en sectores de uso industrial o terciario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada. En todo caso, se destinarán dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

La proporción indicada en el párrafo anterior, se fija en las columnas relativas Zonas Verdes y Equipamiento de la tabla correspondiente a los sectores industriales contemplados en el PGM:

Dotaciones públicas

Sectores	Superficie Total	Zonas Verdes	Equipamiento	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total
ST nº	ST	Sz	Se		
ST 10	179.545	17.955	8.977	0,80	143.636
ST 11	17.132	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.
ST 12	250.854	25.085	12.543	0,70	175.598
ST 13	561.298	56.130	28.065	0,70	392.908

En cuanto a la reserva de aparcamientos, en la letra d del referido artículo 28 RPLANEX se establece:

La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

d.1. Plazas de carácter privado, en la siguiente proporción:

d.1.1 En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables en conjuntos de vivienda de superficie media inferior a 120 metros cuadrados edificables y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables para viviendas de mayor superficie.

d.1.2 En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

d.1.3 Estas dotaciones podrán localizarse aneja o no al viario, siempre adicional a la reserva mínima del apartado 2º del presente artículo.

d.2. Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

La aplicación de lo dispuesto en los párrafos anteriores se concreta en las columnas relativas a aparcamiento de las tablas siguientes, correspondientes a los sectores de suelo urbanizable del PGM:

Área de Reparto SUB 1		ZOU 6					
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
ST-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 1	38147	134	0,70	26.703	16.022	240	3
					5.341	53	
					5.341	53	
TOTAL	38.147	134		26.703	26.703	347	3
Área de Reparto SUB 2		ZOU 6					
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 2	26563	93	0,70	18.594	11.156	167	2
					3.719	37	
					3.719	37	
TOTAL	26.563	93		18.594	18.594	242	2
Área de Reparto SUB 3		ZOU 6					
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 3	22223	78	0,70	15.556	9.334	140	2
					3.111	31	

		3.111	31				
TOTAL	22.223	78	15.556	15.556	202	2	
Área de Reparto SUB 4 ZOU 6							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 4	23764	83	0,70	16.635	9.981	150	2
					3.327	33	
					3.327	33	
TOTAL	23.764	83	16.635	16.635	216	2	
Área de Reparto SUB 5 ZOU 7							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 5	105113	368	0,70	73.579	44.147	662	7
					14.716	147	
					14.716	147	
TOTAL	105.113	368	73.579	73.579	957	7	
Área de Reparto SUB 6 ZOU 7							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 6	67425	236	0,70	47.197	28.318	425	5
					9.439	94	
					9.439	94	
TOTAL	67.425	236	47.197	47.197	614	5	
Área de Reparto SUB 7 ZOU 7							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 7	29639	104	0,70	20.747	12.448	187	2
					4.149	41	
					4.149	41	
TOTAL	29.639	104	20.747	20.747	270	2	
Área de Reparto SUB 8 ZOU 7							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 8	86206	302	0,70	60.344	42.241	634	6
					9.052	91	
					9.052	91	
TOTAL	86.206	302	60.344	60.344	815	6	
Área de Reparto SUB 9 ZOU 11							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aprov. 60L/20VPG/20VPE	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-RES nº	ST	P					2%P
CO-ST 9	64121	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.
Área de Reparto SUB 10 ZOU 8							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.	
ST nº	ST	P					2%P
CO-ST 10	179545	718	0,80	143.636	1.436	14	
TOTAL	179.545	718	143.636	1.436	14		
Área de Reparto SUB 11 ZOU 12							
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.	
S-IND nº	ST	P					2%P
CO-ST 11	17132	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	Según P.I.R.	

Área de Reparto SUB 12		ZOU 9				
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-IND nº	ST	P				2%P
CO-ST 12	250854	878	0,70	175.598	1.756	18
TOTAL	250.854	878		175.598	1.756	18

Área de Reparto SUB 13		ZOU 10				
Sectores	Superficie Total	Aparc. (nº pzas)	Edificabilidad Lucrat. Bruta	Aprov. Total	Aparcam. Privado	Aparcam. Publ. Acc.
S-IND nº	ST	P				2%P
CO-ST 13	561298	1.965	0,70	392.908	3.929	39
TOTAL	561.298	1.965		392.908	3.929	39

Respecto de la reserva de aprovechamiento para vivienda protegida, en el apartado 2º del artículo 28 RPLANEX se establece:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29, deberá destinarse a viviendas sujetas a protección pública, de régimen especial y general en proporción del 50% y 50%, la superficie precisa para realizar, como mínimo, el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido a cada unidad de actuación en suelo urbanizable (SUB).

Dicha proporción se eleva al 40% en el presente PGM teniendo en cuenta la reserva establecida en la modificación de LSOTEX, manteniendo la proporción de régimen especial y general indicada en el RPLANEX, de modo que para el sector de suelo urbanizable residencial se indican los respectivos valores en la tabla de la página anterior.

Aprov. 60L/20VPG/20VPE

Esta columna indica la proporción de aprovechamiento en Régimen Libre (L) cifrada en el 60%, la de vivienda protegida en régimen general (VPG), del 20%, y la de régimen especial (VPE) del 20%.

5.8. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES.

Atendiendo a las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable contemplados, la gestión de ejecución a prever en ellas es la relativa al régimen de las actuaciones urbanizadoras. Así, las normas urbanísticas incluyen las bases orientativas que permitan, en su caso, iniciar, directamente y sin necesidad de consulta previa al Municipio, el procedimiento simplificado para la tramitación del Programa de Ejecución (de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística).

Así mismo, se establece los siguientes criterios sobre la programación de dicha ejecución, con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, y se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

1. Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.
2. Orden básico de prioridades: Sobre cualquiera de las unidades de actuación de suelo urbano, podrá presentarse consulta de viabilidad, siempre que se respete el punto anterior, y siempre que así lo determinen los planos de ordenación y las normas urbanísticas. Las unidades de actuación en las que eventualmente se dividan los sectores de suelo urbanizable podrán presentar consulta de viabilidad siempre que así lo determinen los planos de ordenación y las normas urbanísticas.

SISTEMAS GENERALES

En los casos en que el suelo destinado a sistema general no adscrito, no esté afecto a su destino de uso y dominio público, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa en los términos contemplados en los artículos 142 y 143 LSOTEX.

Las obras correspondientes a la totalidad de los sistemas generales (adscritos o no) se realizarán en régimen de obras públicas ordinarias, de acuerdo con el artículo 141 LSOTEX.

OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

En aquellos terrenos pertenecientes al suelo urbano que no formen parte de unidades de actuación urbanizadora y en los que su urbanización o nivel de dotaciones existentes no comprenda todos los servicios básicos o no tengan la proporción adecuada, su ejecución podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por medio de:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

El Municipio podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior solo serán posibles en el suelo urbano que no esté contenido en una unidad de actuación urbanizadora.

En las correspondientes parcelas y solares se llevarán a cabo las obras de edificación precisas para materializar el aprovechamiento previsto en el planeamiento, en un plazo no superior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia, tal y como prevé la legislación urbanística.

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado el proyecto de urbanización, si fuere necesario, para la conexión de la edificación a las redes generales de infraestructuras existentes en el municipio.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes condiciones y garantías:
 - Se comprometerá por escrito a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

5.9. TRÁFICO Y MOVILIDAD

Coria cuenta con tres núcleos, Coria y sus dos pedanías. Las tres tienen en común la característica de su fácil accesibilidad, puesto que es atravesado por varias carreteras autonómicas, que lo articulan.

En la memoria informativa y los planos de información se encuentra toda la información respecto a las comunicaciones con que cuenta el municipio. Así, la nueva autovía EX A1 ha convertido a Coria y su zona en un área de máxima conectividad por carretera con todos los grandes ejes extremeños y nacionales. Además, Coria está conectada con todo su área de influencia mediante carreteras autonómicas y provinciales, que permiten un fácil acceso desde cualquier punto hasta Coria.

Se han propuesto, para el núcleo de Coria, varias actuaciones en materia de carreteras, que coinciden con los Sistemas Generales (SS.GG.) marcados en los planos de ordenación, que permiten una mejor entrada/salida del casco hacia las citadas carreteras.

Los diferentes tipos de vías existentes, según su uso y caracteres principales, tras la realización del análisis del tráfico y movilidad del municipio, son los siguientes:

- Viario rodado de tránsito supramunicipal.
- Viario rodado articulación urbana.
- Viario rodado restringido.
- Viario peatonal.
- Aparcamientos públicos.

El **viario rodado de tránsito supramunicipal** corresponde con aquellas vías que son las arterias principales dentro del término municipal, articulando la comunicación con otros municipios desde el interior del núcleo urbano que, por el caudal de vehículos que soportan o por las características de los usos y tipologías que se asientan en sus márgenes, precisan de espacios separados para vehículos y peatones. De las cuales derivan los demás viarios.

El **viario rodado de articulación urbana** compone el entramado de calles establecidas en el desarrollo urbano del municipio gestionando el acceso rodado, siendo aquel en que se establecen espacios separados para vehículos ligeros y peatones.

El **viario restringido urbano** (estancial) es aquel en que no se establecen espacios separados para vehículos ligeros y peatones, sino que ambos comparten un único canal de tráfico en el que el peatón tiene preferencia, situados generalmente en el interior del núcleo tradicional. Los cuales en ocasiones terminan en fondo de saco para el acceso de vehículos debido a las dimensiones de los viales, y utilizados por los vehículos ligeros residentes para el acceso a garajes y/o operaciones de carga-descarga.

El **viario peatonal** corresponde con los viales y sendas con prohibición de acceso para vehículos motorizados, debido a las dimensiones del viario que incapacitan su acceso.

Constituyen los **aparcamientos públicos** aquellos espacios anexos al viario, que permiten el estacionamiento temporal de vehículos.

El diseño de nuevas vías cuidará de dotar de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales (acera, cruces, etc.), incorporará elementos disuasorios al tráfico rodado en accesos a garajes y plazas de aparcamiento, y cuidará la eliminación de las barreras arquitectónicas.

En cuanto al análisis de la movilidad de las personas con discapacidad o movilidad reducida, cabe manifestar que, como hemos puesto de manifiesto con anterioridad, existen problemas puntuales en el casco consolidado, como consecuencia de una “ciudad heredada” que creció sin tener en cuenta estos condicionantes, tal y como sucede en el caso, por ejemplo, del tráfico pesado. En las ampliaciones de suelo urbano planteadas se han tenido en cuenta dichos condicionantes en el diseño. Cabe destacar, que la orografía no es un impedimento para cumplir con dichos preceptos, en casi todas las zonas.

5.10. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO-ARTÍSTICO

El presente PGM contiene una serie de determinaciones en relación al mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico del Municipio. Así, se elabora el Catálogo de Bienes Protegidos sobre las directrices emanadas tanto de la legislación de patrimonio histórico y cultural como de la urbanística. Paralelamente, se prevé, independientemente de la clase de suelo y de la protección expresa o no sobre cada finca, la utilización de unas condiciones tipológicas y morfológicas edificatorias y un régimen de uso compatibles con el medio rural en el que se sitúa el Municipio, en correspondencia con el modelo de desarrollo a preservar, que incorpora una adecuada armonización con las calidades medioambientales de asentamiento y de relación con el territorio.

Los criterios seguidos para incluir los bienes en el catálogo, han sido por un lado el hecho de que ya estuvieran catalogados por el Departamento con competencias en esta materia, además del estudio pormenorizado de los inmuebles de Coria, tanto desde el punto de vista arquitectónico, histórico, etc.

No obstante, dentro del Catálogo de Bienes Protegidos (CBP), Tomo VI del PGM, se encuentran todos los requerimientos, según LSOTEX y RPLANEX, así como de la legislación de patrimonio.

5.11. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 161/2002, DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA

El presente PGM contiene una serie de determinaciones en relación al cumplimiento del Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, que como vamos a justificar, cumplimos debidamente.

Tal y como aparece justificado en la Memoria Informativa, que nos permitimos repetir aquí en parte:

Si nos referimos a los cementerios existentes en la localidad de **Coria**, podemos diferenciar dos, el de Coria y el de Puebla de Argeme, los cuales se caracterizan por los factores que a continuación se describen:

CORIA:

Titular: Municipal.

- Distancia al núcleo: 356 m., respecto a la 1º vivienda.
- Estado acceso: Bueno
- Capilla: Si
- Depósito: Sí.
- Capacidad total: 2.882 plazas
- Capacidad ocupada: 2.411 plazas
- Capacidad libre (pública): 341 plazas
- Capacidad libre (privada): 130 plazas
- Capacidad libre para realizar nichos (en el cementerio actual): 0 plazas
- Superficie total: 6.681 m²

PUEBLA DE ARGEME:

Titular: Municipal.

- Distancia al núcleo: 1.040 m., respecto a la 1º vivienda.
- Estado acceso: Bueno
- Capilla: Si
- Depósito: No.
- Capacidad total: 94 plazas
- Capacidad ocupada: 68 plazas

- Capacidad libre (pública): 26 plazas
- Capacidad libre para realizar nichos (en el cementerio actual): 190 plazas
- Superficie total: 2.094 m²

Pues bien, teniendo en cuenta el Decreto, debemos justificar la existencia de cementerio, municipal o mancomunado, y que tiene suficiente capacidad para, al menos, unos 15 años, capacidad disponible actual por la existencia de nichos, o futura, a través del destino de suelo para la ampliación, o para la ubicación de un nuevo cementerio. Así, pasamos a detallar el citado estudio:

Estudio de necesidades en cuanto a la capacidad del cementerio

- **Estado actual: capacidad.**

La capacidad actual, según datos aportados por el Ayuntamiento, es la que aparece en los datos apartados con anterioridad para los dos cementerios existentes en el municipio de Coria.

En total, tenemos para el cementerio de Coria 341 plazas públicas, más 130 plazas privadas. En el cementerio de Puebla de Argeme hay 216 plazas públicas, y no hay plazas privadas.

- **Evolución de las defunciones.**

Según datos de la Secretaría General del Ayuntamiento de Coria, los enterramientos por cementerio y año son los siguientes:

AÑO	CORIA	PUEBLA
2009	93	7
2010	78	5
2011	91	4
2012	98	3
2013	88	3
TOTAL	448	22

Para un horizonte de 5 años tendremos unas 450 y 25 enterramientos para Coria y Puebla de Argeme, respectivamente.

Para un horizonte de 15 años tendremos unas 1.350 y 75 enterramientos para Coria y Puebla de Argeme, respectivamente.

- **Necesidades para un horizonte temporal marcado por el PGM.**

Teniendo en cuenta la capacidad potencial de los cementerios actuales, y la tendencia creciente de incineración, podemos sacar las siguientes conclusiones, teniendo en cuenta

que el corto plazo son a 5 años vista, el medio a 10 años, y el largo a 15 años, en cuanto a la necesidad de plazas o no, y por tanto, la necesidad de realizar obras dentro de los cementerios actuales, o incluso, habilitar nuevas zonas para el futuro:

	Corto plazo	medio plazo	largo plazo
Puebla de Argeme	NO	SI	SI
Coria	NO	SI	SI

Si tenemos ahora en cuenta si disponemos de plazas dentro de los cementerios actuales, podemos concluir si es necesario o no, la ubicación de nuevos terrenos para la ampliación de los cementerios actuales:

	Corto plazo	medio plazo	largo plazo
Puebla de Argeme	NO	NO	NO
Coria	NO	SI	SI

Por tanto, podemos concluir lo siguiente:

- Para el cementerio de la **Puebla de Argeme** no es necesaria la delimitación de nuevos suelos para la ampliación del cementerio, no obstante, por indicaciones del Ayuntamiento, se ha reservado un terreno junto al cementerio actual, para una futura ampliación. La superficie delimitada es de 1.350 m².
- Para el cementerio de **Coria** es necesaria la delimitación de nuevos suelos para la ampliación del cementerio a medio plazo. En este sentido, se ha reservado un terreno junto al cementerio actual, que pudiera albergar una futura ampliación. La superficie delimitada es de 5.261 m². Aunque el debate de una nueva ubicación para el cementerio se ha producido a petición del Equipo Redactor, se ha optado por la decisión de continuar con el existente.
- En el caso del **núcleo de Rincón del Obispo**, en ningún momento se nos ha indicado por parte de la Corporación Municipal la necesidad de ubicación de un cementerio, puesto que todos los enterramientos se producen en el de Coria.

5.12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El informe de sostenibilidad ambiental (ISA) se ubica al final del presente Tomo V como Anejo 2, en un documento encarpado de manera separada a la Memoria Justificativa, a la que pertenece.

En el se analizarán diversos temas, entre otros:

- Mapa de riesgos.
- Disponibilidad de recursos hídricos en el horizonte del PGM.
- Evaluación de alternativas.
- Etc.

5.13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica (ISE) se ubica al final del presente Tomo V como Anejo 1, en un documento encarpetao de manera separada a la Memoria Justificativa, a la que pertenece.

5.14. REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS O ILEGALES (R.U.C.I.)

El documento presentado para la solicitud de CONSULTA DE VIABILIDAD para regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales se ubica al final del presente Tomo V como Anejo 3, en un documento encarpado de manera separada a la Memoria Justificativa, a la que pertenece.

Como consecuencia de todo el trámite, y de los distintos informes recibidos, se han eliminado alguno de los ámbitos planteados, otros se han redelimitado reduciendo el terreno no construido, y otros han quedado conforme se plantearon inicialmente, todo ello en consonancia con lo planteado en los citados informes.

Cada uno de los denominados RUCI queda englobado dentro de su área de reparto de suelo urbanizable con destino residencial, con edificabilidad bruta de 0,25 m² techo por cada m² de suelo.

A todos y cada uno de ellos se le aplica la Disposición Adicional Quinta de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como el resto de normativa urbanística o sectorial que le sea de aplicación. Todo ello, ha quedado recogido en los planos de ordenación así como en la sección cuarta del capítulo 6 "Condiciones del suelo urbanizable" del Título tercero de las normas urbanísticas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL

CORIA

TOMO V: MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEJO 1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Mayo de 2014

AYUNTAMIENTO DE CORIA

DISINGE, S.L.

Luis Ricardo de San Vicente Montero / ICCP



3.12. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS	3
2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO	7
3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE	10
4. RESUMEN.....	10

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1.1. Objetivo.

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX, determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural, realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio y determinar la secuencia lógica de desarrollo de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

1.2. Criterios para la elaboración del documento.

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en tres grupos:

1. Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano (UA-nº).
2. Actuaciones de urbanización por obras públicas ordinarias en suelo urbano (AOPO-nº/OPO-nº).
3. Actuaciones de urbanización interior de los sectores de suelo urbanizable (ST-nº).

Dichas actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siglas que aparecen entre paréntesis (ver plano OE 2 y OD 1).

1.3. Criterios y previsiones de programación

Con la finalidad de garantizar la adecuación racional y armónica a la estructura urbana, se definen las siguientes condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización:

Deberá asegurarse la conexión a las redes generales de servicios públicos y la integridad de éstas, debiendo la propiedad o el agente urbanizador, dependiendo del sistema de actuación, costear y en su caso ejecutar aquellas obras situadas fuera del ámbito de actuación que sean precisas para garantizar lo anterior. Tal extremo habrá de recogerse, en su caso, en el Programa de ejecución.

Orden básico de prioridades sobre el Suelo Urbano No Consolidado: en cualquiera de las unidades de actuación que no se detallan a continuación, podrá presentarse consulta de viabilidad, siempre que se respete el punto anterior:

Grupo 0 Zonas en Desarrollo:

- CO-UAPD-P5.
- CO-UAPD-P13.
- CO-UAPD-P15.
- CO-UAPD-P18.
- CO-UAPD-P21.
- CO-UAPD-P22.
- CO-UAPD-P23.

- CO-UAPD-P31.
- CO-UAPD-P33.
- CO-UAPD-P35.

Grupo 1 Sin orden de prioridad: los ámbitos no descritos ni en el grupo 0 ni en el 2.

Grupo 2 Condicionadas:

- CO-UA 4, condicionada al desarrollo de la CO-UA 2 SAU 5.

Orden básico de prioridades sobre el Suelo Urbanizable: en cualquiera de los sectores que no se detallan a continuación, podrá presentarse consulta de viabilidad, siempre que se respete el punto anterior:

Grupo 1 Sin orden de prioridad: los ámbitos no descritos ni en el grupo 0 ni en el 2.

Grupo 2 Condicionadas:

- CO-ST 1/ CO-ST 2 / CO-ST 3, condicionadas al desarrollo del sistema general SS.GG-I 2.
- CO-ST 8, condicionado al desarrollo del sistema general SS.GG-I 4.

1.4. Criterios de evaluación económica.

1.4.1 Terminología.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación y sus correspondientes abreviaturas:

- **Imputación de costes de obtención de suelo:**
 - o Privada: **PR**
 - o Pública: **PU**
- **Sistema de obtención:**
 - o Expropiación: **EX**
 - o Cesión vinculada a ámbito de UA (reparcelación): **C-UA. RP**
 - o Cesión vinculada a ámbito de AOPO: **C-AOPO**
 - o Cesión directa: **CD**

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-, y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

- **Imputación de costes de urbanización:**
 - o Privada: **PR**
 - o Pública: **PU**

- **Sistema de financiación:**
 - o Reparcelación **RP**
 - o Contribuciones especiales **CE**

1.4.2 Módulos empleados en la valoración.

Mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta, con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

- **Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización:**

En estos costes están incluidos, entre los propios de urbanización y ejecución, los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

- **Viales:**
 - o Incluidos la totalidad de los servicios, es decir, infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, gas, telecomunicaciones, distribución eléctrica y alumbrado público, así como el encintado de aceras y la pavimentación: 60 €/m² de viario.
- **Espacios libres:**
 - o Jardines y áreas ajardinadas: 42 €/m² de espacio libre.

Costes unitarios de urbanización zonal (o por ámbito sin ordenación detallada).

Se evalúan los costes unitarios de urbanización de los sectores de suelo urbanizable con los siguientes criterios:

- **Sectores de suelo urbanizable:** Se estima una repercusión de viales sobre la superficie del sector de un 25% a 30% y una repercusión de zonas verdes y equipamiento de un 15% para uso industrial, y de un 35 % para uso residencial. Los gastos derivados de las obras de urbanización exteriores a los sectores precisas para las conexiones a las redes generales de servicios y dotaciones públicas están incluidas en los valores que se detallan a continuación:
 - o Valor unitario de urbanización suelos residenciales y/o terciario: 35 €/m² sector.
 - o Valor unitario de urbanización suelos industriales: 35/27 €/m² sector.

1.4.3 Asignación de costes.

A no ser que se diga en las correspondientes fichas, la imputación de costes de urbanización que se indican como Pública (PU), se entenderán adjudicadas al Ayuntamiento de Coria. El Ayuntamiento podrá convenir con otras Administraciones para la obtención de fondos, en cualquiera de los programas que éstas tengan, siempre que se respete la legislación vigente.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (UA) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los "exteriores" necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada pero de iniciativa pública (AOPO) los gastos serán asumidos, inicialmente, por el Ayuntamiento, o mediante asignación de otra Administración tal y como hemos comentado con anterioridad, pero serán repercutidos a los propietarios privados, de la manera legal existente, como las contribuciones especiales (CE). Estarán incluidos y serán por cuenta del propietario privado, aunque inicialmente sean asumidos por el Ayuntamiento, los “costes exteriores” necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

2. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANO

Las siguientes tablas recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUNC establecidos en el PGM. En el suelo urbano no consolidado de propiedad privada e iniciativa privada (UA) todos los gastos serán asumidos por los propietarios, incluidos los “exteriores” necesarios para la ampliación de los servicios o la conexión a los mismos.

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA):**

CORIA: UA										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
AR 1	CO-UA 1	INDIRECTA	C-UA. RP	15.663	5.541	60	1649	42	401.688	PR
AR 2	CO-UA 2	INDIRECTA	C-UA. RP	26.052	0	60	3436	42	144.314	PR
AR 3	CO-UA 3	INDIRECTA	C-UA. RP	37.522	5.722	60	3942	42	508.912	PR
AR 4	CO-UA 4	INDIRECTA	C-UA. RP	15.745	4.554	60	1653	42	342.682	PR
AR 5	CO-UA 5	INDIRECTA	C-UA. RP	8.570	460	60	910	42	65.853	PR
AR 6	CO-UA 6	INDIRECTA	C-UA. RP	30.809	6.651	60	3249	42	535.519	PR
AR 7	CO-UA 7	INDIRECTA	C-UA. RP	40.943	5.517	60	4303	42	511.728	PR
AR 8	CO-UA 8	INDIRECTA	C-UA. RP	5.788	1.464	60	608	42	113.356	PR
AR 9	CO-UA 9	INDIRECTA	C-UA. RP	20.221	6.433	60	3347	42	526.559	PR
AR 10	CO/PEPCH-UA 10	INDIRECTA	C-UA. RP	4.306	0	60	452	42	18.987	PR
AR 11	CO/PEPCH-UA 11	INDIRECTA	C-UA. RP	15.888	0	60	1668	42	70.065	PR
AR 12	CO/PEPCH-UA 12	INDIRECTA	C-UA. RP	9.247	0	60	888	42	37.286	PR
AR 13	CO-UA 13	INDIRECTA	C-UA. RP	14.799	4.824	60	1556	42	354.757	PR
AR 14	CO-UA 14	INDIRECTA	C-UA. RP	8.812	2.402	60	967	42	184.700	PR
AR 15	CO-UA 15	INDIRECTA	C-UA. RP	1.702	449	60	210	42	35.759	PR
AR 16	CO-UA 16	INDIRECTA	C-UA. RP	18.656	4.411	60	2230	42	358.304	PR
AR 17	CO-UA 17	INDIRECTA	C-UA. RP	68.571	10.209	60	7203	42	915.077	PR
AR 18	CO-UA 7b	INDIRECTA	C-UA. RP	17.671	5.811	60	1856	42	426.596	PR
AR 19	CO-UA P 9	INDIRECTA	C-UA. RP	8.229	4.543	60	766	42	304.725	PR
AR 20	CO-UA 2 SAU 5	INDIRECTA	C-UA. RP	16.233	6.140	60	1179	42	417.950	PR

RINCÓN DEL OBISPO: UA										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
1	RO-UA 1	INDIRECTA	C-UA. RP	2.223	411	60	177	42	32.068	PR
2	RO UA 2	INDIRECTA	C-UA. RP	122.297	29.356	60	14181	42	2.356.953	PR

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO:**

CORIA: UAPD										
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
	CO-UAPD P5	INDIRECTA	C-UA. RP	22759	6201	60	2240	42	466117	PR
	CO-UAPD P13	INDIRECTA	C-UA. RP	3346	2381	60	0	42	142855	PR
	CO-UAPD P15	INDIRECTA	C-UA. RP	7382	276	60	982	42	57780	PR
	CO-UAPD P18	INDIRECTA	C-UA. RP	11672	4981	60	589	42	323602	PR
	CO-UAPD P21	INDIRECTA	C-UA. RP	4571	1508	60	0	42	90500	PR
	CO-UAPD P22	INDIRECTA	C-UA. RP	4149	1609	60	0	42	96511	PR
	CO-UAPD P23	INDIRECTA	C-UA. RP	6008	2610	60	0	42	156587	PR
	CO-UAPD P31	INDIRECTA	C-UA. RP	38166	14729	60	8610	42	1245327	PR
	CO-UAPD P33	INDIRECTA	C-UA. RP	16514	6151	60	1918	42	449606	PR
	CO-UAPD P35	INDIRECTA	C-UA. RP	679	462	60	0	42	27722	PR

- ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS:**

CORIA: APOO										
GRUPO	AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
	CO-AOPO 1	3582	DIRECTA	C-UA. RP	1034	60	1143	42	110.097	PR
	CO-AOPO 2	1807	DIRECTA	C-UA. RP	944	60	0,00	42	56.643	PR
	CO-AOPO 3	2977	DIRECTA	C-UA. RP	2169	60	0,00	42	130.114	PR
	CO-AOPO 4	573	DIRECTA	C-UA. RP	163	60	0,00	42	9.791	PR

PUEBLA DE ARGEME: APOO										
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES	
PA-AOPO 1.1*	6.380	DIRECTA	C-UA. RP	3.167	60	539	42	212.666	PR	
PA-AOPO 1.2*	7.736	DIRECTA	C-UA. RP	2.627	60	653	42	185.065	PR	
PA-AOPO 2*	10.088	DIRECTA	C-UA. RP	5.855	60	0	42	351.283	PR	
PA-AOPO 3.1**	8.491	DIRECTA	C-UA. RP	3.563	60	519	42	235.579	PR	
PA-AOPO 3.2**	16.018	DIRECTA	C-UA. RP	3.742	60	980	42	265.646	PR	
PA-AOPO 3.3**	13.782	DIRECTA	C-UA. RP	3.901	60	843	42	269.448	PR	
PA-AOPO 3.4**	16.905	DIRECTA	C-UA. RP	4.066	60	1034	42	287.362	PR	
PA-AOPO 4.1*	11.190	DIRECTA	C-UA. RP	4.048	60	784	42	275.815	PR	
PA-AOPO 4.2*	15.503	DIRECTA	C-UA. RP	4.539	60	1086	42	317.929	PR	
PA-AOPO 4.3*	15.427	DIRECTA	C-UA. RP	4.527	60	1080	42	316.978	PR	

RINCÓN DEL OBISPO: APOO										
GRUPO	AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
	RO-AOPO 1*	30899	DIRECTA	C-UA. RP	4930	60	1143,78	42	343.839	PR

- ACTUACIONES POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS:

CORIA: OPO										
GRUPO	AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
	CO-OPO 1	161	DIRECTA	C-UA. RP	161	60	0,00	42	9.662	PR
	CO-OPO 2	779	DIRECTA	C-UA. RP	779	60	0,00	42	46.741	PR
	CO-OPO 3*	2966	DIRECTA	C-UA. RP	2966	60	0,00	42	177.976	PR
	CO-OPO 4	287	DIRECTA	C-UA. RP	287	60	0,00	42	17.236	PR
	CO-OPO 5	1310	DIRECTA	C-UA. RP	1310	60	0,00	42	78.629	PR
	CO-OPO 6.1	3131	DIRECTA	C-UA. RP	3131	60	0,00	42	187.845	PR
	CO-OPO 6.2	419	DIRECTA	C-UA. RP	419	60	0,00	42	25.140	PR

PUEBLA DE ARGEME: OPO										
AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES	
PA-OPO 1.3*	502	DIRECTA	C-UA. RP	502	60	0	42	30.128	PR	
PA-OPO 5.1	3.736	DIRECTA	C-UA. RP	3.736	60	0	42	224.178	PR	
PA-OPO 5.2	3.017	DIRECTA	C-UA. RP	3.017	60	0	42	181.008	PR	
PA-OPO 6.1*	1.778	DIRECTA	C-UA. RP	1.778	60	0	42	106.700	PR	
PA-OPO 6.2*	4.633	DIRECTA	C-UA. RP	4.633	60	0	42	277.995	PR	
PA-OPO 6.3*	2.709	DIRECTA	C-UA. RP	2.709	60	0	42	162.570	PR	
PA-OPO 6.4*	556	DIRECTA	C-UA. RP	556	60	0	42	33.330	PR	

RINCÓN DEL OBISPO: OPO										
GRUPO	AMBITO	SUPERFICIE DEL AMBITO	SISTEMA DE EJECUCION	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO (€/m2)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m2)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
	RO-OPO 1	1305	DIRECTA	C-UA. RP	161	60	0,00	42	9.662	PR

3. RELACIÓN DE ACTUACIONES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA EN SUELO URBANIZABLE

Las siguientes tablas recogen, por cada una de los ámbitos de gestión, una valoración estimativa de los costes de urbanización de los distintos ámbitos de SUB establecidos en el PGM.

- **SECTORES (ST):**

CORIA: ST										
A.R.	AMBITO	SISTEMA DE EJECUCIÓN	SISTEMA DE OBTENCIÓN	SUPERFICIE DEL AMBITO	SUP. VIARIO	VALOR UNITARIO ZONAL (€/m ²)	SUP. ZONA VERDE	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALORACIÓN TOTAL	IMPUTACIÓN DE COSTES
1	CO-ST 1	INDIRECTA	C-UA. RP	38.147	sin OD	35	4.005	42	1.335.155	PR
2	CO-ST 2	INDIRECTA	C-UA. RP	26.563	sin OD	35	2.789	42	929.701	PR
3	CO-ST 3	INDIRECTA	C-UA. RP	22.223	sin OD	35	2.333	42	777.813	PR
4	CO-ST 4	INDIRECTA	C-UA. RP	23.764	sin OD	35	2.495	42	831.735	PR
5	CO-ST 5	INDIRECTA	C-UA. RP	105.113	con OD	35	2.307	42	3.678.953	PR
6	CO-ST 6	INDIRECTA	C-UA. RP	67.425	sin OD	35	7.080	42	2.359.862	PR
7	CO-ST 7	INDIRECTA	C-UA. RP	29.639	sin OD	35	3.112	42	1.037.363	PR
8	CO-ST 8	INDIRECTA	C-UA. RP	179.545	sin OD	35	9.052	42	6.284.092	PR
9	CO-ST 9	INDIRECTA	C-UA. RP	17.132	sin OD	35	1.713	42	599.618	PR
10	CO-ST 10	INDIRECTA	C-UA. RP	179.545	sin OD	35	17.955	42	6.284.092	PR
11	CO-ST 11	INDIRECTA	C-UA. RP	17.132	sin OD	35	1.713	42	599.618	PR
12	CO-ST 12	INDIRECTA	C-UA. RP	250.854	sin OD	35	25.085	42	8.779.897	PR
13	CO-ST 13	INDIRECTA	C-UA. RP	561.298	sin OD	35	56.130	42	19.645.421	PR

4. RESUMEN

4.1. Conclusiones.

A continuación resumimos en una tabla todas las inversiones **en suelo urbano**:

CORIA		
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
UA	6.274.818	PRIVADA
UAPD	3.056.608	PRIVADA
AOPO	306.645	PRIVADA
OPO	365.252	PRIVADA
OPO*	177.976	PÚBLICA

PUEBLA DE ARGEME		
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
AOPO	1.659.737	PUBLICA
AOPO**	1.058.035	PRIVADA Y PÚBLICA
OPO	405.186	PRIVADA
OPO*	577.392	PÚBLICA

RINCÓN DEL OBISPO		
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
UA	2.389.021	PRIVADA
AOPO	343.839	PRIVADA
OPO *	9.662	PÚBLICA

A continuación resumimos en una tabla todas las inversiones **en suelo urbanizable**:

CORIA		
CONCEPTO	INVERSIÓN	ASIGNACIÓN
ST	53.143.321	PRIVADA

A continuación resumimos en una tabla todas las inversiones reales, capítulo VI del presupuesto de gastos del Ayuntamiento en el año 2013:

GASTOS	2014
CAPITULO VI	967.060

De la tendencia previsible del citado capítulo de gastos, podemos deducir que el Ayuntamiento podría acometer el desarrollo de las AOPO/OPO, tanto las enteramente de financiación pública, como las de financiación inicial pública pero posterior repercusión a propietarios beneficiados por la urbanización.

Del análisis económico del suelo urbano por separado, y de cada ámbito de gestión definido, podemos comprobar la viabilidad económica del PGM planteado, puesto que las cargas no son excesivas frente a los beneficios generados, ya que los viarios planteados son lo necesario para el funcionamiento del ámbito, y podemos decir, que el planeamiento previsto será abordable, ya que genera unas plusvalías suficientes, como para que tanto la iniciativa privada como la pública acometan y desarrollen el plan, sólo desde un punto de vista económico.

Desde el punto de vista financiero, y teniendo en cuenta la actual situación de recesión, y de estrangulamiento del crédito, provoca un parón en la dinámica de desarrollo de la población.

Por tanto, el plan es viable económicamente y lo será financieramente, una vez se reajuste la situación actual, siempre teniendo presente que la tendencia demográfica de Coria será de crecimiento de la población.

4.2. Mantenimiento de la urbanización.

Teniendo en cuenta que el modelo de desarrollo para el suelo urbano está contenido en los límites que ya marcaba la NN.SS actual, con pequeñas ampliaciones, y que como hemos podido describir en la Memoria Justificativa, los suelos que se urbanicen en el futuro son un porcentaje muy pequeño con respecto al total del suelo urbano total, podemos decir que con los medios con los que cuenta el Ayuntamiento, podrá realizar sin problemas el mantenimiento de ellos, sin un incremento de coste desproporcionado.