

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 30 de abril de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 30 (parte estructural) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Coria para la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección agrícola a suelo urbano de uso terciario de las parcelas 98, 99, 100, 101, 103, 104 y 9045 del polígono 21 y la parcela 157 del polígono 5, creándose el sector SU-1. (2025AC0080)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 30/04/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. ANTECEDENTES.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 20/03/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 29/05/2024 y en sede electrónica municipal, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 20/11/2024.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 05/11/2024.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 19/12/2024, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal en su sesión de 19/03/2025.

II. COMPETENCIA.

Coria no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación es-

tructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La propuesta que se tramita afecta tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico.

Por un lado, se identifica el suelo urbano con la delimitación de un nuevo sector, indicando los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural, corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y, por otro lado, se establece la ordenación detallada del nuevo sector de suelo urbano, por lo que, tratándose de determinaciones de la ordenación detallada, corresponde su aprobación definitiva al municipio, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el DOE y sede electrónica municipal.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su la aprobación definitiva de la ordenación estructural.

III. PROCEDIMIENTO.

Coria tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

IV. ANÁLISIS.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto la reclasificación de suelo no urbanizable de protección especial agrícola a suelo urbano de uso terciario de las parcelas 98, 99, 100, 101, 103, 104 y 9045 del polígono 21, y de la parcela 157 del polígono 5, creándose el sector de suelo urbano SU-1.

Se señala en la Memoria la inviabilidad de implantar nuevas actividades en el casco histórico del municipio, considerando que la localización propuesta es la más idónea al limitar los terrenos con dos viales del suelo urbano y estar rodeados de dotaciones que garantizan una adecuada inserción de la parcela con la estructura urbana del municipio, además de potenciar la actividad económica de la zona.

2. El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 19/12/2024, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido aprobada el 19/03/2025 mediante un nuevo acuerdo plenario.

3. Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS, y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.
4. La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante Resolución de 05/11/2024, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 14/11/2024.

5. La Confederación Hidrográfica del Tajo informó el 13/05/2024 que el ámbito de la actuación se encuentra parcialmente en la zona de policía del arroyo Rosales, por lo que toda actuación que se realice en dicha zona, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de dicho organismo.
6. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
7. En cuanto al fondo, queda acreditado en la Memoria el carácter urbano de los terrenos de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.2 de la LOTUS, al estar integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios, y que pueden llegar a contar con ellos sin precisar de obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes.

También se justifica el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad urbana para el ámbito, previéndose el cumplimiento de las cesiones previstas en el artículo 14 del RGLOTUS como consecuencia del incremento de la superficie de suelo urbano con uso terciario.

Y se aporta un anexo al documento técnico donde se justifica la innecesariedad de actuar sobre el suelo afectado en la modalidad de actuación sistemática de transformación urbanística de nueva urbanización, quedando acreditada la legitimidad para intervenir mediante una actuación simplificada, de acuerdo con las previsiones del artículo 98.1 del RGLOTUS, al ser Coria un núcleo de relevancia territorial.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. ACUERDO.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.



En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1. Aprobar definitivamente la ordenación estructural del expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de mayo de 2025.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

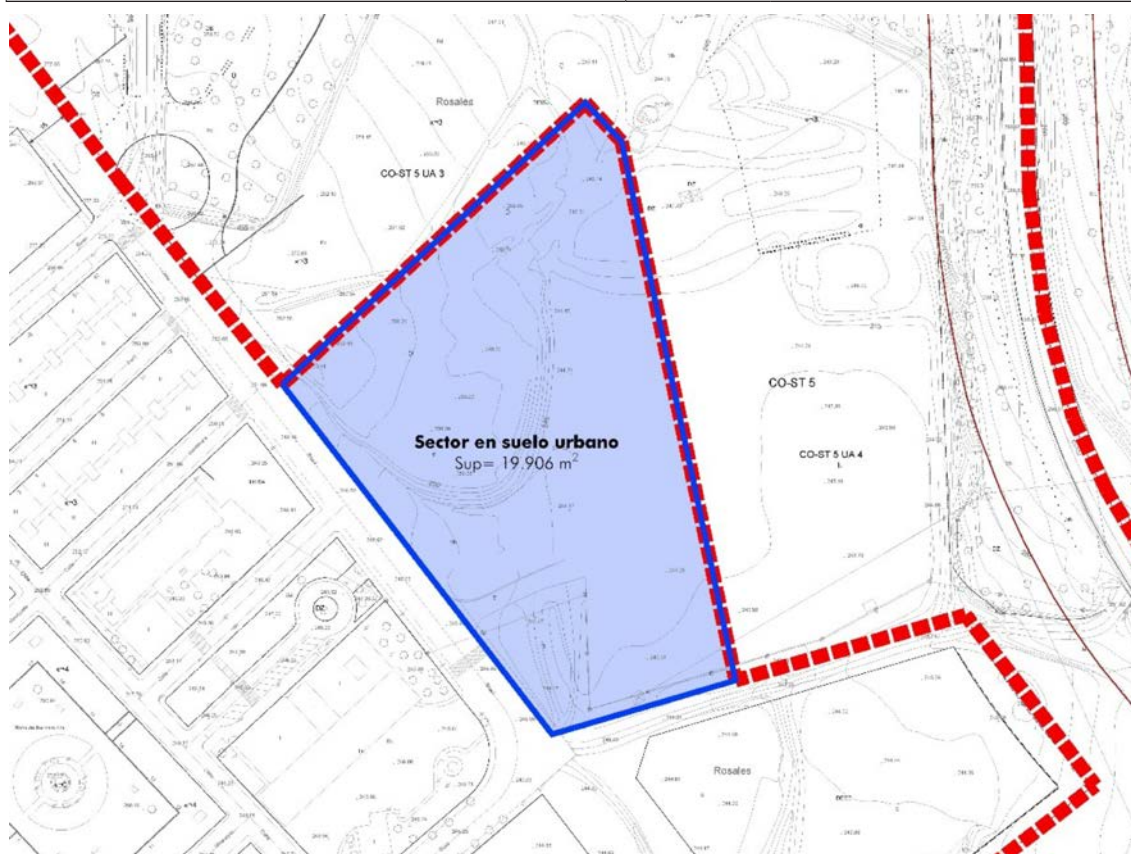
V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de abril de 2025, se incluye la Ficha de ordenación estructural del Sector de Suelo Urbano SU-1 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

FICHA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SU-1	
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
USO GLOBAL	TERCIARIO





PARÁMETROS	VALOR	OBSERVACIONES
SUPERFICIE (m ² suelo)	19.906,00	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,49	
SUPERFICIE EDIFICABLE TERCIARIO (m ² techo)	9659,64	
MÍNIMO ESTRUCTURAL DE CESIONES DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	2.985,90	15% de la superficie total de suelo del sector
Superficie de zonas verdes (m ² suelo)	1990,6	2/3 del 15%
Superficie de dotaciones públicas (m ² suelo)	995,3	1/3 del 15%
CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	965,96	Puede ser monetizado. Artículo 122.5 RLOTUS
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS	49	0,5 plazas por 100 m ² techo
MODALIDA DE EJECUCIÓN	Actuación Simplificada de Nueva Urbanización	
RÉGIMEN DE GESTIÓN	Gestión Directa	
USOS COMPATIBLES	Dotacional (30%)	
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Ver normativa	
Uso principal	Terciario	



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de Coria (Cáceres) tiene por objeto la ampliación del suelo urbano mediante la reclasificación de varios terrenos que actualmente figuran como suelo no urbanizable de protección especial agrícola. Esta actuación urbanística permitirá el desarrollo de un nuevo sector de uso global terciario, con el fin de implantar una actividad comercial de venta al por menor de productos de necesidad básica.

El documento ha sido redactado por ACEIDÉ Servicios Técnicos, SLP, con sede en Plasencia (Cáceres), y la dirección técnica de D.^a Irene Calle Izquierdo, Arquitecta urbanista colegiada (COADE n.º 564036), por encargo del Ayuntamiento de Coria y de la mercantil Mirzam Projects, SL.

La ordenación propuesta se limita a la definición estructural del nuevo sector SU-1, sin establecer parámetros de ordenación detallada, los cuales serán objeto de un planeamiento de desarrollo posterior. En la ficha estructural se fijan la clasificación como suelo urbano, el uso global terciario (comercial), la modalidad de ejecución como actuación simplificada de nueva urbanización y las cesiones obligatorias conforme a lo previsto en el artículo 98 del RLOTUS.

Desde el punto de vista ambiental, la modificación no implica un crecimiento urbano desordenado ni afecta a suelos con valores ambientales críticos. Los terrenos ya disponen de urbanización parcial, acceso rodado y servicios básicos en sus linderos sur y oeste. Además, se prevé la creación de zonas verdes y dotaciones públicas, cumpliendo con los estándares establecidos en la normativa vigente (Ley 11/2018 y Decreto 143/2021).

La actuación permite la implantación de una actividad comercial de interés general, contribuyendo a la dinamización económica del municipio, al incremento de dotaciones y a una mejora de la estructura urbana local.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.ª Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 09/10/2025 y n.º CC/054/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 30 (parte estructural) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para la reclasificación de suelo no urbanizable de especial protección agrícola a suelo urbano de uso terciario de las parcelas 98, 99, 100, 101, 103, 104 y 9045 del polígono 21 y la parcela 157 del polígono 5, creándose el sector SU-1.

Municipio: Coria.

Aprobación definitiva: 30 de abril de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 9 de octubre de 2025.

• • •