



TESIS DOCTORAL

# **El desarrollo urbano de Cáceres a través de su planeamiento (1961-2018)**

**Carlos Sánchez Franco**

Con la conformidad de los directores de la tesis doctoral:

Fdo.: Dr. D. Antonio-José Campesino Fernández    Fdo.: Dr. D. José-Carlos Salcedo Hernández

***PROGRAMA DE DOCTORADO  
DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE***

**2021**



## **Agradecimientos**

Atravesada hace tiempo “la línea de sombra”, expresión con la que Joseph Conrad se refiere al incierto limen que separa la juventud de la madurez, estos años de apasionante estudio sobre mi ciudad han conseguido alejarme de la frustración y el dolor que por razones que no vienen al caso sentía con intensidad en el momento de iniciar este trabajo. Por tanto, mi primer agradecimiento debe dirigirse al propio objeto de la investigación.

En esos inicios, resultó fundamental el magisterio sobre las técnicas de investigación, documentación y comunicación científica, impartido por Elia Quirós, Yolanda Fernández y José María Granado, profesores del Máster de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Extremadura.

En relación con las fuentes de información, en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Junta de Extremadura), la ayuda de Beatriz González Suarez fue muy valiosa, pues gracias a ella localizamos materiales esenciales que no se encontraban catalogados (expedientes de planeamiento y fotogramas de los setenta especialmente).

En el Ayuntamiento de Cáceres, el agradecimiento perpetuo va para la labor desempeñada por el departamento SIG, con Luis Álvarez y Faustino Cordero a la cabeza. En el mismo sentido, el reconocimiento a Blanca Nieto Capa en la Sección de Planeamiento, Isidro Alonso en los archivos del Complejo Valhondo y Fernando Jiménez Berrocal en el Archivo Histórico Municipal.

En la cuestión nuclear académica, agradezco muy sinceramente a los profesores Antonio Campesino y José Carlos Salcedo que aceptaran dirigir este proyecto y que me brindasen efectivamente su docta guía durante toda la singladura.

Me resisto a terminar sin mencionar a mi familia. Sin abandonar su condición humilde y anónima, como muchas otras familias, ella está presente en cada palmo de la trama urbana cacereña. Veo a mis abuelos paternos, Francisca y Aquilino, en San Blas y en la calle Piedad. El bedel Aquilino nos abre las puertas de la recién constituida Universidad y nos arranca una risa rompiendo la uniformidad de la banda municipal de música soplando por una tuba más grande que él. Veo a mis abuelos maternos, Isidora y Julián, por el Camino Llano y en Mira al Río, eternamente jóvenes y apuestos, cogidos recatadamente del brazo. Veo a Julián en el aparcamiento del Convento de San Francisco y en los campos de fútbol de Pinilla, esperándome dentro de su coche immaculado y me sorprende de que, un represaliado de la Guerra como él, a finales de los sesenta asumiese la iniciativa del desarrollo cooperativo del polígono de la Peña del Cura, dato que descubrí en este trabajo. Allí establecieron sus hogares ellos y mis padres. Y allí continúa Margarita, mi madre, la única a la que aún puedo abrazar.

A Ángel Sánchez, mi padre, lo veo en toda la enorme extensión del Cuartillo y más allá, en su despachito del Palacio de la Diputación Provincial, en el palco de ese templo de un modernismo algo manierista que es el Estadio Príncipe Felipe, voleando en una pista de tenis del Club Cabezarrubia,... Lo veo permanentemente y sigue mostrándome el camino, aunque él ya no esté.

Javier y Ángel, mis hermanos, están lejos geográficamente pero muy cerca apoyando al mediano. Los que tengo a mi lado son a Leonor y a Carlos. La primera, de una inteligencia demasiado precoz, me advierte que de mayor ella no será arquitecta (y yo sólo le pido que siga siendo como es). Con el segundo, pocas horas antes de escribir estas líneas acabo de dar un largo paseo nocturno que nos ha conducido por sitios recónditos de esa trama urbana que aquí nos trae. Presiento que en ese paseo cargado de preguntas se acaba de establecer uno de esos vínculos inolvidables entre padre e hijo.

Dejo para el final a Inés, aunque no hay agradecimiento suficiente que pueda expresar lo que supone para servidor. Tal vez pueda resumirse en que gracias a ella este camino que llevamos haciendo juntos tanto tiempo, que empezó mucho antes de atravesar la línea de sombra, valga absolutamente la pena.



CÓDIGOS UNESCO:

CIENCIAS TECNOLÓGICAS (33)

3329 Planificación urbana

03 Organización comunitaria

04 Uso del suelo

05 Desarrollo regional

08 Medio urbano

**Abstract**

The intent of this thesis has been the monographic study of the urban history of the city of Cáceres and its comparison with the current city, so that it can constitute a potential pilot reference as the basis for effective urban planning. The core period under the study starts with the approval of the first General Plan for Urban Planning, in 1961, and concludes in 2018, coinciding with the publication of the latest Regional Urban Planning Law to date. The research has been based on the following methodologies: exploitation of administrative files; photo-interpretation; and data processing through geographic information systems. The results show a growth of its urban fabric that quintuples its initial size and quadruples the number of projected housing, especially and more intensively during the years of the real estate bubble, and stalling afterwards with the subsequent global economic crisis. The urban development has been promoted mainly by private initiatives, but with a significant presence of public initiative, with more than a quarter of the total area growth. At the same time, more than 20% of the new urbanization actions have been promoted outside the framework of the municipal urban planning (reclassifications under laws to promote housing and tourism offer, and projects of especial regional interest, fundamentally), having had an impact on a dispersed and fragmented urban structure.

**Key words:** Cáceres, urban planning, urban management.

## **Abreviaturas**

BOE	Boletín Oficial de Extremadura
BOP	Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres
DEL	Delimitación de polígono o unidad de ejecución
DOE	Diario Oficial de Extremadura
DOTEX	Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea
ED	Estudio de Detalle
IDEEX	Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura
LRSOU	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana
LSOTEX	Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
MED	Modificación de Estudio de Detalle
MPAU	Modificación de Programa de Actuación Urbanística
MPE	Modificación de Plan Especial
MPG	Modificación de Plan General
MPIR	Modificación de Proyecto de Interés General
MPP	Modificación de Plan Parcial
NC	Normas Complementarias
PAU	Programa de Actuación Urbanística
PE	Plan Especial
PEPRPACC	Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres
PG	Plan General
PIR	Proyecto de Interés general
PP	Plan Parcial
RIP	Registro de instrumentos de planeamiento urbanístico
SIG Cáceres	Sistema de información Geográfica del Ayuntamiento de Cáceres
SITEX	Sistema de Información Territorial de Extremadura
TR1976	Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TR1992	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TR2008	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo





## **Índice principal**

1	Introducción .....	29
1.1	Justificación .....	31
1.2	Hipótesis de trabajo .....	33
1.3	Esquema articulador de la obra.....	39
2	Metodología .....	41
3	Resultados.....	45
3.1	Antecedentes del planeamiento urbanístico.....	47
3.1.1	Norba Caesarina .....	47
3.1.2	Los Fueros Romanceados.....	47
3.1.3	Aldeas y arrabales.....	48
3.1.4	El Reglamento de Policía Urbana.....	49
3.1.5	El Poblado Minero y la Estación Arroyo-Malpartida.....	50
3.1.6	Las Ordenanzas de 1891 .....	55
3.1.7	Las Ordenanzas de 1912.....	57
3.1.8	El descartado Plan de Ensanche .....	60
3.1.9	Las Casas Baratas .....	62
3.1.10	Los nuevos pueblos de colonización .....	66
3.2	El primer plan municipal de ordenación urbana: 1961-1978 .....	71
3.2.1	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana 71	
3.2.2	Plan General de Ordenación Urbana de 1961. Formulación y determinaciones .....	73
3.2.3	Plan Parcial de la Dehesa de los Caballos .....	78
3.2.4	Plan Parcial de la Peña del Cura.....	81
3.2.5	Plan Parcial de la Madrila.....	83
3.2.6	Delimitación del Polígono Industrial de Las Capellanías .....	86
3.2.7	Plan Parcial de Las Acacias.....	88
3.3	El plan general del nuevo régimen: 1979-1998 .....	93
3.3.1	La reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana....	93

3.3.2	Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (1976-1985).....	96
3.3.3	Delimitación del Polígono “Cabezarrubia 1” .....	109
3.3.4	Estudio de Detalle del Polígono Moctezuma .....	111
3.3.5	Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Hispanidad .....	113
3.3.6	Estudios de detalle en el centro urbano y un plan especial en el tramo del Marco	115
3.3.7	Plan Especial de Reforma Interior de Pinilla.....	117
3.3.8	Plan Parcial de la Mejostilla 1 .....	118
3.3.9	Estudio de detalle del Espíritu Santo.....	120
3.3.10	Plan Parcial de la Mejostilla 2 .....	123
3.3.11	Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba.....	125
3.3.12	Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas.....	127
3.3.13	Modificación de alineaciones en la Plaza Marrón y reordenación en Sánchez Manzano con Salamanca .....	128
3.3.14	La Sierrilla. Sectores 1 y 2.....	129
3.3.15	Plan Parcial de los Castellanos A .....	132
3.3.16	Plan Parcial de la Mejostilla 3 .....	134
3.3.17	Plan Parcial del Campus Universitario.....	136
3.3.18	Plan Parcial R-66-A.....	138
3.3.19	Plan Especial de Reforma Interior RP-51-3 .....	140
3.3.20	Modificaciones del Plan General y más estudios de detalle.....	142
3.3.21	Las normas complementarias .....	144
3.3.22	Los Fratres RP-55-2 .....	145
3.3.23	Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico .....	148
3.3.24	Plan Parcial Cabezarrubia 2A.....	152
3.3.25	Plan Parcial de los Castellanos B .....	154
3.3.26	La reforma del régimen urbanístico.....	156
3.3.27	Plan Parcial R-66-B .....	157
3.3.28	Plan Parcial San Antonio.....	159
3.3.29	El texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	161
3.3.30	Plan Parcial del Vivero .....	163

3.3.31	Plan Parcial de la Mejostilla 4 .....	165
3.3.32	Más modificaciones y estudios de detalle .....	167
3.3.33	La Ley del Kilómetro. Reclasificación de la Cañada .....	168
3.3.34	La Ley de Oferta Turística Complementaria. Ceres Golf .....	171
3.4	El plan general de la burbuja: 1999-2009 .....	175
3.4.1	La tramitación del nuevo plan general de ordenación urbana y su contexto legislativo .....	175
3.4.2	Contenido del Plan General .....	178
3.4.3	Reclasificación de Mejostilla de Espadero .....	181
3.4.4	Reclasificación de Cáceres el Viejo .....	184
3.4.5	Estudio de Detalle en San Marquino .....	186
3.4.6	Reclasificación del Residencial Universidad .....	188
3.4.7	Estudio de Detalle en la Manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5 .....	191
3.4.8	Estudio de Detalle en la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5 .....	193
3.4.9	Plan Parcial Montesol 1 .....	195
3.4.10	Estudio de Detalle del Rodeo .....	197
3.4.11	Estudio de Detalle San Jorge 04 .....	200
3.4.12	Estudio de Detalle del Perú .....	202
3.4.13	Plan Parcial Macondo .....	204
3.4.14	Plan Parcial Casa Plata .....	206
3.4.15	Plan Parcial Montesol 2 .....	209
3.4.16	La Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura .....	211
3.4.17	Plan Parcial Residencial Ronda .....	214
3.4.18	Reclasificación Mejostilla Industrial .....	219
3.4.19	Plan Parcial del Conejar .....	221
3.4.20	Plan Parcial Maltravieso .....	225
3.4.21	Proyecto de Interés Regional de las Instalaciones de Agricultura .....	228
3.4.22	Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión 230	
3.4.23	Plan Parcial Vegas del Mocho .....	232
3.4.24	Plan Parcial Nueva Ciudad .....	235
3.4.25	Proyecto de Interés Regional del Junquillo .....	238
3.4.26	Estudio de Detalle Río Tinto .....	242

3.4.27	Reglamento de Planeamiento de Extremadura.....	244
3.4.28	Proyecto de Interés Regional del Hospital .....	246
3.4.29	La nueva legislación estatal de suelo.....	249
3.5	El plan general de la crisis: 2010-2018.....	253
3.5.1	La tramitación del nuevo plan general municipal .....	253
3.5.2	El contenido del plan general municipal .....	254
3.5.3	Descripción y justificación del plan general municipal.....	260
3.5.4	La dinámica urbanística tras la aprobación del plan general municipal.	274
3.5.5	Plan Especial Comercial Nacional 630 .....	286
3.5.6	Nueva reforma de la legislación autonómica y nuevo texto refundido estatal	287
3.5.7	La dinámica urbanística de los últimos años .....	295
3.5.8	La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible.....	300
3.6	El desarrollo urbano resultante .....	305
3.6.1	Síntesis del proceso urbanizador .....	305
3.6.2	La dimensión urbana .....	311
3.6.3	La producción planificadora.....	314
4	Discusión .....	323
5	Conclusiones.....	341
6	Bibliografía .....	351
7	Anexos .....	365
7.1	Cáceres. Historial de instrumentos de ordenación aprobados definitivamente durante el periodo 1961-2018 .....	367
7.2	Cáceres. Instrumentos de ordenación cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018 .....	383
7.3	Relación de artículos modificados por 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 .....	389
7.4	Relación de artículos modificados por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura .....	393
7.5	Resumen comentado de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.....	397
7.6	Los planes generales en la Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura .....	409

7.6.1	La ordenación urbanística.....	409
7.6.2	La ordenación estructural .....	410
7.6.3	La ordenación detallada.....	412
7.6.4	El plan general municipal .....	413
7.6.5	El plan general estructural .....	413
7.6.6	El plan general detallado .....	416
7.6.7	Normas generales del procedimiento de aprobación.....	418
7.6.8	Procedimiento conjunto de aprobación .....	420
7.6.9	Procedimiento independiente de aprobación.....	422
7.6.10	Innovación de los planes generales municipales .....	423



## **Índice de figuras**

Figura 1. Delimitación de la unidad de ejecución SA-06 contemplada en el PG de 1999. Fuente: Elaboración propia sobre base IDEEX (año 2006). .....	43
Figura 2. Cáceres. Concejo medieval según Cardalliaguet, referido a la actual división administrativa municipal. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX. ....	48
Figura 3. Fotografía tomada del Libro de Acuerdos Municipales donde se recoge el texto del Reglamento de Policía Urbana de Cáceres, aprobado en sesión de 28 de abril de 1846. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.....	50
Figura 4. Mapa de la línea directa de ferrocarril entre Lisboa-Madrid (Vicente Paredes y Guillén. Ca. 1868-1916). Fuente: CICONIA. Biblioteca Digital del Patrimonio Cultural de Extremadura.....	51
Figura 5. Localización del poblado minero de Aldea Moret en el Vuelo Americano de 1945. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX. ....	52
Figura 6. Plano parcial 1 del Anexo del Decreto 92/2011 por el que se declara Bien de Interés Cultural el poblado minero de "Aldea Moret". Fuente: DOE 27/05/2011. ...	54
Figura 7. Plano de Cáceres con el Ensanche y Reforma Urbana. Proyecto de Faria. 1922. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres. ....	61
Figura 8. Plano del proyecto de expropiación y planos de casas para obreros y clase media. 1923. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.....	63
Figura 9. Plano del proyecto de construcción de doscientas dos viviendas destinado a Escuelas y Mercado en el Grupo de Viviendas Protegidas "Serrano Suñer".1945. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres. ....	64
Figura 10. Rincón de Ballesteros. Ortofotografías de 1956 y 2016: Fuente IDEEX. 66	
Figura 11. Zona regable y pueblo de Valdesalor. Fuente: elaboración propia sobre ortofotografía Interministerial 1973-1986. ....	67
Figura 12. Valdesalor. Ortofotografías de 1984 y 2016: Fuente IDEEX. ....	68
Figura 13. Cáceres. Núcleos de población en el término municipal. Fuente: Elaboración propia sobre bases SITEX. ....	69
Figura 14. Esquema de ordenación del PG de 1961. Zonas verdes-Parques. Fuente: SIG Cáceres. 75	
Figura 15. Esquema de ordenación del PG de 1961. División de zonas y organización urbanística. Fuente: SIG Cáceres.....	77
Figura 16. Plano de parcelación del plan parcial remodelado del polígono “Dehesa de los Caballos”. Fechado en marzo de 1969. Sin firma ni diligencia: Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	79
Figura 17. Evolución del polígono de la “Dehesa de los Caballos”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX (años 1956 y 2016) y SIG Cáceres (año 1966).	

Figura 18. Plano informativo del Plan Parcial del Polígono “Peña del Cura”. Visado el 15 de marzo de 1963. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	82
Figura 19. Evolución del polígono de la “Peña del Cura”. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 1966) e IDEEX (años 2016). ....	83
Figura 20. Plan Parcial “la Madrila”. Visado el 19 de septiembre de 1966. Plano de Nucleación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	84
Figura 21. Evolución del polígono de “la Madrila”. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 1966) e IDEEX (año 2016). ....	85
Figura 22. Plan parcial del polígono industrial “Las Capellanías”. Plano de delimitación y parcelario. Diligencia de aprobación definitiva de 6 de marzo de 1971. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	87
Figura 23. Evolución del polígono de “Las Capellanías”. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX. ....	87
Figura 24. Plan Parcial “Las Acacias”. Ordenación General. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. 89	
Figura 25. Evolución del polígono “Las Acacias”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	90
Figura 26. Cáceres. Áreas fuera de ordenación en agosto de 1984. Fuente: elaboración propia sobre Ortofoto Nacional 1980-1986 (fotograma de agosto de 1984), servida por SITEX. ....	98
Figura 27. Delimitación de la unidad de ejecución CII-1 que incluyen los terrenos del Cuartel Infanta Isabel. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX (año 2002). ....	103
Figura 28. Localización del “suelo urbanizable no programado de suburbanización residencial” del PG 1985. Fuente: elaboración propia sobre plano de ordenación nº 1 georreferenciado por el Ayuntamiento de Cáceres.....	107
Figura 29. Localización del “Área 55” de suelo urbano del PG 1985. Plano de ordenación nº 4. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	108
Figura 30. Evolución del polígono “Cabezarrubia 1”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016). ....	110
Figura 31. Proyecto de compensación del polígono Moctezuma (1981). Plano nº 4: Ordenación General. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	112
Figura 32. Evolución del polígono “Moctezuma”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).....	113
Figura 33. PERI “La Hispanidad”. Plano general de situación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres 114	
Figura 34. Evolución del polígono “La hispanidad”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).....	114



Figura 35. PERI de la Ribera del Marco. Plano de información I-19 “Edificación. Estado de conservación”. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	116
Figura 36. Evolución del polígono “Pinilla”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016). ....	117
Figura 37. PAU de la Mejostilla (1982). Plano nº 2 de división de sectores. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	119
Figura 38. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 1 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	119
Figura 39. Estudio de detalle del Espíritu Santo (1983). Plano nº 5 de Ordenación General. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	122
Figura 40. Evolución de los terrenos del Estudio de Detalle del Espíritu Santo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	122
Figura 41. Estudio de detalle del Espíritu Santo (1983). Vista parcial del plano nº 8 de secciones. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	123
Figura 42. Plan Parcial del sector 2 de la Mejostilla. Plano I3 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	124
Figura 43. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 2 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	125
Figura 44. PERI “La Zambomba” (1984). Plano de ordenación general y usos del suelo. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	126
Figura 45. Evolución de los terrenos del PERI “La Zambomba”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	127
Figura 46. Evolución de los terrenos del PERI “Las Candelas”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	128
Figura 47. Estudio de detalle en manzana de la subárea RP-55-3 (1985). Plano 2.4 detalle de ordenación de volúmenes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	129
Figura 48. Evolución del PAU “La Sierrilla”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX (años 1956, 1984, 1998 y 2016) y SIG Cáceres (años 1996 y 2003). ....	131
Figura 49. PAU “La Sierrilla” (1986). Plano 5 de sectorización. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	132
Figura 50. Plan Parcial “Castellanos A” (1986). Plano nº 11 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	133
Figura 51. Evolución de los terrenos del plan parcial “Castellanos A”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	134
Figura 52. Plan Parcial de la Mejostilla 3 (1986). Plano 4 de delimitación del sector. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	135
Figura 53. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 3 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	136

Figura 54. Plan Parcial del Campus Universitario (1986). Plano 2.1 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	137
Figura 55. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Campus Universitario. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	137
Figura 56. Evolución de los terrenos del Plan Parcial R-66-A. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	139
Figura 57. Plan Parcial R-66-A. Plano nº 7 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.	139
Figura 58. PERI RP-51-3 (CERMOSA). Plano 2.1 de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	141
Figura 59. Evolución de los terrenos del PERI RP-51-3 (CERMOSA). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	141
Figura 60. Evolución del polígono de “Los Fratres”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (años 1966 y 1993) e IDEEX (año 2016). ....	146
Figura 61. Modificación PG de “Los Fratres” (1989). Plano nº 14 de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	147
Figura 62. Delimitación del ámbito PEPRPACC. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX (año 1984).....	148
Figura 63. Plan Parcial Cabezarrubia 2A. Plano de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	153
Figura 64. Evolución de los terrenos del Plan Parcial Cabezarrubia 2A. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	153
Figura 65. Plan Parcial Castellanos B (1990). Plano nº 2 de referencia al Plan General de Ordenación Urbana. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	155
Figura 66. Evolución de los terrenos del Plan Parcial Castellanos B. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	155
Figura 67. Plan Parcial R-66-B. Plano nº 12 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.	158
Figura 68. Evolución de los terrenos del Plan Parcial R-66-B. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).....	158
Figura 69. Plan Parcial del Polígono San Antonio. Plano 2I de zonificación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	160
Figura 70. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Polígono San Antonio. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016). 160	
Figura 71. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Vivero. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).....	163

Figura 72. Plan Parcial del Vivero. Plano O-1 de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	164
Figura 73. Plan Parcial de la Mejostilla 4. Plano 4 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	166
Figura 74. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 4 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).....	167
Figura 75. Reclasificación “La Cañada”. Plano O-3 de usos pormenorizados. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	169
Figura 76. Evolución de los terrenos reclasificados de La Cañada. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	170
Figura 77. Evolución de los terrenos del Plan Especial “Ceres Golf”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1996) e IDEEX (años 1984 y 2016). 172	
Figura 78. Reclasificación de la Mejostilla de Espadero. Fuente: SIG Cáceres.....	182
Figura 79. Evolución de los terrenos reclasificados de la Mejostilla de Espadero. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	183
Figura 80. Reclasificación de Cáceres el Viejo. Fuente: SIG Cáceres.....	185
Figura 81. Evolución de los terrenos reclasificados de Cáceres el Viejo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	185
Figura 82. Unidad de ejecución SM-3 (San Marquino). Vista parcial del plano 5.E-5 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	187
Figura 83. Evolución de la unidad de ejecución SM-3 (San Marquino). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	188
Figura 84. Reclasificación del residencial Universidad (2000). Plano de ordenación general. Fuente. Ayuntamiento de Cáceres.....	189
Figura 85. Reclasificación del Residencial Universidad. Fuente: SIG Cáceres.....	190
Figura 86. Evolución de los terrenos reclasificados del Residencial Universidad. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	190
Figura 87. Unidad de ejecución T-5 (Temis). Vista parcial de planos 5.F-3 y 5.F-4 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	192
Figura 88. Estudio de detalle de la Manzana 1 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Plano de parcelación, alineaciones y rasantes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	192
Figura 89. Evolución de la manzana 1 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	193
Figura 90. Evolución de la manzana 2 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	194

Figura 91. Estudio de detalle de la Manzana 2 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Plano de alineaciones y rasantes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	194
Figura 92. Plan Parcial del Sector SUP 1.1 (Montesol 1). Fuente: SIG Cáceres.....	196
Figura 93. Evolución de los terrenos del Sector SUP 1.1 (Montesol 1). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	196
Figura 94. Estudio de detalle de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Plano de situación (imagen parcial). Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	198
Figura 95. Unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Vista parcial del plano 5.E-6 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	198
Figura 96. Estudio de detalle de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Plano de ordenación de volúmenes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	199
Figura 97. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	199
Figura 98. Unidad de ejecución SJO-4 (San Jorge). Vista parcial del plano 5.E-3 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	201
Figura 99. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución SJO-4 (San Jorge). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	202
Figura 100. Estudio de detalle de la unidad de ejecución P-2 (El Perú). Plano 2.2 de información. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	203
Figura 101. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución P-2 (El Perú). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	204
Figura 102. Plan parcial del sector SUP 2.3 (Macondo). Plano de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	205
Figura 103. Evolución de los terrenos del sector SUP 2.3 (Macondo). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	206
Figura 104. Evolución de los terrenos del sector SUP 2.4 (Casa Plata). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	207
Figura 105. Plan parcial del sector SUP 2.4 (Casa Plata). Plano de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	208
Figura 106. Plan Parcial del Sector SUP 1.4 (Montesol 2). Fuente: SIG Cáceres.	210
Figura 107. Evolución de los terrenos del sector SUP 1.4 (Montesol 2). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	210
Figura 108. Plan parcial del sector 2.1. imagen parcial del Plano I-8, con la delimitación del sector y el sistema general adscrito. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.	215
Figura 109. Delimitación del sector 2.1 (parte superior de la imagen) y del sistema general de zonas verdes adscrito (parte inferior). Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del año 2003 servida por SIG Cáceres.....	216

Figura 110.	Evolución de los terrenos del sector SUP 2.1 (Residencial Ronda). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	217
Figura 111.	Ordenación del sector SUNP-13 (Mejostilla Industrial). Fuente: SIG Cáceres.	220
Figura 112.	Evolución de los terrenos del sector SUNP-13 (Mejostilla Industrial). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	221
Figura 113.	Ordenación del sector SUNP-8 (El Conejar). Fuente: SIG Cáceres...	223
Figura 114.	Evolución de los terrenos del sector SUNP-8 “El Conejar”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016). ....	223
Figura 115.	Ordenación del sector SUP-1.3 (Maltravieso). Fuente: SIG Cáceres.	226
Figura 116.	Evolución de los terrenos del sector SUP-1.3 “Maltravieso”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016). ....	227
Figura 117.	Proyecto de interés regional de las instalaciones de Agricultura. Imagen parcial del plano 2 de planeamiento vigente. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	229
Figura 118.	Evolución de los terrenos del PIR de las instalaciones de Agricultura. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).	229
Figura 119.	PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión. Plano 2.1 de tratamiento del suelo. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	231
Figura 120.	Evolución de los terrenos del PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).	232
Figura 121.	Plan parcial del sector SUP-1.2. imagen parcial del Plano I-1 de situación, con la delimitación del sector y los sistemas generales incluidos y adscritos. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	234
Figura 122.	Ordenación del sector SUP-1.2 (Vegas del Mocho). Fuente: SIG Cáceres.	234
Figura 123.	Evolución de los terrenos del sector SUP-1.2. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	235
Figura 124.	Unidad de ejecución del sector SUP-2.2 (Residencial Nueva Ciudad), con la delimitación del sector y los sistemas generales incluidos. Fuente: Elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	236
Figura 125.	Ordenación del sector SUP-2.2 (Residencial Nueva Ciudad). Fuente: SIG Cáceres.	237
Figura 126.	Evolución de los terrenos del sector SUP-2.2. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX. ....	238
Figura 127.	Ordenación del PIR del Junquillo. Fuente: SIG Cáceres. ....	239

Figura 128.	Evolución de los terrenos del PIR del Junquillo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	239
Figura 129.	Ordenación de la unidad de ejecución RT-1 (Río Tinto). Fuente: SIG Cáceres.	242
Figura 130.	Evolución de la unidad de ejecución RT-1 (Río Tinto). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	243
Figura 131.	PIR del Hospital. Plano de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.	247
Figura 132.	PIR del Hospital, destacando la Fase 1 construida. Fuente: SIG Cáceres.	248
Figura 133.	Evolución de los terrenos del PIR del Hospital. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	248
Figura 134.	Delimitación de la unidad de ejecución SF-06. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).....	267
Figura 135.	Plan Especial “Factoría Joven”. Plano de situación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	280
Figura 136.	Plan Especial APE 22.02 “Virgen de Guadalupe”. Plano de usos pormenorizados. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres .....	285
Figura 137.	Evolución del APE 27.02 (Comercial Nacional 630). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.....	286
Figura 138.	Plan especial APE 27.02 (Comercial Nacional 630). Plano 4.1 de ordenación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres. ....	287
Figura 139.	Modificación PG consistente en la división del Sector S.1-05. Imagen parcial del plano refundido. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	291
Figura 140.	Cáceres. Suelo urbanizado a partir de instrumentos de planeamiento aprobados. Periodo 1961-2009. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.	306
Figura 141.	Plan General de 1961. Imagen parcial del plano 3 de sistema viario. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.....	307
Figura 142.	Cáceres. Dinámica urbanística 1960-2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE y del planeamiento municipal. ....	311
Figura 143.	Metodología CIMES para la ciudad de Cáceres en 2018. Circunferencia que encierra el 70 % de la población y línea que une los extremos de la ciudad. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.....	312
Figura 144.	Cáceres. Cronograma de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.....	315

Figura 145. Cáceres. Suelo urbanizado según tipos de instrumentos de ordenación durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.	316
Figura 146. Cáceres. Cronograma de aprobación de instrumentos de ordenación cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.....	317
Figura 147. Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación de iniciativa pública durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro. ....	319
Figura 148. Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación al margen del plan municipal durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro. ....	321
Figura 149. Cáceres. Suelo urbano estudiado y suelo urbano según Catastro. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.....	324
Figura 150. Sistema de Información Urbana. Áreas de desarrollo del municipio de Cáceres. Fuente: Ministerio de Fomento.....	327
Figura 151. Sectores residenciales en España 2014. Datos del municipio de Cáceres. Fuente: Ministerio de Fomento (pág. 929). ....	328
Figura 152. Comparativa de las tramas urbanas de algunas ciudades españolas. Fuente: elaboración propia sobre la capa de parcelas urbanas de Catastro. ....	330
Figura 153. Delimitación de la ampliación de Las Capellanías según Modificación PG 2003. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).....	342
Figura 154. Delimitación del PAU Campus Universitario 2003. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).....	343





## **Índice de tablas**

Tabla 1.	Ortofotos empleadas en la investigación.....	42
Tabla 2.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Dehesa de los Caballos. ....	81
Tabla 3.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de la Peña del Cura. ....	83
Tabla 4.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “la Madrila”. ....	85
Tabla 5.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “las Capellanías”.....	88
Tabla 6.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “las Acacias”. ....	91
Tabla 7.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Cabezarribia 1”.....	110
Tabla 8.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Moctezuma. ....	113
Tabla 9.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Hispanidad.....	115
Tabla 10.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del PERI de Pinilla. ....	118
Tabla 11.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del PAU Mejostilla. ....	120
Tabla 12.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del Espíritu Santo. ....	123
Tabla 13.	Instrumentos de ordenación aprobados en la Zambomba. ....	126
Tabla 14.	Instrumentos de ordenación aprobados en las Candelas. ....	128
Tabla 15.	Instrumentos de ordenación aprobados en la Sierrilla.....	130
Tabla 16.	Instrumentos de ordenación aprobados en Castellanos A. ....	134
Tabla 17.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Campus universitario. ....	138
Tabla 18.	Instrumentos de ordenación aprobados en el R-66-A. ....	140
Tabla 19.	Instrumentos de ordenación aprobados en el PERI RP-51-3 (CERMOSA). ....	142
Tabla 20.	Instrumentos de ordenación aprobados en Los Fratres. ....	147
Tabla 21.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito PEPRPACC.....	151
Tabla 22.	Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono Cabezarribia 2A. ....	154
Tabla 23.	Instrumentos de ordenación aprobados en los Castellanos B.....	155

Tabla 24.	Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono R-66-B. ....	159
Tabla 25.	Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono San Antonio (Nuevo Cáceres). ....	161
Tabla 26.	Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono del Vivero. ....	165
Tabla 27.	Instrumentos de ordenación aprobados en la Cañada. ....	170
Tabla 28.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Ceres Golf. ....	173
Tabla 29.	Instrumentos de ordenación aprobados en la Mejostilla de Espadero. ....	183
Tabla 30.	Instrumentos de ordenación aprobados en Cáceres el Viejo. ....	186
Tabla 31.	Instrumentos de ordenación aprobados en Cáceres el Viejo. ....	187
Tabla 32.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Residencial Universidad. ....	191
Tabla 33.	Instrumentos de ordenación aprobados en la manzana 1 de la unidad de ejecución T-5. ....	193
Tabla 34.	Instrumentos de ordenación aprobados en la manzana 2 de la unidad de ejecución T-5. ....	195
Tabla 35.	Instrumentos de ordenación aprobados en Montesol 1. ....	197
Tabla 36.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Rodeo. ....	200
Tabla 37.	Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución San Jorge 04. ....	202
Tabla 38.	Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución P-2 del Perú. ....	204
Tabla 39.	Instrumentos de ordenación aprobados en Macondo. ....	206
Tabla 40.	Instrumentos de ordenación aprobados en Casa Plata. ....	209
Tabla 41.	Instrumentos de ordenación aprobados en Montesol 2. ....	211
Tabla 42.	Instrumentos de ordenación aprobados en Residencial Ronda. ....	218
Tabla 43.	Instrumentos de ordenación aprobados en la Mejostilla Industrial. ....	221
Tabla 44.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Conejar (Residencial Vistahermosa). ....	224
Tabla 45.	Instrumentos de ordenación aprobados en Maltravieso. ....	228
Tabla 46.	Instrumentos de ordenación aprobados en las instalaciones de la Consejería de Agricultura. ....	230
Tabla 47.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Centro de Cirugía de Mínima Invasión. ....	232
Tabla 48.	Instrumentos de ordenación aprobados en Vegas del Mocho (SUP 1.2). ....	235
Tabla 49.	Instrumentos de ordenación aprobados en Nueva Ciudad. ....	238

Tabla 50.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Junquillo.....	241
Tabla 51.	Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución “Río Tinto”.	243
Tabla 52.	Instrumentos de ordenación aprobados en el Hospital del Cuartillo. ....	248
Tabla 53.	Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del Comercial 630.	287
Tabla 54.	Cáceres. Expansión del suelo urbanizado y del parque de viviendas. Resumen por periodos. Fuente: Elaboración propia.....	310
Tabla 55.	Datos estadísticos CIMES (2002) confrontados con Cáceres (2018).....	313
Tabla 56.	Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente en el municipio de Cáceres, entre los años 1956 y 2018.....	315
Tabla 57.	Cáceres. Suelo urbanizado según tipos de instrumentos de ordenación durante el periodo 1961-2018.....	317
Tabla 58.	Cáceres. Instrumentos de ordenación de iniciativa pública cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.....	318
Tabla 59.	Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación al margen del plan municipal. ....	320
Tabla 60.	Sistema de Información Urbana. Datos alfanuméricos de las áreas de desarrollo del municipio de Cáceres.....	325
Tabla 61.	Sectores residenciales en España 2014 (Ministerio de Fomento). Resumen indicativo de varias ciudades.....	329



## 1 INTRODUCCIÓN

*"En cada período crítico, cuando el crecimiento espontáneo de la ciudad se estanca y se detiene el desarrollo urbano orientado y marcado por las relaciones sociales hasta este momento dominantes, aparece entonces la reflexión urbanística" (Lefebvre y Gaviria, 1969).*

*"Los urbanistas de este continente, en los próximos años, tendrán que preocuparse (...) de las existentes estructuras urbanas" (Krier, 1981).*

*"La forma de las parcelas de una ciudad, su formación, su evolución, representa la larga historia de la propiedad urbana" (Rossi, 1982).*

*"La ciudad no tiene naturaleza, tiene historia. Es algo que se está haciendo libremente. No está predeterminada por leyes necesarias. Está formada por acontecimientos contingentes" (De Terán, 1984; 67).*



## **1.1 Justificación**

En 2015, año de comienzo de esta investigación, en el Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles es publicado un artículo sobre Cáceres (Rengifo, Campesino y Sánchez, 2015). En su introducción se resume el estado de la cuestión investigadora sobre dicha localidad, señalando que hasta el momento, la ciudad ha sido objeto de estudios monográficos, desde diferentes enfoques: urbanismo histórico (Lozano, 1980), geografía urbana (Campesino, 1982) y urbanismo patrimonial (Pizarro, 2002). No hace falta señalar la rica contribución que para el conocimiento de la ciudad han supuesto cada uno de los tres trabajos, por no añadir otros igualmente relevantes<sup>1</sup>. Como prueba de ello, las repetidas citas en este documento. Pero, no sólo hay una distancia temporal respecto del presente, que nos disponemos a cubrir, sino que nos proponemos introducir un enfoque hasta ahora no abordado específicamente: el del planeamiento urbanístico. Por tanto, el objeto material de la investigación es el historial de instrumentos de ordenación que se han aprobado y que han participado en el desarrollo de la ciudad.

Desde la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, existe la obligación de publicar los acuerdos aprobatorios de los instrumentos de planeamiento y de que su contenido sea también público para poder ser en todo momento consultado. En el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento de 1978<sup>2</sup>, ya se disponía que los Ayuntamientos debían llevar un libro registro con los acuerdos antes referidos a los que añadir los correspondientes a los instrumentos de ejecución (proyectos de compensación y reparcelación), a la revisión y modificación de los mismos, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos. En Extremadura, con la entrada en vigor de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el depósito de los instrumentos de planeamiento, de sus modificaciones y revisiones en el registro administrativo que al efecto ha de habilitar la Consejería competente, es condición para la publicación no ya sólo del acuerdo de aprobación definitiva sino también del contenido del planeamiento aprobado (artículo 79). Lo mismo ocurre con el “registro

---

<sup>1</sup> Dejando al margen trabajos importantes pero de cobertura parcial, cabe destacar dos que también nos han servido notablemente en la investigación. El arco temporal de la dinámica urbanística es ampliado hasta el año 2011 por Javier Ruiz, en “La evolución urbana de Cáceres” (Ruiz, 2011). Dicha dinámica, aunque tangencialmente se nos muestra también por Vaz-Romero, a través de su semblanza sobre los alcaldes de Cáceres durante el siglo XX (Vaz-Romero, 2003). Aunque ceñida a los límites del Conjunto Histórico y desde la perspectiva restauradora de 1850 hasta 1975, sobresale el vaciado de los archivos sobre expedientes de obra realizado por María Jesús Teixidó (Teixidó, 2014), labor con la que el autor de este trabajo se siente identificado por experiencia propia con los archivos de planeamiento. En lo que respecta al siglo XIX, merece mencionarse a Alfonso Artero Hurtado completando y editando la obra de su bisabuelo Publio Hurtado (Hurtado, 2000). Además, por sus aportaciones a la arqueología urbana, pasada y presente, procede mencionar especialmente al catedrático Enrique Cerrillo Martín de Cáceres y, en especial, su estudio sobre las “Noticias históricas” de Benito Boxoyo en el siglo XVIII (Cerrillo, 2009).

<sup>2</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

administrativo de programas de ejecución y de agrupaciones de interés urbanístico” (artículo 137). Como resultado de todo ello, el historial de planeamiento de cualquier municipio en Extremadura se encuentra disponible públicamente en el Sistema de Información Territorial de Extremadura (Junta de Extremadura, 2019b), sede electrónica de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Sin embargo, a la fecha de hoy, ese historial en el caso del municipio de Cáceres se encuentra incompleto, fundamentalmente en lo correspondiente al periodo anterior a la transferencia de competencias del Estado a la Autonomía (1983). Por otra parte, también se ha comprobado que el libro registro municipal tampoco contiene toda la información, no contando por otra parte con un archivo general público como tal con el contenido del planeamiento aprobado. Por todo lo anterior, resulta complicado analizar la producción planificadora existente, siendo de utilidad para ello tratar de reconstruir el referido historial de planeamiento. Con ello, además de contar con esa información completa, lo que constituiría el por así decirlo primer hallazgo, podemos abordar el siguiente objetivo que es determinar cuáles de esos instrumentos de planeamiento aprobado han supuesto efectivamente la ampliación de los límites urbanos, la producción de ciudad. La razón de tal estudio es que el crecimiento en superficie del tejido urbano es uno de los indicadores más elocuentes, y por supuesto gráficos, a la hora de evaluar la dinámica urbanística experimentada en el tiempo, cuestión íntimamente ligada a la preocupación prospectiva por el desarrollo sostenible<sup>3</sup>. Por otra parte, se tiene evidencia de que dicho desarrollo no sólo es resultado de la planificación urbanística como tal, por lo que interesa conocer en qué grado esto no ha sido así. Por tanto, se persigue una evaluación objetiva de eficiencia planificadora urbanística, del cumplimiento de sus propias expectativas locales, en concurrencia con los otros factores de construcción de la ciudad (prevalencias sectoriales, actuaciones de administraciones supramunicipales, situaciones irregulares,...), de manera que con el análisis de los resultados se esté en disposición de formular una síntesis genérica con aquellas determinaciones, indicadores y estándares que permitan acometer una ordenación urbanística eficiente en cuanto a sus propios postulados, esto es: que la “ciudad practicada” (Delgado, 1999) logre desenvolverse en armonía con la “ciudad planificada”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> "A través del estudio del plano urbano y de su evolución se llega a una comprensión más profunda de la ciudad con un relato que recompone su forma y su memoria" (Vegara y De las Rivas, 2004; 149).

<sup>4</sup> La utilización de los términos “ciudad practicada” y “ciudad planificada” se los debo a Manuel Delgado que, en su ensayo “Animal público”, los confronta para referirse a los usos inopinados del espacio público y privado. Ciertamente que en esa utilización de los espacios a menudo se advierte la diferencia con respecto a la ordenación planificada (calles públicas utilizadas como mercados, parques como aparcamientos, viviendas como alojamientos turísticos,...), pero no es objeto de este trabajo estudiar claves que pertenecen más a disciplinas, como la antropología social, que son ajenas a la formación académica del autor. Por el contrario, examinamos la naturaleza material resultante de esas divergencias, el localizable producto construido, que de alguna manera se integra en la trama de la ciudad y su entorno.



## **1.2 Hipótesis de trabajo**

### **LA EFICACIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. BASE PARA UN DIAGNÓSTICO.**

La literatura especializada tiende a centrar el origen del urbanismo moderno en 1875, al amparo de una ley prusiana sobre planos reguladores (Vegara y De las Rivas, 2004; 21). En España, Ildefonso Cerdá y Arturo Soria encabezan el pensamiento urbanístico utópico de la era finisecular decimonónica (De Terán, 1982; 18-19). En Gran Bretaña, la primera utilización oficial del término “planeamiento urbano” surgió con la Ley de Planeamiento Urbano y Vivienda de 1909 (Mac Loughlin, 1975). Ya en el primer tercio del siglo XX, se adopta una postura crítica sobre la práctica de la función ordenadora y voces como la de Le Corbusier presentan el plan como una cuestión aún por formular<sup>5</sup>. El arquitecto Patrick Abercrombie entiende que el plan urbano debía “buscar el acomodo de cosas diferentes en un todo armonioso” (Abercrombie, 1933). Giraudoux, en su discurso preliminar de la Carta de Atenas (1933), define el urbanismo como “la consecuencia de una manera de pensar, llevada a la vida pública por una técnica de la acción”, y como antecedente de la ordenación territorial, en ese manifiesto de los arquitectos se dispone que “el plan de la ciudad no es más que uno de los elementos de este todo que constituye el plan regional”<sup>6</sup>, y en la escala urbana, “la ciudad cobrará el carácter de una empresa estudiada de antemano y sometida al rigor de un plan general” (Le Corbusier, 1971).

En 1967, el filósofo Henri Lefebvre explora la perspectiva social en la reflexión sobre “lo urbano”<sup>7</sup>. Le siguen Thomas D. Sherrard<sup>8</sup> y Gibberd<sup>9</sup>, continuando hasta el presente

---

<sup>5</sup> “El plan es el generador. Sin plan, sólo hay desorden y arbitrariedad. El plan lleva en sí la esencia de la sensación. Los grandes problemas del futuro, dictados por las necesidades colectivas, presentan de nuevo la cuestión del plan. La vida moderna exige, espera, un nuevo plan para la casa y para la ciudad” (Le Corbusier, 1998; 33).

<sup>6</sup> “La planificación regional (...) contempla a la gente, la industria y la tierra como una sola unidad” (Mumford, 1969).

<sup>7</sup> “Quizá convendría que introdujéramos aquí una distinción entre la «ciudad», realidad presente, inmediata, dato práctico sensible, arquitectónico, y, por otra parte, lo «urbano», realidad social compuesta por relaciones a concebir, a construir o reconstruir por el pensamiento (...). Lo urbano obsesiona a los que viven en la carencia, en la pobreza, en la frustración de los posibles que sólo como posibles permanecen. De este modo, la integración y la participación obsesionan a los no participantes, a los no integrados, a los que sobreviven entre los fragmentos de la sociedad posible y las ruinas del pasado: excluidos de la ciudad, a las puertas de «lo urbano» (...). La estrategia de renovación urbana, reformista en sí, se torna «forzosamente» revolucionaria, no por la fuerza de las cosas sino porque va en contra de las cosas establecidas” (Lefebvre y Gaviria, 1969).

<sup>8</sup> El barrio bajo es el destino de todos los perdedores, y en la lucha competitiva por los bienes urbanos, los barrios bajos son también los que salen perdiendo (Sherrard, 1968).

<sup>9</sup> “La función moderna del Plan es dar al individuo la mayor libertad posible y a la vez garantizar en el desarrollo el interés de la comunidad” (Gibberd, 1970).

con David Harvey<sup>10</sup>. En 1971, Aldo Rossi, sostiene que en la época moderna gran parte de las transformaciones urbanas pueden ser explicadas por los planes “en cuanto son éstos la forma concreta con que se manifiestan las fuerzas que presiden la transformación de la ciudad; los planes son entendidos aquí como aquellas operaciones realizadas por la municipalidad, de manera autónoma o acogiendo propuestas de privados, que prevén, coordinan y operan sobre los aspectos espaciales de la ciudad” (Rossi, 1982).

En su libro sobre el planeamiento urbano en la España contemporánea (1982), Fernando De Terán considera éste “como organización de toda la ciudad, tanto en sus formulaciones como en sus justificaciones, pero referido de manera fundamental al amplio complejo urbano y territorial” (De Terán, 1982; 25). Como instrumento de intervención que es el planeamiento, De Terán reconoce que “debe cambiar notablemente en los próximos años, así como su papel en manos de las comunidades interesadas, para dejar de ser aquella totalitaria imposición de un futuro programado desde fuera, y convertirse en ayuda para la constante elección propia del camino mejor en cada caso y en cada momento” (De Terán, 1982; 575), afirmación que ya había anticipado en 1976 (De Terán, 1984; 62). Dicho autor también señala que la arquitectura, en su papel rector en la construcción de la ciudad, se encuentra en proceso de pérdida, “en gran medida, consumado por los propios arquitectos”<sup>11</sup> (De Terán, 1984; 63). Sobre la necesaria participación en la formulación del plan<sup>12</sup> afirma que “en una tarea colectiva, como es la creación de la ciudad, no se puede dar por supuesto que hay unos individuos carismáticos capaces de decidir individualmente por todos y declarar la minoría de edad de los demás” (De Terán, 1984; 67). Dos décadas, después continúa la crítica a la figura del plan general, en lo que respecta a la discusión sobre el modelo de ciudad a futuro<sup>13</sup> y a su capacidad de impulsar la transformación urbana (Vegara y De las Rivas, 2004,; 35), planteándose, como hizo Le Corbusier ochenta años

---

<sup>10</sup> “Cada disciplina utiliza a la ciudad como laboratorio en el que comprobar hipótesis y teorías, pero ninguna disciplina tiene hipótesis y teorías sobre la ciudad en sí (...). Parece ser que la distribución habitual de la riqueza real dentro de un sistema urbano debe ser considerada como el resultado predecible del proceso político (...). Cualquier intento de comprender los mecanismos que generan las desigualdades en la riqueza debe, por consiguiente, incluir la comprensión de los procesos políticos que se desarrollan en la ciudad” (Harvey, 1977).

<sup>11</sup> “Es lógico, pues, que haya habido muchos arquitectos que hayan querido caer en ella proclamando la muerte del plan, al rescate del protagonismo de la arquitectura, después de tantas décadas de sumisión urbanística a las ciencias sociales. En muchos de sus mejores aspectos, se trata de una maniobra cultural que ayudaría a enlazar el planeamiento con el momento anterior a aquel en que empezó a producirse la cientifización del urbanismo, cuando hacer ciudad era todavía hacer arquitectura” (De Terán, 1984; 67).

<sup>12</sup> “La identificación de mecanismos imaginativos de participación dota de una nueva dimensión política a la democracia local en los procesos de diseño del futuro de las ciudades” (Vegara y De las Rivas, 2004; 126).

<sup>13</sup> “La redacción de los Planes Generales no está hoy generando el clima adecuado para proceder a un debate (...) sobre el futuro de la ciudad” (Vegara y De las Rivas, 2004, 187). “Una ciudad que no tiene proyecto de futuro difícilmente podrá identificar las conexiones específicas que necesita, difícilmente podrá crear las alianzas estratégicas que le permitan el acceso a las innovaciones y experiencias en ámbitos específicos en los que la ciudad necesita mejorar” (Vegara y De las Rivas, 2004; 287).

antes, la necesidad de “una nueva generación de planes urbanísticos con orientación estratégica, auténticos Proyectos de Ciudad” (Vegara y De las Rivas, 2004; 188).

En 2014, un conocido blog de arquitectura (Paisaje Transversal, 2019), denuncia “el páramo en el que se ha convertido la planificación urbana”, lo que ha permitido “la emergencia de prácticas urbanas provenientes de otros sectores, lo cual está transformando la propia noción de urbanismo tal y como lo habíamos conocido hasta ahora. Estas nuevas fórmulas de intervenir en la ciudad y de desarrollar estrategias de innovación urbana son múltiples y variadas” (innovación tecnológica, organización colectiva, uso y mejoras inteligentes en la ciudad, emprendimiento comunitario, ‘living labs’, redes ‘peer to peer’, ecología, etc.). Consciente de ello, en 2015 el autor de este trabajo publica un artículo reivindicando el papel del planeamiento como instrumento que pilote la transformación pero que incorpore decididamente las nuevas fórmulas (Sánchez Franco, 2019a).

En lo que respecta al ámbito subjetivo, el plan general es un instrumento de ordenación al servicio del gobierno de la ciudad, inserto en el “círculo de intereses municipales” (Menéndez, 2007). Sin embargo, en la producción de ciudad suelen concurrir acciones contempladas en otros tipos de planes (en materia de vivienda, infraestructuras, medio ambiente, etc.), promovidos por otras administraciones distintas de la local, por no hablar de los desarrollos informales de iniciativa particular. Cuando estos fenómenos al margen del plan municipal cobran una magnitud sustantiva en términos de transformación de suelo y su localización, pueden llegar a comprometer la racionalidad del propio desarrollo urbano resultante (Salcedo, 2011; 578-579).

#### LA SITUACIÓN EN CÁCERES. OBJETIVO PERSEGUIDO.

En 2014, el profesor Campesino publica un artículo sobre la dinámica sufrida en las pequeñas ciudades, como Cáceres, resumiéndola en estos términos:

“De 1956 a 1975, urbanismo y planeamiento desarrollistas produjeron centros históricos patrimonialmente dilapidados, deteriorados por envejecidos, despoblados y funcionalmente desmantelados; ensanches insípida y salvajemente renovados por bloques pantalla, levantados sobre los generosos solares parcelarios de la ciudad-jardín unifamiliar, carente de protección por ausencia de criterios patrimoniales y por el delito de situarse fuera del conjunto histórico, de modo que en tan sólo veinte años se arrasó la mejor memoria arquitectónica de la ciudad burguesa; y periferias suburbanas, colmatadas por el urbanismo vertical de los polígonos, gentileza del planeamiento general desarrollista (...). Desde que la ciudad desborda física y funcionalmente el ámbito de su término municipal, el planeamiento atomizado y miope de basa municipal, que presuntamente debía procurar la ordenación del suelo (urbano y urbanizable), desatendiéndose en la mayoría de los documentos del no urbanizable, es inoperante e incapaz de entender y dar solución a las estrechas interrelaciones causales de influencia entre ciudad y núcleos del entorno, inmediato y mediato” (Campesino, 2014).

Este diagnóstico ya lo hacía Campesino en su tesis, treinta años atrás, presentando la ciudad de Cáceres un “estado de caos” en el proceso urbanizador (Campesino, 1982; 24). Y sobre esta base, el propósito de nuestra investigación es comprobar en qué

medida la planificación urbanística ulterior ha ordenado el notable crecimiento urbanizador experimentado desde entonces.

Por mucho que históricamente el legislador haya intentado sujetar el desarrollo urbano a un plano geométrico de ordenación, la transformación resultante no suele responder únicamente a dicha lógica, no sólo porque ésta varía con mayor o menor frecuencia a lo largo del tiempo (revisiones y modificaciones del plan urbanístico), sino porque parte de las fuerzas que operan no siempre se rigen por dicha planificación (políticas públicas sectoriales, actuaciones clandestinas, etc.). Por tanto, los tejidos urbanos se extienden a impulsos diversos, en detrimento de la racionalidad y coherencia del conjunto que identificamos con la ciudad. Ejemplo de ello, en la trama de Cáceres encontramos discontinuidades, saltos morfológicos, barreras artificiales que obstaculizan la relación entre barrios, núcleos residenciales aislados, centros de actividad emplazados al margen de las vías principales de comunicación, heterogéneos repartos de dotaciones públicas, intersticios yermos de uso, periferias irregulares, elementos vertebradores sin ejecutar,...

Este trabajo pretende desentrañar en qué medida estas realidades han tenido que ver con los concretos instrumentos de planeamiento formulados y desarrollados en el municipio cacereño, ya que pese a la existencia de los numerosos documentos urbanísticos redactados, generales y de desarrollo, la ciudad continúa presentando problemas sin resolver, entre los que destacan los siguientes:

1. El centro histórico no monumental (extra-muros), se encuentra sometido desde hace décadas a un proceso de deterioro en su parque inmobiliario doméstico, con paulatino desequipamiento dotacional<sup>14</sup>, despoblamiento residencial y envejecimiento de sus cada vez menos habitantes. Si bien la rehabilitación con destino turístico e institucional viene suponiendo la ocupación de algunos inmuebles abandonados (Rengifo, Campesino y otros, 2020), esta tendencia no parece ser suficiente además de no influir en la repoblación residencial del núcleo urbano.
2. Por el contrario, las urbanizaciones del exterior, muchas de las cuales reciben los servicios y habitantes que emigran del centro histórico, se emplazan, más allá de grandes rondas de circulación rodada (Mejostilla, Sierrilla, Ronda Norte, Nueva Ciudad) o desconectadas de corredores peatonales debidamente acondicionados para permitir los tránsitos urbanos cotidianos (Aldea Moret, La Cañada, Ceres Golf, Residencial Universidad). Por otra parte, , los servicios administrativos (Ayuntamiento y otras administraciones), mantienen su céntrica localización, lo que genera problemas de movilidad en los correspondientes flujos de

---

<sup>14</sup> Colegios, como ya hizo el San Antonio y pretende el Paideuterion, buscan nuevos emplazamientos en las urbanizaciones más modernas de la periferia, mientras que el Madruelo lleva años sin uso, desde que la Administración autonómica decidió abandonar su función docente. El decimonónico Hospital Provincial, por su parte, desprovisto también de su función original, permanece deshabitado a la espera de encontrarle un nuevo destino.

desplazamientos desde aquellos barrios, los cuales son los que más crecen en población

3. Elementos históricamente determinantes en el desarrollo de la ciudad, como la Ribera del Marco o Aldea Moret, han recibido en su perímetro actuaciones urbanizadoras de calado (Rio Tinto, La Cañada, San Francisco, Vistahermosa, Vegas del Mocho, Nueva Ciudad) pero sin que ello haya llevado aparejado la regeneración de los mismos (curso fluvial, huertas, poblado minero, valores etnológicos).
4. Asentamientos irregulares surgidos otrora en la periferia han sido absorbidos por el crecimiento planificado de la ciudad pero, en casos como los de Charca Musia y de los tinglados terciario-industriales de la carretera de Mérida, aún carecen de una lógica de integración urbana, constituyendo preexistencias que interrumpen la continuidad proyectada. En el extremo norte, el Polígono Ganadero continúa a la espera de esa transformación que le permita integrarse con el borde urbano que ha quedado a sus pies.
5. Los distintos núcleos principales de actividad y servicios se localizan dispersos en el entorno urbano (Hospital Universitario, Capellanías, Mejostilla Industrial, grandes superficies comerciales, etc.), sin que se encuentren vertebrados por alternativas eficaces al vehículo privado, con los consiguientes problemas ambientales y de movilidad.

La hipótesis que explicaría lo anterior es, como hemos dicho, que el desarrollo urbano real no responde únicamente a un modelo dictado en un plan urbanístico general, pese a ser el Municipio la institución competente en la materia (García de Enterría, 1978), pues dicho instrumento no sólo es cambiante sino que sus proyecciones no suelen cumplirse en su totalidad. Esa falta de cumplimiento, no sólo responde, en su caso, a la impericia en el diagnóstico y las previsiones del planificador, o de las desviaciones respecto de los recursos económicos necesarios para el cumplimiento de éstas. Influye también la voluntad y el rigor del sujeto encargado de la ejecución de dicho plan, es decir, el Ayuntamiento, ente también regido por programas y equipos política y electoralmente cambiantes durante la vigencia indefinida del plan municipal. Influye también la concurrencia de políticas sectoriales llevadas a cabo por las distintas administraciones, incluida la municipal, que, unas veces con cobertura legal (planes de infraestructuras, proyectos de interés regional, habilitaciones de establecimiento de actividades económicas,..) y otras sin ella (actuaciones clandestinas e ilegales, privadas, pero también públicas) se llevan a cabo al margen del plan. Igualmente ocurre que las innovaciones del complejo marco legal y reglamentario (estatal y autonómico) inciden directamente sobre lo proyectado, alterando los criterios de valoración del suelo previsto para la urbanización, los límites de edificabilidad, los estándares de reserva de dotaciones públicas, sistemas de ejecución del planeamiento, los plazos de desarrollo; o imponiendo nuevas afecciones sobre el derecho dominical o sobre la gestión de los patrimonios públicos de suelo. Tampoco hay que obviar el efecto de las sentencias judiciales que implican la anulación total o parcial de las determinaciones de los planes o de sus instrumentos de desarrollo y ejecución. Ante tales condicionantes la pretendida unidad coherente de acción planificada, emanada de una suerte de modelo urbanístico

prefijado, aun pudiendo éste ir adaptándose a los acontecimientos y demandas, se convierte en una aspiración difícilmente perdurable. Todo ello pretende ser demostrado en los resultados expuestos de este trabajo.

### **1.3 Esquema articulador de la obra**

Partiendo de la justificación y las hipótesis expresadas, se realiza el análisis del desarrollo urbanístico de Cáceres siguiendo un orden cronológico, de manera que se van sucediendo y desgranando las actuaciones e instrumentos de ordenación aprobados, así como las iniciativas legislativas generales que intervienen en su regulación. Primero, se dedica un bloque a los distintos antecedentes que intervinieron en la ordenación y configuración del territorio municipal, sin que existiera una planificación urbanística general sistematizada. Seguidamente, el historial urbanístico se divide en los periodos correspondientes a los de vigencia de cada uno de los cuatro planes generales formulados hasta la fecha. Tras ellos, el último bloque reúne los datos resultantes relativos a la ciudad conformada al final de la investigación realizada, valorando el crecimiento experimentado en la ciudad respecto de la situación de partida.





## **2 METODOLOGÍA**

Para estudiar el planeamiento urbanístico nos hemos servido del Sistema de Información Territorial de Extremadura, SITEX (Junta de Extremadura, 2019d), y la Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura, IDEEX (Junta de Extremadura, 2019b), así como de la información extraída de los archivos municipales del ayuntamiento de Cáceres, incluidos en éste último los correspondientes a su departamento de información geográfica, SIG Cáceres (Ayuntamiento de Cáceres, 2019f), siendo determinante la labor de “arqueología del planeamiento” que realiza dicho departamento (Cordero y otros, 2020). Las mismas fuentes citadas nos permiten acceder a la cartografía y la fototeca elaborada en distintos años (lo que permite su comparación).

El SITEX nos muestra el historial urbanístico (planeamiento, revisiones, modificaciones, instrumentos de ejecución), proporcionando acceso tanto al contenido como a la tramitación administrativa de los instrumentos de ordenación urbanística y de ordenación del territorio.

La IDEEX incluye un visualizador de mapas donde poder buscar, encontrar y superponer información geográfica de cualquier punto de la red que cumpla con los estándares (ISO/TC 211) y el Open Geospatial Consortium (OGC). Para evaluar la coherencia del planeamiento con su contexto físico se han consultado capas temáticas referidas a cartografía, ortofotos, catastro, espacios naturales protegidos, bienes de interés cultural, etc.

Para cubrir los periodos de los que no se dispone de ortofotografía hemos acudido a los fotogramas disponibles en la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del territorio (Junta de Extremadura).

La herramienta software de análisis principal utilizada ha sido el programa ArcGis 10.4.1, con el que se han delimitado y cuantificado los distintos ámbitos de desarrollo urbanístico municipal. En aquellos casos en los que ha sido necesario para poder establecer la delimitación del ámbito de desarrollo se han georreferenciado los planos del instrumento de ordenación correspondiente en formato ráster (imagen en mapa de bits).

Para determinar el grado de desarrollo de la urbanización se ha utilizado la estimación a través de la fotointerpretación de las imágenes satelitales u ortofotos disponibles. La Tabla 1 muestra las imágenes que finalmente han servido para la fotointerpretación y comprobación de los desarrollos urbanísticos producidos.

En la tabla de atributos o base de datos, asociada a la entidad gráfica correspondiente al ámbito de desarrollo urbanístico, se incluye la descripción del instrumento de ordenación, las fechas de aprobación inicial y definitiva de dicho instrumento, así como de publicación de ésta última, el tipo de instrumento del que se trata, si es de iniciativa pública o privada, la identificación del promotor, la superficie de actuación según medición SIG, la superficie construida (edificabilidad) y el número de viviendas según la previsión de dicho instrumento y sus modificaciones. En los casos donde no se encuentran los datos de edificabilidad y viviendas nos servimos tanto de los análisis por

ámbitos hechos en el PG de 1999 como del Catastro. Asimismo, nos servimos de los Censos 2011 de Población y Viviendas, que son los más recientes elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), donde contrastar el número de viviendas materializado en cada ámbito de desarrollo urbanístico.

Tabla 1. Ortofotos empleadas en la investigación.

Periodo	Fecha vuelo	Fuente
Hasta 1960	1945-1946	Vuelo Americano Serie A 1945-1946 (1 m) IDEEX
	1956-1957	Vuelo Americano Serie B 1956-1957 (1 m) IDEEX
1961-1978	1966-1967	Vuelo fotogramétrico 1966-1967 SIG Cáceres
	1975	Fotograma 1975-0516 DG Urbanismo y Ordenación del Territorio
1979-1998	1973-1986	Ortofoto interministerial 1973-1986 (0,5 m) IDEEX
	1981	Ortofoto SIG Cáceres
	1984	Ortofoto Nacional 1980-1986 (1 m) IDEEX
	1993	Ortofoto SIG Cáceres
	1996	Ortofoto SIG Cáceres
1999-2009	1998	SIG Oleícola 1998 (1 m) IDEEX
	2002	SIGPAC 2002 (0,5 m) IDEEX
	2003	Ortofoto SIG Cáceres
	2006	PNOA-EX 2005-2006 (0,50 m) IDEEX
	2008	PNOA-EX 2007-2010 (0,25 m) IDEEX
2010-2018	2010	PNOA-EX 2008-2011 (0,50 m) IDEEX
	2012	PNOA-EX 2011-2012 (0,25 m) IDEEX
	2016	PNOA-EX 2016 (0,25 m) IDEEX

El criterio seguido para considerar que el desarrollo y ejecución de un instrumento de ordenación ha generado nuevo suelo urbanizado es que los terrenos sobre los que se ha intervenido estuvieran sin urbanizar y no se encontraran integrados en la trama urbana, lo que siempre ocurre con los planes parciales (suelo urbanizable). En cambio no se integran en este grupo los planes de desarrollo y modificaciones que habiendo supuesto una considerable actuación urbanística, ésta se producía en terrenos que ya formaban

parte del tejido urbano (Cuartel Infanta Isabel, San Francisco 07 y San Antonio 06, el ámbito de este último delimitado en la Figura 1). En cambio, sí se ha incluido el polígono de los Fratres, porque, si bien parte de los terrenos estaban ocupados por la vieja estación de tren y sus instalaciones, la dimensión superficial de la actuación urbanizadora trascendía de las mismas.



Figura 1. Delimitación de la unidad de ejecución SA-06 contemplada en el PG de 1999. Fuente: Elaboración propia sobre base IDEEX (año 2006).

Para el análisis de la legislación y las publicaciones oficiales han sido elementos clave de consulta los portales web de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado (BOE), del Diario Oficial de Extremadura (DOE) y del Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres.

El estudio se ha organizado de acuerdo a 4 periodos, cada uno de ellos, salvo en lo que respecta al último, coincidiendo con los correspondientes a la vigencia de cada uno de los 4 planes municipales de ordenación que hasta el momento han existido en la historia de Cáceres: 1961-1978, 1979-1998, 1999-2009 y 2010-2018. En el último periodo, aun manteniéndose en la actualidad la vigencia del plan general municipal aprobado en 2010, se hace coincidir su final con el de la aprobación de la nueva legislación urbanística extremeña: la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.



### **3 RESULTADOS**

*Este título reúne los distintos instrumentos de ordenación analizados en cada periodo y que conforman el historial urbanístico completo en cuanto a los que obtuvieron aprobación definitiva, dedicándole un apartado específico a cada uno de aquellos instrumentos que han intervenido en la ampliación de los límites de la ciudad (subtítulos 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5). A este historial, se ha creído conveniente que le preceda un subtítulo dedicado a aquellos hechos y elementos, que no constituyendo planeamiento urbanístico en sí, de alguna manera han cumplido una función análoga o han contribuido a la generación de nuevo suelo urbanizado antes de la entrada en vigor del primer plan general de 1961 (subtítulo 3.1). El último de los subtítulos resume los resultados de los anteriores (subtítulo 3.6).*



### **3.1 Antecedentes del planeamiento urbanístico**

Hasta llegar a la ordenación urbanística sistematizada que se iniciará a partir de la segunda mitad del siglo XX, en el proceso de construcción de la ciudad de Cáceres encontramos elementos en el tiempo que responden a una cierta planificación, en cuanto a ordenación de su espacio físico, unas veces programadas desde fuera de la comunidad que se asienta en él, tales son los casos del asentamiento romano, la institución medieval del Concejo sujeto a los Fueros, o los pueblos de colonización en la postguerra, y otras desde dentro de dicha comunidad, promulgando las ordenanzas municipales o respondiendo a políticas públicas de vivienda.

#### **3.1.1 Norba Caesarina**

Acudiendo a las fuentes documentales que nos hablan no ya del origen del poblamiento de Cáceres, sino de la organización espacial de ese poblamiento, hemos de remontarnos a la fundación de la colonia romana de Norba Caesarina, en el siglo I a. C (Fernández Sánchez, 2017; 188). La fundación de una colonia (*deductio coloniae*) sigue parámetros homologables a lo que se entiende como una ordenación urbanística planificada (Luque, 2001; 7). Tal y como nos detalló el profesor Antonio Floriano (Floriano, 1987; 22), la iniciativa de su creación partía de un poder público (el Senado en el periodo republicano, o el *deductor* delegado del emperador); el tamaño de la *conscriptio* o número de habitantes a establecer se fijaba en función de la capacidad y condiciones vitales del territorio a colonizar; el terreno a ocupar se delimitaba (ritualmente) y los agrimensores procedían a la división del campo (*ager*). Estos asentamientos de nueva creación concebían una trama urbana de geometría generalmente regular a lo largo de dos ejes principales enfatizados (*cardo* y *decumanus*), en cuya intersección solía emplazarse el foro y a su alrededor los templos, la curia y la basílica (Chueca, 1994; 62).

#### **3.1.2 Los Fueros Romanceados**

Tras la reconquista cristiana (siglo XIII), en los llamados Fueros Romanceados (Lumbreras, 1974; 54-59), se señalan los límites del término concejil y se define una jurisdicción y división territorial del mismo, en el que se incluyen las aldeas dependientes de la Villa, articulándose ésta en colaciones y sexmos. Al Concejo, como órgano jurisdiccional se le asignan las funciones del orden público, del control de las actividades industriales y comerciales, la tutela de las propiedades y el dominio público, tanto urbanos como rústicos (salubridad, aprovechamiento, deslinde, etc.). En la organización del espacio rústico operan una reglas de distancias, superficies mínimas, cerco y uso determinadas, diferenciadas según se refieran a alcaceres, huertos, linares, viñas, prados, pagos, dehesas o montes (Clemente, 1986).

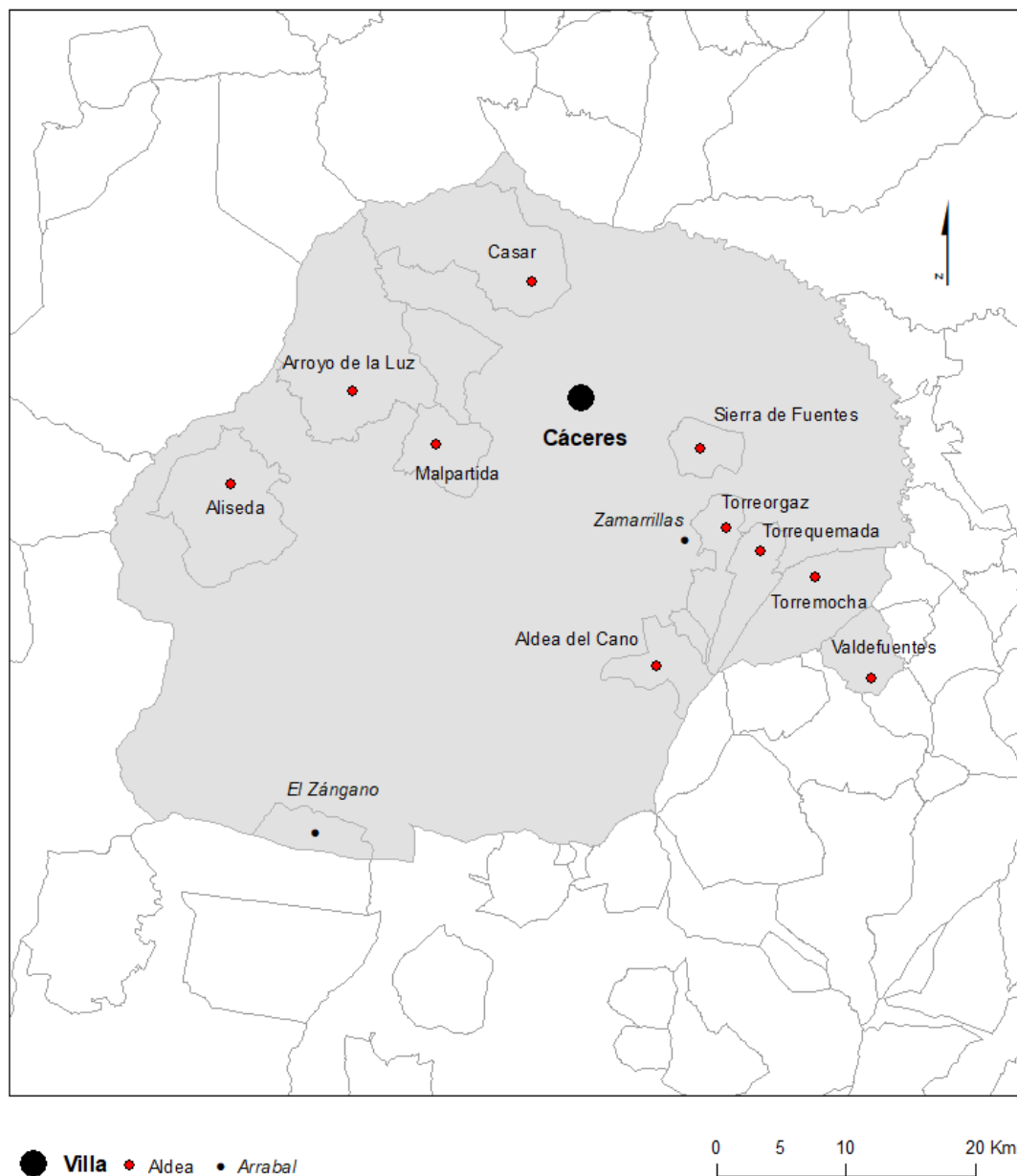


Figura 2. Cáceres. Concejo medieval según Cardalliaguet, referido a la actual división administrativa municipal. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX.

### 3.1.3 Aldeas y arrabales

Juan Luis Montaña sitúa hasta quince asentamientos en el Concejo de Cáceres, entre 1290 y 1350 (Montaña, 2004; 585). Lumbreras Valiente, señala sin embargo que “de la Villa dependían las aldeas de Aldea del Cano, Aliseda, Arroyo de la Luz, Casar, Malpartida, Sierra de Fuentes, Torreorgaz y Torrequemada” (Lumbreras, 1974; 12).



Estas aldeas surgen del reparto de tierras o heredamientos, según Antonio Campesino (Campesino, 1982; 37). Marcelino Cardalliaguet añade como aldeas Torremocha y Valdefuentes, constituyendo todas ellas municipios desde el Real Decreto de 1833<sup>15</sup> por el que se establece la actual división provincial (Cardalliaguet, 2017; 26). A finales del siglo XVI sólo aparecen seis aldeas en el Censo de población de la Corona de Castilla: Aldea del Cano, Aliseda, Casar, Sierra de Fuentes, Torreorgaz y Torrequemada (Martín Martín, 1980; 210). Antonio Floriano enumera las siguientes aldeas desaparecidas (Floriano, 1987; 121): Puebla de Castellanos, Puebla de Castil Guerrero, Aldea del Conde Don Gonzalo, Aldea de Pedro Cervero (la Cervera).

Campesino también señala los arrabales de Zamarrillas, despoblado definitivamente a principios del siglo XIX (Callejo, 2001; 207), y el Zángano (hoy municipio pacense de Puebla de Obando), que aparecen recogidos en la «Relación de Vecindad de la Provincia de Trujillo» del año 1591 (Campesino, 1982; 54).

El territorio concejil asignado a la Villa (ver Figura 2), con sus adhesionamientos comunales y de grandes propietarios (Zulueta, 1977; 109), superaría los dos mil kilómetros cuadrados (frente a los mil setecientos setenta y seis actuales), y comprendería parte de la extensión septentrional que hoy corresponde a los municipios de Garrovillas, Santiago del Campo y Talaván; y al sur, parte de los correspondientes a Alburquerque, Badajoz y Mérida (Floriano, 1959; 41).

### **3.1.4 El Reglamento de Policía Urbana**

Entre los siglos XIII y XVIII, las ordenanzas locales en la Corona de Castilla solían contener disposiciones en materia de: “1. Urbanismo: murallas y fortificaciones, licencia de obras, calles: pavimentación, fachadas, orden en las construcciones. Caminos y puentes. Los alarifes municipales o maestros de obras. 2. La limpieza de plazas, calles, fuentes y otros lugares públicos. Alcantarillado. 3. El emplazamiento de actividades malsanas o sucias; mataderos, tenerías, cría de cerdos, palomares, basureros. 4. Regulación de ciertas actividades y servicios; mesones, baños, mancebías” (Ladero y Galán, 1982; 241).

En el caso del Concejo de Cáceres, tras las rúbricas con el “tono de ordenanzas de policía urbana” (Floriano, 1987; 34) que se recogen en los Fueros y en el Libro de Ordenanzas de 1562, que incluye las dictadas por Isabel la Católica en 1477 (Concejo de Cáceres, 2019), será en mitad del siglo XIX cuando se formule el Reglamento de Policía Urbana (Ayuntamiento de Cáceres, 1846). Con sólo 28 breves disposiciones<sup>16</sup> que ocupan cuatro páginas manuscritas (ver Figura 3), esta norma aprobada en sesión del Pleno de 28 de abril de 1846 regula aspectos como “la construcción de edificios bajo la supervisión del arquitecto municipal, concesión de licencias, tasación del valor de los

---

<sup>15</sup> Gaceta de Madrid, nº 154, de 3 de diciembre de 1833.

<sup>16</sup> Cinco años antes, Madrid aprueba su Reglamento de Policía Urbana, cuya publicación impresa contiene 427 artículos repartidos en 6 apartados: Parte Primera ~Policía de Seguridad; Parte Segunda ~Policía de Buen Orden; Parte Tercera ~Policía de Salubridad; Parte Cuarta ~Policía de Comodidad y Ornato; Parte Quinta ~Policía Rural; Disposiciones Generales (Ayuntamiento de Madrid, 2019).

solares y del suelo urbano, policía de fachadas, ventanas, balcones y cornisas, aperturas de nuevas calles, empedrado y limpieza urbana, alcantarillado e intensificación en el levantamiento de casas baratas de una planta. En suma, “una normativa para tratar de organizar el crecimiento urbano espontáneo, sometiéndolo al control de la municipalidad” (Campesino, 1982; 202).

María José Teixidó (Teixidó, 2014; 82-85) llega a considerar este Reglamento —del que señala el 30 de mayo de 1846 como fecha de aprobación, atribuye 30 artículos y cita otro manuscrito (Maestre, 1850) donde se recoge dicha norma— como predecesor del venidero Plan General de Ordenación Urbana.

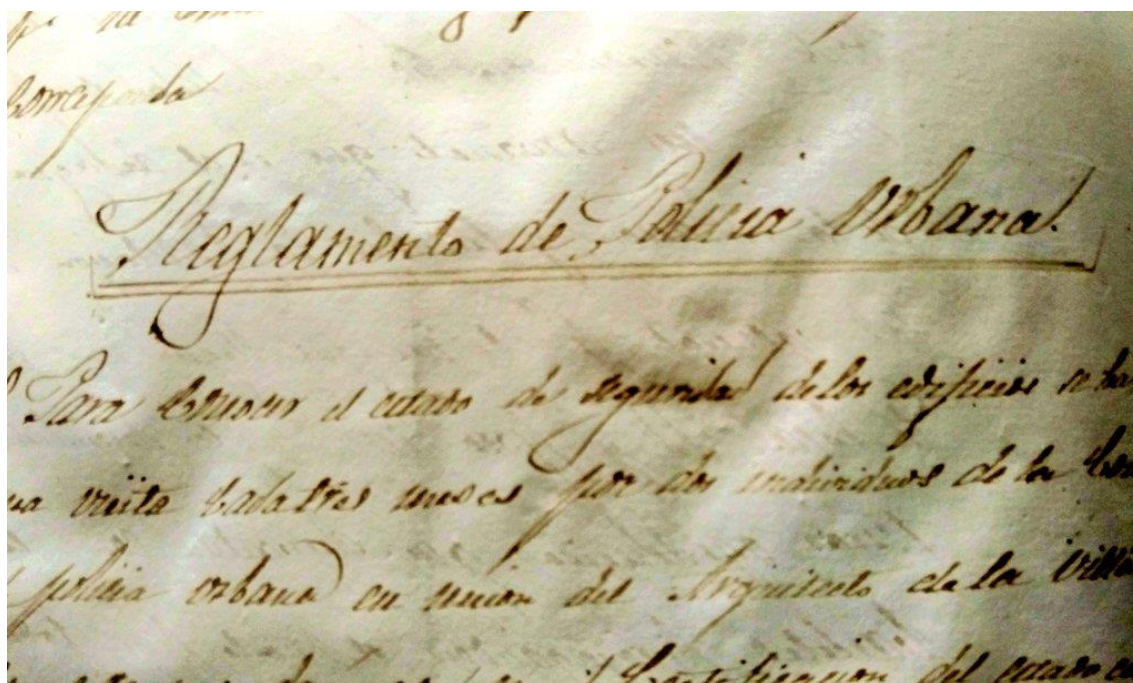


Figura 3. Fotografía tomada del Libro de Acuerdos Municipales donde se recoge el texto del Reglamento de Policía Urbana de Cáceres, aprobado en sesión de 28 de abril de 1846. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.

### 3.1.5 El Poblado Minero y la Estación Arroyo-Malpartida

A mediados del XIX, en España el interés por la riqueza mineral del subsuelo se plasma en la Ley de 11 de abril de 1849<sup>17</sup>, que abre el camino a las concesiones mineras. Sólo en la provincia de Cáceres, en 1854 ya existían 18 sociedades mineras (Hurtado, 2000; 332), pero pese a los arbitrios provinciales establecidos en 1847 para la construcción de

<sup>17</sup> Ley fijando las disposiciones sobre la propiedad, jurisdicción y para la explotación de minas. Gaceta de Madrid, nº 5327, de 14 de abril de 1849 páginas 1 a 3.

carreteras, el territorio carece de infraestructuras solventes para transportar la materia prima hasta los centros de transformación.

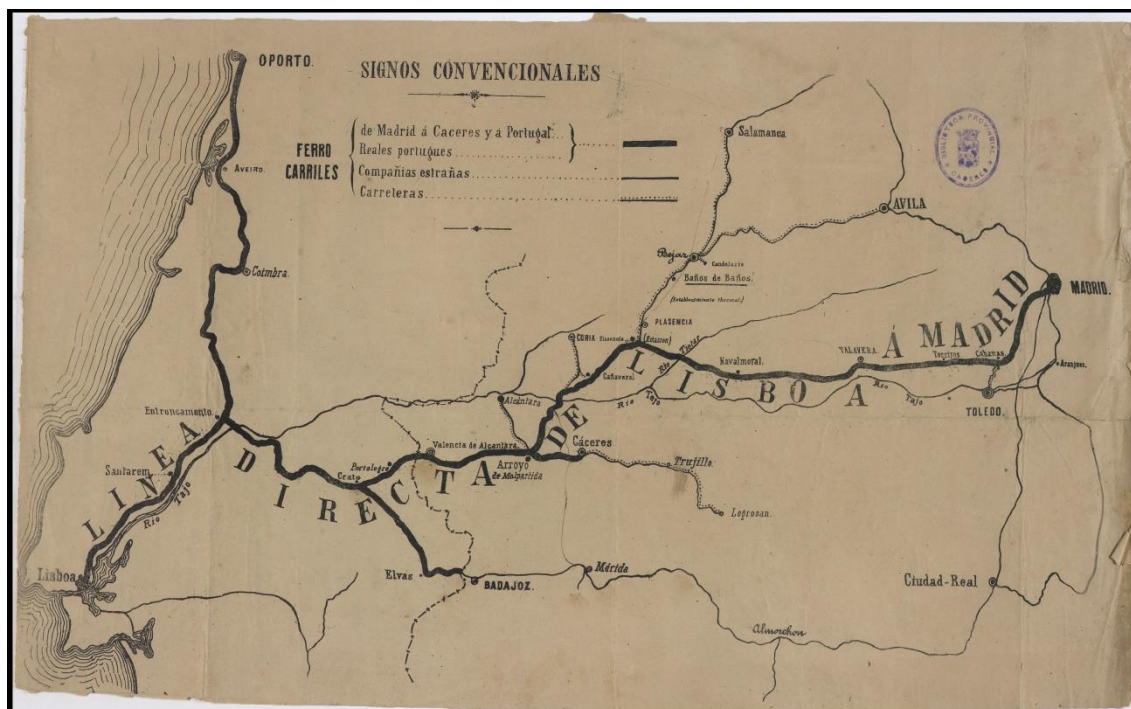


Figura 4. Mapa de la línea directa de ferrocarril entre Lisboa-Madrid (Vicente Paredes y Guillén. Ca. 1868-1916). Fuente: CICONIA. Biblioteca Digital del Patrimonio Cultural de Extremadura.

En 1852 los diputados cacereños Carlos Godínez de Paz y Antonio Concha comienzan a demandar en las Cortes el ferrocarril, cuya primera línea en el país, Barcelona – Mataró, tuvo su estreno en 1848 (Hurtado, 2000; 333). En 1856, el objetivo se atisba parcialmente, con la concesión de la línea Madrid – Malpartida de Plasencia<sup>18</sup>. Con la inauguración de la línea Ciudad Real – Badajoz, en 1863 (Hurtado, 2000; 336), las capitales española y portuguesa se ponen por fin en comunicación ferroviaria, pero sin que ésta atravesase la provincia de Cáceres. En 1864, a unos 3 kilómetros al suroeste de la ciudad (ver Figura 5), en la falda occidental del cerro de Cabezarrubia, dos vecinos de Cáceres, Diego Bibiano González y Francisco Lorenzo Acuña, descubren una piedra blanca que resultó ser rica en fosfato de cal. Este fue el origen de la explotación de aquella zona que, de forma masiva a partir de 1876, acabaría exportando el mineral hasta el puerto de Lisboa y desde allí a los mercados europeos (Hurtado, 2000; 337). Y este fue el motivo principal por el que finalmente el tren terminaría llegando a la Villa

<sup>18</sup> La falta de subvención gubernamental provocó que tuviera que renovarse la solicitud de concesión, obteniéndola de nuevo en 1865, pero su construcción no finalizaría hasta mediados de los setenta.

en 1880<sup>19</sup> (ver Figura 4), a resultas de lo cual, el 9 de febrero de 1882, el Rey Alfonso XII le otorgaría a Cáceres el título de Ciudad (Muñoz de San Pedro, 1999; 11).

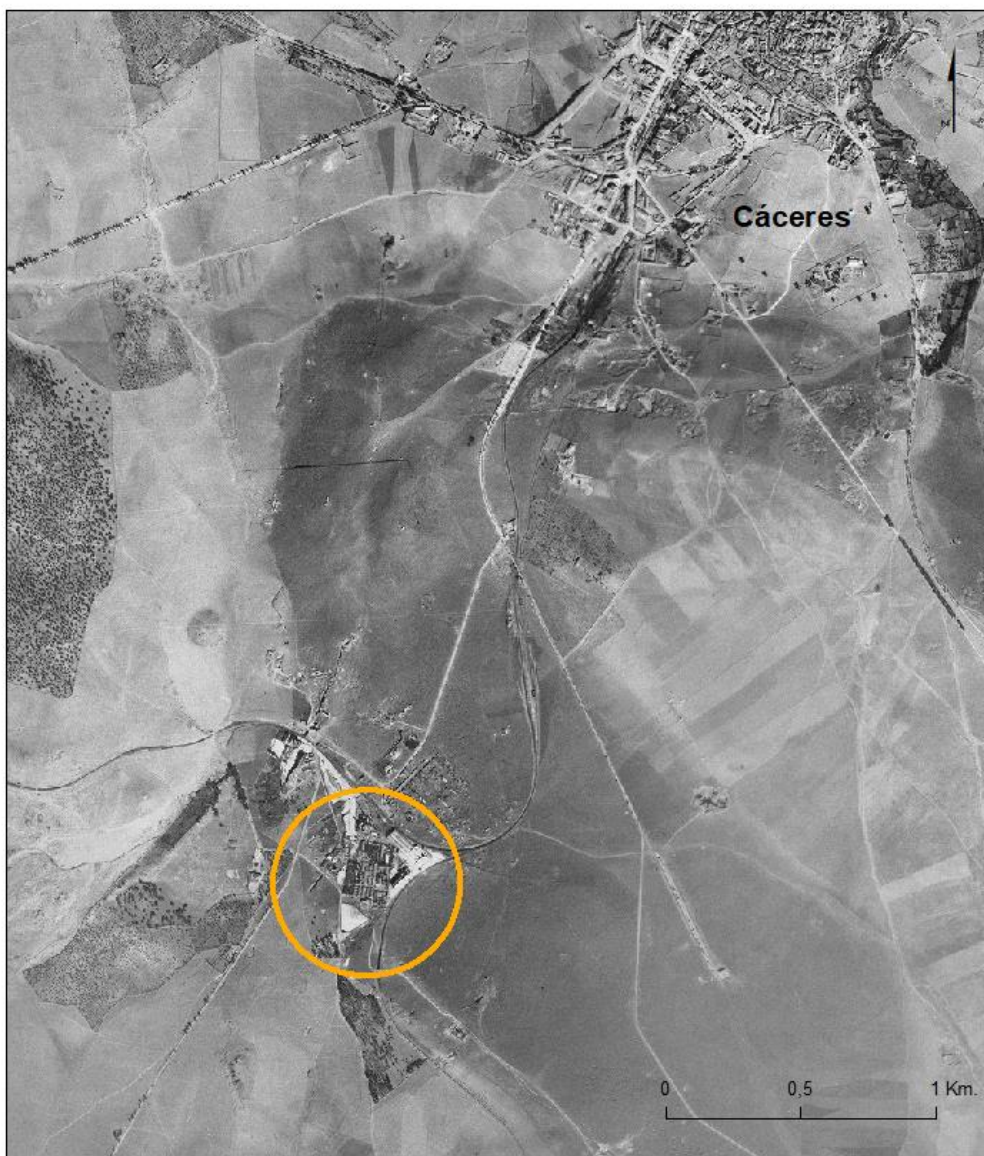


Figura 5. Localización del poblado minero de Aldea Moret en el Vuelo Americano de 1945.  
Fuente: Elaboración propia con bases SITEX.

---

<sup>19</sup> La estación, a la que conducía un ramal en fondo de saco desde la Estación de Arroyo – Malpartida, pasando por Las Minas, se localizaría al sur de la villa, en terrenos correspondientes al actual polígono de los Frates.

El poblado que surgió en torno a “las Minas” recibiría al principio esa misma denominación, hasta 1876 que pasaría a figurar oficialmente como Barrio Moret, en honor a su principal impulsor (Hurtado, 2000; 339), representando en Cáceres “el primer intento serio de planificación urbana con trama ortogonal” (Campesino y Ariza, 2019). Campesino describe así su trama urbana (ver Figura 6):

“El poblado minero de Aldea Moret conformó en Cáceres la materialización teórica del utopismo socialista: hábitat alejado de la ciudad, en medio de la naturaleza objeto de explotación productiva, donde compaginar residencia y trabajo de auténtico proletariado minero-industrial con tareas agrícolas de subsistencia a tiempo parcial. Un modelo habitacional de colonia obrera, planeada *ex novo*, al lado de la vía férrea, individualizada de los primitivos asentamientos dispersos e íntimamente unida a las instalaciones mineras, que heredarán las distintas empresas propietarias del coto.

Un conjunto armónico de poblado-factoría de corte paternalista anglosajón, fundamentado en las teorías habitacionales del socialismo utópico francés e inglés, pionero en el desarrollo del formato de Ciudad-Jardín (Garden City), «cada obrero en una casa y en cada casa un huerto y un jardín», que defendería Arturo Soria y Mata en su teoría de la Ciudad Lineal de Madrid (1882), y más tarde Ebenezer Howard en Letchworth (1898). Producción y residencia integradas en la naturaleza, conquista obrera de sustitución de barracones colectivos por vivienda unifamiliar en presencia constante de vegetación y dotación de ferrocarril como moderno elemento de transporte para el desplazamiento diario a la ciudad.

Con diseño urbano de arquitectura paisajista y planos originales redactados en francés, constituye una aportación patrimonial al urbanismo español, extremeño y cacereño del último tercio del XIX, jamás reconocida por la sociedad cacereña y, en consecuencia, despreciada y masacrada. Se anticipó en treinta años a la promulgación de la Ley de Casas Baratas (1911) y en medio siglo a su materialización en el barrio de Peña Redonda (1930), primer barrio obrero cacereño planeado, pero sin equipamientos, ni servicios. Constituyó la antítesis de los núcleos de extrarradio como espacios del proletariado industrial, esa clase inferior que debía vivir alejada del centro para que los signos de pobreza no perturbaran la tranquilidad, el orden y la dignidad de las clases acomodadas.

(...) Su trazado reticular con calles trazadas a cordel, de tierra apisonada, aceras, para ser recorridas a pie, porque la inmediata proximidad a la explotación no requería de transporte alguno, de anchura superior a la altura de las viviendas que las flanqueaban (todo un ejemplo a seguir por los pseudo-urbanizadores al uso), evidencia ese sentido medioambiental del higienismo decimonónico finisecular” (Campesino, 2006).

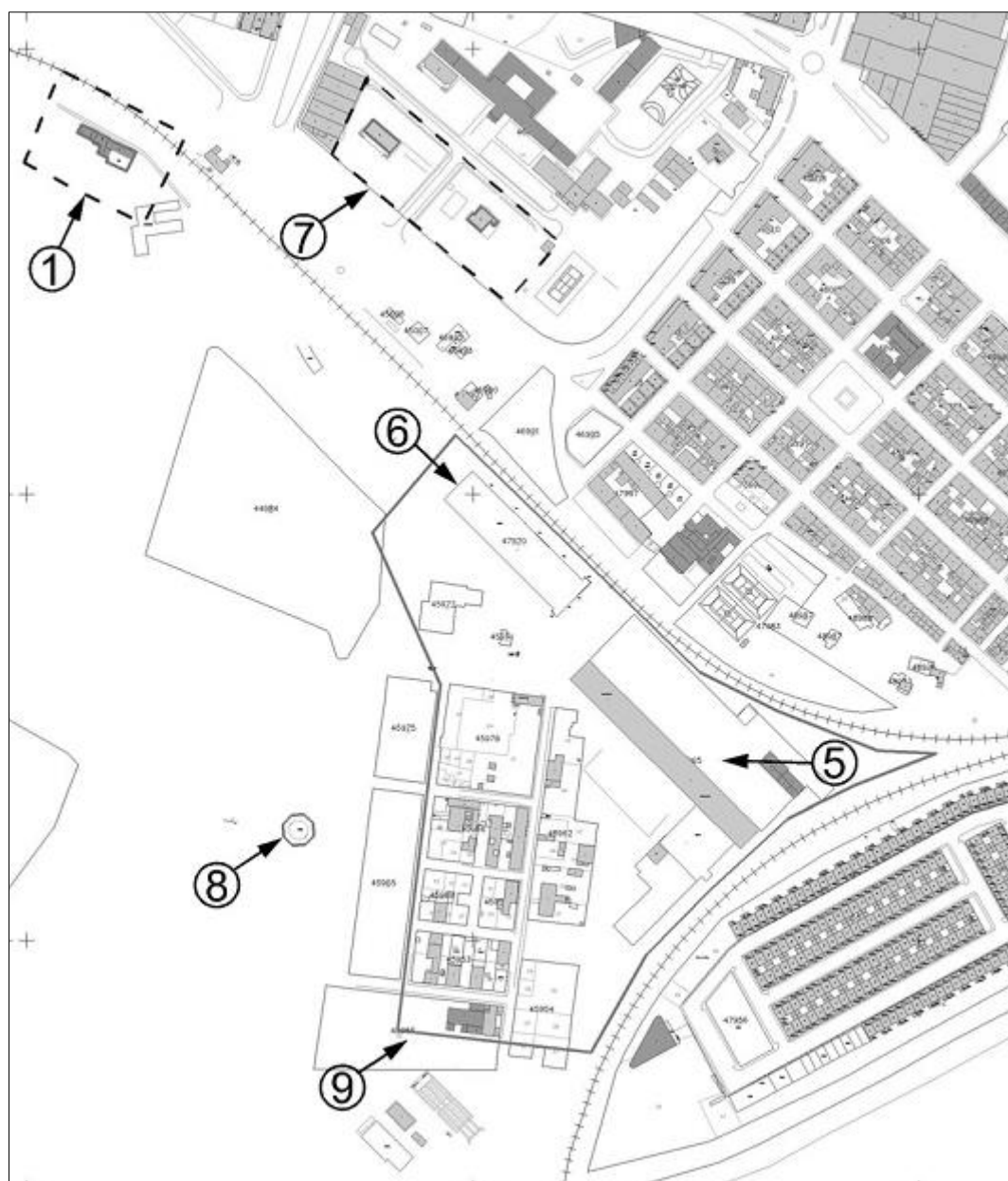


Figura 6. Plano parcial 1 del Anexo del Decreto 92/2011 por el que se declara Bien de Interés Cultural el poblado minero de "Aldea Moret". Fuente: DOE 27/05/2011.

[1. Mina "Abundancia. 5. Almacén de superfosfatos y edificio "La Fosa". 6. Embarcadero. 7. Casas de los Ingenieros. 8. Malacate. 9. Poblado minero]

Coincidiendo en la homologación con esa formulación higienista, en el anexo de la declaración que en 2011 recibió el poblado como Bien de Interés Cultural<sup>20</sup> se describe así:

“El esquema era el mismo que el planteado por Ildefons Cerdá para el ensanche de Barcelona en 1860. Se hallaba igualmente basado en un trazado en damero con las calles organizadas en una trama ortogonal y jardines en el interior de las manzanas.

Es evidente que la intención de Segismundo Moret era que sirviese de modelo para ampliar esta ciudad de Cáceres siguiendo el modelo de Barcelona. Su proyecto quedó limitado a Aldea Moret, como una isla de progreso, alejado en todos los sentidos de una ciudad que basaba su desarrollo anclado en el eje de la ciudad medieval”.

El ramal que conduce al apeadero de mercancías de Aldea Moret, y de ahí en fondo de saco hasta la ciudad, es trazado desde la Estación que se sitúa entre los términos municipales de Arroyo de la Luz y Malpartida de Cáceres (ver Figura 13). En esta estación se asienta igualmente un poblado, de diseño menos ambicioso, que ya aparece como tal en el Censo de 1897, donde se inscriben “224 personas, más 56 cabezas de familia ligadas al transporte y mantenimiento ferroviario” (Campesino y Ariza, 2019).

En definitiva, el efecto que la llegada del ferrocarril tuvo sobre el desarrollo urbano fue radical, pues determinó que el ensanche de la ciudad se dirigiese a lo largo del camino de la recién levantada Estación. Así, en 1887 (Pizarro, 2002; 95) se proyecta el Paseo que diez años más tarde recibirá el nombre de Cánovas, Presidente del Consejo de Ministros que fue ese año asesinado. Sin embargo, hasta 1960 el ensanche burgués del suroeste cacereño, en lugar de consistir en una “ampliación ordenada de la ciudad existente” (De Terán, 1996; 168-170), se producirá sin plano de ordenación que lo rija.

### **3.1.6 Las Ordenanzas de 1891**

Con la Ley de Ensanche de las Poblaciones, aprobada en 1864 (Senabre, 2002; 23) y modificada en 1876 y 1892, los municipios comienzan a asumir la labor de ordenar el desarrollo urbano (Villanova y Betrán, 2017). En Cáceres, si bien en 1881 consta una propuesta de la Comisión de Ornato, relativa al levantamiento de un plano general de la población y su ensanche (Jiménez Berrocal, 2015; 34), será con las Ordenanzas Municipales, aprobadas por el Gobernador Civil el 7 de abril de 1891 (Ayuntamiento de Cáceres, 2019a), cuando se prevea el levantamiento del plano de la población (Yeste, 2004; 431-433) y de sus alineaciones, así como su proyecto de ensanche.

La publicación confeccionada en la Imprenta de Nicolás María Jiménez Rodríguez (Hurtado, 2000; 236), además de dos disposiciones transitorias y tres apéndices, contiene 622 artículos repartidos en 8 títulos: I ~Policía urbana; II ~Policía de seguridad; III ~Policía de salubridad; IV ~Policía de subsistencias; V ~Policía de orden y buen gobierno; VI ~Policía de comodidad; VII ~Policía de ornato; VIII ~Policía rural.

---

<sup>20</sup> Decreto 92/2011, de 20 de mayo, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Lugar de Interés Etnológico, el poblado minero de “Aldea Moret”, en el término municipal de Cáceres (DOE 27/05/2011).

Las disposiciones que ordenan el desarrollo urbanístico se concentran fundamentalmente en el Título VII, destacando las siguientes:

“Art. 397. Dentro del más breve plazo posible se procederá por el Excmo. Ayuntamiento al levantamiento del plano geométrico de esta ciudad y todos sus arrabales y paseos; en dicho plano se marcarán las alineaciones que hayan de guardar en lo sucesivo todas las vías públicas de la misma, cuyo plano de alineaciones se sujetará en su tramitación á lo que se marca en la R. O. de 25 de julio de 1846<sup>21</sup>.”

Art. 398. Para la formación del proyecto de ensanche de esta capital, el Ayuntamiento se atenderá á lo que disponen las leyes vigentes ó las que rijan en su día y que hoy son la ley de 22 de Diciembre de 1876<sup>22</sup> y su reglamento de 19 de Febrero de 1877<sup>23</sup>.

Art. 379 (sic). Las reformas de la vía pública que comprenden la rectificación de las calles y plazas, la apertura de calles nuevas y la desaparición de las que se reputen inútiles, se irán ejecutando por trozos ó secciones, conforme lo consientan los fondos municipales y previa aprobación superior de los nuevos planos de alineaciones y rasantes.

Art. 400. Para llevar a efecto la alineación de cualquier calle ó parte de ésta, usará la municipalidad el derecho de expropiación ó del de apropiación con arreglo á leyes de expropiación<sup>24</sup>, la de adjudicación de pequeñas parcelas y demás disposiciones legales sobre la materia.

Art. 401. Los planos de alineaciones ya aprobados, estarán de manifiesto en exposición permanente en una sala de las Casas Consistoriales para que puedan verlos y examinarlos los dueños de las casas y los arquitectos.

---

<sup>21</sup> Real Orden Circular del Ministerio de la Gobernación del Reino, de 25 de julio de 1846, relativa a la formación de planos geométricos de las poblaciones, sus arrabales y paseos. En la Gaceta de Madrid, nº 4909, de 22 de febrero de 1848, se publica nueva Real Orden “declarando que el levantamiento de planos geométricos solo es obligatorio, con arreglo á la referida circular, á las capitales de provincias y poblaciones de crecido vecindario que reúnan elementos para su progresivo desarrollo y que cuenten en su término ó en los inmediatos arquitectos con título ó ingenieros que puedan levantar dichos planos”. Lo anterior evidencia el prolongado incumplimiento que de dicha circular sostenía la capital cacereña.

<sup>22</sup> Ley declarando obras de utilidad pública las de ensanche de poblaciones. Gaceta de Madrid, nº 358, de 23 de diciembre de 1876, páginas 744 a 745.

<sup>23</sup> Real decreto aprobando el reglamento para la ejecución de la ley de ensanche de las poblaciones. Gaceta de Madrid nº 52, de 21 de febrero de 1877, páginas 484 a 486.

<sup>24</sup> Ley de expropiación forzosa. Gaceta de Madrid, nº 12, de 12 de enero de 1879, páginas 105 a 107. Senabre señala que esta ley “consagró la facilidad de expropiar por zonas” (Senabre, 2002; 23-24), destacando al respecto lo dispuesto en su art. 47: “Estarán sujetas en su totalidad á la enajenación forzosa para los efectos previstos en el artículo anterior, no sólo las fincas que ocupen el terreno indispensable para la vía pública, sino también las que en todo ó en parte estén emplazadas dentro de las dos zonas laterales y paralelas á dicha vía, no pudiendo sin embargo exceder de 20 metros el fondo ó latitud de las mencionadas zonas”.



A estos se les permitirá tomar todos los datos que estimen convenientes sobre la magnitud y dirección de las líneas de fachada, de la extensión del terreno que la finca gane ó pierda, y calcar la parte que les convenga, pero sin deteriorarlo.

Art. 402. Si la casa que se trata de construir ó reformar estuviese en alguna de las calles cuya alineación no esté aún hecha y aprobada, el Ayuntamiento, de acuerdo con el propietario, fijará provisionalmente la que más convenga á los intereses de la población y al mejor ornato, pero a pesar de esto, dicha corporación deberá remitir a la superioridad con la mayor brevedad posible, el plano de la calle con el proyecto de alineación que ella misma proponga, trazado con tinta carmín y seguirá el expediente de tramitación que corresponda.

Art. 403. Para dar principio á la construcción de una obra de nueva planta ó reconstrucción de fachadas exteriores, será preciso que con anterioridad se haya demarcado por los peritos municipales, la alineación y rasante que ésta haya de observar, con arreglo á los planos oficiales aprobados.

Si la obra está situada en calles que no tienen aún alineaciones oficiales, no será obstáculo para que el propietario se someta á las condiciones que el Excmo. Ayuntamiento crea son más convenientes para facilitar la viabilidad y favorecer el ornato público, á fin de que las casas adquieran en plazo no lejano la dirección rectilínea y la uniformidad en toda su latitud”.

Una característica común en la expansión urbana de gran parte de las ciudades fortificadas españolas era el previo derribo de sus murallas para facilitar el ensanche (Campesino, 1982; 302). En este aspecto y en el mismo título ya analizado de las Ordenanzas de Cáceres, se reúnen disposiciones que en palabras de María Jesús Teixidó “promovían expresamente la desaparición de las murallas” (Teixidó Domínguez, 2014; 154-155):

“Art. 445. Las murallas antiguas de esta población, serán derruidas y sus terrenos se irán agregando á los solares y casas colindantes conforme á la Ley de parcelas vigente, según se vayan construyendo aquellos ó reedificándose estas, debiendo los propietarios atenerse en las nuevas construcciones ó reedificaciones á las disposiciones de estas ordenanzas y previo el pago del valor que se asigne á las parcelas que se les apropien.

Art. 446. Se exceptuarán del derribo y enajenación, aquellos torreones que por su mérito artístico ó histórico, deban conservarse y restaurarse previo dictamen de la Comisión de monumentos provincial<sup>25</sup> y demás personas peritas”.

### **3.1.7 Las Ordenanzas de 1912**

En el lento desarrollo urbano aún sin planificar, se va colonizando Peña Redonda, con el inicio de la urbanización de la calle Nueva, en 1891, las primeras viviendas en la calle Constancia y el surgimiento del barrio de la Encina (enlazando este último con el barrio

---

<sup>25</sup> Sobre el papel y funcionamiento de la Comisión de Monumentos, ver: Teixidó Domínguez, M. J. (2014). Conservación, intervenciones y práctica restauradora en el centro histórico de Cáceres (1850-1975). Universidad de Extremadura. Págs. 31, 62, 68-71.

de Santa Gertrudis), la barriada de San Felipe al noroeste del Cuartel de Galarza, y la apertura de la Calle Gran Capitán (Pizarro, 2002; 98-99). En la periferia urbana comienzan a configurarse las rondas que rodeando el núcleo urbano consolidado conecten la estación de ferrocarril con las principales vías de comunicación. La primera de ellas, en el borde occidental y coincidente con la actual avenida de Hernán Cortés, entra en funcionamiento en 1903, y tres años después, en el extremo periurbano sureste, se abre la Ronda del Carmen (Pizarro, 2002; 105). En 1907, además del comienzo de la construcción del Barrio de Busquet (también en Peña Redonda), se conceden licencias para construir viviendas para obreros en algo más de una hectárea de terreno municipal en Aldea Moret (Campesino, 1982; 305-306), lugar este último del que en pocos años, entre 1913 y 1914, saldría más del ochenta por ciento del fosfato producido en la provincia (Gómez, 1978; 32).

En materia legislativa, a la ya señalada regulación del Ensanche, que en 1892 es particularizada en las poblaciones de Madrid y Barcelona<sup>26</sup>, se le une, en 1895, la conocida como Ley de Saneamiento y Reforma Interior de las Grandes Poblaciones<sup>27</sup>, de aplicación a ciudades de más 30.000 habitantes, por lo que a Cáceres, que por entonces alcanzaba escasamente la mitad de esa cifra (Campesino, 1982; 137), no le era de aplicación. Sí resultará relevante la aprobación, en 1911, de la Ley de Casas Baratas<sup>28</sup>, por su finalidad social en cuanto a procurar viviendas dignas y asequibles a un sector de la población cada vez más necesitado de éstas, debido a la escasez de oferta (García Domínguez, 2004; 1187).

Un año después, en sesión del 20 de julio de 1912, el Ayuntamiento aprueba unas nuevas Ordenanzas Municipales, refrendadas el 27 de mayo de 1913 por el Gobernador Civil de la Provincia (Ayuntamiento de Cáceres, 1913). Estas nuevas ordenanzas contienen numerosas correspondencias con las que vienen a sustituir, las ya analizadas de 1891, con idéntico tenor literal de muchos de sus artículos, incluyendo lo relativo al derribo de la muralla (Teixidó, 2014; 154-155), y 21 años después de aquellas, en los que aún se carece, con carácter ejecutivo, de un levantamiento del plano de la población y de sus alineaciones (Campesino, 1982, 303), así como de un proyecto de ensanche, todo lo cual sigue enunciándose como materia dispositiva (Título VI, Capítulo XIX). Las ordenanzas, que incluyen dos disposiciones transitorias, contienen 509 artículos (113 menos que las de 1891) que se reparten de la siguiente manera:

## Título I

Capítulo I. Objeto de las ordenanzas / Capítulo II. Ciudad, títulos y blasones /  
Capítulo III. Autoridades municipales. División de la población / Capítulo IV.  
Fiestas religiosas / Capítulo V. Ferias y fiestas / Capítulo VI. Otras prevenciones /

---

<sup>26</sup> Ley dictando disposiciones relativas á los ensanches de población de Madrid y Barcelona. Gaceta de Madrid nº 210, de 28 de julio de 1892, páginas 361 a 363.

<sup>27</sup> Ley dictando reglas para las obras de saneamiento o mejora interior de las poblaciones que cuenten 30.000 o más almas. Gaceta de Madrid, nº 80, de 21 de marzo de 1895, páginas 1043 a 1045.

<sup>28</sup> Ley relativa a construcción de casas baratas. Gaceta de Madrid, nº 164, de 13 de junio de 1911, páginas 755 a 758.

Capítulo VII. Establecimientos de reunión / Capítulo VIII. Del buen orden y sosiego público.

Título II ~Policía de salubridad

Capítulo I. Salubridad de casas y habitaciones / Capítulo II. Establecimientos insalubres / Capítulo III. Cementerios / Capítulo IV. Aguadores, fuentes públicas y abrevaderos / Capítulo V. Lavaderos / Capítulo VI. Baños / Capítulo VII. Limpieza.

Título III ~Policía de subsistencias

Capítulo I. Fabricación y venta de pan / Capítulo II. Mate de reses en general / Capítulo III. De la venta de carnes / Capítulo IV. De la venta de comestibles / Capítulo V. Líquidos y bebidas espirituosas / Capítulo VI. Casas de comer y beber / Capítulo VII. Repeso.

Título IV ~Policía del orden y buen gobierno

Capítulo I. Policía, orden y buen gobierno / Capítulo II. Tránsito público / Capítulo III. Ferias y Mercados / Capítulo IV. Beneficencia, Sanidad e Instrucción.

Título V ~Policía de comodidad

Capítulo I. Establecimientos incómodos / Capítulo II. Tránsito público

Título VI ~Policía de seguridad y ornato

Capítulo I. De los carruajes y caballerías / Capítulo II. De los perros / Capítulo III. Juegos y riñas de muchachos en calles y paseos / Capítulo IV. Carteles / Capítulo V. Alumbrado de calles y casas / Capítulo VI. Salientes de las casas / Capítulo VII. Establecimientos peligrosos / Capítulo VIII. Alcantarillas y pozos negros / Capítulo IX. Cuevas, sótanos y lumbreras / Capítulo X. Servidumbres de la vía pública / Capítulo XI. Disposiciones para cortar incendios y su extinción / Capítulo XII. Construcción de andamios / Capítulo XIII. Demoliciones y licencias de construcción / Capítulo XIV. Construcciones en solares, yelmos y edificios arruinados / Capítulo XV. Disposiciones especiales sobre obras / Capítulo XVI. Obras, licencias y construcciones / Capítulo XVII. Reformas parciales de la población / Capítulo XVIII. Nombres de calles y numeración de las fincas / Capítulo XIX. Plano de población y alineaciones / Capítulo XX. Clasificación de calles y altura de edificios / Capítulo XXI. Obras en edificios no alineados / Capítulo XXII. Servicios de medianería.

Título VII ~Policía rural

Capítulo I. Policía rural / Capítulo II. Policía del campo / Capítulo III. Sembrados / Capítulo IV. Viñas / Capítulo V. Caza y pesca / Capítulo VI. Ribera / Capítulo VII. Servidumbres públicas / Capítulo VIII. Del Pósito / Capítulo IX. Penalidad / Capítulo X. Disposiciones transitorias.

### **3.1.8 El descartado Plan de Ensanche**

El proceso de urbanización en Peña Redonda y Encinilla continúa en 1916, con la demarcación de solares por parte del arquitecto municipal, actuación que en 1919 se extiende al sector de La Berrocalá. En 1921 además de comenzar a construirse 46 nuevas casas en el citado cerro de Peña Redonda (Pizarro, 2002; 111), se conceden terrenos en idénticas condiciones tanto en las afueras de San Blas como en el camino del Santuario de la Montaña y que dará lugar a la Barriada de San Marquino, donde se implantará un modelo austero de vivienda unifamiliar (Campesino, 1982; 306).

Producto de la avalancha migratoria, relacionada con la crisis económica derivada de la Primera Guerra Mundial, así como del establecimiento de los 1.123 hombres del Regimiento de Infantería Segovia número 75, en 1920 Cáceres alcanza los 23.563 habitantes de hecho (Campesino, 1982; 244). En ese mismo año comienzan a surgir los primeros edificios residenciales (chalets burgueses) en el Paseo de Cánovas (Campesino, 1982; 308).

A pesar del rápido crecimiento demográfico, la ciudad prácticamente no ha ampliado sus límites decimonónicos, precisando la existente de una red de abastecimiento y alcantarillado con la que todavía no cuenta. En este contexto se redacta en 1922 el “Proyecto de Alcantarillado, Reforma y Ensanche y de la Ciudad de Cáceres” (García Faria, 1922), suscrito por Pedro García Faria, ingeniero y arquitecto de la Administración del Estado (Lozano, 1989). Sin embargo, dicho proyecto no llegará a aprobarse, “por la imposibilidad de su propio desarrollo” (Pizarro, 2002; 112). El plano del Ensanche a escala 1:5.000 que se incluye en el Proyecto de Faria (ver Figura 7) muestra un desarrollo periurbano sólo puntualmente interrumpido al sudeste, en las estribaciones de la Sierra de la Mosca, a la altura de la Ermita del Amparo. El tejido urbano proyectado se extiende por el flanco septentrional del camino que conduce al Santuario de la Virgen de la Montaña hasta alcanzar la ermita del Calvario. Dejando en la solana alrededor de un kilómetro libre de urbanización, a los pies de esa falda, se plantea el Parque de Hernán Cortes. Con una extensión de más de 40 hectáreas, el trazado geométrico de esta zona verde, que incluye un lago de 2,5 hectáreas, plazoletas y amplias sendas peatonales, se prolonga desde Fuente Concejo hasta la Fuente del Marco, a lo largo de la Ribera del Marco. Al oeste del Parque y en sentido suroeste, se localiza el ensanche de trama ortogonal tan característica de Cerdá, al que ya nos referimos al analizar el Poblado Minero de Aldea Moret, y del que Faria era discípulo. Su directriz geométrica coincide con la del Paseo de Cánovas y su prolongación en la carretera de Mérida y, desde el límite conformado por los ejes de la carretera de Salamanca y la Ronda del Carmen, el entramado que dibuja cubre alrededor de 400 hectáreas, desde Maltravieso hasta el Junquillo, envolviendo la Estación ferroviaria, Peña Aguda y Cabezarrubia. Como zona verde se concibe también el espacio comprendido entre la ciudad consolidada, Cánovas y el eje coincidente con Ronda del Carmen. El resto del desarrollo urbano planificado flexibiliza su geometría, en forma de crecimiento concéntrico a la ciudad consolidada y a la todavía no consolidada urbanización de Peña Redonda, cuya falda occidental se reserva también como zona verde. Las líneas del ensanche se curvan a su paso por la Sierrilla, rodeando el Paseo Alto, en el cual se localiza otra gran zona verde, consignada como Parque de Pizarro,

éste de unas 50 hectáreas y con un diseño más orgánico que el de Hernán Cortés. A destacar que a los pies del mismo se recoge ya la planta del Cuartel Militar que pasará a denominarse Infanta Isabel y que no se inaugurará hasta 1924 pero cuyo proyecto fue aprobado en 1920. Este otro ensanche de mayor tamaño y menor regularidad de manzanas se prolonga al norte por Campofrío, atravesando la carretera de Torrejón el Rubio hasta volver a conectar con la Ribera del Marco, siguiendo por el Cuartillo y de ahí hasta la umbría de la Sierra de la Mosca.



Figura 7. Plano de Cáceres con el Ensanche y Reforma Urbana. Proyecto de Faria. 1922. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.

El proyecto descrito configura una ciudad prevista de unas mil hectáreas cuando al momento de su redacción sus límites reales no llegaban ni a la décima parte, hecho éste

que, unido a la escasa capacidad económica municipal, influiría muy probablemente en que no llegara a aprobarse. Así, la ciudad permanecerá aún durante décadas sin un plan de ordenación urbanística, y ello a pesar de la redoblada obligación dispuesta en el primer párrafo del artículo 217 del Estatuto Municipal de 1924<sup>29</sup>, por el cual los municipios carentes de tal instrumento, que contasen con más de 10.000 habitantes y que en el período de 1910 a 1920 hubieran experimentado un aumento de población superior al 20 por 100<sup>30</sup>, debían proceder en un plazo máximo de cuatro años a redactar los proyectos de planes de ensanche o extensión.

### **3.1.9 Las Casas Baratas**

Francisco Javier Pizarro nos describe cómo el desarrollo urbanístico de la ciudad se produce a través de actuaciones dispersas que devendrán en nuevos barrios (Pizarro, 2002; 108-112). La urbanización del cerro de Peña Redonda, al amparo de la normativa de casas baratas, cobra una magnitud definitiva en 1923, con el proyecto redactado por el arquitecto Francisco Calvo, donde no sólo establece la división parcelaria sino el trazado de nuevas calles (ver Figura 8). A él se le unirá en 1925 el arquitecto municipal Ángel Pérez, con la empresa de construir en dicho lugar 157 casas baratas. En 1928 la Cooperativa de Casas Baratas solicita licencia para otras 158 viviendas, 37 de las cuales estarán terminadas en 1930. En el barrio de Aguas Vivas y promovidas por la Sociedad de Socorros Mutuos de Cáceres, Francisco Calvo, en 1924, también proyectará casas baratas sobre terrenos cedidos por el Ayuntamiento. Evitando la dispersión que se estaba dando en este tipo de actuaciones (Afueras de San Blas y de Carrasco, Matadero, Fuente Concejo y el Junquillo), en 1926 la municipalidad decidirá limitarlas a Aguas Vivas, designando otros 32 solares.

En lo que respecta a Aldea Moret, en 1930, la planificación municipal de autoconstrucción de un nuevo barrio obrero junto al original, no seguirá las directrices de calidad urbanística ya destacadas en éste (Campesino, 2006). A partir de 1936, la construcción de nuevas casas baratas en torno a la Estación de tren hará surgir el "Barrio de la Estación". Ángel Pérez proyectará más casas para obreros en la calle Villalobos, en 1938, y, a partir de 1940, en el sitio del Espíritu Santo (Pizarro, 2002; 112), junto a la antigua ermita homónima. En este último lugar, que se convertirá en nueva barriada, en julio de 1949 serán inauguradas 14 viviendas de las llamadas "mínimas" (Vaz-Romero, 2004; 277-278).

Como contrapunto a esta política de vivienda obrera cabe destacar que entre 1925 y 1935 la residencia burguesa unifamiliar experimenta un incremento edificatorio en el Paseo de Cánovas (Pizarro, 2002; 116).

---

<sup>29</sup> Real Decreto-Ley de 8 de marzo de 1924 que aprueba el Estatuto Municipal. Gaceta de Madrid nº. 69, de 9 de marzo de 1924, páginas 1218 a 1302.

<sup>30</sup> Según los censos del INE, entre 1910 y 1920, Cáceres experimentó un crecimiento poblacional del 32 por ciento (de 17.910 a 23.563 habitantes) si atendemos a los datos de población de hecho, ascendiendo hasta el 39 por ciento si se contabiliza la población de derecho (de 14.562 a 20.218 habitantes).

En lo que respecta a la ciudad histórica, en 1930 un hecho relevante colisionará con las previsiones de las propias ordenanzas municipales vigentes: la declaración de una parte sustancial de la Muralla como Monumento del Tesoro Artístico Nacional, mediante Real Orden de 25 de agosto de 1930<sup>31</sup>. Por otra parte, en ausencia del requerido plano de población aprobado que dirija el desarrollo urbanístico, a pesar de haber contratado su confección en 1916, el alcalde Antonio Canales, en sesión de 24 de enero de 1934, cede al Ayuntamiento el plano a escala 1:1.000 que en 1930 elaboró el Estado Mayor del Ejército en la Comisión Geográfica del Tajo (Campesino, 1982; 303). En esa década de los 30, el eje de Cánovas sirve de directriz para que desde él se trace hacia el sureste la Avenida de Mayo (hoy Virgen de la Montaña). En 1935, como prolongación de la Ronda de Hernán Cortés, se abre la Avenida de Nuestra Señora de Guadalupe, que conectará con la carretera de Salamanca e impulsará la progresiva urbanización del espacio comprendido entre la avenida y Cánovas (Pizarro, 2002; 129), de la que surgirá la Avenida del Oeste (más tarde denominada Primo de Rivera).



Figura 8. Plano del proyecto de expropiación y planos de casas para obreros y clase media. 1923. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.

<sup>31</sup> Real orden declarando Monumento del Tesoro Artístico Nacional las partes existentes que se indican de la muralla de Cáceres. Gaceta de Madrid nº 239, de 27 de agosto de 1930, páginas 1251 a 1252.

Ya a partir de la década de los 40, se urbanizará Peña Aguda, en la confluencia sur de las carreteras de Salamanca y Mérida-Badajoz, y la política estatal en materia de viviendas “protegidas”<sup>32</sup> y “bonificables”<sup>33</sup> (Beltrán, 2009) propiciará la edificación de grupos residenciales esta vez plurifamiliares en la mayoría de los casos, como el denominado “Serrano Suñer”, entre las calles Diego María Crehuet, Colón, Virgen de la Montaña y Ronda del Carmen (ver Figura 9) y, a finales de la década, el inicio del que conformará la Barriada San Pedro de Alcántara en la que hoy es la calle de Reyes Huertas (Pizarro, 2002; 131).



Figura 9. Plano del proyecto de construcción de doscientas dos viviendas destinado a Escuelas y Mercado en el Grupo de Viviendas Protegidas "Serrano Suñer". 1945. Fuente: Archivo Histórico Municipal de Cáceres.

<sup>32</sup> Decreto de 8 de septiembre de 1939 aprobando el Reglamento para la aplicación de la Ley de 19 de abril de 1939, de protección a la vivienda de renta reducida. BOE nº275, de 2 de octubre de 1939, páginas 5506 a 5516.

<sup>33</sup> Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada "clase media". BOE nº 332, de 27 de noviembre de 1944, páginas 8959 a 8964.



En 1945, se promulga la Ley sobre ordenación de solares<sup>34</sup>, tratando de contrarrestar la carencia de viviendas existente en todo el país y de luchar contra la especulación de suelo, constituyendo un ejemplo normativo que armoniza el interés público con el derecho de propiedad.

En los 50, fundamentalmente a través del Instituto Nacional de Previsión, creado en 1908, y la Obra Sindical del Hogar, que nace en 1939, se producirá “el mayor proceso constructivo planificado” (Pizarro, 2002; 134). En 1950, en la margen derecha de la carretera de Torrejón el Rubio se levanta el grupo “División Azul” y en la margen derecha de la Avenida de la Montaña se continúa con el grupo “Serrano Suñer”. Este grupo seguirá desarrollándose en los años siguientes, en la parte de Ronda del Carmen y de la calle Reyes Huertas, aunque en esta última se modifica el proyecto inicial, construyendo 312 viviendas que darán lugar a la conocida como Barriada de San Pedro de Alcántara.

En abril de 1955, entra en vigor la Ley de sobre expropiación forzosa<sup>35</sup> y, ese mismo año, se inicia en torno a las viviendas autoconstruidas del Carneril, la primera de las promociones de vivienda que allí llevará a cabo la Asociación Benéfico Constructora “Virgen de Guadalupe”, germen de lo que será el barrio de Llopis Ivorra, que recibe el nombre del Obispo de Coria-Cáceres impulsor de dicha Asociación (Niso, 1991).

En 1956 se finaliza el conjunto de viviendas unifamiliares de “Casas Municipales”, en San Blas. Y a pocos metros al suroeste, en la vaguada del antiguo arroyo Regajos y frente a las de dos plantas que ya se habían construido en la avenida de las Delicias, comenzarán a levantarse las también unifamiliares denominadas “Casas Militares”, al amparo del Decreto de 1943 sobre construcción de viviendas protegidas con destino a Jefes, Oficiales y Suboficiales del Ejército<sup>36</sup>.

Con la cobertura de la Ley de 1954 sobre “viviendas de renta limitada”<sup>37</sup>, en 1957 la Obra Sindical del Hogar construye dos grupos de viviendas: las 80 unidades del Grupo “Matías Montero” en la Plaza de Italia (zona de Peña Redonda), y las 150 del Grupo “José Antonio”, entre el Cuartel y las “Casas Militares”.

En 1957 se crea el Ministerio de la Vivienda para afrontar “el grave problema habitacional existente en un momento de máxima emigración del campo a la ciudad en todas las provincias” (González, 2015; 521), y bajo el auspicio del Decreto sobre “viviendas subvencionadas”<sup>38</sup>, en 1958 se inician nuevas construcciones en la barriada

---

<sup>34</sup> Ley sobre ordenación de solares. BOE nº 137, de 17 de mayo de 1945, páginas 4020 a 4023.

<sup>35</sup> Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. BOE nº 351, de 17 de diciembre de 1954, páginas 8261 a 8278.

<sup>36</sup> Decreto de 27 de julio de 1943 sobre construcción de viviendas protegidas con destino a Jefes, Oficiales y Suboficiales del Ejército. BOE nº 216, de 4 de agosto de 1943, página 7588.

<sup>37</sup> Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de "viviendas de renta limitada". BOE nº 197, de 16 de julio de 1954, páginas 4834 a 4841.

<sup>38</sup> Decreto de 22 de noviembre de 1957 por el que se regula nueva categoría de "viviendas subvencionadas". BOE nº 301, de 2 de diciembre de 1957, páginas 1213 a 1214.

del Espíritu Santo. Ese mismo año se inicia la construcción de viviendas que dará lugar a la barriada de Campo Frío (hoy, Pinilla), cerca del grupo “División Azul” ya visto.

### 3.1.10 Los nuevos pueblos de colonización

El Instituto Nacional de Colonización (INC), entre los años 1939<sup>39</sup> y 1971<sup>40</sup>, respondiendo a la necesidad de “explotar intensivamente grandes áreas susceptibles de ser regadas” y en paralelo dar alojamiento a la abundante mano de obra prevista para ello, construyó alrededor de trescientos pueblos en numerosos puntos de la España rural (Flores, 2013; 731). En Extremadura se localizan nada menos que un total de 72 de estos pueblos. De los 22 asentamientos que corresponden a la provincia cacereña, dentro del término municipal de Cáceres en 1953 se proyecta Rincón de Ballesteros, y en 1960, Valdesalor (Cabecera, 2015; 133-134).

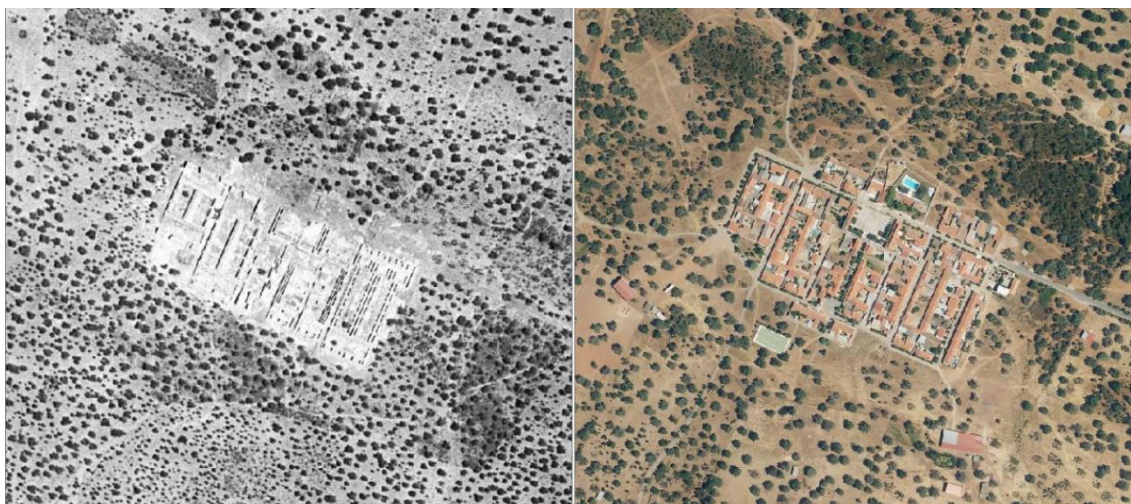


Figura 10. Rincón de Ballesteros. Ortofotografías de 1956 y 2016: Fuente IDEEX.

Rincón de Ballesteros es el nombre de la finca adhesada de 2.500,66 hectáreas de cabida, a expropiar en virtud del Decreto de 4 de enero de 1951 por el que se declara de interés social la adquisición de la misma<sup>41</sup>. El proyecto inicial del poblado, firmado por

<sup>39</sup> El Instituto Nacional de Colonización (INC) fue creado en virtud del Decreto de 18 de octubre de 1939. BOE nº 300, de 27 de octubre de 1939, páginas 6016 a 6019.

<sup>40</sup> En virtud de la Ley 35/1971, de 21 de julio, de creación del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (BOE nº 175, de 23 de julio de 1971, páginas 12089 a 12092) el INC pasa a integrarse en dicho organismo.

<sup>41</sup> Decreto de 4 de enero de 1951 por el que se declara de interés social la adquisición por el Instituto Nacional de Colonización de la finca denominada "Rincón de Ballesteros", sita en el término municipal de Cáceres. BOE nº 25, de 25 de enero de 1951, página 328. La declaración se realiza a todos los efectos de la Ley, de 27 de abril de 1946, sobre expropiación forzosa de fincas rústicas (BOE nº 118, de 28 de abril de 1946, páginas 3087 a 3091).

el arquitecto Carlos Sobrini Marín, contemplaba 98 viviendas a unos 2,5 kilómetros al este de la Rivera de Lácara<sup>42</sup>.

Según Rubén Cabecera, se trata de una actuación “temprana del INC en la provincia de Cáceres sin una auténtica planificación”, donde la mayor parte de las obras para permitir la puesta en riego de la zona “se limitan a un encauzamiento de los ríos Lácara, Lacarón y Lacaroncillo, cuyas obras se licitaron el 7 de mayo de 1953”, acometiéndose la mayor parte de las acciones “a finales de los setenta y especialmente la década de los ochenta con la ejecución de los embalses de Horno-Tejero y Boquerón situados al sur de Rincón de Ballesteros” (Cabecera, 2015; 139). El pueblo, de unas 8 hectáreas, aparece en construcción en el vuelo americano de 1956, como puede apreciarse en la Figura 10.

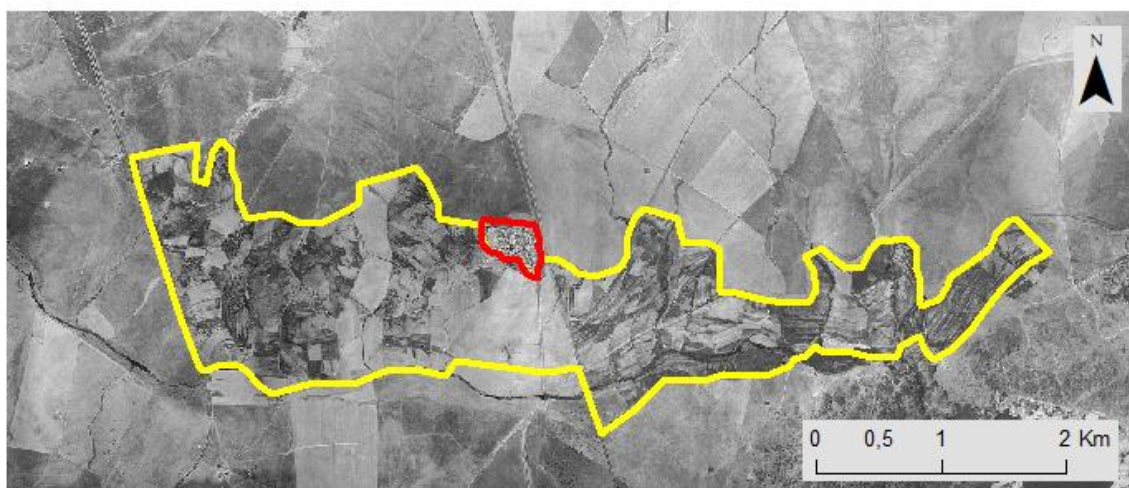


Figura 11. Zona regable y pueblo de Valdesalor. Fuente: elaboración propia sobre ortofotografía Interministerial 1973-1986.

En virtud de la Ley de Colonización de Zonas Regables<sup>43</sup>, 1949, el 30 de julio de 1959, se hace pública la resolución del concurso para la ejecución de las obras de presa de embalse para riego en el río Salor<sup>44</sup>. Asociado a lo anterior, el año siguiente Manuel Jiménez Varea redacta el proyecto de ejecución del pueblo de Valdesalor, con una

---

<sup>42</sup> Resulta curioso los paralelismos entre los criterios colonizadores de este periodo del siglo XX con los habidos tras la Reconquista en el siglo XIII, teniendo en cuenta que a cada nuevo núcleo urbano le solía corresponder un territorio circundante de 2'5 a 3 km de radio, distancia que representa el 'módulo carro' (Flores, 2013; 735), y a las aldeas del Concejo bajomedieval se les reconocía alfoques de similares magnitudes (Martín Martín, 1980).

<sup>43</sup> Ley de 21 de abril de 1949 sobre colonización y distribución de la propiedad de las zonas regables. BOE nº 112, de 22 de abril de 1949, páginas 1805 a 1812

<sup>44</sup> Anuncio del INC por el que se hace pública la resolución del concurso para la ejecución de las obras de presa de embalse para riego en el río Salor (Cáceres). BOE nº 193, de 13 de agosto de 1959, página 10913.

previsión inicial de 123 viviendas (Cabecera, 2015; 134), si bien, no se ejecutará en su totalidad hasta la década siguiente<sup>45</sup>, y hasta 1966 no se aprobará el Plan General de Colonización de la Zona Regable del Salor. Rubén Cabecera repasa en el hecho de que junto a la aprobación del Plan de Colonización se incluyera la simultánea declaración de alto interés nacional, lo que apunta a una tramitación urgente, y en la que se justifica su utilidad por el problema agrosocial del paro existente en los términos de Torreorgaz, Torrequemada y Torremocha (Cabecera, 2015; 138).

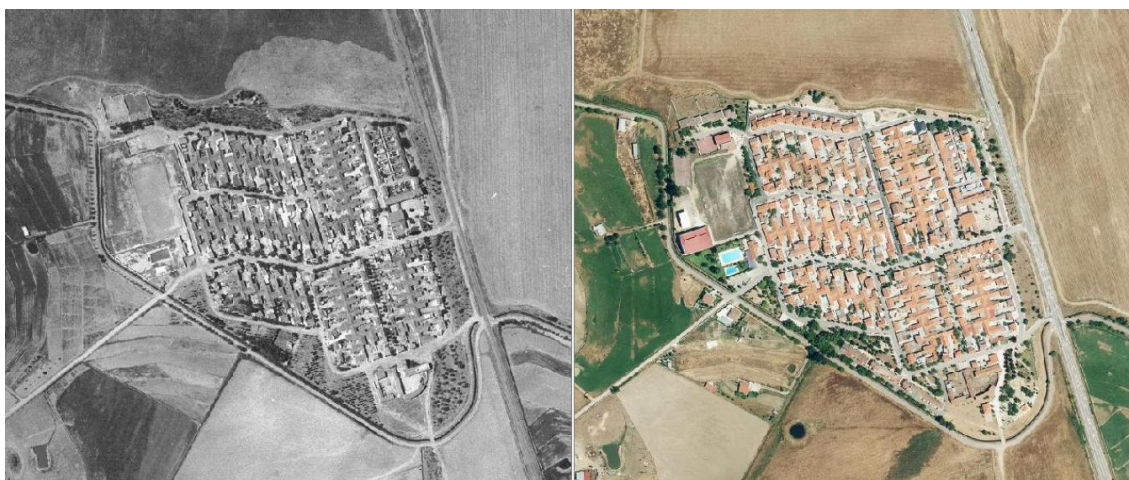


Figura 12. Valdesalor. Ortofotografías de 1984 y 2016: Fuente IDEEX.

El poblado de Valdesalor, de unas 13 hectáreas, se localiza en el centro de la zona regable, la cual supera las 700 hectáreas (ver Figura 11 y Figura 12).

---

<sup>45</sup> Resolución de la Subdirección de Obras y Proyectos del INC por la que se convoca subasta para la contratación de las obras de «Construcción del pueblo de Valdesalor, en la zona regable del Salor (Cáceres)». BOE nº 312, de 29 de diciembre de 1960, páginas 17857 a 17857.

Resolución de la Subdirección de Obras y Proyectos del INC por la que se anula la subasta anunciada en el «Boletín Oficial del Estado» número 312, de 29 de diciembre pasado, relativa a las obras de «Construcción del pueblo de Valdesalor, en la zona regable del Salor (Cáceres), y se convoca nueva licitación. BOE nº 13, de 16 de enero de 1961, página 695.

Resolución del INC por la que se adjudican las obras de «Urbanización, abastecimiento de agua y saneamiento del pueblo de Valdesalor, en la zona regable del Salor (Cáceres)». BOE nº 3, de 4 de enero de 1966, página 85.

Decreto 1070/1966, de 31 de marzo, por el que se declara de alto interés nacional la zona de pequeños regadíos de la margen derecha del río Salor (Cáceres) y se aprueba el correspondiente Plan General de Colonización. BOE nº 99, de 26 de abril de 1966, páginas 5006 a 5007.

Decreto 2189/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba la constitución en Entidad Local Menor del poblado de Valdesalor, construido por el INC en el término municipal de Cáceres. BOE nº 227, de 22 de septiembre de 1971, página 15381.

Estos dos pueblos, juntos al ya visto núcleo de la Estación Arroyo-Malpartida, se emplazan alejados de la ciudad (ver Figura 13), de manera que gran parte de los servicios de los que dependen los encuentran en municipios distintos del de pertenencia, cuyos núcleos urbanos se hallan más próximos (Malpartida de Cáceres, Torreorgaz, Alcuéscar, etc.).

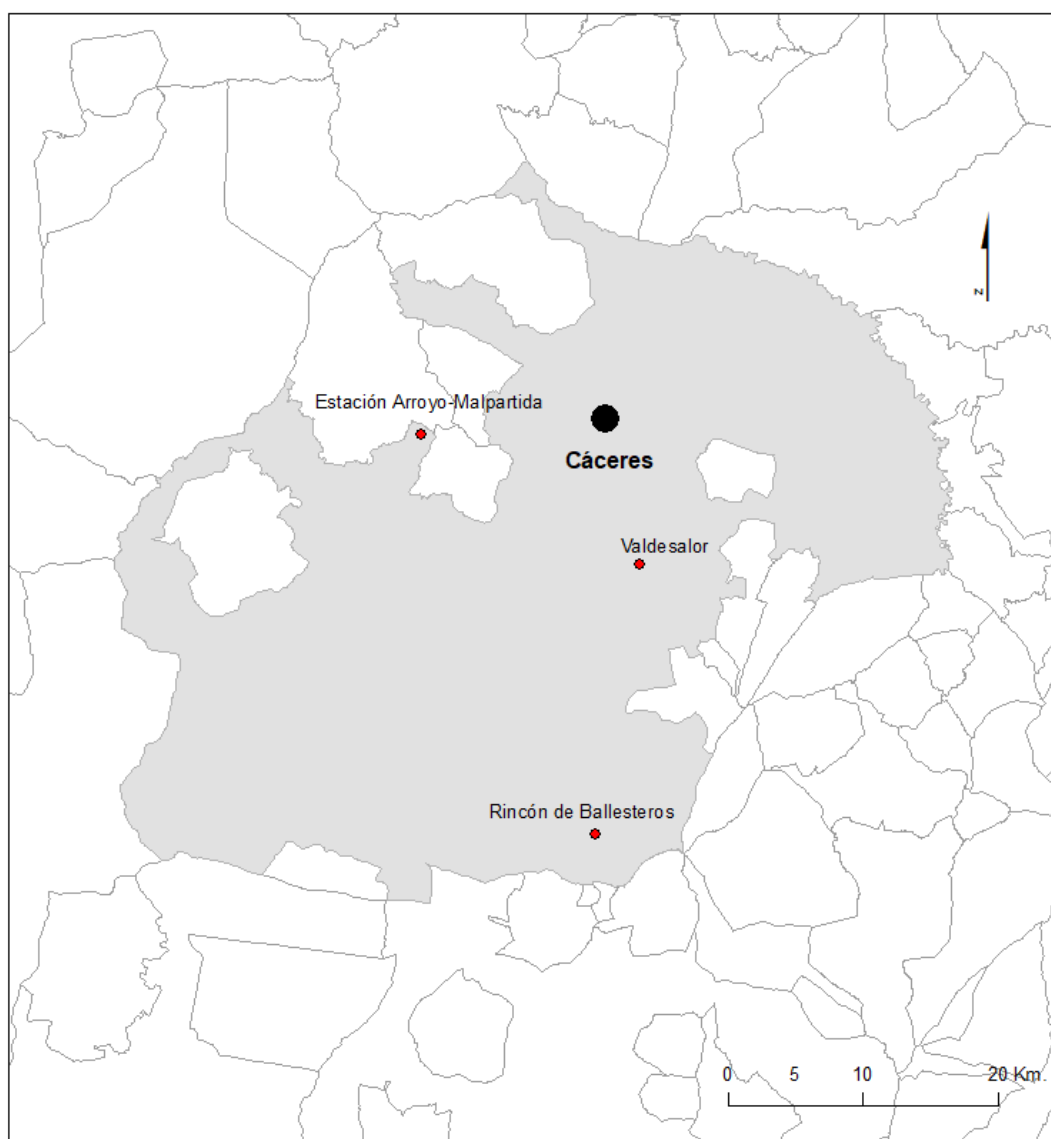


Figura 13. Cáceres. Núcleos de población en el término municipal. Fuente: Elaboración propia sobre bases SITEX.



## **3.2 El primer plan municipal de ordenación urbana: 1961-1978**

Bien entrada la segunda mitad del siglo XX y en cumplimiento de una recién promulgada legislación urbanística completa, el municipio de Cáceres contará por fin con un plan de ordenación urbana, cuyo desarrollo estará protagonizado por planes parciales residenciales de diversa magnitud y cuya escala de acción se verá alterada por el desarrollo industrial de las Capellanías. Un plan del que se iniciará su revisión antes incluso de que sobrevenga la reforma de la mencionada legislación urbanística y que agotará su vigencia coincidiendo con el cambio de régimen político en el país.

### **3.2.1 Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana**

Poco después de entrar en vigor la conocida como Ley de Régimen Local de 1955<sup>46</sup> y después de más de cinco años de elaboración (Matesanz, 2019), es promulgada la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana (en adelante LRSOU)<sup>47</sup>. Será ésta la primera normación que reúna en un único conjunto orgánico las disposiciones que rigen el urbanismo en España, subrayando, además, la función social de su ejercicio y el sentido nacional en una esfera hasta entonces eminentemente localista.

Nemesio Rodríguez enumera algunas de las leyes urbanísticas que por entonces ya existían en Europa (Rodríguez Moro, 1956): “la Ley francesa de 15 de junio de 1943 (...); la Ley inglesa de 1947, modificada por otra de 1954, sobre planeamiento urbano y rural; la Ley belga de 23 de octubre de 1946 sobre ordenación urbana de las ciudades; la Ley sueca de 30 de junio de 1947, en que se regula la edificación, etc.”. Junto a ellas, Bidagor (Matesanz, 2019) señala como influyentes también las leyes italiana (1942) y polaca (1945).

En el apartado I del Preámbulo el legislador enumera los problemas existentes:

“(…) falta de previsión en lo que respecta a la formación de reservas de suelo, para la escalonada expansión de los núcleos urbanos; la irradiación desmesurada del perímetro de extensión de las ciudades, en las que al construirse arbitrariamente se crean superficies de urbanización desproporcionadas e inasequibles para los limitados recursos económicos disponibles para su financiación; la especulación del suelo, que malogra toda ordenación urbana, sustrae prematuramente terrenos a la agricultura y, al exigir por los todavía no urbanizados precios de solar, coloca a los adquirentes en difíciles condiciones de contribuir a la obra urbanizadora y, en suma, un movimiento migratorio que, al no ser encauzado, concentra en algunas ciudades, a costa del medio rural, notables masas de población, con repercusiones de alcance nacional”.

---

<sup>46</sup> Decreto de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el texto articulado y refundido de las Leyes de Bases de Régimen Local, de 17 de julio de 1945 y de 3 de diciembre de 1953. BOE nº 191, de 10/07/1955, páginas 4146 a 4180.

<sup>47</sup> Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. BOE nº 135, de 14 de mayo de 1956, páginas 3106 a 3134.

En relación con lo anterior, en el apartado III se particularizan tres problemas concretos que requieren solución a través de la Ley:

“a) La retención de terrenos por propietarios que no urbanizan ni edifican, ni acceden a enajenar sus terrenos, para urbanizar y construir, a precios de justa estimación. En la evaluación del suelo que circunda el núcleo urbano prepondera, en efecto, la tendencia de hacer actuar las expectativas de uso o rentas futuras, que se incorporan así, como valores adicionales, al valor actual del fundo; se computa indebidamente la plusvalía que, en su momento, será el resultado principal de la inversión urbanizadora, sin tener en cuenta que en rigor debe estar ausente del cálculo, puesto que cuando, efectivamente, llegue a producirse, como consecuencia de las obras en proyecto, ha de revertir en gran parte a la comunidad, previa aplicación del tratamiento fiscal adecuado. Lo cierto es, sin embargo, que suelen pretenderse precios de especulación en lugar de precios reales, y en tanto se consiguen o no, se hace imposible o se demora la movilización de la propiedad territorial, es decir, se impide la parcelación, venta y edificación de los solares resultantes y la saturación del mercado con ofertas de terrenos a precios razonables. El beneficio que puede obtenerse de transformar el terreno rústico en solar es perfectamente lícito, siempre que sea el propietario quien haya costeado la urbanización determinante de aquella mejora y subsiguiente incremento de valor. Pero, en cambio, la caprichosa elevación del precio cuando todavía no se ha urbanizado ni desembolsado por los propietarios el coste de las obras correspondientes, implica usurpación de algo no perteneciente al dueño y que repercute en perjuicio de la comunidad.

b) La imposibilidad de disponer de terrenos amplios para destinarlos a espacios libres en interés del embellecimiento y de las condiciones sanitarias de los núcleos urbanos.

c) La falta de distribución equitativa del aumento de valor del suelo, que debe ser afectado, en primer lugar, a amortizar los terrenos necesarios para vías y espacios libres; en segundo término, al pago de las obras de urbanización, y, por último, atribuido justamente a los propietarios, de suerte que desaparezcan, en lo posible, las desigualdades actuales, derivadas de conceder la edificación intensiva a unos mientras se niega o se limita excesivamente a otros”.

En el apartado II se identifica al planeamiento como “la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana”. Dicho planeamiento se estructurará de acuerdo a “la formación de planes territoriales y especiales. Los primeros son el Plan Nacional de Urbanismo, los Planes provinciales y los comarcales y municipales. Los segundos se refieren singularmente a un aspecto de la ordenación, como la protección del paisaje, las vías de comunicación, la conservación del medio rural, el saneamiento de poblaciones o cualesquiera otras finalidades análogas”. También se faculta la posibilidad de dictar normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, con ámbito nacional, provincial o local.

Ya en el texto dispositivo (con 228 artículos, más 4 disposiciones finales y 12 transitorias), el artículo 6.3 establece que “el planeamiento municipal y comarcal se desarrollará en Planes generales y parciales de ordenación urbana y proyectos de urbanización, destinados a la ejecución de aquéllos”, cuyas determinaciones se recogen



en los artículos 9<sup>48</sup>, 10 y 11. Cuando los planes y proyectos municipales de ordenación y urbanización no abarquen la totalidad del término se calificarán de reforma interior o de extensión, según incidan en el casco urbano o fuera de él (artículo 12).

En cuanto al régimen jurídico del suelo, éste se regulará según su situación y destino, clasificándose de rústico, de reserva urbana, y urbano (artículos 61-71).

La Ley también preverá la constitución de “patrimonios municipales del suelo” (artículos 72-76), con carácter obligatorio para los Municipios de población superior a 50.000 habitantes. Fijándose en la experiencia extranjera se instituye el “derecho de superficie” cuya posibilidad de constitución recae tanto en las Entidades públicas como en los particulares, así como “las reservas de suelo”.

En lo que respecta a la ejecución del planeamiento (artículos 102-141), fundamentalmente a través de planes parciales y mediante delimitación de “polígonos”, la figura de la “reparcelación<sup>49</sup>” (artículos 77-84) se considera fundamental para distribuir justamente los beneficios y cargas derivados; se establecen nuevos criterios de valoración del suelo (artículos 85-101), distinguiendo los valores inicial y expectante; la ejecución de la urbanización se llevará a cabo por los sistemas de cooperación (artículos 115-120), expropiación (artículos 121-123), compensación (artículos 124-128) y cesión de viales (artículos 129-130), pudiendo conducirse mediante gestión pública (artículos 131-137) o privada (artículos 138-141).

### **3.2.2 Plan General de Ordenación Urbana de 1961. Formulación y determinaciones**

En virtud del artículo 28 de la LRSOU, la competencia para aprobar definitivamente los Planes relativos a capitales de provincia correspondía a la Comisión Central de Urbanismo, debiendo formularse “en el plazo que señale el Ministerio de la Gobernación” (artículo 29.1). Asimismo, la disposición transitoria quinta establecía que los Ayuntamientos de capitales de provincia debían comunicar a la Comisión Central de Urbanismo, dentro de los tres meses siguientes a la promulgación de la LRSOU, la situación en que se encontraba su planteamiento urbanístico y las medidas a adoptar para la redacción de los Planes generales o para completarlos con los documentos que debían integrarlos. Sin embargo, las funciones de la Comisión Central de Urbanismo,

---

<sup>48</sup> En el art. 9 LRSOU, entre otras determinaciones, se dispone que en las zonas rurales el Plan general habrá de señalar a unidad mínima de cultivo determinada “del modo previsto en la Ley de 15 de julio de 1954”, refiriéndose a la Ley de 15 de julio de 1954 sobre fijación de unidades mínimas de cultivo (BOE nº 197 de 16 de julio de 1954, páginas 4841 a 4842). En virtud de la Orden de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas (BOE nº 141, de 13 de junio de 1958, páginas 1066 a 1084), para el municipio de Cáceres se establecen en secano 2,50 hectáreas y en regadío 0,25 hectáreas.

<sup>49</sup> Las determinaciones de la LRSOU respecto de la reparcación no serán desarrolladas hasta el Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana (BOE nº 99, de 26 de abril de 1966), páginas 4967 a 4975.

pendiente de regulación orgánica, recaerán sobre el Ministro de Vivienda, en virtud de sendos Decretos de 1957 y 1959<sup>50</sup>.

En el discurso de apertura del primer Congreso Nacional de Urbanismo, organizado en Barcelona en noviembre de 1959, uno de los máximos valedores de la LRSOU, Pedro Bidagor, se felicita por el hecho de que en un mismo Ministerio se emparejen las políticas de Vivienda y Urbanismo, siendo la Dirección General de Urbanismo la destinada a impulsar la actuación urbanística (Velasco, 1994; 24).

Al respecto de Cáceres, el autor no ha podido encontrar información sobre la tramitación de su Plan general<sup>51</sup> (en adelante PG), más allá de su iniciación en diciembre de 1960 (Campesino, 1982; 311) y de la fecha de aprobación definitiva, el 4 de noviembre de 1961, cuya resolución, según lo antes referido, sería dictada por el Ministerio de Vivienda. Dicho instrumento, redactado por Rodolfo García Pablos y Vicente Candela, y denominado “Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Cáceres” (García Pablos y Candela, 2019), ordena un suelo urbano existente que por entonces alcanzaba una superficie de 209 hectáreas, y delimita nuevos suelos para urbanizar —“suelo de reserva urbana” a desarrollar mediante planes parciales distribuidos en 9 etapas sucesivas de 5 años cada una— con un tamaño de 409,5 hectáreas, lo que en conjunto representa un área urbana total de 618,5 hectáreas<sup>52</sup>. En cuanto a su proyección demográfica, partiendo de una población de 50.000 habitantes en 1960, se prevén 125.000 habitantes para el año 2005<sup>53</sup>.

De la Memoria Informativa del PG, a la vez que se felicita por la reciente construcción de la red de abastecimiento, resuelta gracias al Ministerio de Obras Públicas (pág. 27), destaca el crítico diagnóstico que se hace en su página 26:

“Manifestamos con toda claridad que, en estos últimos veinte años de la postguerra no se ha seguido una correcta política urbanística que, de haber existido, hubiera evitado en esta etapa de gran crecimiento de la ciudad, la dispersión de nuevos polígonos de actuación, el emplazamiento inadecuado de la mayor parte de las edificaciones de tipo oficial y representativo que últimamente se han construido. El nuevo Gobierno Civil, el seminario de la Diócesis, vecino de la Prisión Provincial y otros casos análogos, son fallos de orden urbanístico que van en contra de un criterio de organización más actual”.

---

<sup>50</sup> Decreto 2095/1959, de 26 de noviembre, por el que se prorrogan determinadas atribuciones de las conferidas al Ministro de la Vivienda por Decreto de 28 de junio de 1957. BOE nº 289, de 03/12/1959, página 15444.

<sup>51</sup> Se da la paradoja de que, mientras el archivo histórico municipal, que recoge información hasta 1950, resulta una fuente abundante de datos ordenados, no ocurre lo mismo con la generada con posterioridad, al menos hasta bien entrada la segunda mitad de la década de los ochenta, momento a partir del cual, se empieza a generalizar el ejercicio pleno de las competencias autonómicas en materia de urbanismo.

<sup>52</sup> La fecha de aprobación definitiva y los datos de superficies han sido extraídos de la memoria de información urbanística del PG de 1975.

<sup>53</sup> El padrón de 1985 terminaría arrojando una cifra de 89.029 habitantes, muy inferior a la proyectada.



Figura 14. Esquema de ordenación del PG de 1961. Zonas verdes-Parques. Fuente: SIG Cáceres.

En la memoria justificativa se relaciona el contenido documental del PG, siendo el siguiente:

#### Ideas generales

Plano nº 1.- Esquema de comunicaciones / Plano nº 2.- La reforma ferroviaria /  
Plano nº 3.- Sistema de espacios verdes / Plano nº 4.- División de zonas.  
Organización urbanística.

Proyecto desarrollado (Escala 1:5.000)

Plano nº 1.- Ordenación general / Plano nº 2.- Zonificación / Plano nº 3.- Sistema viario / Plano nº 4.- Zonas verdes / Plano nº 5. Organización urbanística / Plano nº 6. Actuación en etapas

Normas urbanísticas

Estudio económico-financiero

Programa de actuación

ANEXO

Plano general del estado actual (Escala 1:2.000) / Plano general de ordenación (escala 1:2.000) / Perfiles transversales tipo / Ordenanzas articuladas

A destacar entre sus determinaciones que el PG incorpora el traslado de la estación de tren (de Fratres a Aldea Moret) que ya había comenzado (Memoria Justificativa, pag. 4), previendo la actuación en el solar vacante por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Vivienda (Plan de etapas), y se proyecta un nuevo acceso a la Montaña por la solana<sup>54</sup>, conectando con el existente, de manera que se configura un anillo con dos transversales y enlazando con la Ronda Sur (Memoria Justificativa, pág. 9).

En cuanto a las zonas verdes (ver Figura 14), se prevén el Parque que debía rodear la Ciudad Deportiva del Rodeo (Memoria Informativa, pág. 26) y el de Aguas Vivas (actual Parque del Príncipe), recibiendo el Paseo Alto y la Ribera del Marco también esta calificación (Memoria Justificativa, pág. 9).

Es reseñable que el PG no ordena el suelo rústico, dada la condición residual que le confería la propia LRSOU, y que a pesar de que la Memoria Justificativa se refiere a la planificación colonizadora ya analizada, tampoco se ordena el núcleo de Rincón de Ballesteros, en construcción desde 1954.

Tal y como preveía la LRSOU (art. 37), el PG tiene en cuenta en su plan de etapas una primera revisión al vencimiento de la 3ª etapa, es decir, a los quince años (lo que efectivamente acabaría sucediendo como veremos en el apartado correspondiente).

En el preámbulo de las Ordenanzas se hace mención a las ya vistas de 1912 (apartado 3.1.7), vigentes hasta entonces, y a que las mismas deben ser “objeto de estudio especial”, debiendo “aprobarse con carácter definitivo al realizar el desarrollo por medio de planes parciales”. Dicho desarrollo se articula a través de 5 grandes “ensanches”: Norte, Sur, Aldea Moret, Oeste y Aguas Vivas. También, se delimita en torno al Santuario de la Montaña un desarrollo residencial aislado, de tipo “ciudad-jardín” (ver Figura 15).

---

<sup>54</sup> Tal acceso, trazado en el plano nº 3 correspondiente al sistema viario, nunca llegó a ejecutarse sin embargo.

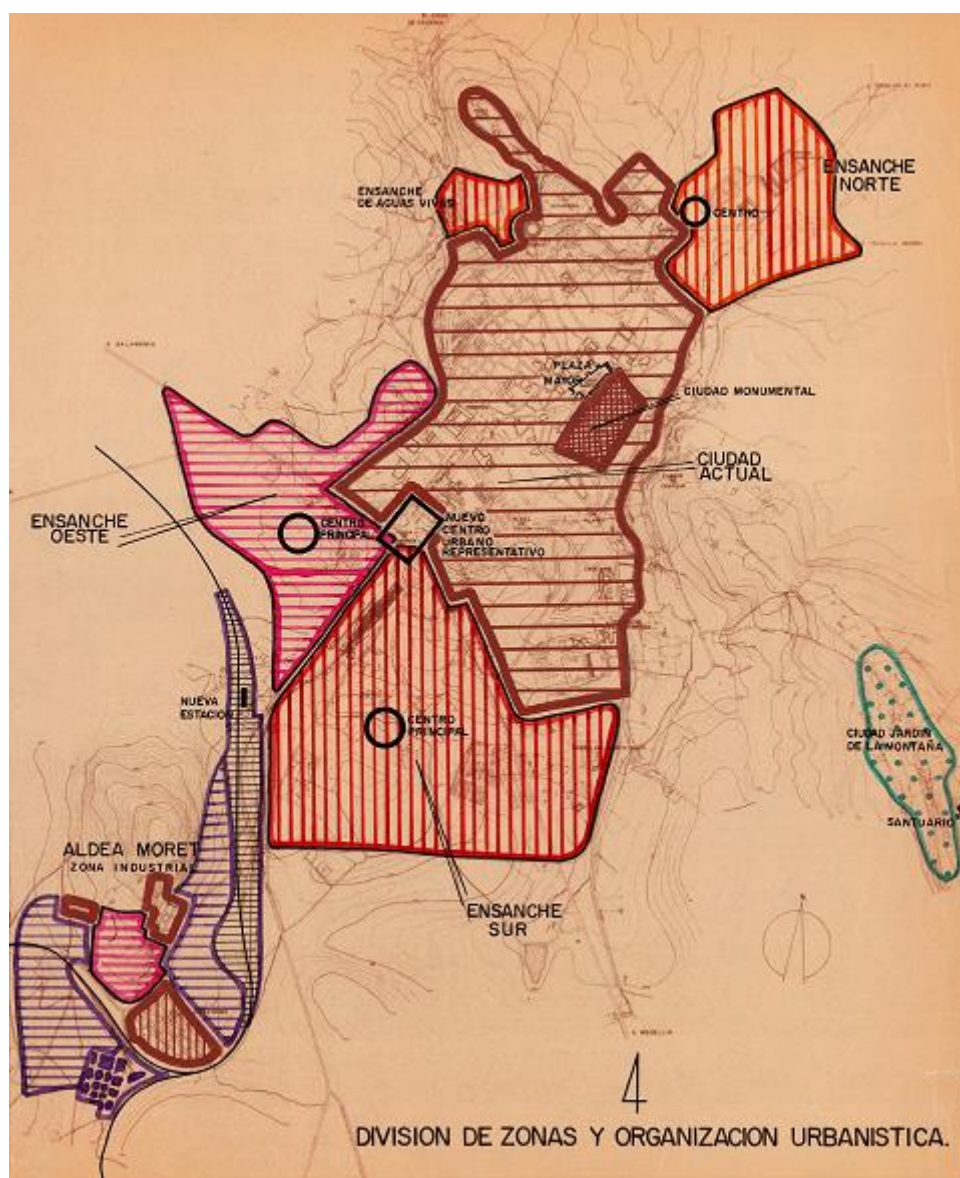


Figura 15. Esquema de ordenación del PG de 1961. División de zonas y organización urbanística.  
Fuente: SIG Cáceres.

En cuanto a la versión definitiva de las ordenanzas de la edificación acontecerá tardíamente, por Resolución del Ministro de Vivienda, de 8 de enero de 1968 (BOE nº 22, de 25 de enero de 1968, página 1098), habiéndose aprobado antes varios planes parciales como veremos. En este punto procede mencionar la Orden de 5 de mayo de 1965 por la que se aprueban las instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de proyectos de obras en las zonas de la ciudad de Cáceres afectadas por la declaración monumental, que no fueron publicadas hasta marzo de 1968 (BOE nº 67, de 18 de marzo de 1968, páginas 4088 a 4090). Estas instrucciones se formulan al margen de la zonificación del PG, el cual no es mencionado en absoluto, y plantean su propia ordenación por sectores: zona histórica, zona de respeto y zona de ordenanzas

especiales, las cuales se delimitan en el correspondiente plano (Teixidó, 2014; 656). En reacción a esta norma el Ayuntamiento de Cáceres interpuso recurso contencioso-administrativo, siendo estimado parcialmente en Sentencia del Tribunal Supremo dictada el 9 de marzo de 1970, motivando la Orden de la Dirección General de Bellas Artes, de 30 de mayo de 1970, por la que se dispone el cumplimiento de la referida sentencia, con la consiguiente anulación parcial de las instrucciones, ciñéndose éstas al conjunto monumental del Decreto de 21 de enero de 1949, “más las construcciones existentes en las plazas y calles inmediatas a la Vieja Muralla y contorno de los edificios monumentales aislados” (BOE nº 183, de 1 de agosto de 1970, página 12171).

### **3.2.3 Plan Parcial de la Dehesa de los Caballos**

El plan parcial de ordenación del polígono “Dehesa de los Caballos”, redactado en 1961 y cuya tramitación es paralela a la del proyecto de expropiación de los terrenos que comprende<sup>55</sup>, es promovido por la Dirección General de Urbanismo, siendo sometido a información pública mediante anuncios publicados el 12 y 16 de junio de 1962, en el Diario “Extremadura” y el Boletín Oficial de la Provincia, respectivamente. Con fecha de 24 de julio, y a través de la Gerencia de Urbanización<sup>56</sup> adscrita a la Dirección General de Urbanismo, se abre trámite de audiencia al Ayuntamiento, siendo informado el 30 de julio por el arquitecto municipal Ángel Pérez. En sesión plenaria de 1 de agosto, el Ayuntamiento acuerda la conformidad con el plan, el cual es aprobado definitivamente el 4 de diciembre, por el Ministerio de Vivienda. Sin embargo, con las obras en curso<sup>57</sup>, el plan se remodelará siete años después.

El plan parcial remodelado (ver Figura 16) se somete a información pública durante el mes de junio de 1969 y en el subsiguiente trámite de audiencia, el Ayuntamiento, en Pleno de 15 de julio, solicita algunos cambios relativos a incrementar el volumen residencial en algunas zonas determinadas “por las muchas solicitudes que en este Organismo se reciben en demanda de viviendas sociales” (según certificación de orden del Secretario en funciones, firmada el 27 de julio). Finalmente el Ministro de Vivienda, el 29 de mayo de 1970, aprueba definitivamente el plan remodelado.

---

<sup>55</sup> En el BOE nº 149, de 23 de junio de 1962 se publica la aprobación, por parte del Ministro de Vivienda, del proyecto adicional de expropiación del polígono “Dehesa de los Caballos”, fijándose como importe de la tasación conjunta el de 947.798,16 pesetas.

<sup>56</sup> Ley 43/1959, de 30 de julio, sobre creación de la Gerencia de Urbanización como Organismo autónomo adscrito al Ministerio de la Vivienda. BOE nº 182, de 31 de julio de 1959, páginas 10363 a 10364.

<sup>57</sup> En la edición matutina del diario ABC de Madrid, de 22 de junio de 1967, se da cuenta de la visita que el Sr. Salgado Torres, director general de la Vivienda, hace al polígono “Dehesa de los Caballos”, reseñando las obras de urbanización y de construcción de 300 albergues que en ese momento se encontraba realizando la Obra Sindical del Hogar (el barrio que luego será conocido como “Las Trescientas”). Del polígono, la noticia destaca su superficie de 333.213 metros cuadrados y el gasto de las obras de urbanización que hasta entonces ascendía a más de veintidós millones de pesetas, habiéndose aprobado el expediente para el capítulo de alumbrado público por un importe de 4.008.677,83 pesetas.

En la Figura 17 se plasma la evolución del polígono, que rodea el perímetro occidental del Carneril y Llopis Ivorra, confirmándose que su ejecución se inició tras la aprobación de 1962, dentro del cual ya en 1966 aparece en construcción la singular barriada de “Las Trescientas” proyectada por el arquitecto Tomás Civantos, y que a juicio de Antonio Campesino alberga “las viviendas más afortunadas del urbanismo social” de la ciudad (Campesino, 1982; 338).

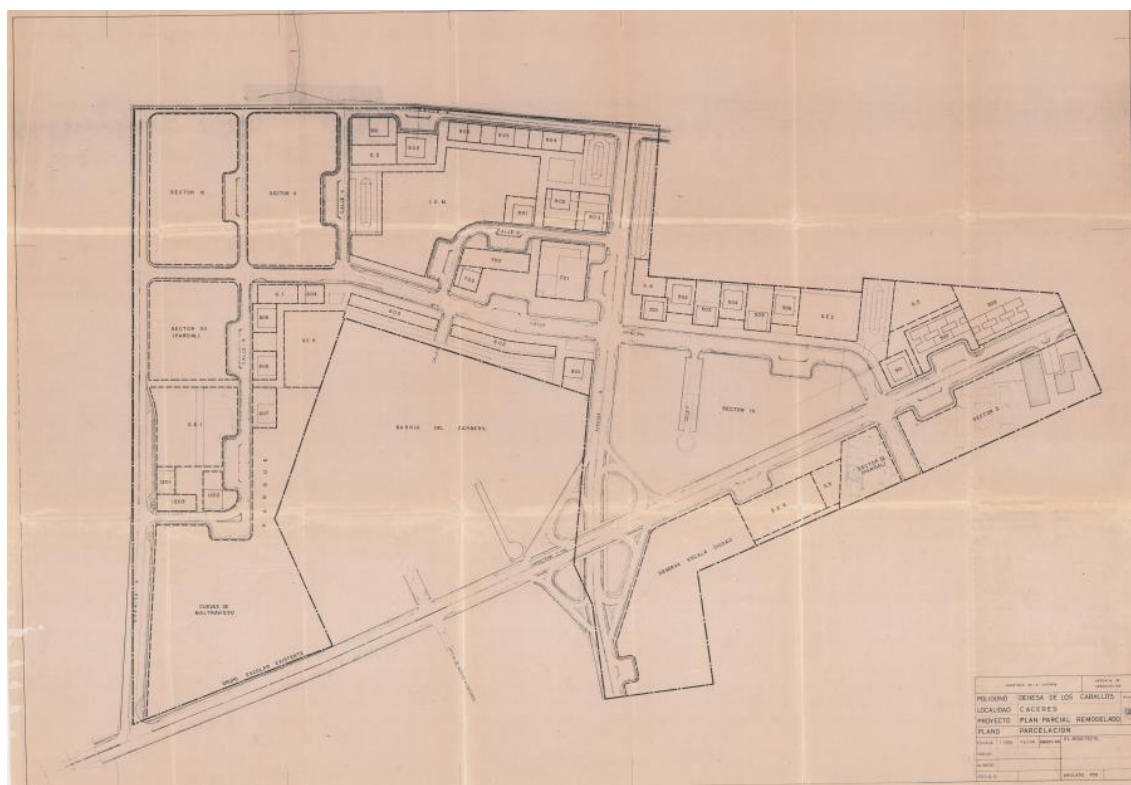


Figura 16. Plano de parcelación del plan parcial remodelado del polígono “Dehesa de los Caballos”. Fechado en marzo de 1969. Sin firma ni diligencia; Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Pese a la insólita magnitud de este desarrollo urbanístico, cuyo ámbito de actuación previsto alcanzaba una superficie de 333.213 metros cuadrados<sup>58</sup> al margen de la sectorización por etapas dispuestas en el PG (Plano nº 6 de actuación en etapas), se destaca en la memoria del Plan remodelado la notable reducción del número de viviendas que éste supone frente al aprobado en 1962, pasando de 4.366 a 1.879 unidades, lo que arroja una densidad de 56,4 viviendas por hectárea. Asimismo, la edificabilidad prevista asciende a un total de 195.180 metros cuadrados de techo. En cuanto a las alturas de edificación, en un buen número de manzanas se plantean 10, 9 y

<sup>58</sup> Según medición SIG, la superficie del Plan parcial remodelado de la “Dehesa de los Caballos” alcanza los 335.114 metros cuadrados de suelo.

8 y 7 plantas, incluso en una manzana se proyectan 11, volúmenes hasta entonces inéditos en la ciudad. Con semejantes magnitudes, el arquitecto municipal Javier Ruiz considera que el ensanche previsto en el PG es en esta actuación “brutalmente distorsionado” (Ruiz, 2011; 11).

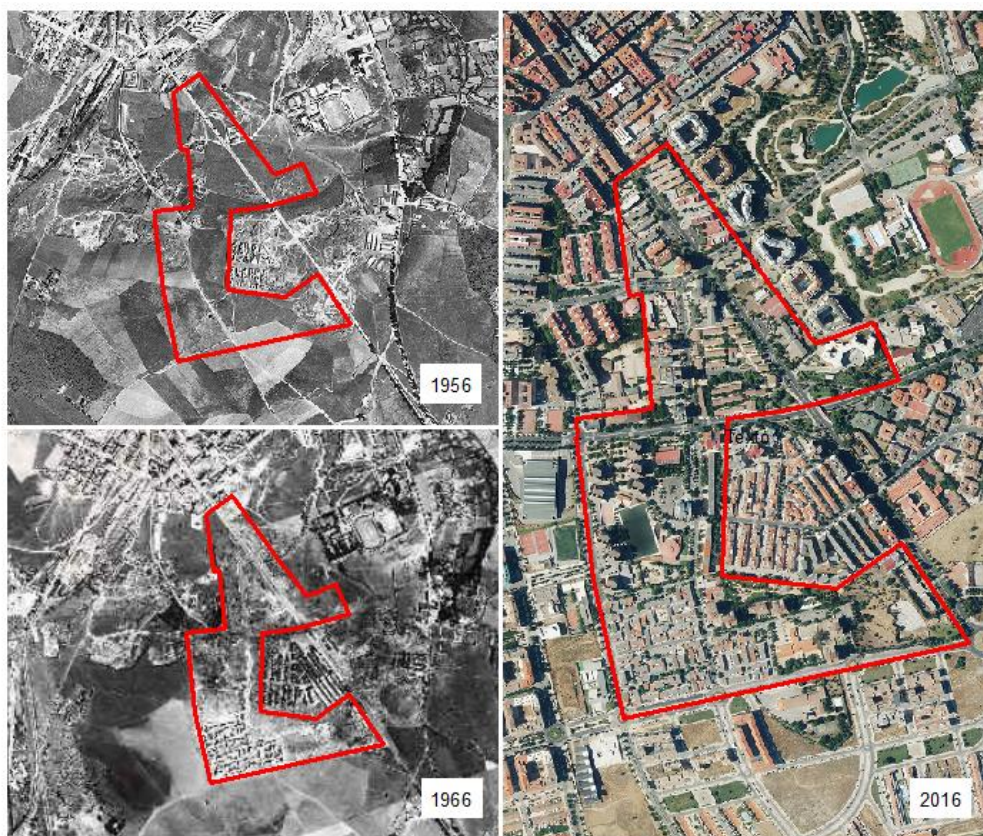


Figura 17. Evolución del polígono de la “Dehesa de los Caballos”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX (años 1956 y 2016) y SIG Cáceres (año 1966).

En su extremo sureste, el irregular polígono delimitado alcanza a la Cueva de Maltravieso, descubierta en 1951<sup>59</sup> (Callejo, 2019; 59-64), calificando su superficie como zona verde y disponiendo equipamientos a su alrededor. El extremo suroeste se conforma con Las Trescientas, único ejemplo de viviendas unifamiliares en todo el plan parcial, cuyas tres manzanas componen un conjunto característico y diferenciado en escala y espacios de relación. En el heterogéneo parcelario residencial restante se levantarán tipologías diversas con predominio del bloque abierto, muchos de los cuales, al estilo de los grandes planes parciales desarrollistas de entonces (Díaz, 2019),

<sup>59</sup> Como forma de erosión típicamente cársica fósil de gran valor tanto paleontológico como arqueológico, que incluye la presencia de pinturas rupestres, la Cueva de Maltravieso es declarada monumento histórico-artístico en virtud de Decreto 1069/1963, de 25 de abril (BOE 20/05/1963).



superarán la altura de cornisa consolidada en la ciudad, pero gracias a que se materializan en pequeños grupos que se alternan con otros de menor volumen, y gracias también a las cambiantes orientaciones geométricas de su trama, no llega a producirse la monótona despersonalización tan presente en otros desarrollos urbanos.

En la Tabla 2 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 2. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Dehesa de los Caballos.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Dehesa de los Caballos	04/12/1962	–	–
Plan Parcial Dehesa de los Caballos Remodelado	29/05/1970	–	–
Estudio de Detalle en la Avenida de la Bondad, nº 17, cuyo objeto es la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor exterior y caja de escaleras, a realizar para dotar de accesible el inmueble y la manzana, así como la ordenación resultante del espacio público	20/09/2018	20/11/2018	BOP

### 3.2.4 Plan Parcial de la Peña del Cura

Acordada su iniciación el 25 de octubre de 1962 por los propietarios de los terrenos, en sesión extraordinaria de 22 de abril de 1963, el Ayuntamiento Pleno aprueba inicialmente el plan parcial del polígono de la “Peña del Cura” (ver Figura 18 y Figura 19), promovido por Julián Franco Ramos, como presidente de la Cooperativa de viviendas “San José Obrero”, y redactado por el arquitecto Ángel Marchena Rodríguez.

Casi un año después, el 21 de abril de 1964<sup>60</sup>, el Ministro de Vivienda resuelve su aprobación definitiva, publicándose en el BOE de 19 de mayo de 1964<sup>61</sup>.

<sup>60</sup>. El 14 de abril de ese año entra en vigor el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (BOE nº 73, de 25 de marzo de 1964, páginas 3876 a 3882). Ese mismo año en Cáceres, se inauguran la extinta Estación de autobuses emplazada en la salida a Salamanca y, a una legua al sur de dicho lugar, el Centro de Instrucción de Reclutas (Campesino, 1982; 343).

<sup>61</sup> Los datos relativos al redactor del Plan Parcial “Peña del Cura”, su iniciación y la publicación de su aprobación definitiva, han sido obtenidos del escrito registrado de entrada en el Ayuntamiento con fecha 24 de marzo de 1966, por el que Julián Franco Ramos, presidente de la Cooperativa “San José Obrero”, solicita expedición de certificaciones parciales sobre las fincas resultantes de la reparcelación. Según se dice en ese mismo documento, la cooperativa, creada en 1958, estaba formada por funcionarios de la CNS (Central Nacional Sindicalista), dependiente de la Delegación Nacional de Sindicatos (DNS) y relacionada con el Instituto Nacional de la Vivienda, Obra Sindical de Cooperación y Obra Sindical del Hogar de la DNS. Junto a la aprobación de “Peña del Cura”, aparece en el BOE (nº 120, de 19 de mayo

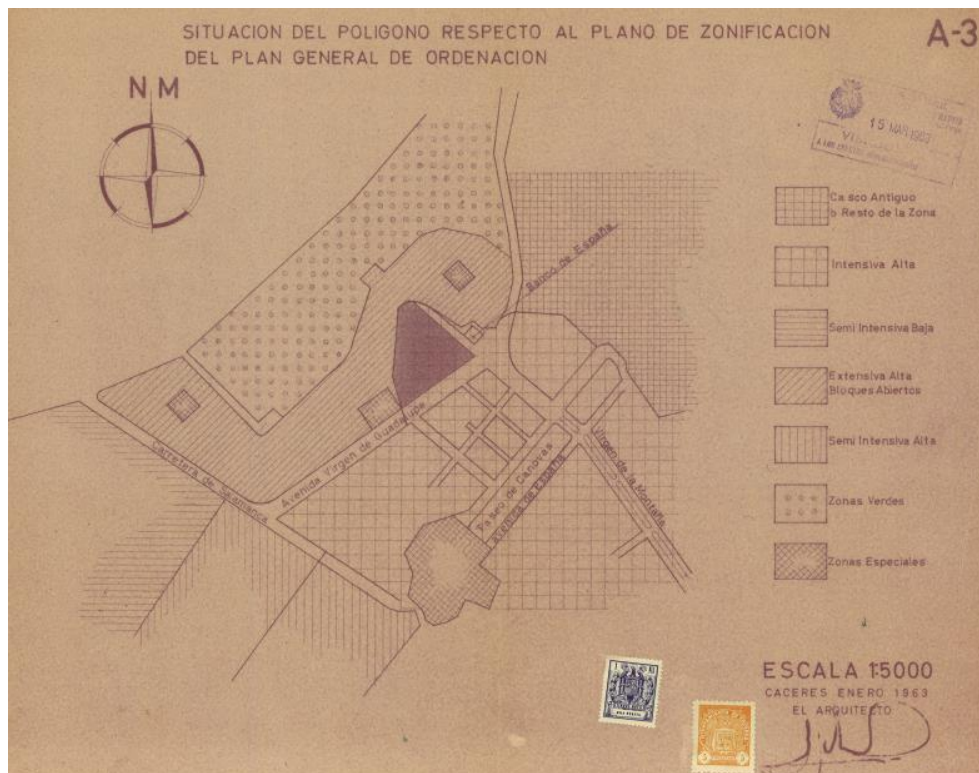


Figura 18. Plano informativo del Plan Parcial del Polígono “Peña del Cura”. Visado el 15 de marzo de 1963. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

A diferencia de “Dehesa de los Caballos”, este desarrollo es de iniciativa privada y su magnitud es mucho menor, abarcando 18.737 metros cuadrados (según medición SIG) donde levantar hasta 545 viviendas, lo que supone una densidad muy alta (más de 290 viviendas por hectárea). El volumen edificatorio previsto, 54.389 metros cuadrados de aplicar 3 metros de altura de planta, se reparten en manzanas cerradas de 4 y 7 plantas. La cooperativa de viviendas San José Obrero, propietario de casi el 14 % de los terrenos, erigirá los bloques que dan a la actual Plaza de Gante, Calle Lisboa y Calle Viena. La tipología responde a la zonificación "intensiva alta" ( $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , incluidos semianchos de calle, definida en el PG). Los edificios de 4 plantas se proyectan sin ascensor. Se reservó suelo para un grupo escolar con 380 niños.

de 1964, páginas 6515 a 6516) un “Proyecto de ampliación de la Zona Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, presentado por el Ayuntamiento de dicha ciudad” que “fue aprobado, con la localización, extensión y límites aprobados por el Ayuntamiento de dicha localidad en sesión celebrada el día 22 de abril de 1963”, el cual no hemos podido localizar. Sin embargo, dado que la zona industrial calificada como tal en el PG se concentra en Aldea Moret, cabe suponer que se trataría de un antecedente del que se consigna con el número 3 y fecha de aprobación definitiva de 26 de julio de 1967 en la Revisión del referido PG (páginas 7 y 9 del tomo I de Introducción-Información urbanística, y plano de información nº 2).

Según consta en los archivos municipales (Sección de Planeamiento), el proyecto de urbanización no fue aprobado hasta el 13 de octubre de 1967, aprobación acordada por la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo, y su finalización se formalizó mediante acta de recepción aprobada en pleno municipal de 15 de septiembre de 1970.

Este modesto desarrollo, que perfila las futuras calles de Fleming y Viena en sus límites, presenta una anodina sucesión de densas edificaciones alineadas a calles estrechas cuyo espacio público sólo se amplía en el corazón del barrio, mediante las plazas de Bruselas y de Gante, unidas ambas entre sí por uno de sus vértices.

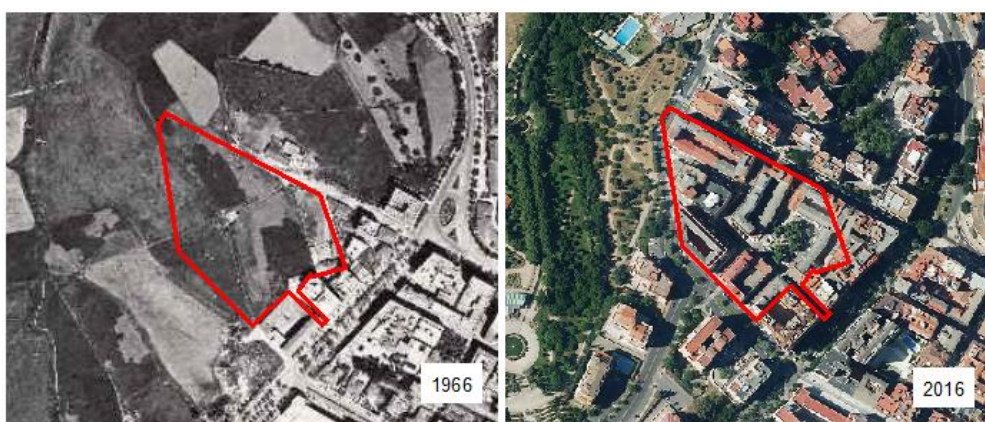


Figura 19. Evolución del polígono de la “Peña del Cura”. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 1966) e IDEEX (años 2016).

En la Tabla 3 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 3. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de la Peña del Cura.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Peña del Cura	21/04/1964	19/05/1964	BOE

### 3.2.5 Plan Parcial de la Madrila

Contiguo al ya visto de la Peña del Cura (ver apartado 3.2.4), el plan parcial del polígono de “la Madrila”, promovido por los propietarios de los terrenos y la empresa urbanizadora “Construcciones Albatros”, y redactado por el arquitecto Tomás Civantos, es aprobado inicialmente el 10 de octubre de 1966. Tras superar el periodo de información pública sin estimación de alegaciones, el Ministro de Vivienda resuelve su aprobación definitiva el 5 de junio de 1967 (BOE de 22 de julio de 1967, páginas 10430

a 10431)<sup>62</sup>, siendo el proyecto de urbanización aprobado por la Comisión Municipal Permanente, el 28 de junio de 1968.

El plan parcial ordena algo más de 4 hectáreas, la mayoría correspondientes a la antigua finca denominada “Granja Madrila”. Dicha ordenación (ver Figura 20 y Figura 21) contempla bloques abiertos de entre 4 y 9 plantas donde albergar hasta 505 viviendas, alcanzando un total de 77.620 metros cuadrados de edificabilidad. Su ejecución correrá a cargo de la empresa Construcciones Albatros, quien también se encargó de la promoción inmobiliaria (Construcciones Albatros, 1967).

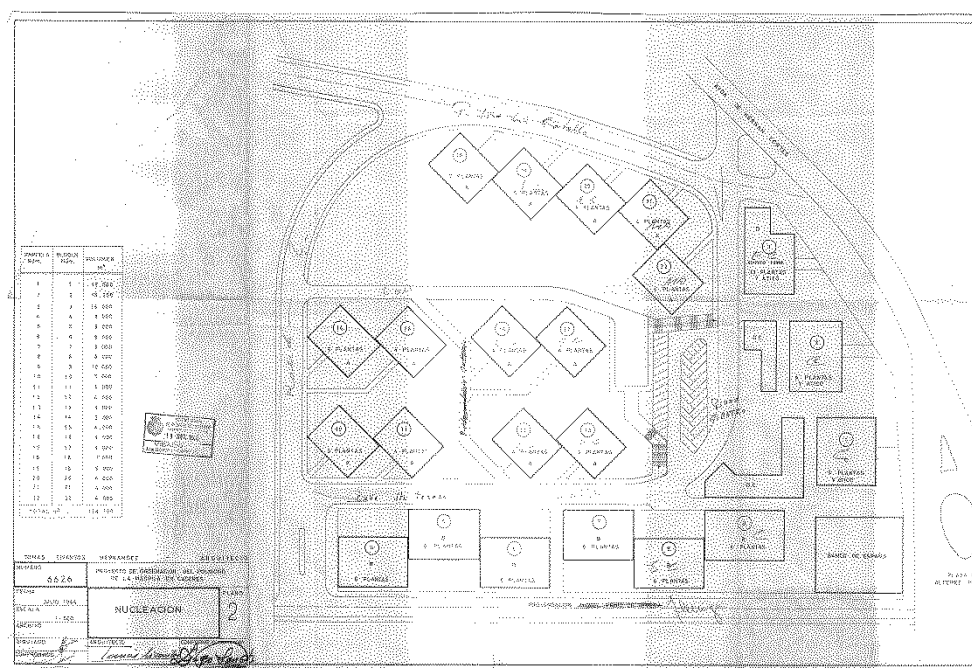


Figura 20. Plan Parcial “la Madrila”. Visado el 19 de septiembre de 1966. Plano de Nucleación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres

El resultado es una ciudad jardín de vivienda colectiva en altura que se despliega libremente por la difícil topografía de vaguada, alineándose con la geometría existente únicamente en el borde de contacto con el polígono de la Peña del Cura (calle Fleming) pero, para evitar repetir la conformación de estrecha calle-corredor en la que se incurre

<sup>62</sup> Al igual que ocurrió en “Dehesa de los Caballos”, el 16 de septiembre de 1975, el Ayuntamiento Pleno aprueba inicialmente un plan parcial remodelado, recayendo aprobación provisional el 6 de febrero de 1976. Sin embargo, por Resolución del Subsecretario de Ministerio de la Vivienda, de 30 julio 1977, se deja en suspenso la aprobación definitiva hasta que se realicen las correcciones oportunas (fundamentalmente sobre ajuste con los estándares que Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). En los archivos de la Sección de Planeamiento municipal no se encuentran más datos sobre la terminación de este expediente, debiendo deducir que finalmente no obtuvo la correspondiente aprobación definitiva.

en este último, los bloques se retranquean de forma alterna, disponiendo ajardinamiento con el que resolver también las pendientes que dejan estos espacios. En la otra zona de contacto, los encuentros con la Avenida Hernán Cortés, hasta entonces límite occidental de la ciudad, se producen con una brillante transición verde de rasantes escalonadas y sendas que conducen a los bloques.

En la Tabla 4 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 4. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “la Madrila”.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial La Madrila	05/06/1967	22/07/1967	BOE
Estudio de Detalle para los bloques 12 y 13 de la Madrila	16/02/2012	22/06/2012	DOE
Estudio de Detalle en la calle Santa Teresa de Jesús, 4, cuyo objeto es la reordenación del volumen de citado edificio con el fin de poder instalar un ascensor por el exterior de la actual fachada delantera del edificio (La Madrila)	19/04/2018	08/06/2018	BOP



Figura 21. Evolución del polígono de “la Madrila”. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 1966) e IDEEX (año 2016).

### **3.2.6 Delimitación del Polígono Industrial de Las Capellanías**

Tras informe favorable del Pleno municipal, en sesión extraordinaria de 6 de diciembre de 1969, y en virtud del Decreto 2179/1970, de 27 de junio<sup>63</sup>, se delimita y establecen las previsiones de planeamiento del polígono industrial de “Las Capellanías”. Pese a que este desarrollo no estaba previsto en el PG, el Decreto se fundamenta en el artículo 3 de la Ley 52/1962<sup>64</sup> que autorizaba al Gobierno a proceder a propuesta del Ministerio de Vivienda, y modificar las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana. Por otra parte, dicho Decreto se sirve de lo prevenido en el artículo 19 del Decreto 343/1963<sup>65</sup> que facultaba a integrar en un solo expediente, o tratarse simultáneamente, la delimitación de polígonos de actuación y la modificación de las previsiones de un Plan. Así “deseando acelerar el desarrollo económico de la comarca, el Ministerio de la Vivienda a través de su Gerencia de Urbanización inicia la preparación de suelo industrial en Cáceres” (según se indica en el preámbulo del Decreto 2179/1970), cuyas previsiones de planeamiento suponían una edificabilidad de 3,40 metros cúbicos por metro cuadrado (artículo 3 del Decreto 2179/1970).

Presentado por la Dirección General de Urbanismo, y a propuesta elevada por la Gerencia de Urbanización, con fecha de 9 de enero de 1971, el Ministro de Vivienda, con fecha de 6 de marzo del mismo año, aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial “Las Capellanías”<sup>66</sup>. Su ámbito, inicialmente previsto en unas 105 hectáreas, alcanza las 110 hectáreas según medición SIG (ver Figura 22 y Figura 23), distando entonces alrededor de 3 kilómetros al noroeste del núcleo de población, situándose a lo largo de la carretera nacional a Salamanca.

De sus Ordenanzas destaca el hecho de que en las parcelas destinadas a usos industriales (fabricación y almacenaje), que son la mayoría, no se impone limitación a su edificabilidad, lo que permitirá contabilizar un techo edificable de aproximadamente un millón de metros cuadrados de techo<sup>67</sup>, algo extraordinario en las previsiones de planeamiento de los polígonos en Cáceres.

---

<sup>63</sup> Decreto 2179/1970, de 27 de junio, sobre delimitación y previsiones de planeamiento del polígono industrial “Las Capellanías”, de Cáceres. BOE nº 175, de 23 de julio de 1970, páginas 11661 a 11662.

<sup>64</sup> Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo. BOE nº. 175, de 23 de julio de 1962, páginas 10281 a 10282.

<sup>65</sup> Decreto 343/1963, de 21 de febrero, por el que se desarrollan los artículos primero, segundo y tercero de la Ley sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo. BOE nº 53, de 2 de marzo de 1963, páginas 3592 a 3594.

<sup>66</sup> Las cinco primeras páginas de la memoria del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial “Las Capellanías” constituyen una descarnada síntesis de la situación socioeconómica de la provincia a mediados de los años 60: “subdesarrollo”, oligarquía y emigración son conceptos impresos en ella.

<sup>67</sup> El dato de la edificabilidad contabilizada en Las Capellanías, guardando cierta correspondencia con la establecida en el Decreto 2179/1970, ha sido extraído del anexo justificativo del cálculo del aprovechamiento tipo de la Memoria de Ordenación del PG de 1999 (pág. 170), ya que ni en las ordenanzas del plan parcial, ni en las del PERI que se aprobó posteriormente en 1992 (BOP 22/06/1992), se estableció su determinación expresa.

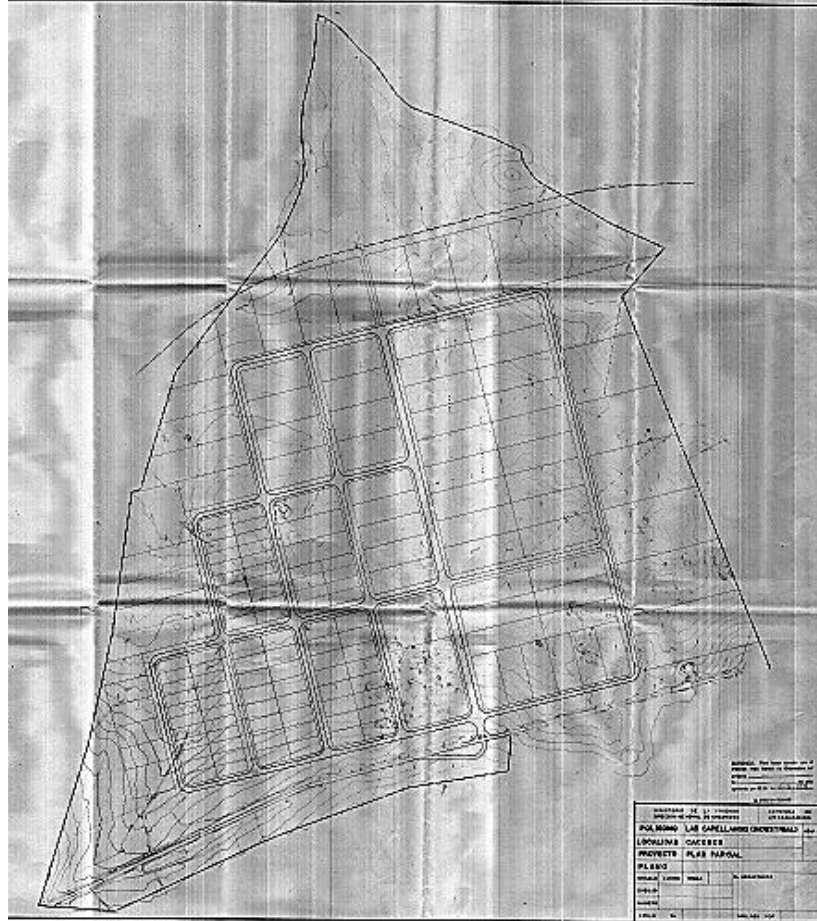


Figura 22. Plan parcial del polígono industrial “Las Capellanías”. Plano de delimitación y parcelario. Diligencia de aprobación definitiva de 6 de marzo de 1971. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

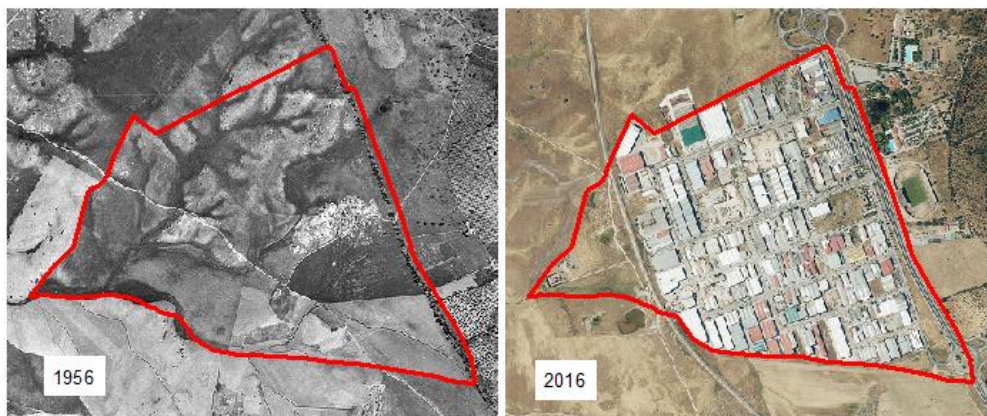


Figura 23. Evolución del polígono de “Las Capellanías”. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX.

En la Tabla 5 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 5. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “las Capellanías”.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Delimitación Polígono Industrial Las Capellanías	27/06/1970	23/07/1970	BOE
Plan Parcial Polígono Industrial Las Capellanías	06/03/1971	–	–
Estudio de Detalle Capellanías manzanas 1, G, C, F	09/05/1986	13/06/1986	BOP
Estudio de Detalle Capellanías manzanas D, H, E, G	09/05/1986	11/06/1986	BOP
Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Industrial Las Capellanías	07/05/1992	22/06/1992	BOP
Modificación PG ampliación del Polígono Industrial Las Capellanías (SUNP 1.1)	06/08/2003	05/02/2004	DOE

### **3.2.7 Plan Parcial de Las Acacias**

En los años setenta se aproxima el vencimiento de la vigencia del PG de 1961 que, como vimos, era de 15 años, de manera que la decisión de formular un nuevo PG, se adopta por acuerdo municipal de 15 de mayo de 1973 (Fernández Longoria, 2019; 23), aprobando inicialmente un primer documento el 20 de diciembre de 1976, sólo unos meses después de la entrada en vigor del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que vino a derogar la LRSOU de 1956.

En este contexto y adaptándose no sólo al PG de 1961 sino a las determinaciones del que en ese momento se encontraba en tramitación<sup>68</sup>, el arquitecto Tomás Civantos redacta el Plan Parcial del Polígono “Las Acacias” (ver Figura 24), encargado por los

---

<sup>68</sup> Al igual que el Plan Parcial “Las Acacias”, constan en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento hasta 3 estudios de detalle, estos afectando a suelos ya integrados en el tejido urbano existente, que se aprobaron definitivamente en la misma época: el promovido por la Cooperativa de Casas Baratas “Nuestra Señora de la Asunción” en la barriada de “Aguas Vivas”, el 22 de septiembre de 1977; el promovido por la inmobiliaria PIMAR en parte de la manzana delimitada por las calles Sanguino Michel, Juan XXIII y Dionisio Acedo, el 22 de diciembre de 1977; por último, el redactado por el Ayuntamiento en la calle Amor de Dios, el 20 de julio de 1978.



propietarios del suelo<sup>69</sup> el 13 de mayo de 1971, según se hace constar en su memoria, y cuya aprobación inicial se acordó en el pleno municipal de 19 de abril de 1977, que también lo aprobó provisionalmente el 28 de junio de ese mismo año. Tras ser examinado en sesión de 29 de julio por la Comisión Provincial de Urbanismo, dependiente del Ministerio de Vivienda, la fecha del 29 de septiembre de 1977 será la que figure en la diligencia de aprobación definitiva<sup>70</sup>.

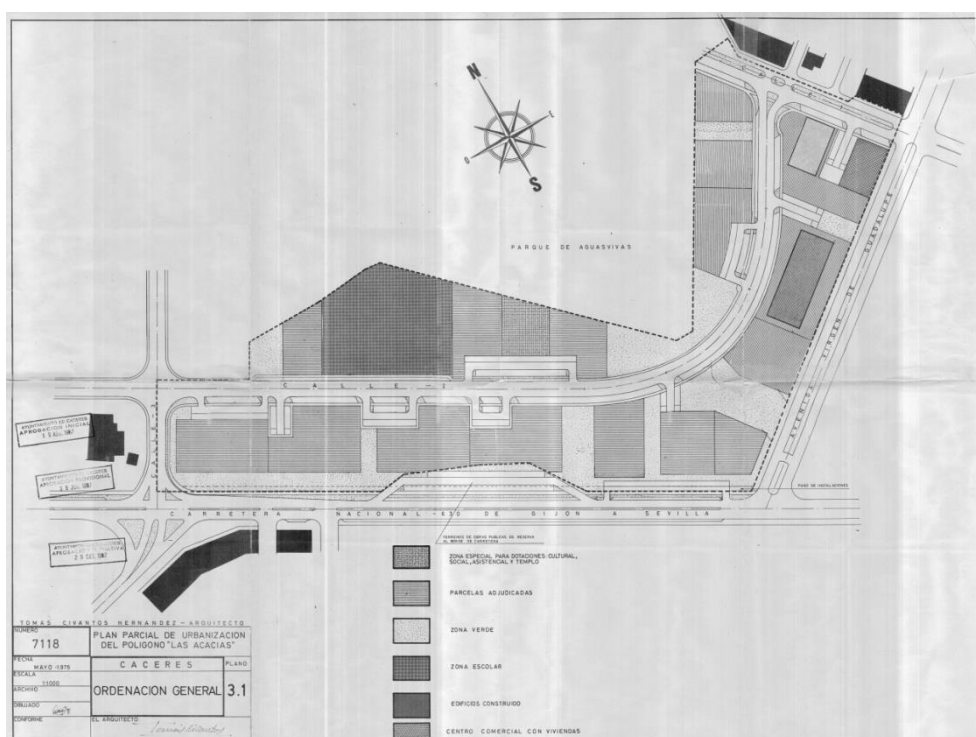


Figura 24. Plan Parcial “Las Acacias”. Ordenación General. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

<sup>69</sup> Según se indica en la página 10 de las 33 que componen la memoria del Plan Parcial “Las Acacias”, suscrita en diciembre de 1974, eran 12 los propietarios entre los que se dividía la superficie del polígono.

<sup>70</sup> Presentados el 7 de abril de 1978 en el Ayuntamiento, los estatutos y las bases de la Junta de Compensación que ejecutará la urbanización, serán aprobados por el Pleno municipal inicialmente el 23 mayo (BOP de 31 de mayo de 1978) y definitivamente el 20 julio (BOP de 19 de agosto de 1978). La Escritura de constitución de dicha Junta de Compensación es otorgada el 28 octubre ante el notario Antonio Varona Díaz, aprobándose en Pleno de 21 noviembre e inscribiéndose el 16 de mayo de 1979 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El proyecto de reparcelación, también presentado el 7 de abril de 1978, da paso a la escritura de fecha 28 de febrero de 1979, otorgada ante el mismo notario anterior. En cuanto al proyecto de urbanización obtiene del Pleno municipal la aprobación inicial de 10 de abril de 1979, y provisional de 10 de julio, aprobándose definitivamente por acuerdo de 4 de octubre, de la Comisión Provincial de Urbanismo. Dicha urbanización no se recepcionará hasta el 16 de octubre de 1989 (ver Figura 25), acordándose en Pleno de 27 de diciembre de 1994 la disolución de la Junta de Compensación (BOP de 24 enero de 1995), y practicándose asiento de cancelación de la inscripción, el 15 de febrero, en el Registro de Entidades de la Dirección General para la Vivienda.

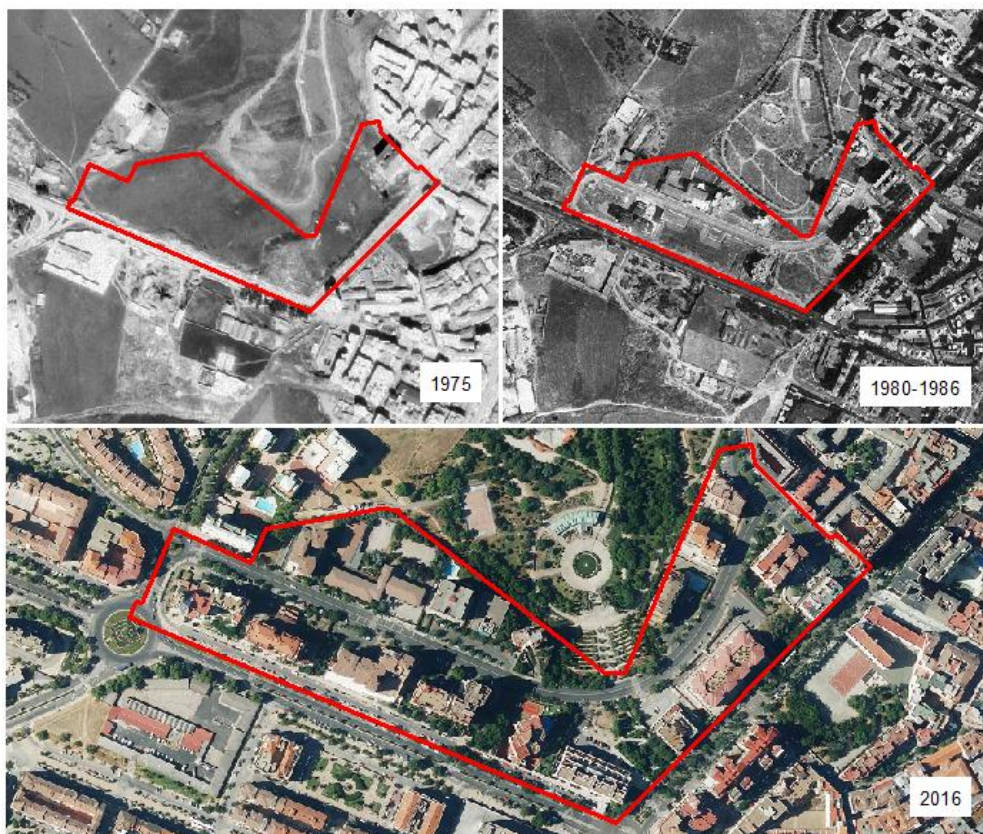


Figura 25. Evolución del polígono “Las Acacias”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Contiguo a la Peña del Cura y delimitado por la carretera nacional a Salamanca (N-630) y la Avenida de la Virgen de Guadalupe, el polígono recibe el nombre de “Las Acacias” por la especie arbórea que ornamenta a dicha avenida. Su borde oeste coincide con el “tramo del enlace proyectado entre el cruce del Vivero de las Carreteras Nacionales 521 y 630 y la Ronda prevista en el estudio de Red Arterial de Cáceres, recientemente hecho y de la Revisión del Plan General que actualmente se estudia” (página 5 de la memoria del PP). Al norte del polígono se ubica el Parque de Aguas Vivas (luego Parque del Príncipe), que cierra también los desarrollos de la Peña del Cura y la Madrila.

De esta nueva actuación urbanizadora al oeste de la ciudad destaca lo que se señala en la página 8 de la memoria del plan parcial, sobre el interés adquirido por la zona en detrimento del desarrollo sur emprendido con antelación (como en el caso de la Dehesa de los Caballos):

“(…) la reciente aparición de hundimientos en la zona del Calerizo y el informe geológico dado de aquella zona, con la exigencia de prospecciones geológicas previas a la edificación, han paralizado la expansión de la ciudad hacia otros sectores y, en consecuencia, la demanda de suelo urbanizado se ha centrado sobre esta parte de la población”.

Su ámbito, inicialmente previsto en algo más de 9 hectáreas, supera ligeramente las 10 hectáreas según medición SIG (ver Figura 25), contemplando un techo edificable de 95.839 metros cuadrados y un máximo de 817 viviendas (página 15 de la memoria del PP), todo ello repartido en bloques abiertos de entre 6 y 8 plantas (artículo 14 de las Ordenanzas del PP).

La considerable diferencia de rasantes entre la zona de contacto (Avenida Virgen de Guadalupe y N-630) y la nueva vía estructurante proyectada (actual Avenida Rodríguez de Ledesma) se resuelve separando los altos bloques residenciales entre sí mediante espacios libres públicos y parcelas de equipamiento. A diferencia de la Madrila, la mayoría de estos volúmenes se orientan en paralelo a la calle, lo que no impide las perspectivas visuales amplias y profundas, especialmente atractivas hacia el norte, con el horizonte agreste de la Sierrilla en primer término y la penillanura al fondo.

En la Tabla 6 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 6. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono de “las Acacias”.

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Parcial Las Acacias	29/09/1977	–	–



### **3.3 El plan general del nuevo régimen: 1979-1998**

La accidentada revisión del plan general que culminará en 1985 gozará en cambio del mayor periodo de vigencia en comparación con el resto. Al amparo de la reforma de la Ley del suelo de 1956, persistirá en los planteamientos desarrollistas del anterior, ampliando aún más las previsiones de crecimiento demográfico y de urbanización al albur de la dinámica nacional. A diferencia de aquel primer plan se ocupará del conjunto del término municipal, ordenando su suelo rústico y, al menos, consignando la presencia de las pedanías (Valdesalor, Rincón de Ballesteros y la Estación Arroyo-Malpartida). Se sucederán planes especiales de reforma interior y planes parciales, sobreviviendo a la tercera reforma de la ley del suelo de 1992 y al panorama posterior a la Sentencia del 1997, conviviendo con las primeras leyes autonómicas de incidencia en el desarrollo urbano, sobre fomento de la vivienda y de oferta turística complementaria, entre otras.

#### **3.3.1 La reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**

Sobre la base del proyecto formulado en noviembre de 1972, mediante la Ley 19/1975, de 2 de mayo<sup>71</sup>, se produce la reforma de la LRSOU.

En su preámbulo se señala que en España “el proceso de desarrollo urbano se caracteriza, en general, por la densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes o injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades”. Un proceso de urbanización acelerada que se produce tras la promulgación de la LRSOU y cuyos efectos, por tanto, no son del todo regulables con los mecanismos dispositivos y de gestión que en ella se establecen, necesitando tornar del modelo de planificación urbana cerrada en un plazo determinado a otro más flexible y capaz de ajustarse a los dinámicos y cambiantes factores económicos, tal y como ya advertían tanto autores nacionales (Lasuén, 1972) como de otros países de influencia (Foster, 2019). Asimismo, se constata “el uso abusivo de las normas sobre fomento de la edificación (...) y los beneficios extraordinarios que ofrece la concesión de grandes volúmenes de edificación, insuficientemente contrapesados por las correspondientes cargas, factores ambos que han contribuido notablemente a la densificación de los cascos urbanos”. Frente a esta colmatación edificatoria se imputa a los planes la escasa previsión de suelo apto para el desarrollo urbano, y a la LRSOU se le achaca también la insuficiencia de los patrimonios públicos de suelo “para ser utilizados como reguladores del mercado” y de la enajenación forzosa de solares sin edificar, para contrarrestar la especulación.

De esta reforma surge la figura de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, como antecedente de los instrumentos de ordenación del territorio cuya atención incorpora las perspectivas ambiental, económica y social (De Terán, 1982; 534). En lo que respecta a los Planes Generales Municipales de Ordenación, se conciben ahora

---

<sup>71</sup> Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE nº 107, de 5 de mayo de 1975, páginas 9427 a 9448.

como planes abiertos, sin plazo de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permitan, de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes, y de otra, la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas, en cuanto a fijeza y concreción, según se programen” (De Terán, 1982; 533), por lo que se distingue entre suelo urbanizable programado —que viene a sustituir al “suelo de reserva urbana” de la LRSOU— y suelo urbanizable no programado<sup>72</sup>. También, por primera vez se establecen los estándares dotacionales mínimos (parques y jardines públicos, aparcamientos, templos, centros docentes y culturales). Otro instrumento, el Plan Especial, atenderá expresamente al patrimonio cultural y a la reforma interior de las poblaciones. Asimismo, con la nueva regulación se pretenderá que la modificación de la ordenación aprobada únicamente pueda responder a razones de interés público, sometándose a unos procedimientos y formalidades reglados.

En la ejecución del Plan por medio de planes parciales, el polígono de actuación pasa a denominarse “unidad de actuación”, cuya determinación vendrá fijada por aquella extensión superficial tal que justifique su autonomía y sea capaz de acoger las cesiones derivadas de dichos planes, y se someterá a alguno de los siguientes sistemas: expropiación, cooperación y compensación.

El legislador, en un alarde de capacidad premonitoria, rubrica el preámbulo expresando que la reforma se dirige “a sentar las bases para una ordenación más racional y humana del territorio y de los asentamientos de población y una mejor conservación del patrimonio natural y cultural de España, al comenzar una época durante la que, en sólo treinta años, habrá que «urbanizar» más que en toda la Historia”.

En virtud de la disposición final segunda de la Ley 19/1975, por Real Decreto 1346/1976 se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR1976)<sup>73</sup>. La refundición integrará en su cuerpo normativo el artículo 11 del Decreto-ley de 25 de febrero de 1957 sobre reorganización de la Administración Central del Estado<sup>74</sup>; el artículo 13.1.b) del Decreto 2764/1967, de 27

---

<sup>72</sup> El suelo urbanizable no programado “aparece como receptáculo expectante y disponible para un tipo de desarrollo eventual y posiblemente discontinuo, que no tiene por qué darse necesariamente” (De Terán, 1982; 535).

<sup>73</sup> Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE nº 144, de 16 de junio de 1976, páginas 11755 a 11769.

<sup>74</sup> “Se crea el Ministerio de la Vivienda, con una Subsecretaría y las Direcciones Generales de la Vivienda, de Urbanismo y aquellas otras que puedan establecerse en el Reglamento orgánico del nuevo Departamento.

El Instituto Nacional de la Vivienda, en la actualidad dependiente del Ministerio de Trabajo, pasará a constituir en el orden administrativo la nueva Dirección General de la Vivienda.

La Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, actualmente dependiente del Ministerio de la Gobernación, pasará a depender del Ministerio de la Vivienda y se denominará en lo sucesivo Dirección General de Urbanismo.

Igualmente pasarán a depender del nuevo Ministerio los servicios de la actual Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, la Junta de Reconstrucción de Templos Parroquiales y cuantos

de noviembre<sup>75</sup>; el artículo 3 del Decreto 63/1968, de 18 de enero<sup>76</sup>; la disposición final tercera del Decreto 1994/1972, de 13 de julio<sup>77</sup> y los preceptos de la Ley 158/1963, de 2 de diciembre, sobre modificación de planes de ordenación y proyectos de urbanización cuando afecten a zonas verdes y espacios libres previstos en los mismos<sup>78</sup>. Incluirá también la tabla de vigencias de disposiciones anteriores sobre la misma materia<sup>79</sup>, precedida por un texto dispositivo compuesto de 237 artículos, más 7 disposiciones finales y 5 transitorias.

Sobre la Reforma tratada, además de destacar su aproximación a la realidad nacional del momento, Terán Troyano realiza su crítica fundamental, la de “haber sido planteada (...) como si se tratase de regular una actividad sectorial, cuando era evidente que la política urbanística y su proyección sobre el territorio estaban demandando una incidencia simultánea en tantos otros sectores y políticas implicadas” (De Terán, 1982; 545).

---

Servicios, Centros y Organismos, autónomos o no, Institutos, Patronatos, Consejos, Juntas, Comisarías, Comisiones, Cajas especiales, etc., dependientes del Ministerio de la Gobernación, hagan referencia a cuestiones de arquitectura y urbanismo.

Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y todos los servicios a ellas relativos, integradas hasta el presente en el Ministerio de Trabajo, dependerán en lo sucesivo del Ministerio de la Vivienda, a través de la Dirección General de igual nombre (...)” (Art. 11 del Decreto-Ley de 25 de febrero de 1957 sobre reorganización de la Administración Central del Estado. BOE nº 57, de 26 de febrero de 1957, página 1.233).

<sup>75</sup> Se suprime el Consejo Nacional de Arquitectura. Vivienda y Urbanismo en virtud del art. 13.1.b) del Decreto 2764/1967, de 27 de noviembre, sobre reorganización de la Administración Civil del Estado para reducir el gasto público (BOE nº 284, de 28 de noviembre de 1967, página 16423).

<sup>76</sup> “Uno. El Ministro es el Jefe superior del Departamento, con las facultades y atribuciones que le confieren las Leyes.

Dos. Igualmente le corresponde el ejercicio de las facultades que estaban reconocidas por las Leyes al Consejo Nacional de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo y a los órganos que lo integraban” (Art. 3 del Decreto 63/1968, de 18 de enero, de reorganización del Ministerio de la Vivienda. BOE nº 18, de 20 de enero de 1968, página 821).

<sup>77</sup> “Las funciones desempeñadas por el titular del Departamento, en relación con las atribuidas a la Comisión Central de Urbanismo seguirán ejerciéndose en la misma forma que en la actualidad” (Disposición final tercera del Decreto 1994/1972, de 13 de julio, por el que se modifica la estructura orgánica del Ministerio de la Vivienda. BOE nº 173, de 20 de julio de 1972, página 13002).

<sup>78</sup> Ley 158/1963, de 2 de diciembre, sobre condiciones y procedimientos de modificación de planes de Ordenación Urbana y de Proyectos de Urbanización cuando afecten a zonas verdes o espacios libres previstos en los mismos. BOE nº 291, de 5 de diciembre de 1963, página 16989.

<sup>79</sup> Tabla de vigencias de disposiciones afectadas por la Ley 19/1973, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Conclusión). BOE nº 145, de 16 de junio de 1976, páginas 11854 a 11856

### **3.3.2 Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (1976-1985)**

Al tratar el Plan Parcial de “las Acacias” ya se adelantó que la Revisión del PG arranca con la decisión adoptada por el pleno municipal el 15 de mayo de 1973, recayendo el encargo sobre el equipo denominado AUR (“Estudios de Arquitectura, Planificación Urbana y Regional”), dirigidos por los arquitectos Francisco Fernández-Longoria —que también participaría en la reforma de la Ley del Suelo, en la parte correspondiente al planeamiento (De Terán, 1982; 533)— y Genaro Alas Rodríguez.

En 1975 ya se cuenta con un documento de avance (Barrientos, 1977) sobre el cual el profesor Campesino llegó a informar en sentido desfavorable en cuanto a la pretendida expansión urbana sobre el Calerizo (contemplada desde el PG de 1961), así como en lo concerniente al modelo desarrollista, formalmente similar al analizado del Plan Parcial de la “Dehesa de los Caballos”, que consistía en la “reoblación de bloques aislados ajenos al perfil horizontal del Centro Histórico con mimetismo metropolitano exógeno —influido el arquitecto (Longoria) por el Plan General de Caracas, que acababa de redactar—, inadecuados para Cáceres” (Campesino, 2019c). Ello no impediría la aprobación inicial del 20 de diciembre de 1976<sup>80</sup>, y posterior aprobación provisional el 19 de noviembre de 1977, por parte del pleno municipal. Sin embargo, será el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo<sup>81</sup> el que inste a la reconsideración de algunas de las determinaciones del PG pues, aunque por Orden del 3 de noviembre de 1978<sup>82</sup> aprueba definitivamente la ordenación correspondiente al suelo urbano consolidado (sectores 30-1, 30-2, 30-3, 30-4, 30-7, 40-1, 40-2, 51-2 ), a algunos sectores cuyo desarrollo ya se encontraba iniciado (54-1, 55-1, 55-2, 55-3, 58-2) y al suelo clasificado como no urbanizable, dejará en suspenso el resto de sectores de suelo urbano delimitados y el conjunto de suelo urbanizable.

Sobrevenido ya el cambio de régimen en el país con la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978<sup>83</sup>, la documentación rectificadora del PG de Cáceres obtiene las aprobaciones inicial y provisional, el 14 de marzo de 1979 y el 29 de enero de 1980, respectivamente. Por Orden del 26 de abril de 1980<sup>84</sup>, el Ministerio de Obras

---

<sup>80</sup> Ruiz consigna el 15 de febrero de 1977 como la correspondiente a la aprobación inicial (Ruiz, 2011; 14). Probablemente esto se deba al esquema inserto en la carpeta de la Sección municipal de Planeamiento, donde figura dicha fecha.

<sup>81</sup> Los departamentos de Urbanismo y Vivienda quedaron unificados en virtud del Real Decreto 1558/1977, de 4 de julio, por el que se reestructuran determinados Órganos de la Administración Central del Estado (BOE nº 159, de 5 de julio de 1977, páginas 15035 a 15037) y del Real Decreto 1917/1977, de 29 de julio, sobre organización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE nº 181, de 30 de julio de 1977, páginas 16990 a 16991).

<sup>82</sup> Orden de 3 de noviembre de 1978 por la que se resuelve asunto de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y en los Reales Decretos 1558/1977, de 4 de julio; 1917/1977, de 29 de julio, y Orden ministerial de 9 de agosto de 1977, con indicación de la resolución. BOE nº 8, de 9 de enero de 1979, páginas 432 a 433.

<sup>83</sup> Constitución española. BOE nº 311, de 29 de diciembre de 1978, páginas 29313 a 29424.

<sup>84</sup> Orden de 26 de abril de 1980 por la que se resuelven asuntos de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y en el Real



Públicas y Urbanismo, aprueba definitivamente el suelo urbano pendiente, correspondiente a los sectores 30-5, 30-6, 51-1, 52-1, 52-2, 52-3, 52-4, 53-2, 54-2, 61-2, 62-2, 63-2, 67-1 y 102-1, y el conjunto del suelo urbanizable no programado. Por el contrario vuelve a dejarse en suspenso el suelo urbanizable programado en su totalidad.

El pleno municipal no volverá a aprobar inicialmente un tercer documento rectificado hasta el 11 de mayo de 1982<sup>85</sup>, dilatándose la aprobación provisional hasta el 26 de diciembre de 1983, esto es, después de que la Comunidad Autónoma de Extremadura asuma sus competencias en virtud de su Estatuto de Autonomía<sup>86</sup>. Finalmente, por Orden de 14 de noviembre de 1985, se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura relativo a la aprobación del suelo urbanizable programado de Cáceres (DOE 19/11/1985).

El azaroso procedimiento de aprobación generó un sinfín de versiones documentales del PG rubricadas con distintas fechas (1975, 1976, 1978, 1979, 1983, 1984 y 1985), tal y como recogen los archivos municipales del Complejo Valhondo, así como los de la Junta de Extremadura. Todas ellas conforman un contenido que se reparte en los siguientes diez tomos (Ayuntamiento de Cáceres, 2019b):

- Tomo I. Introducción – Información Urbanística
- Tomo II. Estudios Monográficos de la Estructura Urbana
- Tomo III. Estudio del Desarrollo Social y Económico
- Tomo IV. Informe Geotécnico
- Tomo V. Bases de Planeamiento
- Tomo VI. Determinaciones del Planeamiento
- Tomo VII. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero
- Tomo VIII. Normas urbanísticas
- Tomo IX. Planos de información

---

Decreto 2093/1979, de 3 de agosto, y la Orden ministerial de 6 de junio de 1979, con indicación de la resolución recaída en cada caso. BOE nº 152, de 25 de junio de 1980, página 14453.

<sup>85</sup> En el BOE del 11 de octubre de 1982 se publica el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos, cuyo objeto es “ordenar las actuaciones de las Administraciones Públicas y fomentar las de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar los centros urbanos y núcleos rurales de interés arquitectónico y, en su caso, de conjuntos histórico-artísticos, mediante la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada” (art. 1). Tal norma fue derogada por el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, cuyo objeto es “la protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y su equipamiento, incluidas o no en áreas integradas, así como el régimen y funcionamiento de dichas áreas” (art. 1).

<sup>86</sup> Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura. BOE nº 49, de 26 de febrero de 1983, páginas 5580 a 5586.

- Tomo X. Planos de ordenación

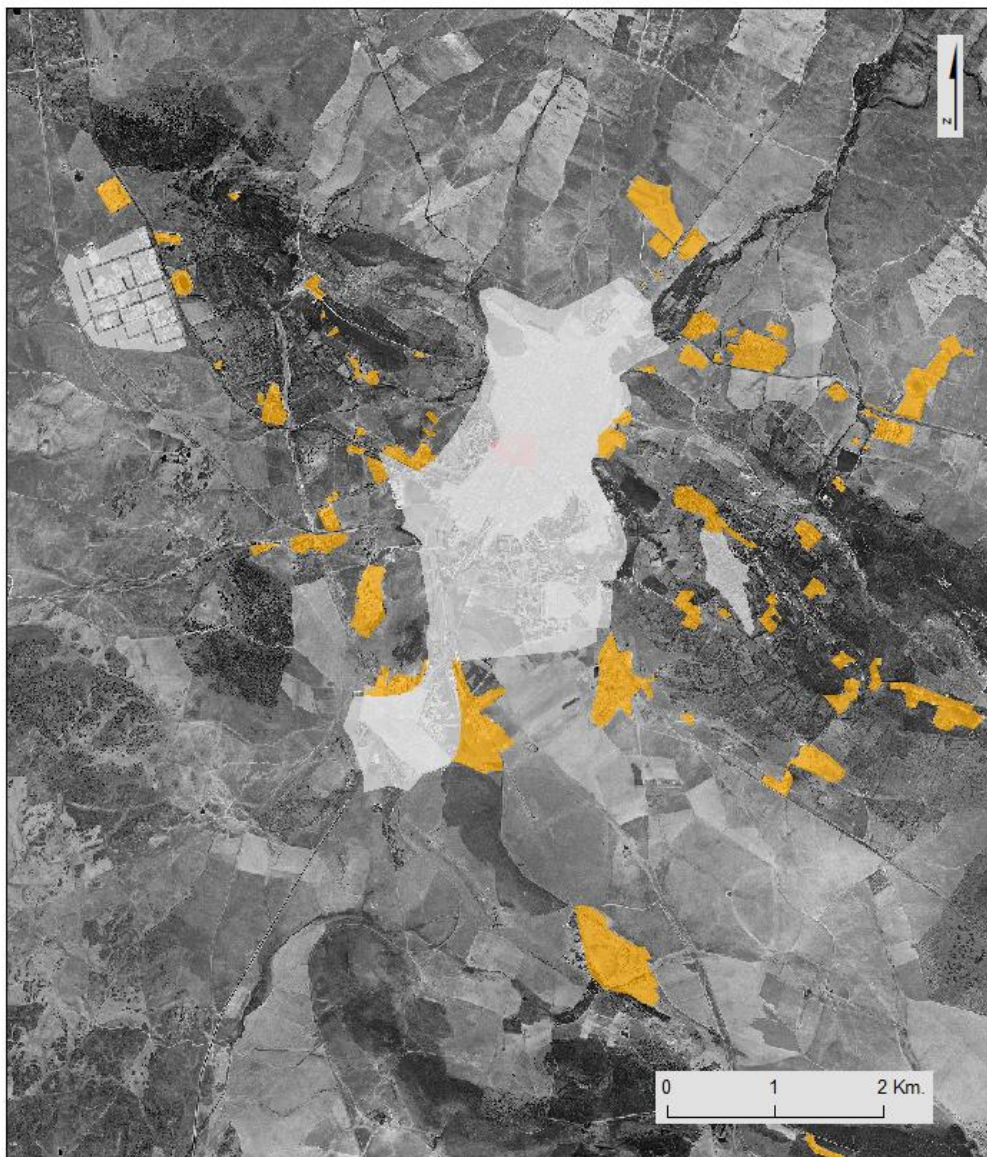


Figura 26. Cáceres. Áreas fuera de ordenación en agosto de 1984. Fuente: elaboración propia sobre Ortofoto Nacional 1980-1986 (fotograma de agosto de 1984), servida por SITEX.

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En lo que respecta a la “información urbanística” (Tomo I), fechada en 1975, es de destacar que al tratar el alcance de la Revisión (apartado 1.2.3) se señala la procedencia de abordar simultáneamente la realización de los Planes generales de los municipios del Casar, Sierra de Fuentes y Malpartida, todos ellos adyacentes al de Cáceres, de manera que la programación socioeconómica fuera conjunta y que la planificación de la red

arterial y las infraestructuras estuviera coordinada, lo que evidencia una visión propia de la ordenación territorial<sup>87</sup> que, salvo notables excepciones (Bassols, 1996; 90. Perales, 1996; 106. De Terán, 1996; 176-177) todavía no había sido sistemáticamente puesta en práctica por la convencional planificación urbanística.

De interés es también el fichero de planes parciales y proyectos del Anejo 1.1, donde no sólo se da cuenta de los ya analizados y los que en el momento de redacción del PG se encontraban en tramitación, como el de “Cabeza Rubia”, sino de otros como el de “los Fratres” (página 52) y “el Rodeo” (página 58), que no fructificarían hasta años más tarde tal y como veremos en sus apartados correspondientes. También se mencionan proyectos en tramitación como el de la zona verde del Parque del Príncipe (página 56), en el borde occidental urbano, o el Club de Tenis Cabezarrubia (página 63), que en 1975 ya se encontraba levantado a 2 kilómetros al oeste de la ciudad<sup>88</sup>.

El Anejo 1.2 recoge las Instrucciones de la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de proyectos de obras en las zonas afectadas por la declaración monumental, dictadas en 1968 (páginas de 69 a 81) y que analizamos al tratar el PG de 1961.

Pese a que el estudio se realiza a escala provincial llama la atención que al hablar de la “estrategia de ordenación de áreas rurales” (apartado 2, páginas de 108 a 112), no se citen siquiera ni Rincón de Ballesteros ni Valdesalor<sup>89</sup>, si bien al hablar de “obras hidráulicas y agricultura” (apartado 2.3.2, página 136) sí menciona el embalse y zona de regadío de éste último, mientras que en lo que respecta a las infraestructuras (apartado 2.3.1, página 136) se señala el proyecto de Aeropuerto de la Cervera.

En el apartado correspondiente al “medio natural y urbanización” (apartado 2.4.1, páginas de 138 a 141), se subrayan tanto los problemas geotécnicos del Calerizo como los distintos crecimientos acaecidos fuera de los límites del PG de 1961. En relación con lo anterior, comparando el fotograma de agosto de 1984 (ver Figura 26) con la delimitación del desarrollo urbano previsto en el PG de 1961, se comprueba que hasta entonces un total de más de 329 hectáreas habían sufrido una transformación urbanística al margen de aquel<sup>90</sup>, incluyendo los poblados de colonización de Rincón de Ballesteros

---

<sup>87</sup> Como antecedentes de los instrumentos de ordenación territorial, pueden citarse los “structure plans”, cuyo objeto es la ordenación supramunicipal, creados en Gran Bretaña por el gobierno laborista mediante la Orden 3.333, de 1967 (Mac Loughlin, 1975).

<sup>88</sup> Varias pistas de tenis y una piscina pueden apreciarse junto al margen izquierdo de uno de los fotogramas de un vuelo realizado en el año 1975 que se encuentran en los archivos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Junta de Extremadura), concretamente en el fotograma consignado como 0509. Dada la escasa calidad de la imagen no se ha incluido en el texto.

<sup>89</sup> Valdesalor y Rincón de Ballesteros se incluyen, someramente, entre los programas sectoriales contenidos en el Tomo V “Bases del planeamiento” (página 60).

<sup>90</sup> Las más de 70 ha de Capellanías, aunque no aparecen en la ordenación del PGOU de 1961, se consideran desarrollo de aquel, siguiendo el criterio de Campesino (Campesino, 1982; 349) y del propio PGOU de 1980 (PGOU 80. Tomo I. Introducción - Información urbanística, página 10).

y Valdesalor, las dotaciones públicas del Cuartillo<sup>91</sup>, el Centro de Instrucción de Reclutas de Santa Ana (CIR), a los que añadir los distintos tinglados de San Marquino, el Carrucho y el Junquillo (Conoce Cáceres, 2019), así como las dispersas actuaciones edificatorias de segunda residencia en la Sierra de la Mosca y la Sierrilla. La suma de todas estas actuaciones no previstas en el PG supone más de un 180 por ciento de suelo total transformado respecto de lo planificado.

## ESTUDIOS MONOGRÁFICOS DE LA ESTRUCTURA URBANA

Los “Estudios Monográficos de la Estructura Urbana” (Tomo II) desgranar profusamente cinco aspectos: vivienda, equipamiento urbano, uso del suelo, estructura urbana e infraestructuras y servicios urbanos. La vivienda es analizada sobre la base de una encuesta sistematizada que atiende a su situación, características, evolución, régimen de tenencia, estado de conservación, según la cual el 44 por ciento de las familias de Cáceres deseaba entonces cambiarse de vivienda (página 34).

En cuanto al equipamiento urbano, se centra en la localización del establecimiento físico de las actividades fundamentalmente del sector terciario. En lo que respecta al uso del suelo se distinguen los siguientes: residencial unifamiliar y doblefamiliar, residencial colectivo, residencial colectivo en el casco monumental, hoteles y residencias transitorias, otras residencias, industrial, centro comercial, comercio al por mayor y almacenes, institucional público, servicios comunitarios, transportes y utilidades, derechos de paso, espacios públicos y suelo vacante.

Especialmente interesante es la comparación con los estándares nacionales con los datos de las cincuenta capitales de provincia (páginas de 137 a 153). El estudio arroja en la ciudad de Cáceres un suelo realmente urbanizado cuyo tamaño se cifra en 396,20 hectáreas (página 154). Respecto del clasificado como urbano en el PG de 1961, cuyo valor se corrige al partir de un levantamiento topográfico más preciso, se cuantifica en 261 hectáreas el suelo pendiente de urbanizar. Tras una extrapolación con los parámetros de suelo urbanizado por habitantes dominantes en España, en Europa y Estados Unidos, se concluye que habría que duplicar el suelo urbanizado hasta las 675 hectáreas para alcanzar los 90 metros cuadrados por habitante (estimando una población de 75.000 habitantes en 1975)<sup>92</sup>, que considera el estándar óptimo del momento (página 156).

En lo atinente a la estructura urbana, se plantea la necesidad de abordar un estudio especializado del conjunto monumental (página 175) y se vuelven a relacionar las actuaciones al margen del PG de 1961 (página 184), algunas de las cuales, como las del Junquillo y Charca Musia se encuentran sin saneamiento (página 199), volviendo a señalar el factor geotécnico que sitúa al Calerizo como suelo no urbanizable (pág. 186).

---

<sup>91</sup> Durante la presidencia de José Murillo (1957-1961), la Diputación de Cáceres compra la finca “El Cuartillo” y el 4 de noviembre de 1967 se inaugura la Universidad Laboral “Hispanoamericana”, que ocuparía 67.682 m<sup>2</sup> de dicha finca (Vaz-Romero, 2004; 299 y 360).

<sup>92</sup> Lejos de estas proyecciones, los datos del INE arrojan unas cifras de población de hecho que en 1970 sitúa en los 56.064 habitantes, alcanzando en 1981 los 71.852 habitantes.

## ESTUDIO DEL DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

El “Estudio del desarrollo social y económico” (Tomo III) aborda la demografía y actividad económica en las escalas provincial y del área de mercado e influencia del municipio. Su contenido<sup>93</sup> es homologable a otras publicaciones de la época como “el panorama económico de Cáceres” (Banco de Bilbao, 1973) o “la economía cacereña en cifras” (Organización Sindical, 1974).

## ESTUDIO GEOTÉCNICO

El estudio geotécnico (Tomo IV), suscrito el 11 de julio de 1975 por los licenciados en Ciencias Geológicas, José García Blanco y Mercedes Salgado, entre otras cuestiones refrenda la calificación desfavorable del Calerizo, inserto en la “Zona 3” dentro de las cuatro en las que divide el territorio para su estudio.

## BASES DEL PLANEAMIENTO

En las “Bases de planeamiento” (Tomo V), fechadas en 1975 e incluidas en la aprobación definitiva de la Orden de 3 de noviembre de 1978, se evidencia la visión desarrollista al expresarse que “a fin de continuar la expansión de Cáceres debe evitarse un límite de suelo urbano demasiado constreñido que constituya un campo de especulación”, debiendo “facilitarse suelo urbano y mantener suelo de reserva en todo el momento de desarrollo” (meta 23, página 8).

Igualmente se propone que “Suburbios de residencia especial, de fin de semana, o para población de altos ingresos, podrán constituir el primer paso hacia la descentralización en áreas de amenidad como en ríos y pantanos, y áreas de la Sierra” (meta 30, página 9).

De interés también la “Declaración de objetivos del desarrollo económico y social” que busca favorecer la programación y coordinación intersectorial a escala supramunicipal (página 12), constituir unidades de análisis y reforzar la instrumentación estadística municipal y comarcal.

En el aspecto demográfico se señalan evoluciones que luego se demostrarán excesivamente erradas como los 100.000 habitantes en 1985 y los 150.000 en el año 2000 (página 13).

Otro objetivo que sí se logrará y años más tarde se verá incumplido es el de “acomodar la expansión universitaria en cuanto sea posible en el casco histórico artístico y sus alrededores hacia el este a fin de revitalizarlo, y aprovechar los edificios institucionales poco utilizados, que serían un marco incomparable de clases, aulas, recintos de exposiciones y museos y residencias de profesores y alumnos” (página 28).

---

<sup>93</sup> Como síntesis de la situación social y económica del municipio de Cáceres al momento de producirse la última de las aprobaciones definitivas del PG, cabe referirse a un libro titulado “Cáceres: cifras y datos de sus municipios” (Diputación de Cáceres, 1984 ¿?) que encontré en la biblioteca de mi difunto padre, que fue ingeniero agrónomo de la Diputación. Pese a que carece de ISBN y datación, su contenido, un fichero de tablas para cada uno de los municipios cacereños, se refiere a información estadística que alcanza hasta 1983 y primeros meses de 1984.

En lo que respecta a los objetivos metodológicos para el planeamiento, además de iniciar la elaboración de un Plan Comarcal, se marca el objetivo de “convertir el Plan General en un Plan de Desarrollo Urbano continuado, coordinado con una oficina de Planificación y Programación Municipal” (página 33) y, como ya se apuntaba en los estudios monográficos (Tomo II), el de abordar “el Plan Especial de conservación y renovación del Casco Histórico, como una tarea urgente y de la mayor responsabilidad para el futuro de Cáceres” (página 34).

En lo atinente a la participación ciudadana y la evaluación, uno de los objetivos fijados es “organizar seminarios urbanísticos, tales como Seminarios de Urbanismo, de Derecho Urbanístico, de Desarrollo Socio-económico y de Desarrollo Comunitario, para facilitar la comunicación y elevar el grado de conocimiento de la ciudad hacia estos temas” (página 36).

En lo que respecta al diagnóstico, se indica la infradotación existente de suelo urbanizado por habitante respecto de los estándares (página 41) y la inexistencia de “promoción moderna de fórmulas de ciudad jardín colectiva, unifamiliar adosada en hilera o parcela unifamiliar aislada” frente a la demanda del 44 por ciento de las familias que desean cambiar de vivienda (página 43), ya señalada al analizar los estudios monográficos (Tomo II). El referido diagnóstico resulta implacable en cuanto a la “excesiva concentración urbana” existente al expresar que “la evolución de Cáceres en los últimos 40 años es una muestra, extrema, de un tipo de urbanismo monstruoso dominado por procesos especulativos, falta de decisión local, escasez de medios y conocimientos técnicos, y falta de disciplina y control urbanístico”, y critica la edificabilidad “descabellada” de 8 metros cúbicos por metros cuadrado alcanzada en polígonos como los de la Madrila y la Dehesa de los Caballos, llegando a afirmar que “el crecimiento no se ha producido ni siquiera en ‘mancha de aceite’, sino simplemente en vertical, por sustitución ‘pieza a pieza’, lo que dado el defectuoso trazado de vías, tamaño de parcelas y dotación de equipamiento, ha conducido a una ciudad superpuesta a sí misma, concentrada y centralizada, en un modelo que es absolutamente necesario romper” (página 45). También se considera que las barriadas clandestinas de San Marquino, Buscarruidos, Charca Musia y Junquillo, no ordenadas en el PG de 1961, han de incluirse en la Revisión (páginas 49 y 50), destacando el fenómeno de la suburbanización residencial en zonas vitales como “La Montaña”, sin que dispongan de los servicios básicos. En lo que atañe a los usos, se alude a la obsolescencia de la minería e industria básica establecidos en Aldea Moret, por lo que se requiere su remodelación (página 51). También se considera el trazado ferroviario existente como obstáculo a la expansión y continuidad urbana, procediendo su soterramiento o desvío fuera de las rondas previstas (página 52). Por otra parte, se relacionan las actuaciones con incidencia urbanística contempladas en los distintos programas sectoriales recabados de los distintos departamentos ministeriales (páginas 59 a 64). De entre estas ya se prevé la recalificación residencial del Cuartel Infanta Isabel (ver Figura 27), al estar prevista la concentración de todas las instalaciones militares en el CIR de Santa Ana (página 63). Finalmente se realiza una prognosis en cuanto a las perspectivas de población y proyección de la actividad económica (página 65 a 92).

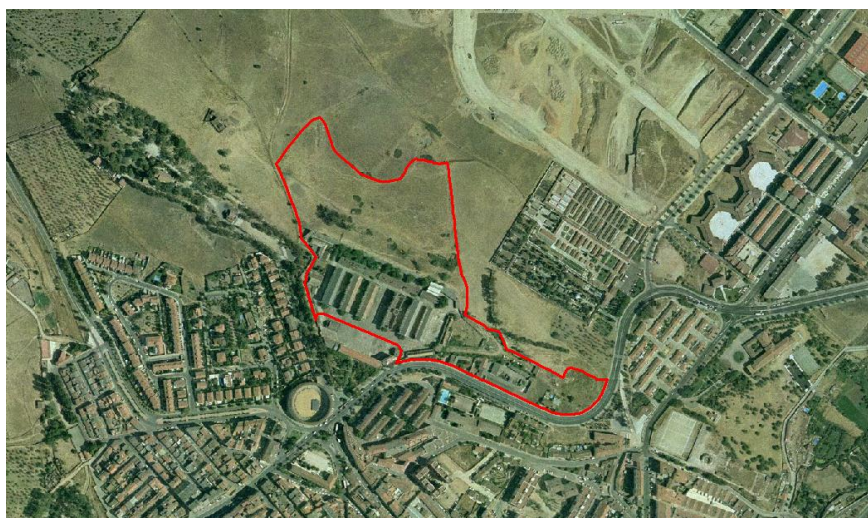


Figura 27. Delimitación de la unidad de ejecución CII-1 que incluyen los terrenos del Cuartel Infanta Isabel. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX (año 2002).

## DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las “Determinaciones del planeamiento” (Tomo VI), fechadas en 1976, se estructuran de la siguiente manera:

1. Programa general para el planeamiento (páginas 2 a 11), donde se establecen las cifras de población adoptadas (que finalmente se demostrarán excesivamente ambiciosas), los programas de necesidades, actividades y usos del suelo, y el programa de acción inmediata.
2. Programa de actividades y usos del suelo (páginas 12 a 20), desgranando los estándares pormenorizados de equipamiento para el cálculo global de usos del suelo, y el programa de estos para los horizontes 1985 y 2005.
3. Normativa de estándares para el planeamiento (páginas 21 a 58), donde se establece su clasificación, selección, módulos recomendables y justificación normativa. Este apartado, de alto grado de exhaustividad, resulta muy interesante pues en el momento de su redacción (no después de 1976) aún se carecía del correspondiente desarrollo reglamentario, por lo que se basa fundamentalmente en las establecidas por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), por el Ministerio de Vivienda<sup>94</sup> y por un estudio elaborado en 1975 sobre equipamiento en estructura y servicios urbanos de la Dirección General de Planificación Territorial (Ministerio de Planificación del Desarrollo, 1975), siendo las tablas

<sup>94</sup> Decreto 2432/1972, de 18 de agosto, por el que se aprueban las bases que han de regir en los concursos públicos que se convoquen en la provincia de Madrid, a efectos de lo establecido en el artículo 22-c) de la Ley del Plan de Desarrollo. BOE nº 226, de 20 de septiembre de 1972, páginas 17035 a 17038.

de síntesis que se aportan en el PG un antecedente bastante aproximado a las que se anejarán al Reglamento de Planeamiento de 1978<sup>95</sup>.

4. Programa de Vivienda (páginas 59 a 66), en el que se plantea una densidad residencial bruta global de 40,4 viviendas por hectárea (página 60), por encima de la que se materializará como veremos en el desarrollo urbano resultante, y donde se definen los cinco tipos de tejido residencial que se establecerán en las normas urbanísticas (Tomo VIII): intensivo (RES-1), semi-intensivo (RES-2), colectivo en ciudad jardín (RES-3), unifamiliar agrupada (RES-4) y unifamiliar aislada (RES-5). También en los tejidos correspondientes al centro comercial regional (CECOR) y al centro comercial mixto (CECOM) se asignan densidades de vivienda.
5. Estructura espacial planeada (páginas 67 a 89), donde se valoran distintas alternativas, optando por un modelo de ciudad lineal doble, a lo largo de los ejes Norte-Sur y Este-Oeste.
6. Transporte y red viaria (páginas 90 a 106), donde se exponen los criterios seguidos para su clasificación y determinación, incluyendo los datos del estudio de tráfico realizado, y que guardan correspondencia con los planos de ordenación 12 y 13 (Tomo X), sobre los horizontes 1985 y 2005 respectivamente.
7. Infraestructura y servicios urbanos (páginas 107 a 131), exponiendo los criterios seguidos para la determinación de la dotación por sectores, guardando correspondencia con los planos de ordenación 14 (red de abastecimiento), 15 (red de saneamiento) y 13 (red de electricidad).

#### PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El “Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero” (Tomo VII), fechado en 1979 e incluido en la aprobación definitiva de la Orden de 26 de abril de 1980, establece en su estrategia de crecimiento el campus universitario al Norte (página 5), entrando en contradicción, por tanto, con lo indicado en las “Bases del Planeamiento” (Tomo V).

Los nuevos desarrollos (páginas 6 a 16) se programan en dos cuatrienios (1980-1983 y 1984-1987) y se define una última etapa correspondiente al suelo urbanizable no programado (1987-2007).

El estudio económico incluye lo correspondiente a las observaciones realizadas al respecto en la Orden de 3 de noviembre de 1978, estimando para el 2007 una población de 187.397 habitantes (página 24), más del doble de la que terminó alcanzando ese año

---

<sup>95</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 221, de 15 de septiembre de 1978, páginas 21592 a 21606). Para la ejecución del planeamiento urbanístico, unos días antes se aprueba el Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo (BOE nº 133, de 5 de junio de 1978, páginas 12923 a 12924).



la ciudad, desviándose aún más que en la proyección demográfica del PG de 1961, y proyectando urbanizar hasta un total de 2.484,39 hectáreas (página 27).

En la valoración económica de las obras de urbanización (páginas 31 a 95), llama la atención que no se incluyan las redes de energía eléctrica (si bien vendrán contenidas en el resumen por capítulos del estudio económico financiero firmado en abril de 1983<sup>96</sup>). Por último cabe destacar que el 70 por ciento de la inversión total urbanizadora prevista es asignada a la Administración Central (página 62), con un peso significativo de la red arterial que se imputa a su planificación<sup>97</sup> (Ruiz, 2011, 13-14).

### NORMAS URBANÍSTICAS

Las “Normas Urbanísticas” (Tomo VIII), fechadas en 1984, establecen como criterio de formación de núcleo de población la superación de la densidad de 2,5 viviendas por hectárea, en los casos de edificación rural agrupada, y en parcelas inferiores a 5 hectáreas con destino a vivienda unifamiliar, en el caso de edificación aislada (artículo 14).

A los efectos de la gestión urbanística<sup>98</sup>, para el suelo urbano y urbanizable programado se definen las características de las denominadas “área urbanas” en las que dichos suelos quedan delimitados (artículo 24, plano de ordenación nº 4).

En lo que respecta a los terrenos correspondientes al campamento romano de “Cáceres el Viejo”, incluidos en la clasificación de suelo no urbanizable de protección especial, se prevé iniciar “el correspondiente Plan Especial de Conservación y Restauración analizando la posibilidad de desviar la carretera actual en forma de circunvalación de modo que no afecte” a dicho yacimiento (artículo 33.3), desvío que finalmente se consumó en el año 2000 (Arévalo, 2019).

Las licencias urbanísticas (artículos 34 a 55) se regulan, de acuerdo expresamente con la Ley de Régimen Local<sup>99</sup> y el Reglamento de Servicios<sup>100</sup>, no haciendo sin embargo referencia al Reglamento de Disciplina Urbanística, en vigor desde 1978<sup>101</sup>.

---

<sup>96</sup> Este estudio económico financiero de 1983 se encuentra en los archivos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Junta de Extremadura).

<sup>97</sup> Real Decreto 928/1977, de 28 de marzo, sobre ejecución de obras estatales de infraestructura vial en medio urbano (BOE nº 108, de 6 de mayo de 1977, páginas 9907 a 9908).

<sup>98</sup> Como iniciativa legislativa para el fomento de la promoción de suelo cabe referirse al Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística (BOE nº 65, de 15 de marzo de 1980, páginas 5893 a 5894). En el apartado 1 de su artículo 4, se establece que el plazo para resolver sobre la aprobación provisional de los planes parciales y especiales no podrá exceder de un año, contado a partir de la aprobación inicial, siendo el plazo de tres meses para la aprobación provisional de los proyectos de urbanización y para la definitiva de los estudios de detalle. En estos dos últimos supuestos dispone que el período de información pública será de quince días.

<sup>99</sup> Al momento de redactarse las normas del PG se encontraba aún vigente el Decreto de 24 de junio de 1955 por el que se aprueba el texto articulado y refundido de las Leyes de Bases de Régimen Local, de 17 de julio de 1945 y de 3 de diciembre de 1953 (BOE nº 191, de 10 de julio de 1955, páginas 4146 a 4180). Unos meses antes de la aprobación definitiva del PG, entraría en vigor la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE nº 80, de 3 de abril de 1985, páginas 8945 a 8964).

Para la ordenación de la composición e imagen urbana se establece la clasificación y características de los distintos “ambientes urbanos” en los que se delimita el suelo (artículos 116 a 121, plano de ordenación nº 11).

Este PG, a diferencia del de 1961, sí incluye una pormenorizada ordenación del suelo no urbanizable (artículos 131 a 154, plano de ordenación nº 1), el cual se subdivide en las siguientes categorías (artículo 147):

- Suelo no urbanizable de fincas rústicas (NU-FR)
  - Fincas rústicas forestales (NU-FR-F)
  - Fincas rústicas de secano (NU-FR-S)
  - Fincas rústicas de regadío (NU-FR-R)
  - Fincas rústicas de ocio y recreo (NU-FR-O)
- Suelo no urbanizable de reserva especial (NU-RE)
- Suelo no urbanizable de protección de vías (NU-PV)
- Suelo no urbanizable de protección aeropuerto (NU-PA)

A destacar la regulación de suelo no urbanizable de ocio y recreo (NU-FR-O), fundamentalmente localizado en torno al embalse del Guadiloba y a lo largo del río Salor, en el que se plantea la actuación progresiva mediante planes especiales de ámbito no inferior a 100 hectáreas que permitan la cesión del 75 por ciento de los terrenos a integrarse en el patrimonio público de suelo para el disfrute de la Comunidad, cuya viabilidad se fia a que en el 25 por ciento restante se concentren viviendas unifamiliares aisladas que no constituyan núcleo de población, en parcelas mínimas de 3.000 metros cuadrados, edificabilidad de 0,2 metros cúbicos por metro cuadrado y densidad máxima bruta de 0,75 viviendas por hectárea (artículo 151). Ninguna de estas actuaciones llegó a realizarse, sin embargo.

En lo que respecta al suelo urbanizable no programado (artículos 155 a 164), se distinguen las siguientes zonas (artículo 160, plano de ordenación nº 1):

- De “reserva urbana”. Suelo Urbanizable No Programado de Reserva Urbana (U-NP-RU).
- De “localización suburbana”
  - Suelo Urbanizable No Programado de Suburbanización Residencial (U-NP-SR).
  - Suelo Urbanizable No Programado de Localización Industrial (U-NP-LI)

---

<sup>100</sup> Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (BOE nº 196, de 15 de julio de 1955, páginas 4266 a 4277).

<sup>101</sup> Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE nº 223, de 18 de septiembre de 1978, páginas 21767 a 21776.

- De “protección especial”. Suelo Urbanizable No Programado de Protección Especial (U-NP-PE).

La zona de “Suburbanización Residencial”, que en su conjunto afectaría a unas 7.800 hectáreas (ver Figura 28), se encuentra junto al suelo no urbanizable de ocio y recreo antes analizado, como una segunda franja de este para absorber “la aparición de urbanizaciones de segunda residencia, de fin de semana o estacionales”, por la vía de Programas de Actuación Urbanística (PAU) cuyos ámbitos debían ser de al menos 200 hectáreas, densidades de 3 viviendas por hectárea y edificabilidades de 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado (artículo 162). En lo que respecta a la zona de “Localización Industrial” (artículo 163), de unas 1.200 hectáreas, se situaría a unos 4 kilómetros al norte de la ciudad, en el límite con el término municipal del Casar de Cáceres (el ámbito tramado en negro de la Figura 28). Como en el caso del suelo de ocio y recreo, tampoco llegó a aprobarse ninguno de estos PAU.

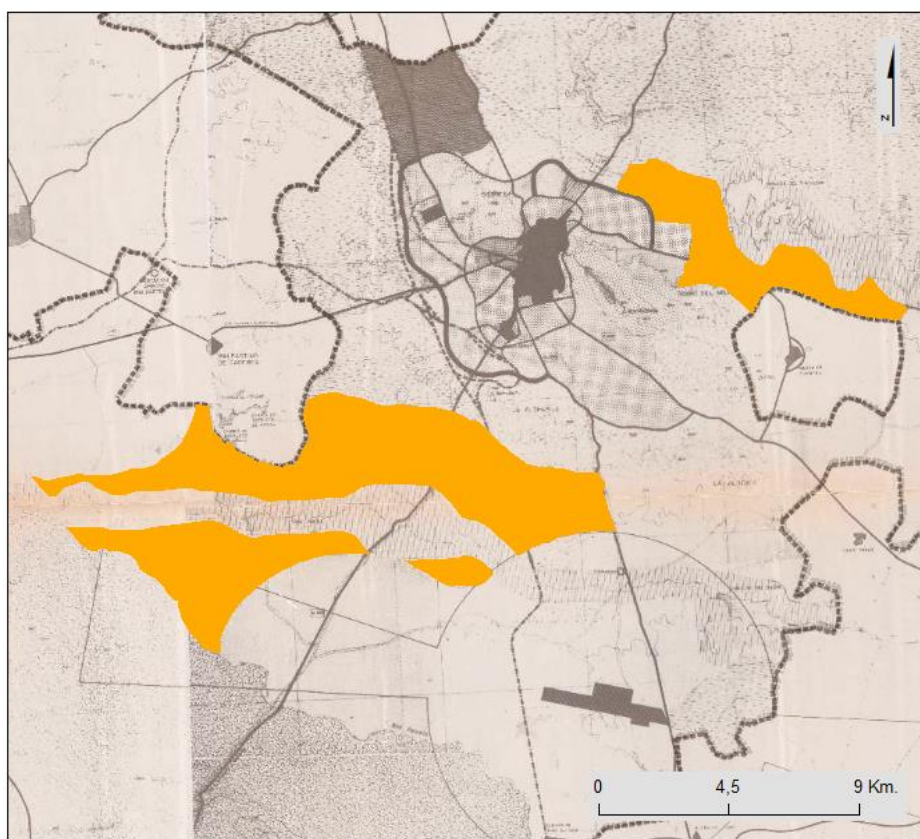


Figura 28. Localización del “suelo urbanizable no programado de suburbanización residencial” del PG 1985. Fuente: elaboración propia sobre plano de ordenación nº 1 georreferenciado por el Ayuntamiento de Cáceres.

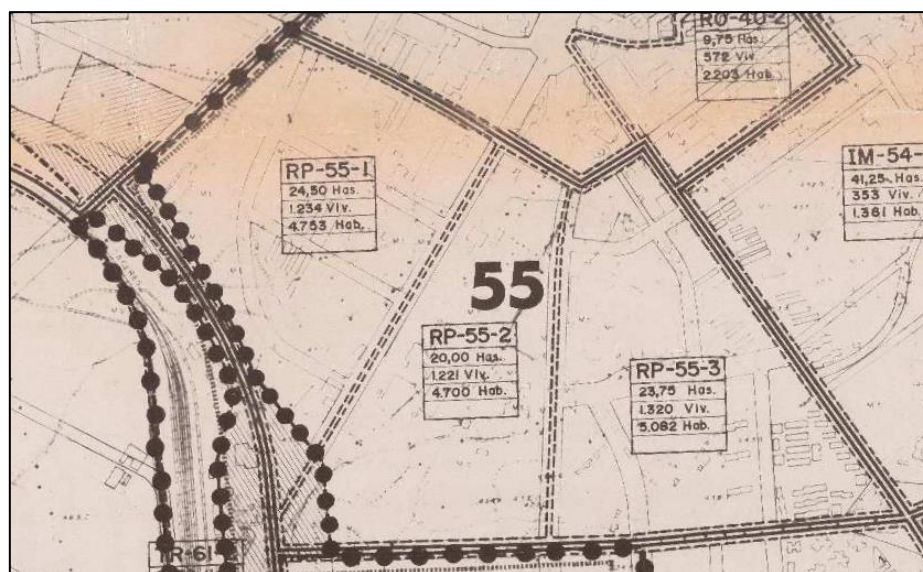


Figura 29. Localización del “Área 55” de suelo urbano del PG 1985. Plano de ordenación nº 4.  
Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En cuanto al suelo urbanizable programado y al suelo urbano, las condiciones particulares de las áreas y sectores son determinadas en los artículos del 199 al 235, donde se establecen densidades máximas superiores a las 50 viviendas por hectárea en algunos de estos sectores, como en todos los urbanizables del “Ensanche Oeste” (R-59, artículos 202 a 205); o en los de suelo urbano de la céntrica “Área 40”, donde se alcanzan las 80 viviendas por hectárea (artículos 215 y 216); o en “Cabezarrubia 1” (RP-55-1) y “Moctezuma” (RP-55-3), con 70 viviendas por hectárea (artículos 226 y 228 respectivamente. Ver Figura 29).

Se hace referencia expresa al Reglamento de Gestión Urbanística, en vigor desde 1979<sup>102</sup>, al establecer la forma por la que los derechos de los propietarios del suelo destinado a sistemas generales se compensarán mediante la participación en el reparto del aprovechamiento de los correspondientes polígonos (artículo 201).

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos de información (Tomo IX) que contiene el PG son los siguientes: 1-Zonificación PGOU; 2-Planes Parciales Existentes o Proyectos; 3-Estado Actual PGOU; 4-Fotomapa; 5-Litología; 6-Clasificación Geotécnica; 7-Condicionantes Topográfico y de Infraestructura; 8-Condicionantes Naturales y de Paisaje; 9-Síntesis de Condicionantes; 10-Crecimiento Urbano; 11-Población y Densidad por Áreas de Análisis; 12-Conjunto Monumental; 13-Hipsométrico; 14-Hostelería; 15-Industria y Transportes; 16-Comunicaciones y Servicios; 17-Comercio al por Mayor; 18-Comercio

<sup>102</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 27, de 31 de enero de 1979, páginas 2451 a 2464).

al por Menor I; 19-Comercio al por Menor II; 20-Oficinas y Servicios; 21-Servicios Personales; 22-Servicios de la Administración; 23-Servicio Institucional; 24-Verde y Deportes; 25-Estado Actual; 26-Uso del suelo generalizado; 27-Red de Abastecimiento de Agua; 28-Red de Electricidad; 29-Pavimentación.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

Por último, se relacionan los planos de ordenación (Tomo X): 1-Calificación del suelo municipal; 2-Clasificación; 3-Delimitación del suelo urbano; 4-Suelo urbano y urbanizable programado. Localización de Áreas de planeamiento año 1985; 5-Suelo urbano urbanizable programado y no programado. Localización de Áreas de planeamiento año 2005; 6-Estructura urbanística año 1985; 7-Estructura urbanística año 2005; 8-Zonificación general 1985; 9-Zonificación general 2005; 10-Usos del suelo 1985; 11-Ordenación histórico-artística y protección del paisaje; 12-Red viaria año 1985; 13-Red viaria año 2005; 14-Red de abastecimiento; 15-Red de saneamiento; 16-Red de electricidad.

#### **3.3.3 Delimitación del Polígono “Cabezarrubia 1”**

Como primera actuación en producir suelo urbanizado en desarrollo de la Revisión del PG<sup>103</sup>, y aunque no se ha podido localizar el documento técnico, consta en la Sección municipal de Planeamiento el expediente de delimitación del polígono “Cabezarrubia 1”, de iniciativa privada por parte de la comunidad de propietarios del suelo, según el cual la referida delimitación fue aprobada inicialmente el 17 de julio de 1979 (BOP de 8 de agosto de 1979), y definitivamente el 17 de abril de 1980 (BOP de 7 mayo de 1980), en ambos casos por acuerdo del pleno municipal<sup>104</sup>.

---

<sup>103</sup> Antes que la delimitación del polígono “Cabezarrubia 1” se aprobaron definitivamente dos estudios de detalle que ordenaban suelo perteneciente al tejido urbano. El primero se localiza en la subárea RO-40-2, consistiendo en el ajuste de alineaciones y rasantes de la Ronda del Carmen. Fue redactado por el arquitecto municipal en enero de 1979, aprobándose inicialmente el 20 de febrero y definitivamente el 12 de junio de ese mismo año. El segundo estudio de detalle, promovido por PROCACERES S.A., del cual no se ha encontrado el documento técnico, se localiza en la subárea RO-30-4, en terrenos situados entre las calles de Capitán Luna (actual Ceclavín) y San Justo, siendo aprobado inicialmente el 13 de noviembre de 1979 y definitivamente el 12 de febrero de 1980. Sin embargo, un informe de la Junta Regional de Extremadura, de 26 julio 1980, considera que la red viaria no coincide con las del Plan General así como que no contempla la ordenación volumétrica de la totalidad de la manzana, lo que fuerza la tramitación de un nuevo estudio de detalle, redactado por el arquitecto municipal José Luis Hernández Álvarez, que obtendrá la aprobación inicial el 13 de enero de 1981 (BOP 20/01/1981) y definitiva el 27 de febrero siguiente (BOP 09/03/1981). En dicho expediente se encuentra un nuevo pronunciamiento de la Junta Regional (Comisión Provincial de Urbanismo de 1 de abril de 1981) que hace que la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo del Ayuntamiento proponga formular un PERI del que no consta que finalmente se tramitase.

<sup>104</sup> También consta que el pleno municipal acordó la aprobación de los estatutos y las bases de la junta de compensación, inicialmente el 17 de abril de 1980 (BOP del 15 y 16 de agosto de 1980), y definitivamente el 9 de septiembre de 1980 (BOP de 2 de octubre de 1980). La escritura de constitución de la junta de compensación se formalizó el 25 mayo de 1981, inscribiéndose el 26 de agosto de ese mismo año en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras: 26 agosto 1981.

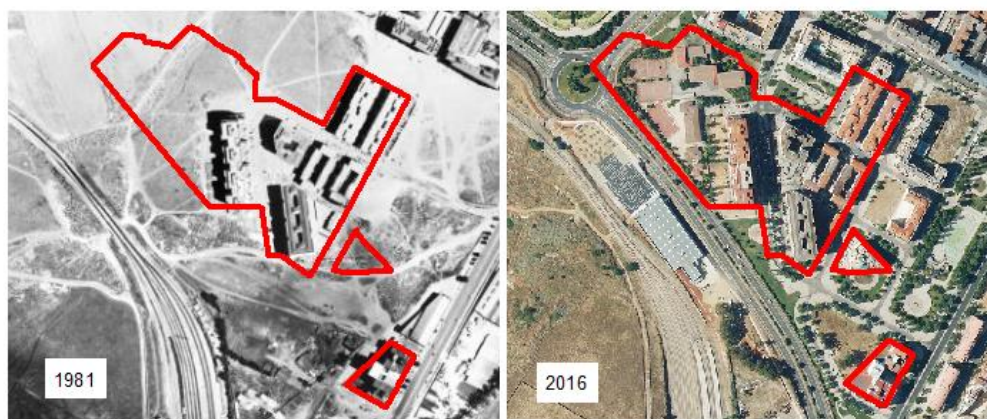


Figura 30. Evolución del polígono “Cabezarrubia 1”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).

Atendiendo tanto a su denominación “Cabezarrubia 1”, como a la descripción que de sus linderos se hace en las bases de la junta de compensación, el polígono se localizaría en suelo ya clasificado como urbano en el PG de 1961, y en la Revisión, dentro de la subárea RP-55-1 (ver Figura 29), la cual se encontraba entre los sectores del PG aprobados definitivamente el 3 de noviembre de 1978.

La superficie del polígono aprobado era de 13,21 hectáreas, pero tal y como se indicará en el estudio de detalle de “El Perú 02”, aprobado en 2001 y que analizaremos en el apartado correspondiente, no acabará de desarrollarse completamente. En esa misma zona, desde finales de los años 60 ya se habían construido varias promociones de vivienda colectiva, pese a no existir ordenación pormenorizada. Un análisis del ámbito excluido de la delimitación del polígono, basándonos en los datos del Catastro y en la georreferenciación practicada (ver Figura 30), revela que este desarrollo previo, relativamente informal, afectó materialmente a algo más de cinco hectáreas, en las que se levantan 793 viviendas con una superficie construida de 96.788 metros cuadrados.

Hasta la compleción de la urbanización, los bloques existentes, concentrados en manzanas cerradas de vivienda colectiva, constituyeron una isla separada del resto del núcleo urbano, lo que durante años le confirió una cierta imagen de marginalidad.

En la Tabla 7 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 7. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Cabezarrubia 1”.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Delimitación Polígono Cabezarrubia 1 (RP-55-1)	17/04/1980	07/05/1980	BOP

### **3.3.4 Estudio de Detalle del Polígono Moctezuma**

Los proyectos de estatutos y bases de la Junta de Compensación del Polígono “Isabel de Moctezuma” son aprobados por el pleno municipal, inicialmente el 13 de diciembre de 1979 (BOP 21 diciembre 1979) y definitivamente el 12 de febrero de 1980, siendo otorgada la escritura de constitución ante el notario Antonio Varona Díaz, con fecha 29 septiembre 1980 y nº 1931 de su protocolo. La aprobación de la escritura de constitución es aprobada el 14 de octubre de 1980, por el pleno municipal.

Por el tenor del acuerdo municipal, de 27 de noviembre de 1980, por el que se aprueba inicialmente el estudio de detalle<sup>105</sup> del citado polígono, cuya junta de compensación es representada por Alberto Gómez Saucedo<sup>106</sup> Pizarro, conocemos que esta parte de la subárea RP-55-3 “tiene una larga historia sujeta a diversas peripecias<sup>107</sup>, incluidas las de que en principio quedaba inserta en el Programa de Actuación Urbanística del INUR<sup>108</sup> de carácter residencial y posteriormente excluido de dicho PAU<sup>109</sup> por tratarse de suelo urbano (...) aprobado dicho polígono inicialmente en julio de 1979, por el Ayuntamiento, y que ha seguido su tramitación que está ya muy avanzada hasta la visita de los técnicos enviados por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo que aconsejaron la formulación del Estudio de Detalle”. El 27 de febrero de 1981 se produciría la aprobación definitiva de dicho instrumento (BOP 9 de marzo 1981).

El proyecto de compensación, redactado por Tomás Civantos (ver Figura 31), obtiene la aprobación municipal el 12 de mayo de 1981, fecha en la que también se aprueba inicialmente el proyecto de urbanización. Tras la aprobación provisional en pleno de 9 de junio de 1981, la actuación es aprobada definitivamente el 18 de agosto de 1981 por

---

<sup>105</sup> No se ha podido localizar el documento correspondiente al estudio de detalle.

<sup>106</sup> Los apellidos Gómez Saucedo nos trasladan al vecino barrio homónimo, localizado en el polígono “Fratres” y que dejó paso a la urbanización de éste (Conoce Cáceres, 2019).

<sup>107</sup> Atendiendo a su localización es probable, aunque no se haya encontrado evidencia de ello, que los terrenos comprendidos en el polígono “Moctezuma” formaran originalmente parte del desarrollo urbanístico emprendido en “Dehesa de los Caballos”.

<sup>108</sup> Instituto Nacional de Urbanización (INUR), suprimido en virtud del Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de viviendas y suelo (BOE nº 238, de 3 de octubre de 1980, páginas 21974 a 21975), y cuyos bienes, derechos y obligaciones se adscriben a la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 31 de diciembre de 1981 (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1982, páginas 5405 a 5407).

<sup>109</sup> El PAU del INUR al que se alude es al amparado por el Real Decreto 2306/1979, de 14 de agosto, en virtud del cual se autoriza lo dispuesto en la Ley del Suelo, para los programas de actuación urbanística, a la actuación urbanística residencial en el término municipal de Cáceres (BOE nº 240, de 6 de octubre de 1979, páginas 23332 a 23333), afectando a las áreas RM-58 y RM-68. El PAU es aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1981 por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura, sirviendo de base para la formulación del Plan Parcial del Polígono San Antonio (Nuevo Cáceres) aprobado en 1993 y que veremos en el apartado correspondiente.

la Comisión Provincial de Urbanismo, Consejería de Urbanismo de la Junta Regional de Extremadura<sup>110</sup>.



Figura 31. Proyecto de compensación del polígono Moctezuma (1981). Plano nº 4: Ordenación General. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En los archivos de la Sección municipal de Planeamiento consta también el acuerdo del Pleno, de 9 de marzo de 1982, por el que se ratifica el desalojo de una fábrica de cal que obstaculizaba las obras de urbanización, no recepcionándose definitivamente las obras de urbanización hasta el 8 enero 1991.

Este desarrollo, enclavado en la subárea RP-55-3 (ver Figura 29), finalmente transformará unas 10 hectáreas con un techo edificable de 156.077 m<sup>2</sup> y 1.059 viviendas (ver Figura 32).

La alta densidad edificatoria del conjunto es contrarrestada con una heterogénea disposición de volúmenes, algunos de ellos en perpendicular a la calle (avenida de Isabel de Moctezuma), otros en oblicuo a la misma (calle Atahualpa), y varios bloques abiertos (calle Caupolicán). Los espacios libres intersticiales son configurados con sinuosas sendas peatonales ajardinadas que conectan en su parte norte con las calles del vecino polígono de la Dehesa de los Caballos (logrando una apreciable integración con

---

<sup>110</sup> Las competencias de las Comisiones Provinciales de Urbanismo pasaron a depender de la Junta Regional de Extremadura en virtud del Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, sobre Transferencia de Competencias de la Administración del Estado a la Junta Regional de Extremadura en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, urbanismo, agricultura, ferias interiores, turismo, transportes, administración local, cultura y sanidad (BOE nº 5, de 5 de enero de 1980, páginas 261 a 27).



éste entre las calles Cuauhtémoc y Atahualpa), mientras que las dotaciones se concentran hacia el borde sur (entre Atahualpa y la avenida de la Hispanidad).



Figura 32. Evolución del polígono “Moctezuma”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).

En la Tabla 8 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 8. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Moctezuma.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle Moctezuma (RP-55-3)	27/02/1981	09/03/1981	BOP

### **3.3.5 Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Hispanidad**

Dentro de la subárea R-67-1 de suelo urbano, el pleno municipal de 27 de febrero de 1981 aprueba inicialmente la delimitación del polígono de “la Hispanidad” y su correspondiente plan especial de reforma interior (PERI). El proyecto de delimitación, redactado por el arquitecto municipal José Luis Hernández Álvarez, obtiene la aprobación definitiva en el pleno del 10 de mayo del mismo año (BOP 19/05/1981), mientras que el PERI es aprobado provisionalmente en pleno del 12 de mayo, fecha en la que también aprueba inicialmente los estatutos y bases de la junta de compensación (BOP 22/05/1981), los cuales son aprobados definitivamente por acuerdo plenario de 14 de julio. La aprobación definitiva del PERI se resuelve el 20 de julio, por la Comisión Provincial de Urbanismo (Junta Regional de Extremadura), y el proyecto de compensación subsiguiente es aprobado por el pleno el 10 de diciembre, fecha en la que

también aprueba inicialmente el proyecto de urbanización, obteniendo la aprobación definitiva el 9 de febrero de 1982.

Este desarrollo urbano, entre las barriadas de Llopis y Espíritu Santo, y contiguo a las “Casas de la Policía” (Muñoz Rubio, 2019b), afectó a algo más de 5 hectáreas, ordenando una edificabilidad de 30.946 metros cuadrados y hasta 252 viviendas (ver Figura 33 y Figura 34).

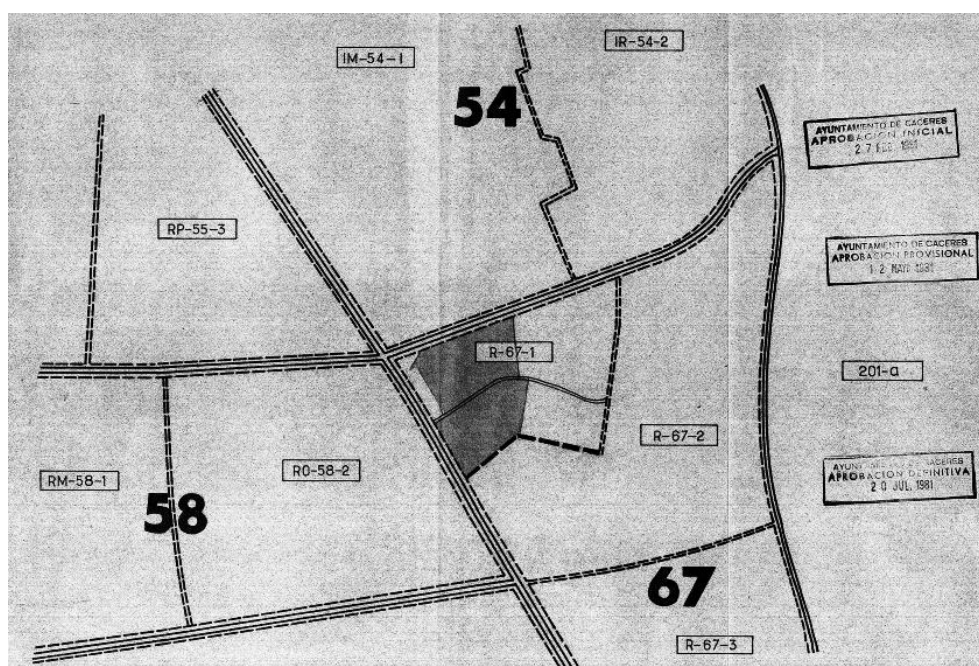


Figura 33. PERI “La Hispanidad”. Plano general de situación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres



Figura 34. Evolución del polígono “La hispanidad”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).

El PERI de la Hispanidad se constituye en macla de los barrios de Llopis Ivorra (fagocitado ya el viejo Carneril por él) y del Espíritu Santo (pendiente éste de otra ampliación al norte de la antigua ermita que le da el nombre), de manera que mediante bloques abiertos en espiga (respecto de las calles) consigue una interesante transición entre los altos bloques de vivienda colectiva del primero y las pequeñas manzanas cerradas de modestas unifamiliares del segundo.

En la Tabla 9 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 9. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono Hispanidad.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Delimitación Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	10/05/1981	19/05/1981	BOP
Plan Especial de Reforma Interior Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	20/07/1981	–	–

### **3.3.6 Estudios de detalle en el centro urbano y un plan especial en el tramo del Marco**

Tras la correspondiente al PERI de la Hispanidad, obtendrán aprobación definitiva un par de estudios de detalle promovidos por el Ayuntamiento que afectan al subárea EM-40-1 de suelo urbano. El primero de ellos, parcialmente incluido también en la subárea RP-55-1, ordena 4 manzanas comprendidas entre las calles Gil Cordero, Travesía de Avenida de Alemania (actual Dionisio Acedo), Avenida de Alemania y Sanguino Michel, siendo aprobado inicialmente en Pleno de 12 mayo de 1981 (BOP 19/05/1981) y definitivamente en Pleno de 12 de agosto de ese año (BOP 27/08/1981). El segundo ordena la manzana comprendida entre Gil Cordero, Hermandad y Gómez Becerra y es aprobado inicialmente el 8 de septiembre del mismo año (BOP: 21/09/1981) y definitivamente e 10 noviembre (BOP 27/11/1981).

Firmado por los arquitectos Diego Ariza, Luis González Jiménez y Miguel Matas Cascos, con participación del geógrafo Antonio-José Campesino, el 15 septiembre de 1980 se presenta en el Ayuntamiento el proyecto de Plan Especial de Reforma Interior de la Ribera del Marco (subárea CCH-30-1), publicándose un avance con suspensión de licencias en el BOP de 4 de diciembre de 1980. El pleno municipal acuerda la aprobación inicial el 14 de julio de 1981 (BOP 30/07/1981) y la provisional el 8 de septiembre del mismo año. La aprobación definitiva se resuelve el 1 de diciembre, por la Comisión Provincial de Urbanismo (Junta Regional de Extremadura), publicándose el levantamiento de la suspensión de licencias en el BOP del 27 de enero de 1982. Este PERI, además de realizar un análisis pormenorizado de la zona de contacto entre el centro histórico y el Marco (ver Figura 35), planteaba una ambiciosa y detallada reordenación de este borde de la trama urbana con el curso de la Ribera, con el objeto de

recuperar la permeabilidad lastimosamente perdida entre ambos espacios, por los desafueros urbanísticos y patrimoniales perpetrados.



Figura 35. PERI de la Ribera del Marco. Plano de información I-19 “Edificación. Estado de conservación”. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

El PERI establece también la conexión de las calles Amor de Dios y Consolación, lo que hubiera afectado al derribo de cierto número de inmuebles entre esta última calle y Damas. En cualquier caso, nunca llegó a ejecutarse, si bien algunas de sus propuestas se integrarían en el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres que se aprobará en 1990 y del que se tratará en su apartado correspondiente (Campesino, 2019d).

Tras el PERI de la Ribera del Marco, otros cuatro estudios de detalle promovidos por el Ayuntamiento entrarán en vigor. El primero, localizado en la subárea EM-40-1, ordenará la manzana delimitada por las avenidas de España y de Virgen de la Montaña, y las calles de Antonio Silva y León Leal. El pleno municipal lo aprueba inicialmente el 12 mayo 1981 (BOP 19/05/1981) y definitivamente el 23 de diciembre de ese año (BOP: 11/01/1982). Las nuevas alineaciones dejarán fuera de ordenación el decimonónico edificio de las Hermanitas de los Pobres, de imponente planta palaciega, que será demolido y sustituido por una nueva edificación en manzana cerrada, proyectada por Tomás Civantos, que se inaugurará con el mismo fin el 19 de marzo de 1984 (Ortiz, 2009).

Del segundo estudio de detalle no se ha encontrado el documento técnico pero en la Sección municipal de Planeamiento consta que ordenaba una manzana localizada en la subárea RO-30-4 entre las calles Margallo, Teniente Ruiz y San Justo, siendo aprobado inicialmente el 10 noviembre de 1981 y definitivamente el 12 de enero de 1982.

El tercero ordena la manzana delimitada por la Avenida de España y las calles San Pedro de Alcántara, General Yagüe (actual Obispo Ciriaco Benavente) y Clemente Sánchez Ramos, en la subárea EM-40-1, obteniendo la aprobación inicial en pleno de 12 de enero de 1982 (BOP: 23/01/1982) y definitiva en pleno de 9 de marzo del mismo

año (BOP 23/03/1982), continuando la tipología de manzana cerrada característica del ensanche de Cánovas.

El cuarto de los estudios de detalle, presentado el 28 de octubre de 1981 por Alfredo Fernández Sánchez, ordena la manzana delimitada por las calles Colón, Camino Llano y Hernández Pacheco, en la subárea RO-30-7, obteniendo aprobación inicial en pleno de 12 de enero de 1982 (BOP: 27/01/1982) y definitiva en pleno de 8 de junio de ese año (BOP: 25/06/1982).

### 3.3.7 Plan Especial de Reforma Interior de Pinilla

Dentro de la subárea RM-52-2 de suelo urbano, el PERI de la barriada de Pinilla, promovido por Gestora Extremeña de Viviendas S.A., es aprobado por el pleno municipal inicialmente el 20 de febrero de 1982, provisionalmente el 11 de mayo, optándose además para la ejecución del polígono por el sistema de cooperación (BOP 05/06/1982), y definitivamente<sup>111</sup> el 28 de julio de ese mismo año (BOP 21/09/1982)<sup>112</sup>.

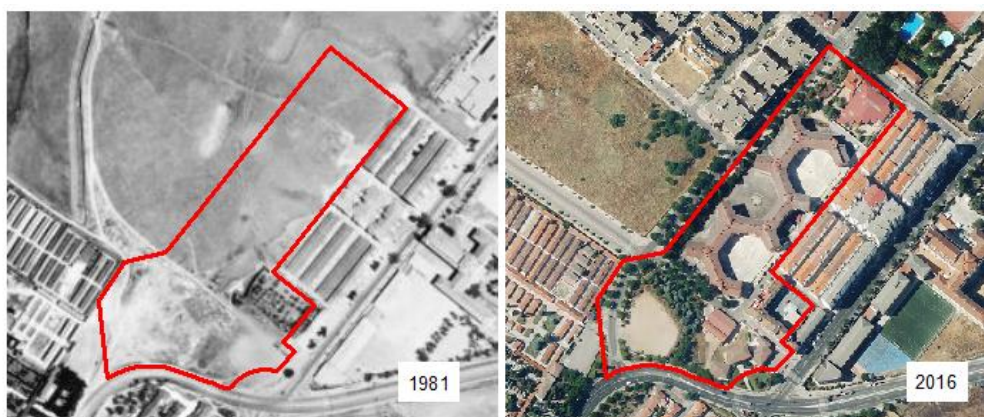


Figura 36. Evolución del polígono “Pinilla”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1981) e IDEEX (año 2016).

<sup>111</sup> Tanto los planes parciales como los planes especiales pasan a ser aprobados definitivamente por los Ayuntamientos de las capitales de provincia, en virtud del artículo 5 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE nº 253, de 22 de octubre de 1981, páginas 24766 a 24768). Desde el 12 de noviembre de 1981, era necesario el voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho y, en todo caso, de la mayoría absoluta legal de miembros de la Corporación, para la validez de los acuerdos que se adoptaran tanto sobre el PG como en los planes parciales, planes especiales y programas de actuación urbanística, en virtud del artículo 3.2 de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, por la que se aprueban determinadas medidas sobre régimen jurídico de las Corporaciones Locales (BOE nº 271, de 12 de noviembre de 1981, páginas 26495 a 26499).

<sup>112</sup> El pleno aprueba el proyecto de urbanización inicialmente el 13 de abril de 1984 y definitivamente el 8 de junio de ese mismo año. A dicho proyecto se le unirá el anexo de instalación eléctrica con las aprobaciones iniciales y definitivas de 10 de octubre y 28 de diciembre respectivamente (BOP 24/01/1985).

Este desarrollo urbano, que desde el vértice oriental del cementerio se adosa a la barriada de Pinilla, tiene una extensión de 37.556 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 20.953 m<sup>2</sup> repartidos en 180 viviendas colectivas dispuestas sobre unos boques abiertos de directriz hexagonal (ver Figura 36) y tres plantas sobre rasante, cuya trama configura una sucesión de plazas o espacios libres centralizados hacia la nueva edificación, situando en los extremos la reserva de equipamientos. La singular tipología elegida, además de responder a un modelo de organización espacial isótropa (Nicolas, 2009) de difícil encaje en la accidentada topografía existente, rompe con la morfología vecina, constituida por los monótonos bloques en hilera construidos un par de décadas antes.

En la Tabla 10 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del polígono:

Tabla 10. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del PERI de Pinilla.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial de Reforma Interior Pinilla (Área RM-52-2)	28/07/1982	21/09/1982	BOP

### 3.3.8 Plan Parcial de la Mejostilla 1

Estando suspendidas las áreas del suelo urbanizable programado y sobre terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado (área 71 y subárea R-53-1) en donde ya se encontraban los conocidos como “campos de fútbol de Pinilla”, el Ayuntamiento formula el PAU de la Mejostilla, de 84 hectáreas, dividiendo el ámbito en 4 sectores (ver Figura 37). El consignado como sector 1, de más de 26 hectáreas, es ordenado por el correspondiente plan parcial, proyectando un techo edificable de 70.000 m<sup>2</sup> y 500 viviendas (ver Figura 38). En los plenos municipales de 28 de mayo (BOP 16/06/1982) y 28 de julio de 1982 (BOP 17/06/1982) ambos instrumentos obtienen las aprobaciones inicial y provisional. La aprobación definitiva del PAU se adopta el 18 de octubre, por acuerdo del Consejo Gobierno de la Junta Regional de Extremadura, mientras que la del plan parcial se produce en el pleno de 9 de noviembre<sup>113</sup>.

<sup>113</sup> El proyecto de urbanización correspondiente al sector 1 es aprobado por el pleno municipal inicialmente el 26 de noviembre (BOP 13/11/1982) y definitivamente el 11 de enero de 1983 (BOP 29/01/1983). Dicho proyecto de urbanización sufrirá una modificación cuyas aprobaciones inicial y definitiva se producen el 14 de febrero de 1986 (BOP 09/03/1986) y el 11 de abril de ese año (BOP 30/04/1986). Un año después se aprobará una modificación del plan de etapas del PAU, inicialmente por acuerdo plenario de 7 de mayo de 1987 y definitivamente por Decreto 14/1988, de 8 de marzo (DOE 15/03/1988). El proyecto de compensación del sector 1, será aprobado en el pleno de 12 de noviembre de 1987, formalizándose escritura de segregación y adjudicación de fincas de fecha 12 de julio de 1989, otorgada ante el notario Francisco García Domínguez con el nº 1523 de su protocolo, tratándose de un propietario único (VISOMSA) al que se le adjudican todas las parcelas residenciales. Aunque las ocupaciones de las viviendas construidas no se inician hasta 1991, en cuanto a la recepción de la

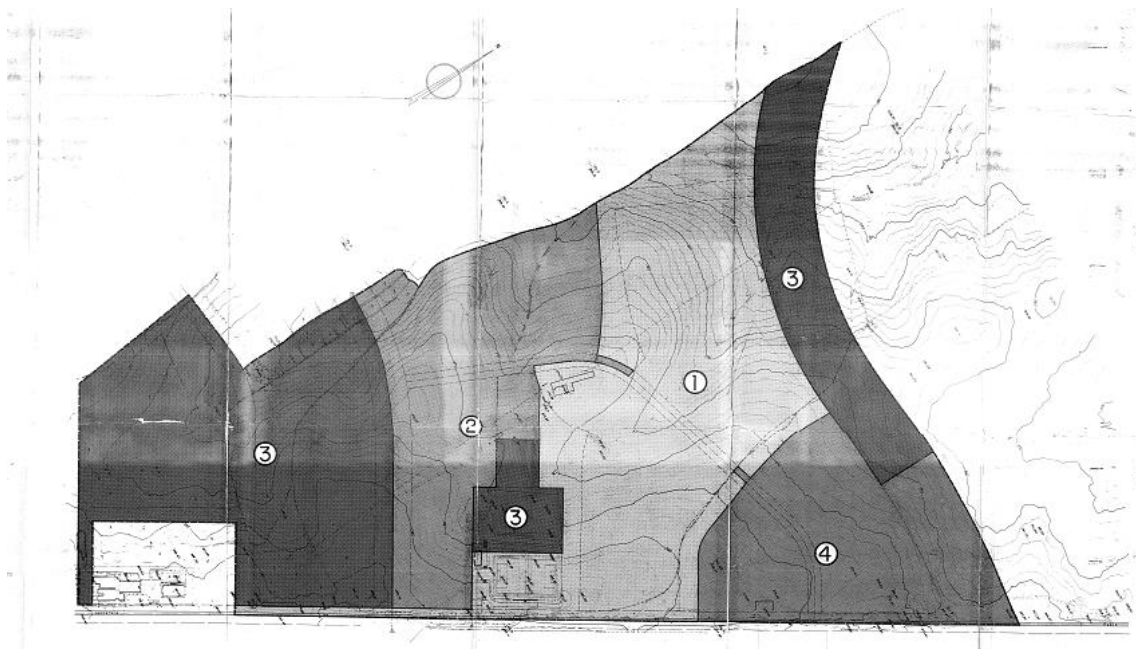


Figura 37. PAU de la Mejostilla (1982). Plano nº 2 de división de sectores. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

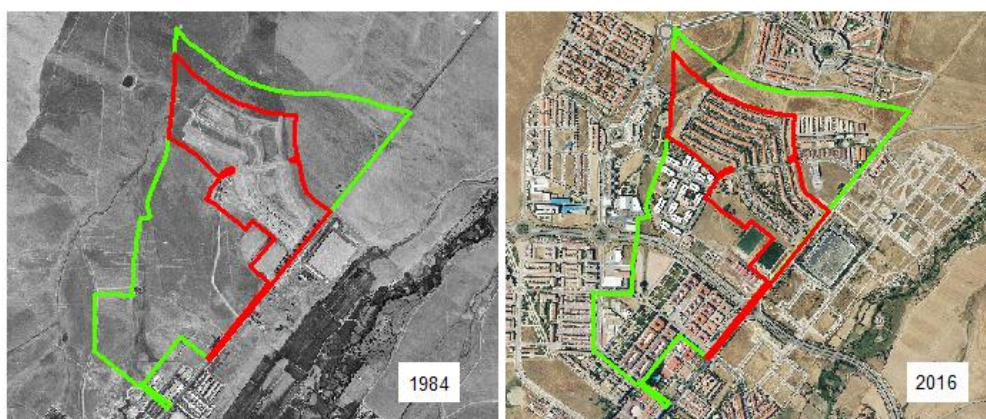


Figura 38. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 1 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Surge así una urbanización aislada de baja densidad residencial, con predominio de tipología unifamiliar adosada, de tónica morfología uniforme y en la que son el relieve

urbanización del sector, en el expediente de la sección municipal de Planeamiento sólo consta el acta de recepción provisional, suscrita el 5 de enero de 1993.

topográfico y la directriz curva de las calles los factores que introducen un cierto dinamismo paisajístico.

En la Tabla 11 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del PAU, apareciendo además del sector 1 los otros tres restantes que son analizados en los apartados correspondientes:

Tabla 11. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del PAU Mejostilla.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Programa de Actuación Urbanística de la Mejostilla	18/10/1982	–	–
Plan Parcial Mejostilla 1	09/11/1982	–	–
Plan Parcial Mejostilla 2	10/02/1984	05/03/1984	BOP
Plan Parcial Mejostilla 3	12/09/1986	08/10/1986	BOP
Modificación del plan de etapas del PAU de la Mejostilla	08/03/1988	15/03/1988	DOE
Plan Parcial Mejostilla 4	23/03/1995	25/05/1995	BOP
Estudio de Detalle de las manzanas 14 y 18 de la Mejostilla 2	29/07/1997	06/09/1997	DOE
Estudio de Detalle de La parcela 17-B de la Mejostilla 2	13/11/1997	03/01/1998	DOE
Estudio de Detalle que ordena la manzana de la Ronda Norte, sita en la avenida Héroes de Baler y las calles Lucas de Burgos y Juan Perate Barroeta (Polígono Mejostilla 2)	17/07/2014	12/11/2014	DOE
Modificación PG consistente en la agrupación de dotaciones y la redistribución de zonas verdes en “La Mejostilla”, permitiendo la construcción de dos campos de fútbol en terrenos de propiedad municipal	10/07/2018	07/09/2018	DOE

### 3.3.9 Estudio de detalle del Espíritu Santo

Dentro de la subárea R-67-1 de suelo urbano, en torno a la ermita del Espíritu Santo (Serrano, 2017; 47-48), cuyo edificio se encontraba dentro del conjunto monumental declarado en 1949<sup>114</sup>, Julián Criado Moreno promueve un estudio de detalle redactado por el arquitecto José J. Gutiérrez G. Ulecia, que obtendrá las aprobaciones inicial y

<sup>114</sup> Decreto de 21 de enero de 1949 por el que se declara Conjunto Monumental el que se indica de la ciudad de Cáceres (BOE nº 33, de 2 de febrero de 1949, página 560).



definitiva en los plenos municipales de 24 de noviembre de 1983 (BOP 12/12/1983) y 13 de enero de 1984 respectivamente<sup>115</sup>.

Como resultado de lo anterior se ejecutó una urbanización de algo más de 3 hectáreas, 14.113 m<sup>2</sup> de edificabilidad y 112 viviendas, manteniendo las existentes y la propia ermita<sup>116</sup> (ver Figura 39 a Figura 41).

El conjunto se organiza en torno a una plaza cuyo lado meridional lo constituye la propia ermita, disponiéndose en el resto grupos de vivienda unifamiliar adosada separados por calles peatonales intermedias, en los flancos occidental y oriental, así como en los vértices de dicho espacio central, bajo el cual se encuentra el garaje. Con esta solución se consigue integrar la nueva urbanización con el tejido existente, salvando la diferencia de rasantes del perímetro con la solución de garaje-plaza y sendas escalonadas, sin que los vehículos interfieran con los transeúntes.

---

<sup>115</sup> Posteriormente se aprobaron tres modificaciones del referido ED: la primera, con aprobaciones inicial y definitiva en los plenos de 14 de marzo de 1986 (BOP 10/04/1986) y 9 de mayo de ese mismo año (BOP 10/06/1986); la segunda, aprobándose inicialmente el 19 de diciembre de 1986 y definitivamente el 13 de marzo de 1987 (BOP 03/04/1987).

<sup>116</sup> El criterio de preservar un elemento como la ermita del Espíritu Santo, perteneciente al conjunto monumental declarado en 1949, no fue seguido en el caso de otro estudio de detalle tramitado poco antes. Se trata del redactado por el Ayuntamiento para reordenar la manzana delimitada por Alfonso IX, Casas de Cotallo, San Antón y Sánchez Herrero, dentro de la subárea EM-30-2, y que conllevaba la polémica demolición de la "Casa de la Chicuela" (Sánchez Ferlosio, 1978), edificio modernista proyectado por Ángel Pérez en 1927 (Rodríguez, 2003). El 13 de julio de 1982 el pleno municipal aprueba inicialmente el referido ED. Pocos meses después, se dicta la Resolución de 18 de noviembre de 1982, de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ampliación del conjunto histórico-artístico de Cáceres, según delimitación que se publica como anexo en dicha disposición, y en el que expresamente incluye a la Casa de la Chicuela (BOE nº 284, de 26 de noviembre de 1982, páginas 32593 a 32593), dando así pie al informe desfavorable a los términos del ED, evacuado por dicha Dirección General el 14 de marzo de 1983. Sin embargo, habiendo acudido los promotores al contencioso, el Tribunal Supremo dicta sentencia de 5 de noviembre de 1983 por la que se declaran procedentes las demoliciones, y el pleno municipal de 16 de diciembre de 1983 aprueba definitivamente el ED (BOP 21/1/1984). Finalmente, en febrero de 1984, "La Chicuela" es pasto de la picota, y, tras la Declaración del 25 de noviembre de 1986, por la que la "ciudad vieja" se integra en la lista del Patrimonio Mundial (Naciones Unidas, 1986), en 1987 finaliza la construcción del edificio que se levantó en sustitución de la Chicuela. Tras varios avatares administrativos y contenciosos más, tal y como figuran en los archivos de la Sección municipal de Planeamiento, el pleno del Ayuntamiento acuerda la derogación del ED (BOP 4/3/1988).

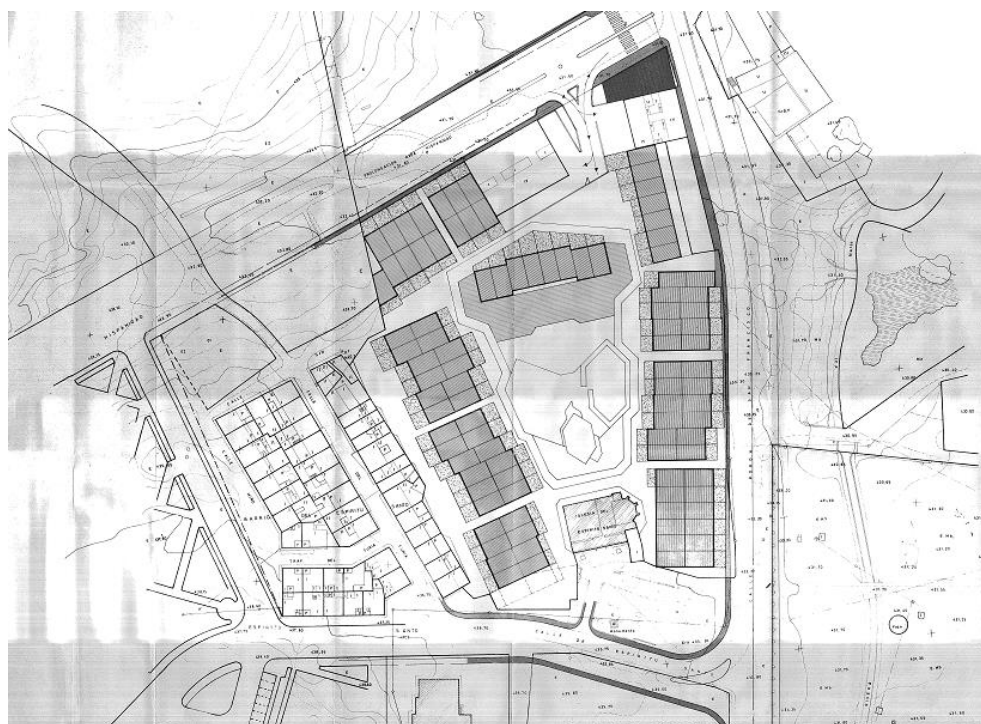


Figura 39. Estudio de detalle del Espiritu Santo (1983). Plano nº 5 de Ordenación General: Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

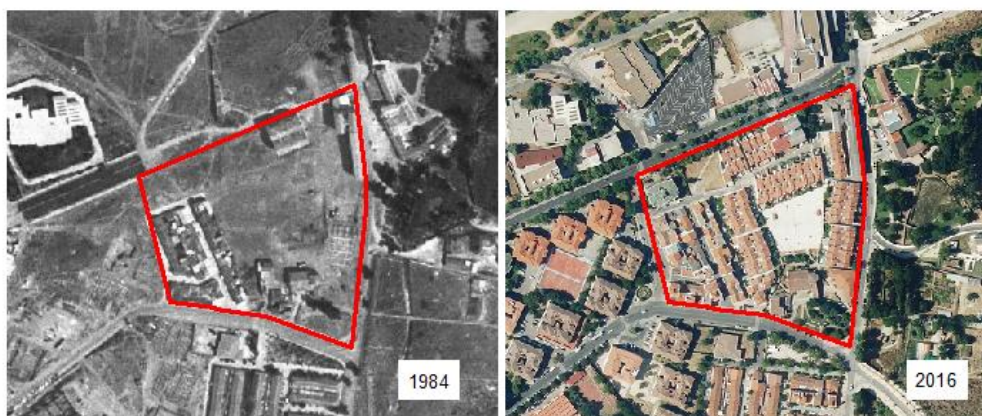


Figura 40. Evolución de los terrenos del Estudio de Detalle del Espiritu Santo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

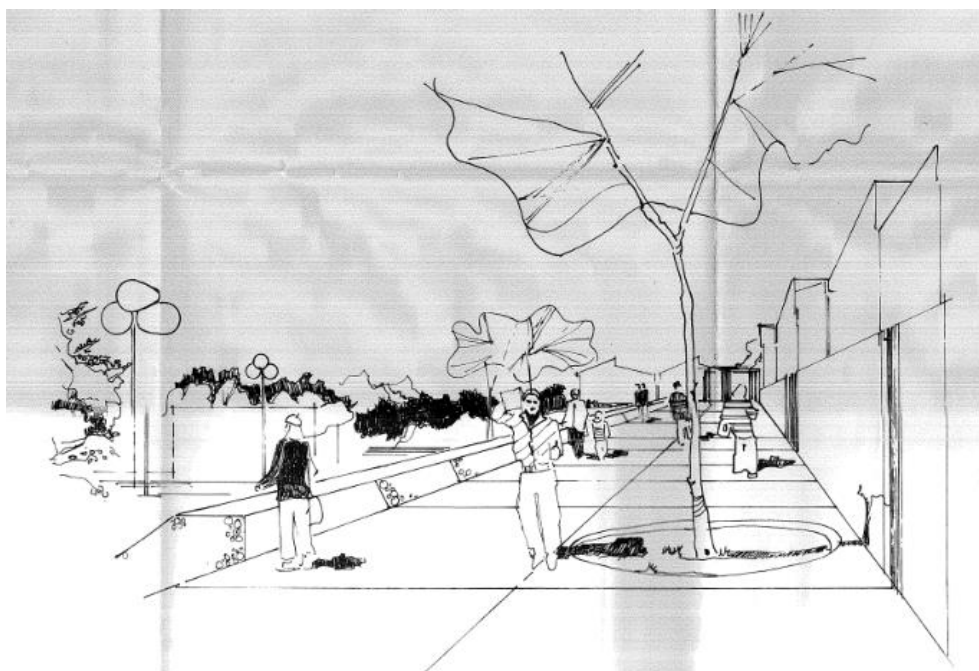


Figura 41. Estudio de detalle del Espiritu Santo (1983). Vista parcial del plano nº 8 de secciones.  
Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En la Tabla 12 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 12. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del Espiritu Santo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle Espiritu Santo, Residencial Los Jardines (Área R.67-1)	13/01/1984	-	-
Estudio de Detalle Espiritu Santo, Residencial Los Jardines (Area R.67-1) Modificado	09/05/1986	10/06/1986	BOP
Modificación Estudio de Detalle Espiritu Santo, Residencial Los Jardines (Area R.67-1)	13/03/1987	03/04/1987	BOP
Estudio de Detalle Río Miño e Hispanidad	10/03/1988	15/04/1988	BOP

### 3.3.10 Plan Parcial de la Mejostilla 2

Siguiendo con el desarrollo del PAU de la Mejostilla, los plenos municipales del 8 de julio de 1983 y el 10 de febrero de 1984 (BOP 05/03/1984), acuerdan las aprobaciones

inicial y definitiva del plan parcial del sector 2, promovido por el Ayuntamiento y redactado por los arquitectos José Ignacio González Pérez y Antonio Marín Herrera<sup>117</sup>.

El sector comprende 15 hectáreas con una edificabilidad de 57.750 m<sup>2</sup> y un máximo de 400 viviendas (ver Figura 42 y Figura 43). Teniendo como límite sur la franja de terreno reservado para el sistema general viario (futura Ronda Norte), el suelo residencial se concentra en la parte occidental, en bloques de vivienda colectiva de tres plantas sobre una trama reticular orientada al eje viario (calle Ana Mariscal) que conecta con el sector 1 ya analizado, mientras que en la parte oriental se localiza el amplio suelo de reserva para el sistema general de equipamientos.



Figura 42. Plan Parcial del sector 2 de la Mejostilla. Plano I3 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

<sup>117</sup> Sin embargo, el proyecto de compensación del referido sector —que pasaría a denominarse sector 3 por la modificación del plan de etapas del PAU (Decreto 14/1988)—, redactado por el Ayuntamiento como único propietario, no se aprobó hasta el pleno de 28 de diciembre de 1992, formalizándose escritura de adjudicación de fincas por el sistema de compensación, otorgada con fecha 11 de febrero de 1993 ante el notario Javier Manrique Plaza, con el n<sup>o</sup> 269 de su protocolo. Los plenos municipales acuerdan el 23 de julio y el 1 de diciembre de 1993 (BOP 08/01/1994) la aprobación inicial y definitiva del proyecto de urbanización, suscribiendo el acta de recepción definitiva el 3 de julio de 1998.

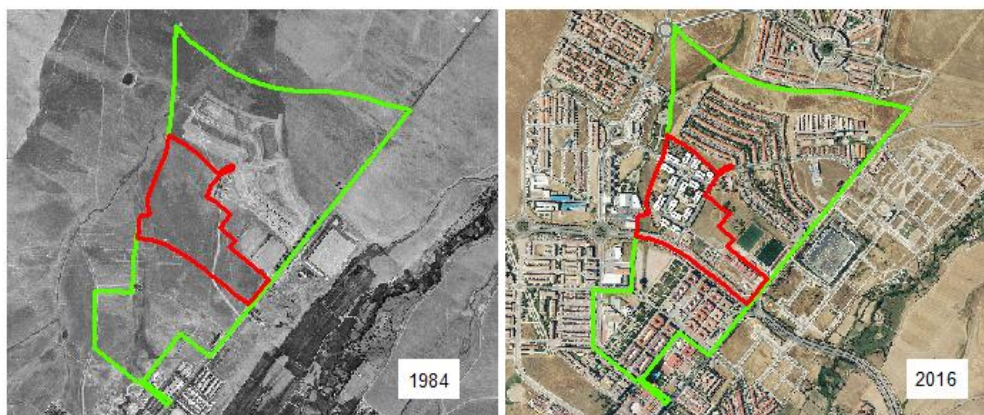


Figura 43. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 2 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

### **3.3.11 Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba**

Sobre terrenos comprendidos en la subárea R-52-3, entre la Plaza de Toros y el Paseo de Ibarrola (Paseo Alto), los plenos municipales de 9 de septiembre de 1983, 16 de diciembre de 1983 y 11 de mayo de 1984 (BOP 26/05/1984) acuerdan la aprobación inicial, provisional y definitiva, respectivamente, del PERI redactado por Tomás Civantos Hernández y promovido por Antonio Atienza Berruezo en representación de CERES DE FINANCIACION E INVERSIONES S.A.<sup>118</sup>.

La actuación presenta una extensión total de 76.825 m<sup>2</sup>, con 31.443 m<sup>2</sup> de edificabilidad y 100 viviendas unifamiliares (ver Figura 44 y Figura 45). Las pronunciadas pendientes se resuelven con un adecuado trazado del viario interior, que incluye sendas peatonales en las de máxima pendiente, apoyadas en los espacios libres, predominando además la tipología aislada frente a las manzanas de adosadas, éstas últimas presentes en la mitad occidental de la urbanización.

En la Tabla 13 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito:

<sup>118</sup> El pleno también aprueba el proyecto de urbanización, inicial y definitivamente, el 8 de junio y 7 de septiembre de 1984, respectivamente. El proyecto de compensación es aprobado el 14 de junio de 1985, formalizándose la escritura de adjudicación de fincas el 22 de julio de 1985, ante el notario Antonio Varona Díaz, con el nº 2145 de su protocolo. El pleno de 12 de septiembre de 1986 aprueba inicialmente una modificación del PERI, refiriéndose al ámbito con su denominación popular de “La Zambomba”. Dicha modificación obtendrá, el 12 de diciembre de 1986 y el 24 de abril de 1987 (BOP 14/05/1987), las aprobaciones provisional y definitiva, y ese mismo año se aprueban los anexos del proyecto de urbanización sobre alumbrado público (BOP 13/03/1987) y saneamiento (BOP 05/05/1987). Una segunda modificación obtendrá aprobación inicial el 14 de junio de 1990, y provisional el 11 de octubre siguiente, no aprobándose definitivamente hasta el 20 de abril de 1995 (BOP 17/05/1995), suscribiéndose el 6 de junio de ese año el acta de recepción definitiva de la urbanización.

Tabla 13. Instrumentos de ordenación aprobados en la Zambomba.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba (Área R-52-3)	11/05/1984	26/05/1984	BOP
Modificación Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba (Área R-52-3)	24/04/1987	14/05/1987	BOP
Modificación PERI de la Zambomba (Área R-52-3)	20/04/1995	17/05/1995	BOP

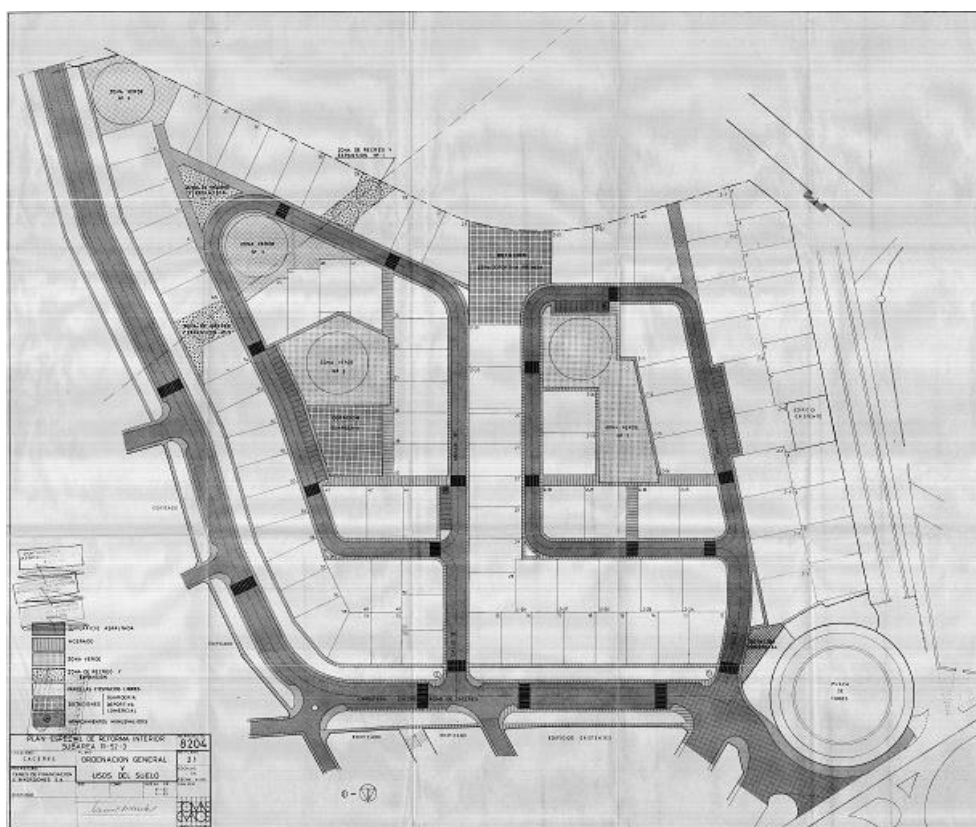


Figura 44. PERI “La Zambomba” (1984). Plano de ordenación general y usos del suelo. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 45. Evolución de los terrenos del PERI “La Zambomba”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

### **3.3.12 Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas**

Sobre terrenos comprendidos en la subárea R-53-2, donde se encontraba el “Zonche de los Villegas” (Muñoz Rubio, 2019a), en fechas de 8 de febrero y 8 de julio de 1983, el pleno municipal acuerda la aprobación inicial y provisional, respectivamente, del PERI redactado por Tomás Civantos Hernández y promovido por Luis Villegas Catarain, no obteniendo la aprobación definitiva hasta el 8 de marzo de 1985 (BOP 27/03/1985)<sup>119</sup>.

Este desarrollo urbanístico, conocido como “Residencial las Candelas”, tiene una extensión de 35.794 m<sup>2</sup> de suelo, con una edificabilidad de 18.776 m<sup>2</sup> y 134 viviendas unifamiliares adosadas (ver Figura 46).

Tomando la orientación de la Avenida de la Universidad y al margen del tejido existente (Seminario Mayor, casas autoconstruidas de Héroe de Baler, Cárcel Provincial), la urbanización se conforma con un uniforme entramado en retícula de calles rodadas y peatonales, disponiendo las reservas dotacionales en los espacios residuales de borde con el referido tejido.

---

<sup>119</sup> Ese mismo año de 1985, el proyecto de urbanización es aprobado inicialmente el 10 de mayo y definitivamente el 14 de junio (BOP 11/07/1985), aprobándose en el pleno de 13 de diciembre el proyecto de compensación redactado a instancias de la Sociedad Industrial, Mercantil y de Obras (SIMO S.A.). En los archivos municipales (Sección de Planeamiento) consta también un anexo del proyecto de urbanización, sobre la variante de la línea de media tensión, aprobado el 10 de octubre de 1986 (BOP 15/11/1986). Un reformado del PERI, redactado por el arquitecto Joaquín Gutiérrez Sánchez, consistente en cambiar el uso de la parcela comercial a sanitario privado, es aprobado definitivamente en el pleno de 9 de julio de 1992 (BOP 26/08/1992). El acta de recepción definitiva de la urbanización no se suscribirá hasta el 17 de abril de 1996.



Figura 46. Evolución de los terrenos del PERI “Las Candelas”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 14 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito:

Tabla 14. Instrumentos de ordenación aprobados en las Candelas.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas (Área R-53-2)	08/03/1985	27/03/1985	BOP
Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas (Área R-53-2)	09/07/1992	26/08/1992	BOP

### **3.3.13 Modificación de alineaciones en la Plaza Marrón y reordenación en Sánchez Manzano con Salamanca**

Además de la producción vista de nuevo suelo urbanizado, dentro de la ciudad se proyectan dos estudios de detalle en la búsqueda de mayor ocupación y densificación edificatoria del suelo, eso sí, con simultánea apertura de calles:

El primero, redactado por el arquitecto Carlos Alonso Muñoz, afecta a parte de la manzana delimitada por la calle Diego María Crehuet, la Plaza Marrón y el callejón sobre el que se trazará la futura calle de Hernando de Soto, dentro de la subárea RO-30-7, siendo aprobado inicial y definitivamente en los plenos municipales de 14 de diciembre de 1984 y 8 de marzo de 1985 (BOP 27/03/1985), respectivamente.

El segundo estudio de detalle se localiza en parte de la subárea RP-55-3, lindando con el polígono Moctezuma, concretamente en la manzana delimitada por las calles Sánchez



Manzano y Salamanca<sup>120</sup> (ver Figura 47). Redactado de nuevo por Tomás Civantos, en esta ocasión junto al también arquitecto Joaquín Pastor Pujó, será aprobado inicial y definitivamente en los plenos de 8 de marzo (BOP/01/04/ 1985) y 14 junio 1985 (BOP 12/07/1985)<sup>121</sup>.

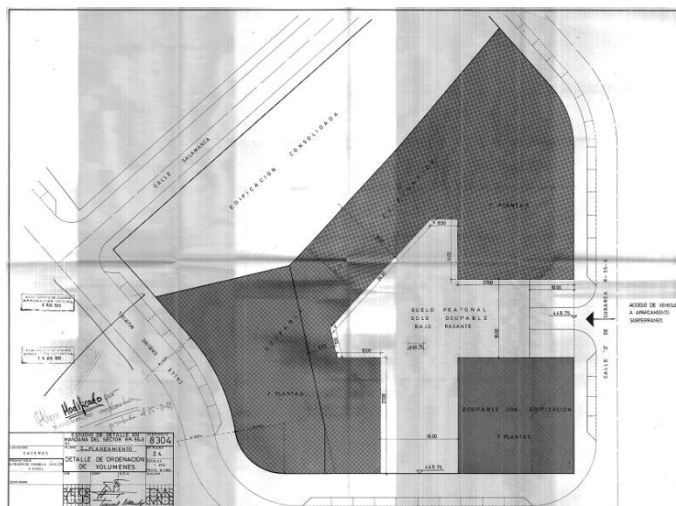


Figura 47. Estudio de detalle en manzana de la subárea RP-55-3 (1985). Plano 2.4 detalle de ordenación de volúmenes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres

### 3.3.14 La Sierrilla. Sectores 1 y 2

En 1984, sobre unas 75 hectáreas de terreno clasificado como suelo urbanizable no programado (área 202), la entidad PARQUE RESIDENCIAL NORBA S.A. formula el PAU de la Sierrilla, redactado por Carlos Zabala, que plantea la división del ámbito en dos sectores, a los que incorpora los correspondientes planes parciales, así como sistemas generales de zona verde, entre los cuales se encuentra el correspondiente a la Cañada Real del Casar (ver Figura 49). El primero de los sectores residenciales, con más de 29 hectáreas, proyecta una superficie de techo edificable de 31.936 m<sup>2</sup> y 90 viviendas unifamiliares aisladas. El segundo, de superficie inferior a 23 hectáreas, fija un techo edificable de 43.520 m<sup>2</sup> y 244 viviendas también unifamiliares asiladas (ver

<sup>120</sup> En los años treinta del siglo XX estos terrenos albergaban una fábrica de corcho (Pizarro, 2002; 114-115).

<sup>121</sup> Posteriormente se formula la delimitación de una unidad de actuación en dicho ámbito, redactada por los arquitectos Joaquín Gutiérrez y José Luis Pedrera Zamorano, y siendo aprobada inicialmente el 13 de diciembre de 1985, y definitivamente el 29 de enero de 1986 (BOP 13/02/1986). El proyecto de urbanización por el cual se materializará la actual calle Cuauhtémoc, se aprueba definitivamente el 11 de abril (BOP 02/05/1986), no rubricándose el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización hasta el 15 de abril de 1991.

Figura 48), incorporando además los terrenos ocupados por el Club de Tenis Cabezarrubia existente, al que califica como equipamiento deportivo privado.

En los plenos municipales de 9 de noviembre de 1984, 13 de diciembre de 1985 y 14 de marzo de 1986, PAU y planes parciales (PP) obtienen las aprobaciones inicial, provisional y definitiva.

Los proyectos de urbanización de cada uno de los sectores son aprobados definitivamente en el pleno del 24 de abril de 1987. El proyecto de compensación del sector 1 es aprobado el 10 de marzo de 1988, mientras que el del sector 2 se aprueba el 15 de septiembre de ese año, firmándose las actas de recepción el 18 y el 15 de diciembre de 1997, respectivamente, según consta en los archivos municipales (Sección de Planeamiento), donde figura además que, de acuerdo con la base sexta del PAU, los propietarios se constituyeron en juntas de conservación de la urbanización<sup>122</sup>, inscribiéndose como tales, el 18 de diciembre de 2003 (sector 1) y el 4 de mayo de 2000 (sector 2), en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo<sup>123</sup> (Junta de Extremadura).

Se trata del segundo PAU en aprobarse, tras el de la Mejostilla, en suelo urbanizable no programado, por tanto, y a pesar de que 4 meses antes por fin se obtuvo la aprobación definitiva del suelo urbanizable programado por el PG. Consecuencia de ello es una nueva localización discontinua de urbanización, sin integración en el tejido urbano existente en ese momento distante, hecho por otro lado que responde a la recurrente demanda en el mercado, por parte de rentas medias y altas, en cuanto a procurarse espaciosa y atractivas áreas suburbanas para su entera disposición.

En la Tabla 15 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 15. Instrumentos de ordenación aprobados en la Sierrilla.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Sierrilla 2	14/03/1986	–	–
Plan Parcial Sierrilla 1	14/03/1986	–	–
Programa de Actuación Urbanística Sierrilla	14/03/1986	–	–
Estudio de Detalle Sierrilla 2 (Previ-Cáceres)	13/04/1989	09/05/1989	BOP

<sup>122</sup> En virtud del artículo 68 del ya citado Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978).

<sup>123</sup> En virtud del artículo 7.2.j) del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 21/11/1995).

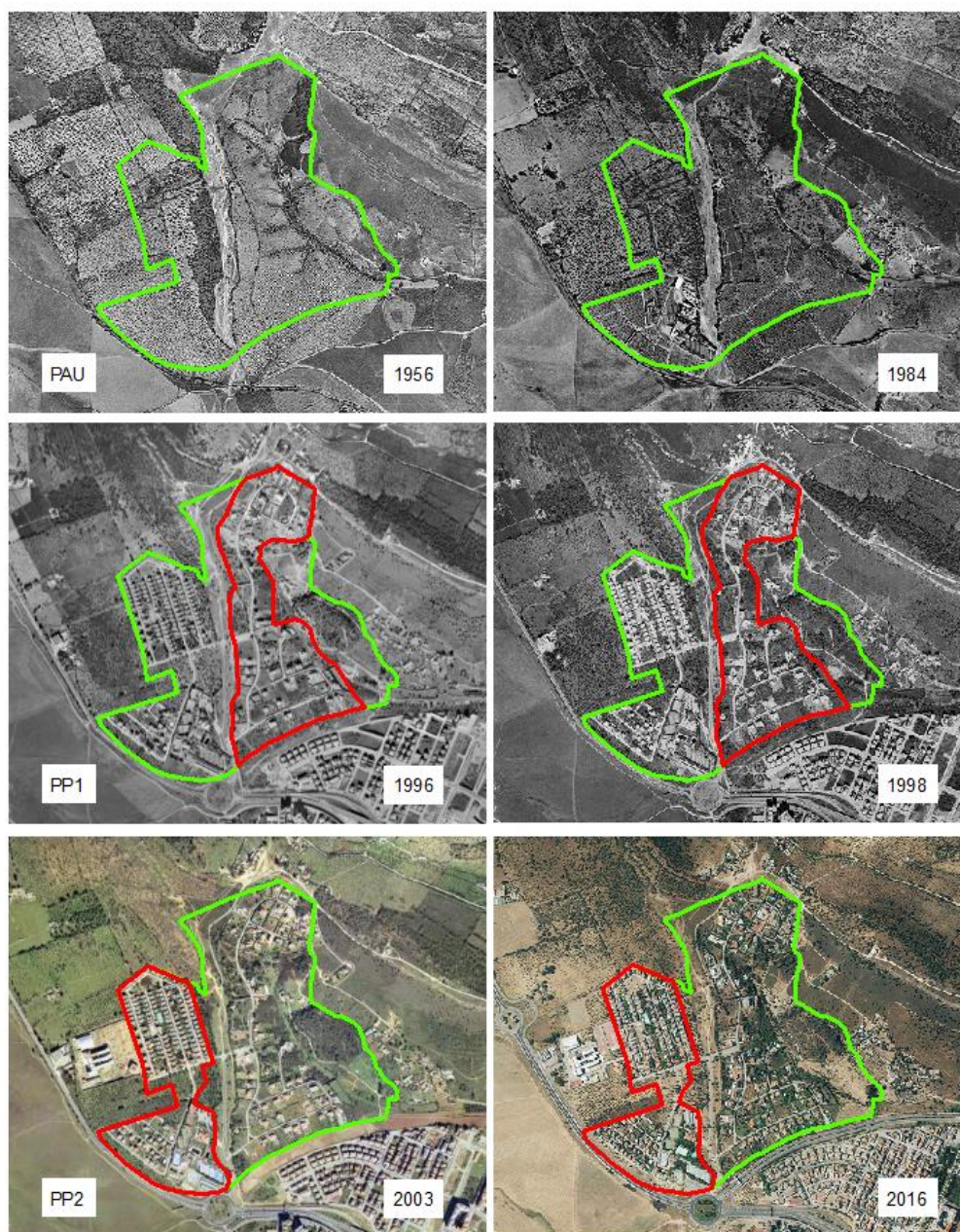


Figura 48. Evolución del PAU “La Sierrilla”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX (años 1956, 1984, 1998 y 2016) y SIG Cáceres (años 1996 y 2003).

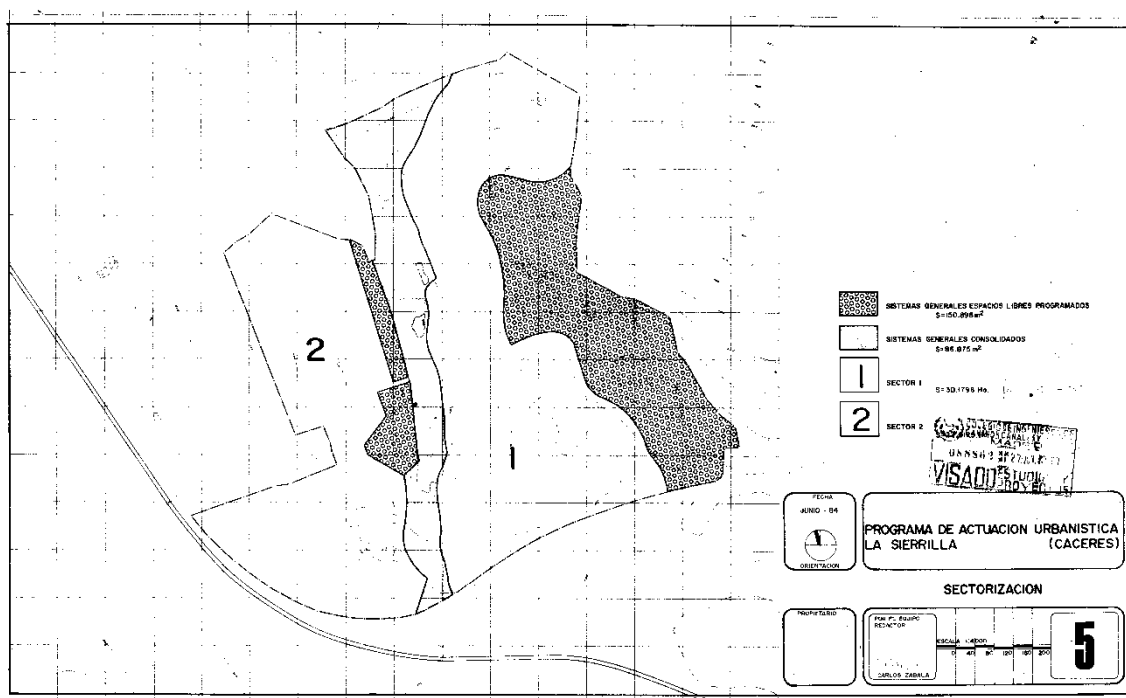


Figura 49. PAU “La Sierrilla” (1986). Plano 5 de sectorización. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

### 3.3.15 Plan Parcial de los Castellanos A

La subárea RM-59-1-A de suelo urbanizable programado es objeto del plan parcial denominado “Castellanos A”, promovido por la Sociedad Industrial, Mercantil y de Obras (SIMO S.A.) y redactado por el arquitecto Francisco Claros Vicario, obteniendo del pleno la aprobación inicial el 10 de febrero de 1984, dos aprobaciones provisionales el 13 de diciembre de 1985 y el 14 de febrero de 1986, y la aprobación definitiva el 11 de abril de ese último año (BOP 06/05/1986), está última incluyendo la correspondiente al proyecto de urbanización (ver Figura 50)<sup>124</sup>.

El resultado de la actuación, que en principio establecía una extensión de 13,5 hectáreas, abarca según medición SIG 139.474 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 69.421 m<sup>2</sup> y un máximo de 396 viviendas proyectadas en el plan parcial (ver Figura 51).

Con una morfología de ciudad jardín y una trama semiradial hacia el este se disponen las manzanas con tipología predominante de vivienda unifamiliar agrupada en módulos de cuatro unidades, otras pareadas y también una manzana de unifamiliares adosadas,

<sup>124</sup> Las manzanas 6, 9, 10 y 11 son objeto de un estudio de detalle que obtiene la aprobación inicial el 9 de mayo de 1986, y la definitiva el 11 de julio de ese mismo año. Pocos días después, el 28 de julio, es aprobado el proyecto de compensación. Otra manzana, la consignada en el plan parcial como nº 1 es objeto de un estudio de detalle que es aprobado inicialmente el 14 de abril de 1988 y definitivamente el 14 de julio siguiente (BOP 05/08/1988). La recepción definitiva de las obras de urbanización se produce el 3 de diciembre de 1992.

todo ello alrededor del corredor verde que vertebra la urbanización. En el extremo noroeste, a modo de espacio residual, se localiza la reserva de equipamientos, junto a la cual se emplaza una manzana con destino a vivienda colectiva y usos terciarios. En este último caso, las mayores alturas edificatorias ahí concentradas configuran una suerte de hito que rompe la uniformidad de volúmenes del entorno.

A pesar de que en ese momento existen sectores aún sin desarrollar entre éste y el tejido urbano consolidado, como los del R-66, o los del RM-59 (Vivero y Cabezarrubia 2), vuelve a optarse por una actuación que supone un crecimiento urbano discontinuo, decisión que sólo responde a la coyuntura de la iniciativa del propietario y promotor de suelo y no a la secuencia racional de desarrollo progresivo.

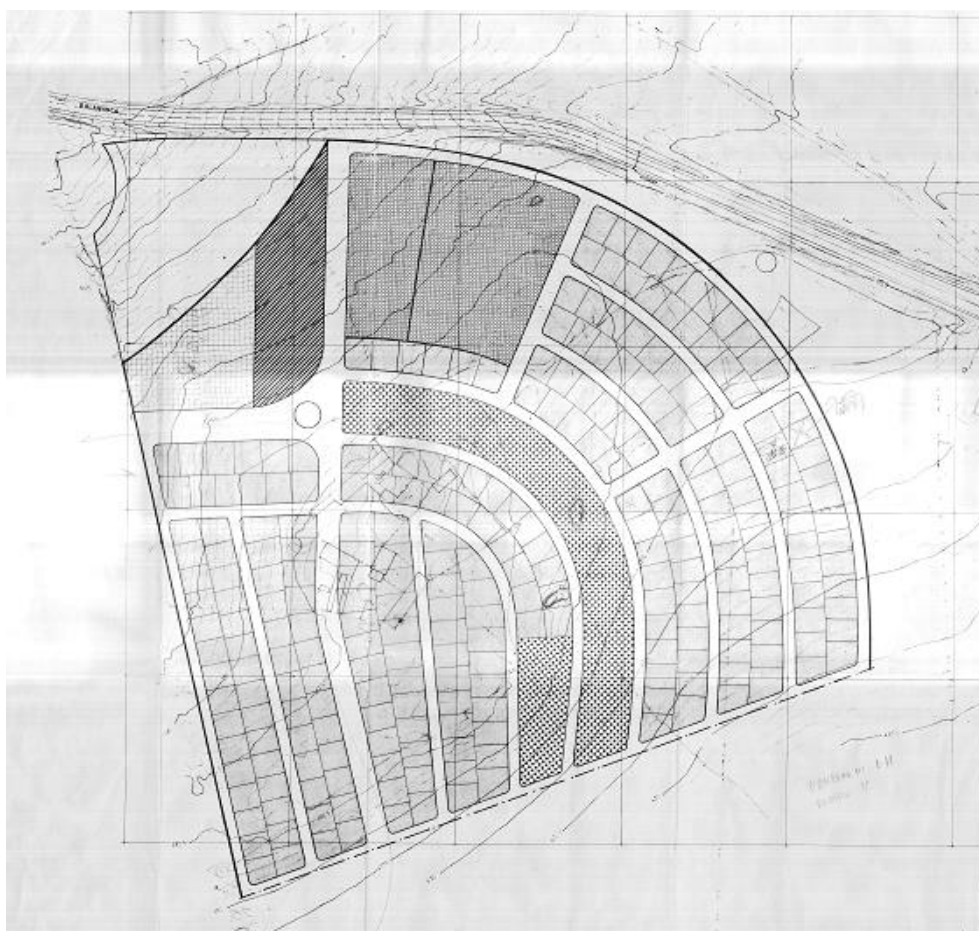


Figura 50. Plan Parcial “Castellanos A” (1986). Plano nº 11 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 51. Evolución de los terrenos del plan parcial “Castellanos A”. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 16 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 16. Instrumentos de ordenación aprobados en Castellanos A.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Castellanos A	11/04/1986	06/05/1986	BOP
Estudio de Detalle Castellanos A manzanas 6, 9, 10 y 11	11/07/1986	—	—
Estudio de Detalle Castellanos A manzana 1	14/07/1988	05/08/1988	BOP
Estudio de Detalle en parcelas 7 y 8 del antiguo sector “Castellanos A”	15/03/2012	28/05/2012	DOE

### 3.3.16 Plan Parcial de la Mejostilla 3

Siguiendo con el desarrollo del PAU de la Mejostilla, el pleno municipal, el 9 de mayo de 1986<sup>125</sup> (BOP 26/05/1986), el 11 de julio y el 12 de septiembre de ese año (BOP

<sup>125</sup> En el mismo pleno municipal de 9 de mayo de 1986 se aprueban definitivamente dos estudios de detalle del polígono industrial de las Capellanías, promovidos ambos por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES). Uno correspondiente a la manzana delimitada por las calles consignadas en el plan parcial de 1971 D, H, E y G (BOP 11/06/1986), y el otro cuyo ámbito lo constituye la manzana delimitada por las calles A, C, G y F. El último estudio de detalle que se aprueba definitivamente ese año, concretamente el 14 de noviembre (BOP 09/12/986) es el que recoge las nuevas alineaciones del manzanero, delimitado por el Camino Llano, la Plaza Marrón y las calles de Diego María Crehuet y Colón, las cuales —si bien no conseguirá ajustarse completamente a dichas alineaciones,

08/10/1986), acuerda las aprobaciones inicial, provisional y definitiva del plan parcial del sector 3, promovido por el Ayuntamiento y redactado por los arquitectos Luis González Jiménez, José Manuel Rodríguez Puebla, Miguel Matas Cascos y Santiago Murillo Martínez<sup>126</sup>.

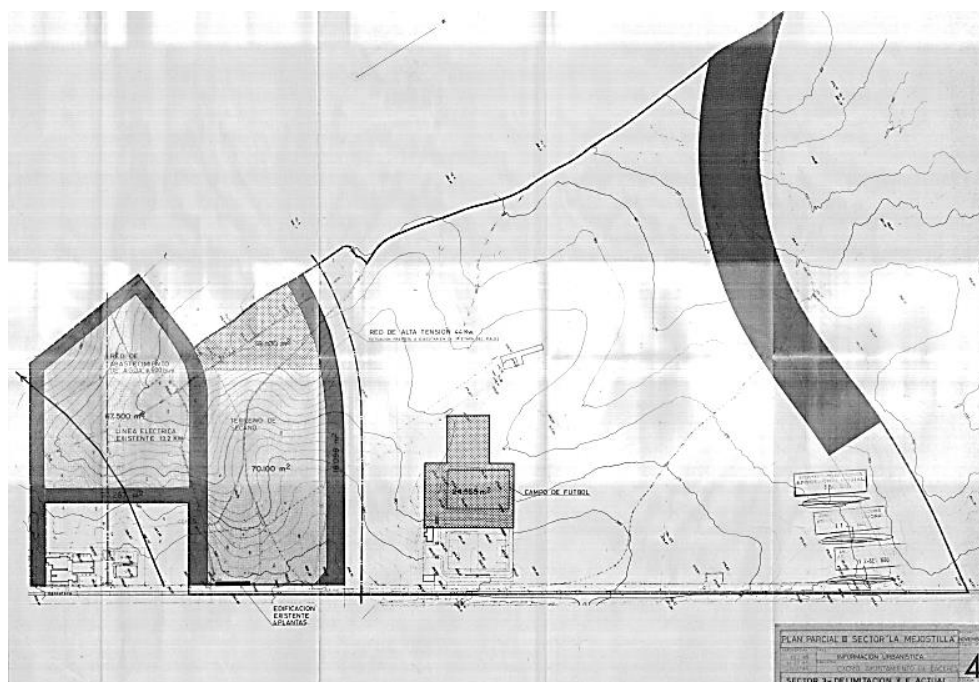


Figura 52. Plan Parcial de la Mejostilla 3 (1986). Plano 4 de delimitación del sector. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

El sector comprende una extensión discontinua que en total abarca 296.100 m<sup>2</sup>, según medición SIG, con una edificabilidad de 111.550 m<sup>2</sup> y un máximo de 940 viviendas (ver Figura 52 y Figura 53). De trama reticular según la directriz marcada por la carretera de Torrejón el Rubio (luego Avenida Héroes de Baler) se disponen varias

---

dejando varios edificios fuera de ordenación— devendrán en la creación de la actual calle de Hernando de Soto (Torrejón, 2019a).

<sup>126</sup> Los estatutos y las bases de actuación del referido polígono —que pasaría a denominarse sector 2 por la modificación del plan de etapas del PAU (Decreto 14/1988)— son aprobados inicial y definitivamente en los plenos de 13 de octubre de 1988 (BOP 09/11/1986) y 12 de enero de 1989 (BOP 06/03/1989). El proyecto de compensación se aprueba el 14 de noviembre de 1991, inscribiéndose la junta de compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, el 27 de enero de 1992 con el nº asiento 1, inscripción 1ª. Una modificación del proyecto de compensación es aprobada en el pleno de 10 de diciembre de 1992, rectificándose de nuevo en el pleno de 2 de diciembre de 1994. Como ocurrió con la Mejostilla 2, El proyecto de urbanización es aprobado inicial y definitivamente en los plenos de 6 de febrero y 9 de mayo de 1996, es decir casi diez años después de ser efectiva la aprobación del plan parcial. Por otra parte el acta de recepción definitiva de la urbanización no se suscribió hasta el 29 de enero de 2001, según consta en los archivos municipales (Sección de Planeamiento).

bandas de manzanas cerradas de vivienda colectiva entre dicho eje y el parque longitudinal que en paralelo a este cierra la ordenación por el noroeste, reservando en los espacios residuales de ese mismo borde el resto del suelo dotacional. Pese a la homogeneidad tipológica del conjunto edificatorio, se establece una alternancia en las dimensiones de las manzanas, así como una modulación jerárquica en el ancho de los espacios públicos circundantes, que, sumado a las pendientes transversales y las diferencias de rasantes derivadas de la adaptación orográfica, le confiere a este ámbito una apreciable riqueza espacial.

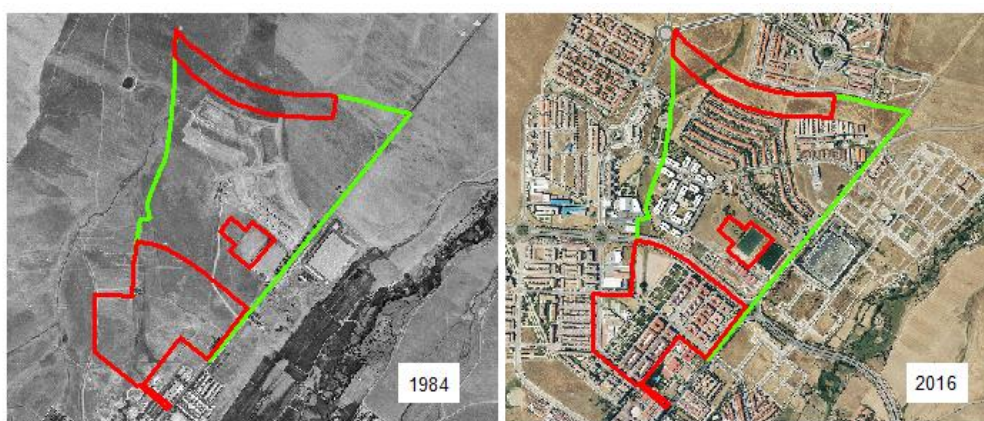


Figura 53. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 3 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

### 3.3.17 Plan Parcial del Campus Universitario

Impulsado por el Ministerio de educación, ante la necesidad de construir la Facultad de Veterinaria y el Instituto Politécnico (según se justifica en el apartado 2 de la memoria del PAU), se redacta por los servicios técnicos municipales el programa de actuación urbanística del Campus Universitario, sobre terrenos del área 72 de suelo urbanizable no programado, obteniendo las aprobaciones inicial y provisional en los plenos municipales de 9 de mayo (BOP 26/05/1986) y 11 de julio de 1986 respectivamente. Por su parte, el 3 de diciembre de ese año, el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura acuerda la aprobación definitiva<sup>127</sup>.

El plan parcial que desarrolla el PAU en su ámbito completo, es promovido por la Universidad y redactado por Tomás Civantos (ver Figura 54), obteniendo las

<sup>127</sup> La fecha consignada en la base de datos municipal de la Sección de Planeamiento es el 3 de noviembre de 1986, pero en el expediente se encuentra el certificado de 5 de diciembre expedido por Jesús Medina Ocaña, Consejero de la Presidencia y Trabajo de la Junta de Extremadura y Secretario del Consejo de Gobierno, donde se señala el 3 de diciembre como la fecha en la que dicho Consejo adopta el acuerdo de aprobar definitivamente el PAU del Campus Universitario.



aprobaciones iniciales y provisionales de forma simultánea al PAU, y siendo aprobado definitivamente en el pleno municipal de 19 de diciembre de 1986 (BOP 07/01/1987).

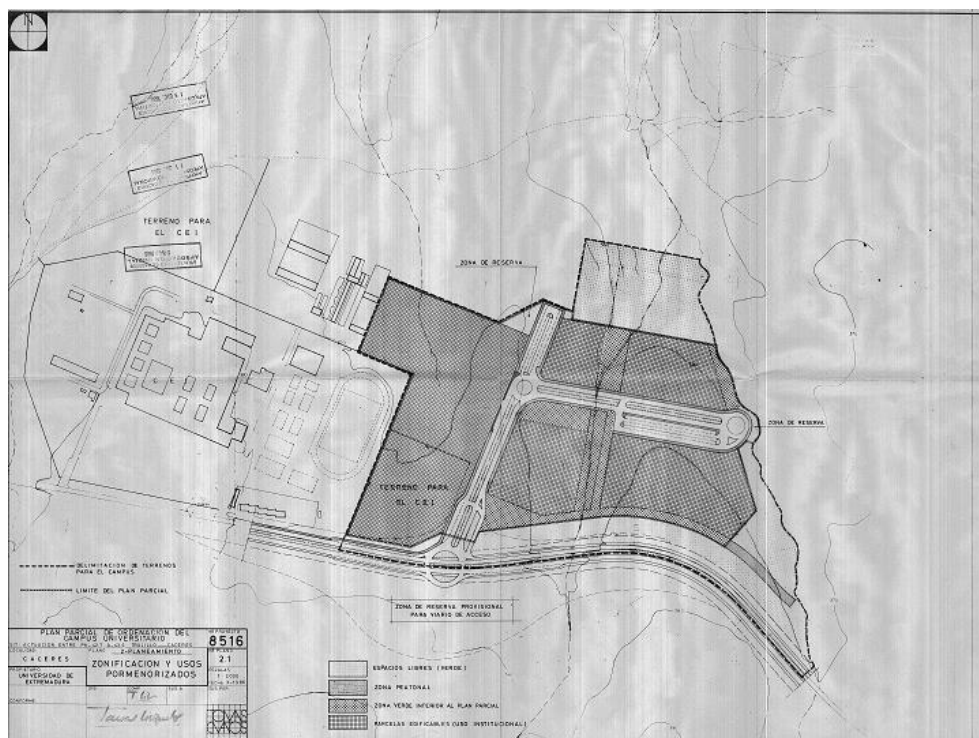


Figura 54. Plan Parcial del Campus Universitario (1986). Plano 2.1 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

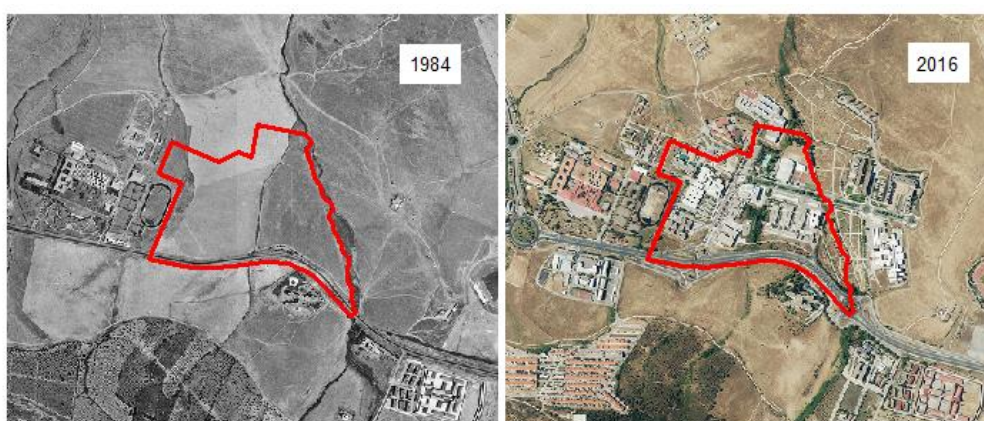


Figura 55. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Campus Universitario. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Este desarrollo planificado se produce en una extensión de 284.753 m<sup>2</sup> y proyecta una edificabilidad dotacional de 54.885 m<sup>2</sup> (ver Figura 55). Su situación en la margen

septentrional de la carretera de Trujillo, a continuación de la Universidad Laboral, refuerza la concentración dotacional “al tresbolillo” de un ámbito rústico donde entonces ya se encontraban además la Escuela de Empresariales, las instalaciones deportivas del Cuartillo y, en la margen meridional, la Subestación Eléctrica, la Residencia Asistida, el Laboratorio Agrario y la Cárcel Nueva. En lo que respecta a la propia Universidad de Extremadura, con esta actuación se consumará el abandono del centro histórico como contenedor de las actividades académicas, permaneciendo únicamente la sede institucional y administrativa (Campesino y Salcedo, 2014).

La ordenación del Campus se estructura a partir de un eje viario vertebrador que se desarrolla en forma de L, y de la preservación del arroyo del Cuartillo que atraviesa el ámbito, destinando su ribera a zona verde. Ámbito que, por otra parte, quedará desfasado en pocos años, empezando por la construcción de la Facultad de Derecho, más hacia el este, lo que supondrá tener que prolongar el referido eje viario para dotarle de acceso.

En la Tabla 17 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 17. Instrumentos de ordenación aprobados en el Campus universitario.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Programa de Actuación Urbanística del Campus Universitario	03/12/1986	–	–
Plan Parcial del Campus Universitario	19/12/1986	07/01/1987	BOP

### 3.3.18 Plan Parcial R-66-A

Redactado por A. González y F. Valverde, el también denominado “Plan Parcial de los Peritos” que ordena la subárea R-66-A (ver Figura 57) obtiene las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 28 de julio de 1986, 24 de abril y 10 de septiembre de 1987<sup>128</sup>, respectivamente.

Este desarrollo al oeste de la ciudad, entre los polígonos de la Sierrilla y los Castellanos, transforma 224.620 m<sup>2</sup> de suelo, con una edificabilidad de 98.992 m<sup>2</sup> y 500 viviendas unifamiliares pareadas y aisladas (ver Figura 56)<sup>129</sup>. Todo ello supone el

<sup>128</sup> El acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas del plan parcial fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres del 29 de septiembre de 1987.

<sup>129</sup> El proyecto de compensación es aprobado en el pleno de 22 de abril de 1988, y el proyecto de urbanización obtiene la aprobación definitiva el 14 de julio de ese año, mientras que el acta de recepción definitiva de las obras de urbanización no se suscribe hasta el 12 de febrero de 1997.

acrecentamiento del proceso urbanizador a distancia aún del tejido urbano consolidado, conectándose a este último únicamente a través de la carretera N-630.

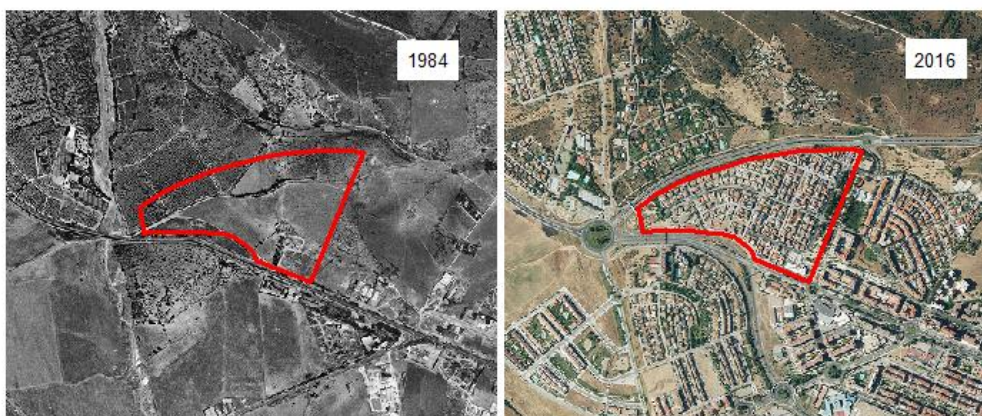


Figura 56. Evolución de los terrenos del Plan Parcial R-66-A. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

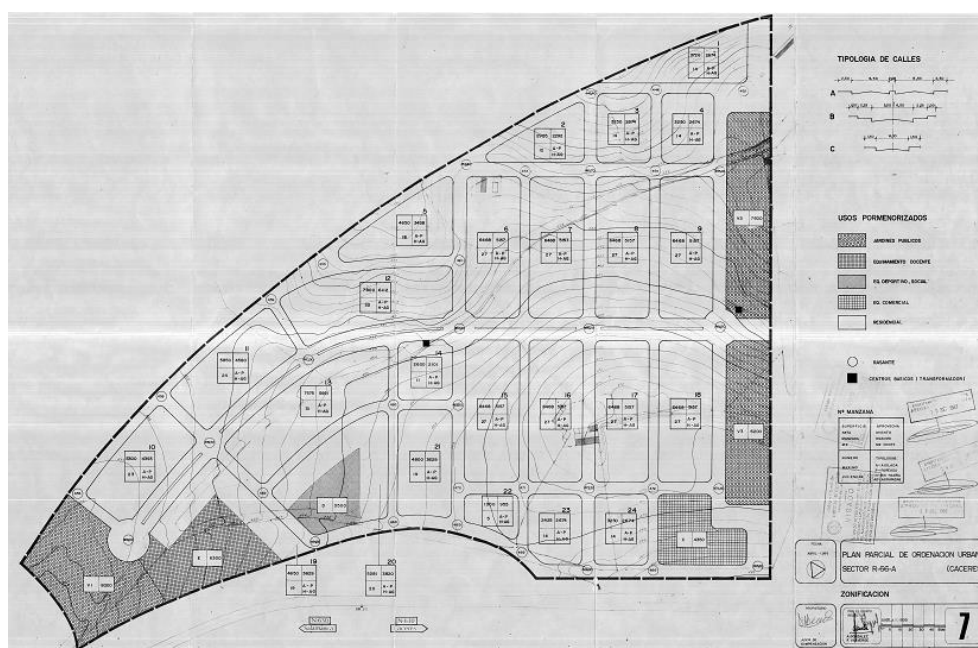


Figura 57. Plan Parcial R-66-A. Plano nº 7 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

La ordenación del sector se plantea mediante un eje viario estructurante que en su extremo oriental conectará con el sector vecino (R-66-B) y en su extremo occidental es rematado en forma de glorieta, a modo de testero de la urbanización (ver Figura 57). En uno y otros bordes se disponen las zonas verdes y la reserva de suelo para equipamientos, de forma jerarquizada y transversal al eje estructurante en el lado este y

ocupando el espacio residual en el lado oeste. El manzanero residencial se organiza sobre una trama reticular en contraposición a la accidentada topografía, muy deprimida en la cuenca septentrional que vierte al arroyo de Aguas Vivas, por lo que varias calles que siguen esa orientación, así como la mitad norte de la zona verde del borde oriental, alcanzan pendientes muy por encima de los límites que más tarde marcará la normativa de accesibilidad<sup>130</sup>.

En la Tabla 18 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 18. Instrumentos de ordenación aprobados en el R-66-A.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial R-66-A	10/09/1987	29/09/1987	BOP

### 3.3.19 Plan Especial de Reforma Interior RP-51-3

Dentro de la subárea RP-51-3, en la parte que no se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial de las Acacias (1977), la empresa “Cerámica Nuestra Señora de la Montaña S.A.” (CERMOSA, antes GEINEXSA), promueve un PERI redactado por Tomás Civantos que obtendrá las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 7 de mayo, 10 de septiembre y 10 de diciembre de 1987 (BOP 14/01/1988) respectivamente<sup>131</sup>.

Partiendo de unos máximos dispuestos en el PG para la referida subárea, de 73,7 viviendas por hectárea y 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad, se acomete la correspondiente actuación urbanizadora sobre una superficie donde se encontraba la industria cerámica

---

<sup>130</sup> No será hasta el ya derogado Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura, aprobado en virtud del Decreto 153/1997 de 22 de diciembre (DOE 24/01/1998), cuando se establezcan unas condiciones específicas para los espacios urbanos de uso público de nueva creación (art. 5), de manera que los instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen garanticen “la accesibilidad y la utilización de la red viaria peatonal, de los parques y jardines, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras” por lo que “la planificación, urbanización, trazado y ejecución de las vías públicas, itinerarios peatonales y espacios urbanos de uso público se llevará a cabo de forma que las pendientes longitudinales y transversales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano resulten accesibles, para lo que se ajustarán a las disposiciones específicas recogidas en el presente Reglamento” (art. 5). En aplicación de lo anterior, la norma técnica U.1.1 del reglamento disponía una pendiente máxima longitudinal del 6 %, parámetro actualmente vigente en aplicación del art. 5.2.h) del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, desarrollado por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11/03/2010).

<sup>131</sup> El proyecto de urbanización es aprobado inicialmente el 26 de julio de 1988 y definitivamente el 15 de septiembre de ese año (BOP 24/11/1988), y el proyecto de compensación se aprueba por acuerdo plenario de 30 de enero de 1989, suscribiéndose las escrituras de adjudicación el de 11 de abril 1989, ante el notario Francisco García Domínguez, con el nº 697 de su protocolo.

que da nombre a la actuación. Con una extensión prevista de 18.542 m<sup>2</sup> (19.411 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG) el PERI contempla una edificabilidad de 19.098 m<sup>2</sup> y 135 viviendas repartidas en distintos bloques plurifamiliares, incluyendo una parcela para equipamiento dotacional para guardería infantil (1.354 m<sup>2</sup>) y otra para zona verde (2.433 m<sup>2</sup>), ambas en el extremo oriental que linda con el Parque del Príncipe (ver Figura 58y Figura 59).



Figura 58. PERI RP-51-3 (CERMOSA). Plano 2.1 de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 59. Evolución de los terrenos del PERI RP-51-3 (CERMOSA). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Esta pequeña actuación de tipología residencial colectiva en bloques abiertos, levantados sobre un terreno en pendiente que desciende hasta el Arroyo Aguas Vivas, supone el remate occidental del polígono de la Acacias y servirá de bisagra con el contiguo R-66-B, en ese momento aún sin iniciar su desarrollo.

En la Tabla 19 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 19. Instrumentos de ordenación aprobados en el PERI RP-51-3 (CERMOSA).

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial de Reforma Interior CERMOSA (Área RP-51-3)	10/12/1987	14/01/1988	BOP

### **3.3.20 Modificaciones del Plan General y más estudios de detalle**

No se ha encontrado el expediente en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento, pero el SITEX nos da cuenta de una modificación del plan general aprobada definitivamente, por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en virtud del Decreto 13/1988, de 8 de marzo (DOE 15/03/1988), cuyo objeto es la nueva redacción del art. 88 de las normas urbanísticas, de manera que se amplíe la altura libre mínima en planta baja, de 2,4 a 4,5 metros, y se establezcan los requisitos para la disposición de entreplantas.

Afectando a una manzana sin edificar delimitada por la avenida de la Hispanidad y la calle Río Miño, dentro del ámbito del estudio de detalle del Espíritu Santo aprobado en 1984 y para establecer volúmenes de edificación residencial, un nuevo estudio de detalle obtiene la aprobación definitiva en el pleno municipal de 10 de marzo de 1988 (BOP 15/04/1988)<sup>132</sup>.

La manzana delimitada por las calles de Santa Joaquina de Vedruna, Hermandad, Gómez Becerra y la actual Obispo Jesús Domínguez es sometida a un estudio de detalle que obtiene la aprobación definitiva en el pleno municipal de 12 de mayo de 1988 (BOP 30/05/1988)<sup>133</sup>.

<sup>132</sup> Sólo se ejecutó parte de las determinaciones del estudio de detalle, dejando sin edificar una zona. En la modificación puntual del Plan General Municipal vigente aprobada el 26/02/2018 (DOE 15/03/2018), cuyo objeto es posibilitar la ampliación del cercano Palacio de Justicia, la parte de suelo aún sin edificar ha sido incorporada al Área de Planeamiento Específico APE 28.02, quedando calificada con uso terciario comercial y de oficinas.

<sup>133</sup> En el expediente municipal de la Sección de Planeamiento consta Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, de 29 septiembre 1988, informando desfavorablemente el estudio de detalle. No obstante a lo anterior, un examen de la realidad (ortofoto PNOA 2016) nos indica que el objeto de dicho instrumento de ordenación fue finalmente materializado.

Otra manzana, la delimitada por la Avenida de San Blas, Ronda del Matadero, Betania y la actual San Juan de Ávila, es objeto de un estudio de detalle que obtiene la aprobación definitiva el 15 de septiembre de 1988 (BOP 18/10/1988).

En el sector 2 de la Sierrilla, unos terrenos que incluyen el actual club social de la urbanización son objeto de un estudio de detalle cuya aprobación definitiva se acuerda en el pleno de 13 de abril de 1989 (BOP 09/05/1989).

Aunque tampoco se ha encontrado en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento, el SITEX nos da cuenta de una nueva modificación del plan general que es aprobada definitivamente en virtud del Decreto 42/1989, de 9 de mayo, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente<sup>134</sup>, la cual afecta al viario incluido en el ámbito del “Plan Especial de Protección y Rehabilitación”<sup>135</sup>, y a la subzona asignada a la Ribera del Marco, pasando a ser zona CH-R “Centro Histórico de respeto” (DOE 26/05/1989).

En el solar donde se ubicaba la antigua estación de autobuses<sup>136</sup> y base de lo que hoy se conoce como Edificio Europa, la manzana sobre la que éste se levanta, delimitada por la actual Avenida de Virgen de Guadalupe (entonces prolongación) y las calles Gil Cordero, Juan XXIII y Argentina, es objeto de un estudio de detalle cuya aprobación definitiva se acuerda en el pleno municipal del 11 de mayo de 1989 (BOP 06/06/1989).

Una manzana sita entre la carretera de Badajoz (actual avenida de la Constitución) y la calle Santa Lucía es objeto de un estudio de detalle que obtiene la aprobación definitiva el 8 de junio de 1989 (BOP 12/07/1989)<sup>137</sup>.

Otra nueva modificación del plan general se formula con objeto de reordenar la subárea RO-30-3, donde se encuentra el conocido como barrio de las Casas Baratas, obteniendo la aprobación definitiva mediante Orden de 18 de octubre de 1989, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente (DOE 07/11/1989)<sup>138</sup>.

---

<sup>134</sup> La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente se atribuye las funciones derivadas del Decreto del Presidente de 10 de julio de 1986, por el que se asignan y distribuyen entre las Consejerías de la Junta de Extremadura las competencias transferidas por la Administración del Estado (DOE 22/07/1986), entre ellas las materias contenidas en el Real Decreto 1135/1984, de 22 de febrero, sobre valoración definitiva, ampliación de las funciones, servicios y medios y adaptación de lo transferido a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de urbanismo (BOE nº 146, de 19 de junio de 1984, páginas 17893 a 17896).

<sup>135</sup> Posiblemente se refiere al Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico que en esas fechas ya se encontraba con aprobación inicial, como se indica en el apartado 3.3.23.

<sup>136</sup> La estación de autobuses se trasladaría a su actual ubicación en 1987 (Bravo, 2012).

<sup>137</sup> Contra la aprobación definitiva se presentaron dos recursos de reposición que fueron desestimados en el pleno municipal de 9 de noviembre de 1989. Contra dicho acuerdo se interpuso recurso contencioso nº 78 de 1990, siendo estimado en sentencia nº 73, de 25 de febrero de 1991, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, declarando la nulidad del estudio de detalle.

<sup>138</sup> Esta modificación trata de corregir el proceso iniciado en 1957 con el grupo de viviendas “Matías Montero” por el cual se venía sufriendo la desordenada sustitución de las homogéneas tipologías unifamiliares originales por otro tipo de edificaciones degradantes del conjunto. Por otra parte, dado que

### **3.3.21 Las normas complementarias**

El SITEX recoge dos normas complementarias<sup>139</sup> consignadas como aprobadas definitivamente y que no han podido ser localizadas en los archivos municipales digitalizados de la Sección de Planeamiento. Sin embargo, por el propio Diario Oficial de Extremadura (DOE 07/11/1989) sabemos que en realidad una de ellas, las normas complementarias del Plan General de Ordenación Urbana en el barrio “El Carneril”, no obtuvieron tal aprobación definitiva. En la referida publicación consta la Orden de 18 de octubre de 1989, dictada por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, en la que se señalan los antecedentes de la tramitación, con las aprobaciones inicial y provisional acordadas por el Ayuntamiento de Cáceres en las sesiones plenarios del 11 de julio y 12 de septiembre de 1986, respectivamente. Remitidas al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, las normas fueron devueltas al consistorio para corregir las deficiencias y errores advertidos en informe evacuado el 9 de noviembre de 1987. Con fecha de 8 de julio de 1988 vuelve a remitirse la documentación parcialmente modificada y vuelve a solicitarse la aprobación definitiva. Sobre la base de todo ello, la disposición adoptada en la Orden, es la siguiente:

“Las actuaciones y ordenación que se proponen con las Normas Complementarias de Planeamiento tramitadas, suponen una modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, dado que:

- Se produce un incremento en la edificabilidad, densidad y ocupación señalada por el P.G.O.U., debiéndose acompañar ésta de mayores espacios libres.
- Se permiten viviendas unifamiliares, cuando el uso RES-2 del P.G.O.U. sólo permite viviendas colectivas.

---

el PG permite la vivienda colectiva en el ámbito, en la modificación se opta por favorecer la vivienda agrupada, preservando las viviendas con jardín delantero en Alfonso IX. Además, es este instrumento el que plantea la configuración de soportales en las calles Marqués de Oquendo, García Holguín y Lucio Cornelio Balbo, y que aún se contempla en la ordenación urbanística actual. Sin embargo, la realidad a día de hoy es que esta decisión formal no se ha materializado en los términos previstos pues los soportales, que hasta la fecha sólo han llegado a ejecutarse parcial y aisladamente, no se abren al espacio público sino que se cierran con cancelas. Por otra parte, la renovación edificatoria está acabando con la referida homogeneidad edificatoria original.

<sup>139</sup> El art. 71 del TR1976 establece que las normas complementarias deben contener las siguientes determinaciones: a) Fines y objetivos de su promulgación; b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación; c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen, en su caso; d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan; e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general o comunitario. Para la urbanización y edificación al amparo de Normas Complementarias y Subsidiarias, éstas deberán prever, además de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, los siguientes extremos: a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible; b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos; c) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias Normas.



—El apartado 3 de la Normativa no se adapta a lo señalado por los artículos 88.2 y 89.2 del Reglamento de Planeamiento<sup>140</sup>.

—Y existen discrepancias en los planos respecto a los límites de la zona afectada.

Por todo ello, debería tramitarse como Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana”, (modificación de la que no se tiene constancia).

En cambio, las otras normas complementarias, las referentes a la Entidad Local Menor de Valdesalor, cuyo documento de avance fue aprobado en el pleno municipal de 12 de noviembre de 1987 y obtuvieron la aprobación inicial el 30 de enero de 1989, sí fueron aprobadas definitivamente en virtud de Orden también de 18 de octubre del mismo año (DOE 07/11/1989).

En cualquier caso no se ha encontrado ninguna actuación de nueva urbanización en desarrollo de ninguna de las normas complementarias.

### **3.3.22 Los Fratres RP-55-2**

Como ya se indicó al hablar de la Revisión del PG, los terrenos que dejó vacantes el traslado de las instalaciones ferroviarias en 1963 fueron objeto de un plan parcial que obtuvo aprobación definitiva el 26 de mayo de 1969. Por una serie de factores, entre los cuales se encontraban “las cargas que suponen la ubicación de distintas edificaciones diversas e industrias” (García Collado, 1985; 28), el desarrollo de dicho plan parcial no logró iniciarse. Transcurrida más de una década y a iniciativa de varios de los propietarios de los terrenos, el pleno municipal de 15 de octubre de 1980 aprueba inicialmente las bases de actuación y estatutos de la junta de compensación (BOP 27/10/1980), obteniendo la aprobación definitiva en el pleno de 10 de febrero de 1981. La escritura de constitución de la junta de compensación se suscribe el 14 de abril siguiente, siendo otorgada ante el notario Antonio Varona Díaz con el nº 1227 de su protocolo y aprobada en el pleno del 12 de mayo de ese año. Sin embargo, hasta el 14 de enero de 1985 la comisión permanente del Ayuntamiento no acuerda la ejecución inmediata del polígono, contemplando como cuestión esencial la modificación del plan parcial para adaptarlo al PG, cuyo ámbito hace coincidir con la subárea RP-55-2, dentro ya del suelo urbano.

Así llegamos a la Modificación del PG, de cuyos trabajos y vicisitudes da buena cuenta Campesino y en la que participan Javier García-Aguilera Collado como director del equipo, el taller de arquitectura de Ricardo Bofill, la economista María Antonia Burgos, el ingeniero de caminos Victoriano Roncero y el propio Antonio José Campesino en su condición de geógrafo-urbanista (Campesino, 2019a). Un avance de dicho instrumento se aprueba en el pleno de 7 de mayo de 1987, mientras que las aprobaciones inicial y

---

<sup>140</sup> El artículo 88.2 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) establece que “Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los Planes que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas”. El artículo 89.2 dispone que las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

provisional se acuerdan en los plenos de 14 de julio de 1988 y 9 de marzo de 1989. La aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, en el Sector RP-55-2 "Los Fratres", se dispone en virtud de la Orden de 20 de octubre de 1989, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente (DOE 07/11/1989)<sup>141</sup>.

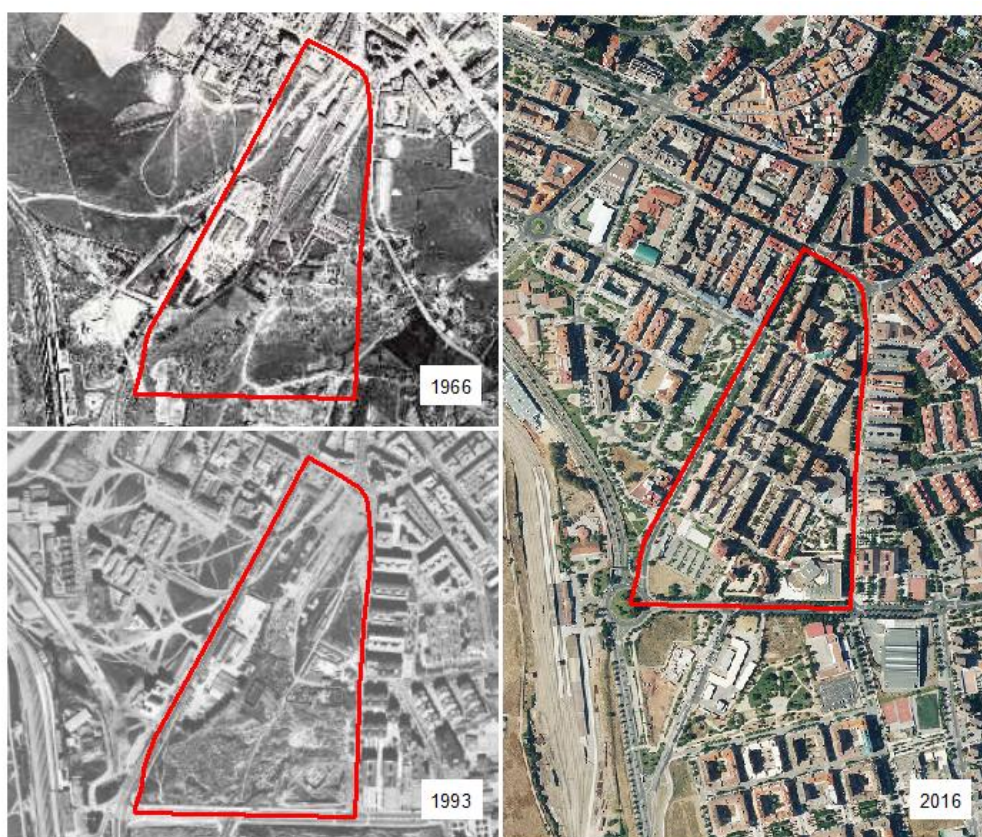


Figura 60. Evolución del polígono de "Los Fratres". Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (años 1966 y 1993) e IDEEX (año 2016).

La actuación resultante se extiende a una superficie total de 181.128 m<sup>2</sup> (según medición SIG), con una edificabilidad planteada de 179.055 m<sup>2</sup> y 1.380 viviendas (ver Figura 61 y Figura 60).

Tomando la directriz geométrica de la Avenida de Alemania, la trama reticular adoptada se enriquece con el catálogo tipológico elegido (bloques abiertos en dicha avenida, manzanas semicerradas de diferentes alturas en el interior, tanto plurifamiliares como, en menor medida, unifamiliares adosadas), las secuencias espaciales entre los viarios y las zonas verdes a modo de patios porticados, así como la introducción de alineaciones

<sup>141</sup> El proyecto de urbanización no se aprueba definitivamente hasta el pleno de 27 de julio 1992, aprobándose el final de las obras de urbanización en el pleno del 11 de abril de 1996.

semicirculares en los testeros de algunas de las calles. Quizá el elemento más sensible es la diferencia de rasante definitiva entre la urbanización de la avenida de Alemania y la calle Gran Bretaña, salvada transversalmente por escalinatas y cuya disposición alineada a vial de los altos edificios de la avenida genera una fuerte sensación de encajonamiento.

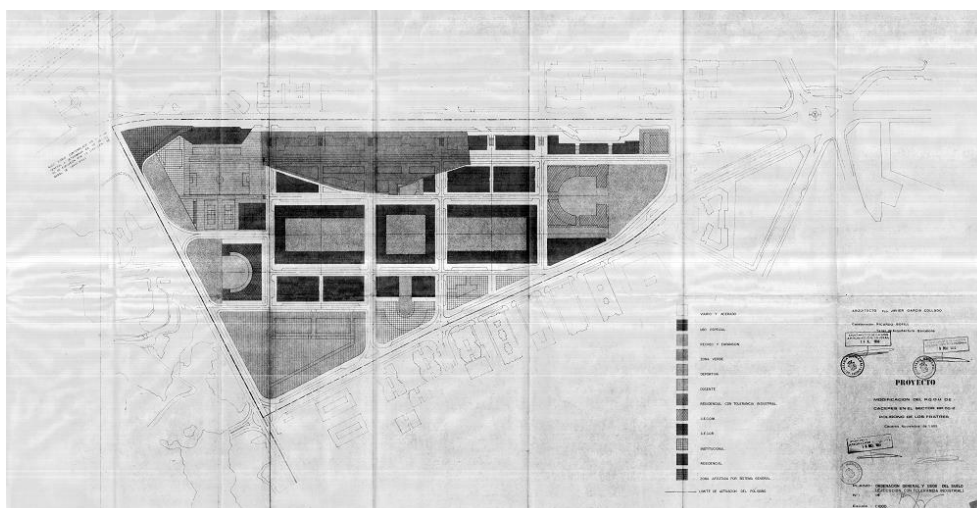


Figura 61. Modificación PG de “Los Fratres” (1989). Plano nº 14 de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En la Tabla 20 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 20. Instrumentos de ordenación aprobados en Los Fratres.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Los Fratres	26/05/1969	—	—
Modificación PG polígono Los Fratres (Área RP-55-2)	20/10/1989	07/11/1989	DOE
Estudio de Detalle en parcelas 43 y 44 del polígono Los Fratres	19/10/1995	15/11/1995	BOP
Estudio de Detalle de la parcela 1 del polígono Los Fratres	11/09/1997	09/10/1997	DOE
Estudio de Detalle de la parcela 4606 del polígono Los Fratres	15/04/1998	06/06/1998	DOE
Estudio de Detalle de la parcela 4610 del polígono Los Fratres	27/07/2000	17/08/2000	BOP

### **3.3.23 Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico**

Tras la Declaración de la UNESCO del 25 de noviembre de 1986, por la que la “ciudad vieja” se integra en la lista del Patrimonio Mundial, el Ayuntamiento encarga la redacción del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico (PEPRPACC) al equipo “DELTA SUR”, cuyo director era el arquitecto Santiago Rodríguez-Gimeno Martínez (Campesino, 2019b). El PEPRPACC obtiene las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos de 15 de septiembre de 1988, 14 de septiembre de 1989 y 8 de marzo de 1990 (BOP 29/03/1990)<sup>142</sup>.

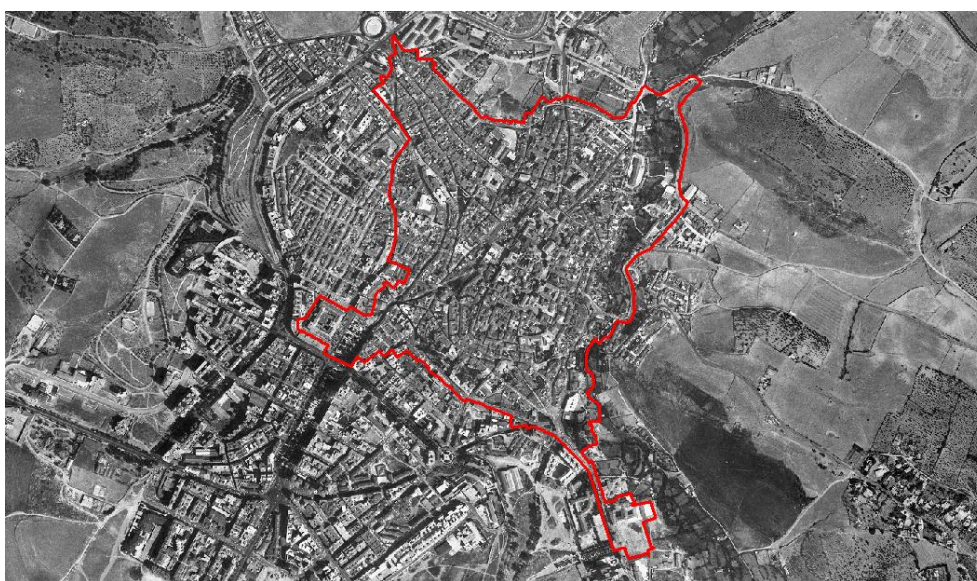


Figura 62. Delimitación del ámbito PEPRPACC. Fuente: elaboración propia sobre base IDEEX (año 1984).

Los criterios de ordenación se definen en el apartado I.4 de la Memoria del PEPRPACC, los cuales parten de los expresados por la población a través de la encuesta efectuada y durante el preceptivo proceso de información al público, así como de “la meta genérica de conservar y poner en valor la ciudad histórica, reestableciendo su vitalidad y definiendo su papel en el conjunto urbano” (apartado 4.1. Metas, fines, objetivos y políticas).

Como objetivos urbanísticos generales se señalan los siguientes (apartado 4.2):

---

<sup>142</sup> En el pleno de 29 de junio de 1990 se resuelven varios recursos de reposición, de los cuales dos derivaron en dos recursos contencioso-administrativos. Sobre el Recurso nº 630/90 el Tribunal Superior de Justicia dicta Sentencia nº 1, de fecha 17 de enero de 1992, cuyo sentido estimatorio tiene como efecto la calificación como “jardín privado singular” una finca en la calle Sierpes. Sobre el segundo, Recurso nº 784/90, el mismo órgano judicial dicta Sentencia nº 390, de fecha de 21 julio de 1993, en la que se anula la obligación de mantener el muro de una finca en el Camino Llano

“a) Protección del ámbito del conjunto histórico artístico (ver Figura 62) con definición global y pormenorizada.

b) Precisión de las actuaciones para la rehabilitación del área de actuación, determinando:

- La situación de la edificación y del espacio exterior.
- El grado de protección de los bienes.
- El régimen pormenorizado de los edificios catalogados.
- Las intervenciones a llevar a cabo en la edificación.
- Las actuaciones sobre las infraestructuras básicas y viarias.
- Las actuaciones sobre la red de transporte que demandan las determinaciones relativas al tráfico en el área.

c) Pormenorización de las medidas de intervención por subámbitos morfológicos.

d) Fomento de la integración del área de actuación en el conjunto urbano.

e) Concreción del régimen de los usos urbanos que deberán precisar el carácter y la función urbana asignada al Centro Histórico.

f) Definición de las medidas para el mantenimiento de la población residente”.

De entre las políticas de fomento del Centro Histórico (apartado 4.3.1) se distinguen las encaminadas a la protección y fomento de la imagen histórica, las dirigidas a la recuperación del espacio urbano y las políticas de revitalización.

Asimismo, el Plan Especial pretende dar respuesta a los problemas y demandas de los sectores de actividad en (apartado 4.3.2):

“a) Vivienda: mediante el fomento de una política de rehabilitación eficaz y sostenida, y de la ocupación del parque de vivienda existente, mejorando la imagen de las áreas de vivienda y la oferta residencial.

b) Equipamiento: desarrollando las previsiones del Plan General y fomentando el acondicionamiento de los espacios libres urbanos.

c) Transporte: definición de directrices para la resolución de los problemas generados por la circulación y el tráfico pasante, orientando: la utilización del transporte público; la resolución de los problemas del aparcamiento; la limitación de la circulación en determinadas calles y plazas.

d) Comercio, servicios y actividades económicas: el Plan incentiva la actividad comercial y los servicios y actividades económicas de centralidad potenciando su buen funcionamiento y la adecuación de su marco medioambiental, bien a través de medidas normativas directas de rehabilitación o mediante la aplicación de medidas indirectas que inciden sobre aspectos como por ejemplo el transporte, el aparcamiento en sus diversas funciones y la actividad residencial.

Se fomenta la actividad del turismo cultural acogiendo las actividades vitalizadoras y ampliando la oferta cultural con la rehabilitación de la edificación y del espacio urbano.

Se regula la aparición de nuevas actividades, limitando su dimensión para evitar la congestión y la agresión indeseable a las actividades preexistentes.

e) El patrimonio cultural: se fomenta la puesta en valor de los contenidos y elementos de interés cultural del Conjunto Monumental y de los espacios urbanos vinculados.

Se potencia el papel del centro histórico como soporte de la actividad cultural incentivando la utilización de edificios y elementos de interés cultural e histórico para estos fines”.

Por último, el PEPRPACC “pretende la incorporación de iniciativas de las instituciones y de las personas, potenciando el papel integrador que debe caracterizar al planeamiento urbanístico como catalizador de la voluntad ciudadana” (apartado 4.3.3).

La consecución de estos objetivos treinta años después puede decirse que ha tenido un éxito sólo parcial. Si bien la rehabilitación edificatoria ha sido una constante, los procesos de deterioro del parque inmobiliario y de despoblación han ido en paralelo. En cuanto a la revitalización, primero consistió en el establecimiento institucional (salvo el traslado parcial universitario ya descrito al analizar el plan parcial del campus) y en los últimos años, los alojamientos turísticos (Torrejón, 2019b).

Por otra parte, prácticamente ninguna de las unidades de actuación planificadas ha sido desarrollada (art. II.5.2 y plano 19 de áreas de intervención), habiendo sufrido el PEPRPACC hasta 15 modificaciones puntuales, la mayoría de ellas como respuesta a proyectos de envergadura que colisionaban con la ordenación original.

En cuanto a sus pretensiones dispositivas, el Ayuntamiento nunca llegó a dictar la “Carta de colores y acabados, aplicable a los distintos supuestos de edificaciones” que, en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del PEPRPACC, debía haber acometido (art. III.41.5.a). Tampoco estableció el consistorio las medidas económicas y fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arqueológico (art. III.52.2), etnográfico (art. III.55.2), de sitios (art. III.61.2) y de jardines (art. III.64.2), que debían haberse dispuesto a los seis meses de la referida aprobación. Otras determinaciones incumplidas son las relativas al estudio de la edificación de interés etnográfico y a la redacción de unas normas especiales para su protección (art. III.54.1), así como a la elaboración de un inventario de bienes muebles de interés etnográfico (art. III.54.3), cuestiones todas ellas que debían haberse sustanciado a los dos años de la aprobación del PEPRPACC (art. III.54.1). Igualmente, desatendida fue la previsión de formulación de un “Plan Especial de Protección de las Infraestructuras Históricas” (art. III.54.2), o el proyecto conjunto municipal de acondicionamiento de los huertos y los terrenos con servidumbre de tratamiento paisajístico, éste último debiendo haber sido redactado dentro del año siguiente a la referida aprobación definitiva (art.III.63.7).

En la Tabla 21 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 21. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito PEPRPACC.

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Especial de Reforma Interior de la Ribera del Marco (Área CCH-30-1)	01/12/1981	27/01/1982	BOP
Modificación PG viario Ribera del Marco	09/05/1989	26/05/1989	DOE
Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC)	08/03/1990	29/03/1990	BOP
Modificación PEPRPACC Travesía Puente Vadillo	28/12/1993	18/03/1994	BOP
Modificación PEPRPACC Avda. de España, 1 (El Requeté)	13/10/1994	28/11/1994	BOP
Modificación PEPRPACC Mira al Río, 1	23/03/1995	30/05/1995	DOE
Modificación PEPRPACC Plaza de las Canterías	13/04/2000	18/05/2000	DOE
Estudio de Detalle en Tenerías, Plaza de Sinaí	20/04/2001	05/05/2001	BOP
Modificación PEPRPACC calle Parras, 25 (Hotel Don Manuel)	20/04/2001	03/05/2001	DOE
Modificación PEPRPACC calle Nueva, 5	13/09/2001	09/10/2001	DOE
Modificación PEPRPACC en el ámbito de San Francisco, Mira al Río, San Roque y Fuente Concejo	15/07/2004	23/10/2004	DOE
Modificación PEPRPACC en solar de la calle San José	19/05/2005	29/07/2005	BOP
Estudio de Detalle entre Avenida de España, 3, y calle Apareadores, 2 y 4 (ámbito PEPRPACC)	16/02/2006	23/03/2006	BOP
Modificación PEPRPACC parcela calle Condes, San Mateo y Olmos (ATRÍO)	05/06/2007	28/06/2007	BOP
Modificación PEPRPACC consistente en la adaptación de dicho plan especial al proyecto de rehabilitación y adaptación del palacio de Godoy a conservatorio oficial de música de Cáceres	19/11/2009	10/11/2010	DOE
Estudio de Detalle en calle Torremochada, 1 (ámbito PEPRPACC), nuevo uso dotacional institucional Capital Europea de la Cultura 2016	17/06/2010	04/10/2010	DOE
Modificación PEPRPACC consistente en la asignación de edificabilidad a la parte no edificada de la parcela nº 52 de	17/03/2011	22/06/2011	DOE

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
la calle Villalobos			
Modificación PEPRPACC que afecta al contenido del artículo III.27, apartado 2B, de las Ordenanzas	20/10/2011	19/12/2011	DOE
Modificación PEPRPACC en la calle Nidos, 27	16/02/2012	30/01/2013	DOE
Modificación PEPRPACC cuyo objeto es la ordenación del espacio ocupado por Centro de Artes Visuales “Helgar de Alvear”	24/04/2012	14/05/2012	DOE
Estudio de Detalle en la Plaza Obispo Galarza, números 2 y 5, esquina con Alzapiernas	21/02/2013	13/05/2013	DOE
Modificación PEPRPACC cuyo objeto es la adecuación integral del Museo de Cáceres sito en el Palacio de las Veletas y la Casa de los Caballos	19/11/2015	18/01/2016	DOE
Modificación PG cuyo objeto es la manzana delimitada por las calles de la Monja, Cuesta de la Compañía y Cuesta de Aldana, adecuándolas a las prescripciones y objetivos que impone el PEPRPACC en materia de usos pormenorizados	16/11/2017	15/02/2018	DOE

### 3.3.24 Plan Parcial Cabezarrubia 2A

La comunidad de propietarios de los terrenos comprendidos en la subárea RM-59-2A promueve el plan parcial redactado por el arquitecto Joaquín Gutiérrez Sánchez, obteniendo las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 27 de junio de 1989, 30 de julio de 1990 y 15 de noviembre de ese año (BOP 19/12/1990), respectivamente<sup>143</sup>.

Se inicia así, por fin, un sector de suelo urbanizable programado contiguo al suelo urbano, asumiendo un uso característico residencial plurifamiliar en manzana cerrada en torno a un bulevar verde central y cuya trama reticular se orienta respecto del eje de la carretera N-630 (hoy Avenida Ruta de la Plata), reservando en el extremo contrario los usos terciarios y dotacionales.

---

<sup>143</sup> La junta de compensación, cuyos estatutos y bases de actuación se aprueban definitivamente en el pleno de 14 de diciembre de 1989 (BOP 06/02/1990), se constituye mediante escritura suscrita el 19 de noviembre de 1990, ante el notario Francisco García Domínguez, con el nº 2122 de su protocolo, la cual es aprobada en el pleno de 31 de enero de 1991, inscribiéndose el 1 de abril de 1992 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. El proyecto de compensación es aprobado definitivamente en el pleno de 29 de abril de 1991, sufriendo posteriormente una modificación que será aprobada en el pleno de 12 de diciembre siguiente. El proyecto de urbanización es aprobado definitivamente en el pleno de 30 de diciembre de ese año, pero el acta de recepción definitiva de las obras no se firmará hasta el 19 de enero de 1998, según consta en el expediente municipal de la Sección de Planeamiento.



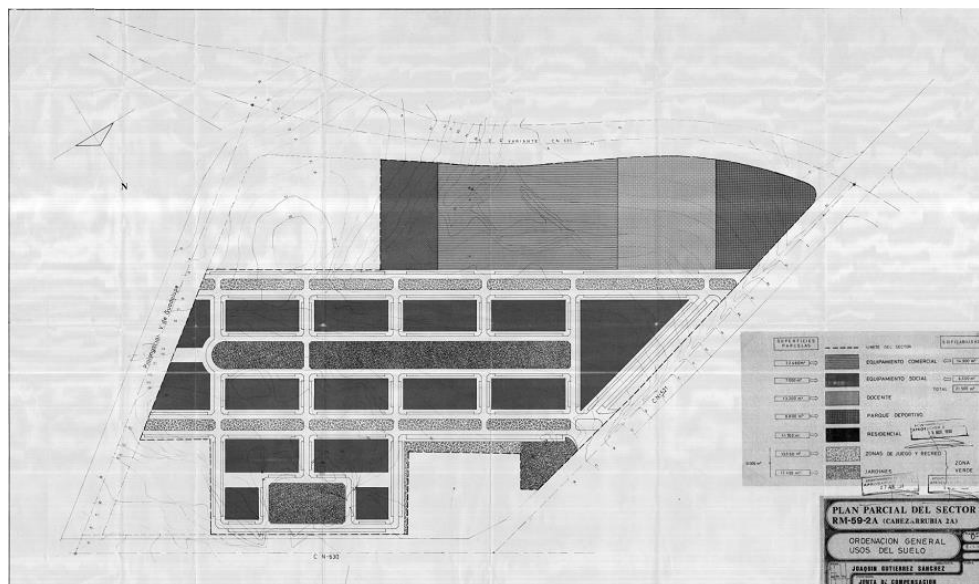


Figura 63. Plan Parcial Cabezarribia 2A. Plano de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 64. Evolución de los terrenos del Plan Parcial Cabezarribia 2A. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

La actuación resultante se extiende a una superficie total de 181.015 m<sup>2</sup> (según medición SIG), con una edificabilidad planteada de 175.500 m<sup>2</sup> y 1.100 viviendas (ver Figura 63 y Figura 64).

En la Tabla 22 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 22. Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono Cabezarribia 2A.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Cabezarribia 2A (Sector RM-59-2A)	15/11/1990	19/12/1990	BOP
Modificación Plan Parcial Cabezarribia 2A (RM-59-2A)	14/03/1996	19/04/1996	BOP
Estudio de Detalle de la parcela 25 Cabezarribia 2A (RM-59-2A)	08/05/1997	26/06/1997	DOE

### 3.3.25 Plan Parcial de los Castellanos B

La subárea RM-59-1-B de suelo urbanizable programado es objeto del plan parcial denominado “Castellanos B”, promovido por la Sociedad Industrial, Mercantil y de Obras (SIMO S.A.) y redactado por la arquitecta Mehdiya Lebady (Figura 65), obteniendo del pleno municipal la aprobación inicial el 30 de julio de 1990 (BOP 18/08/1990), la aprobación provisional el 13 de diciembre de 1990 y la aprobación definitiva el 11 de abril de 1991 (BOP 22/05/1991)<sup>144</sup>.

El resultado de la actuación abarca según medición SIG una superficie de 94.703 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 82.052 m<sup>2</sup> y un máximo de 508 viviendas proyectadas en el plan parcial (ver Figura 66).

Al margen de la configuración de ciudad jardín del vecino Castellanos A y con una mayor densidad de edificación, la ordenación establece tanto vivienda colectiva en bloque, fundamentalmente en las manzanas del borde alineado con la carretera N-521, como viviendas unifamiliares en hileras de manzanas ortogonales. Por otra parte, salvo el viario, el suelo adscrito al sistema local dotacional continúa a día de hoy vacante de uso efectivo.

---

<sup>144</sup> En el pleno de 14 de noviembre de ese año se aprueba el proyecto de compensación (que se modificará años más tarde por aprobación plenaria de 9 de mayo de 1996), mientras que en la sesión de 31 de enero de 1992 es aprobado definitivamente el proyecto de urbanización (BOP 12/03/1992), el cual será modificado por resolución de alcaldía de 25 de abril de 1997 de aprobación definitiva (DOE 17/06/1997). Antes de esta modificación del proyecto de urbanización, se formula un reformado del plan parcial, redactado por Joaquín Gutiérrez Sánchez, obteniendo del pleno municipal la aprobación inicial el 25 de julio de 1995 (BOP 08/08/1995), la provisional el 19 de octubre de ese año y la definitiva el 6 de febrero de 1996 (BOP 06/04/1996). En dicho reformado se modifica la tipología edificatoria en algunas de las parcelas, de vivienda colectiva a unifamiliar, la redistribución de la edificabilidad total entre las parcelas resultantes, la reordenación de volúmenes en las manzanas donde produce el cambio tipológico y la apertura de viarios que permitan el acceso a las viviendas.

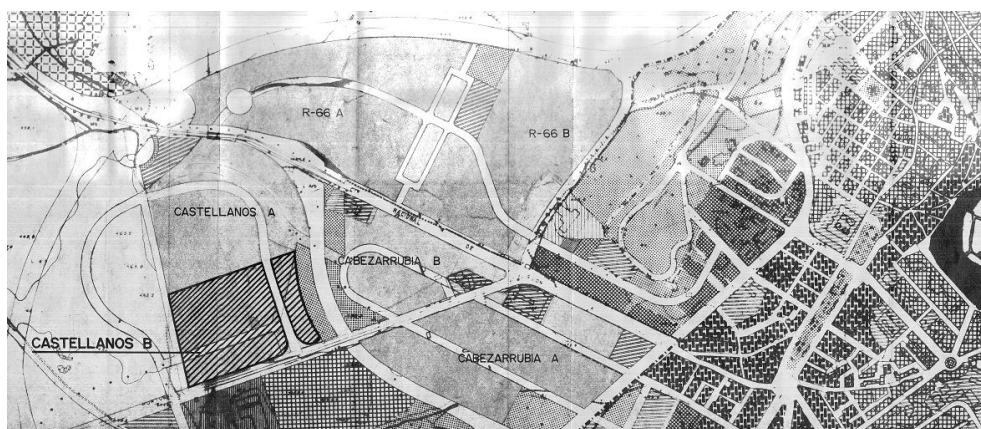


Figura 65. Plan Parcial Castellanos B (1990). Plano nº 2 de referencia al Plan General de Ordenación Urbana. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 66. Evolución de los terrenos del Plan Parcial Castellanos B. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 23 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 23. Instrumentos de ordenación aprobados en los Castellanos B.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Castellanos B (Sector RM-59-1-B)	11/04/1991	22/05/1991	BOP
Modificación Plan Parcial Castellanos B (RM-59-1B)	06/02/1996	23/03/1996	DOE

### **3.3.26 La reforma del régimen urbanístico**

Una nueva modificación del PG, cuyo objeto es la nueva redacción de los artículos 82, 87 y 89 de las normas urbanísticas (Tomo VIII) para definir las condiciones de volumen edificatorio en el suelo urbano, es aprobada inicialmente en el pleno municipal de 19 de abril de 1990, pero la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente no ordenará la aprobación definitiva hasta el 22 de abril del año siguiente (BOP 13/06/1991, DOE 12/06/1992)<sup>145</sup>. Pocos meses después de aquella aprobación inicial, el 16 de agosto de 1990, entra en vigor la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo<sup>146</sup>. Esta nueva iniciativa legislativa estatal, de aplicación general para los municipios capitales de provincia y de población superior a veinticinco mil habitantes y a los comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente (disposición adicional primera), se produce como reacción al fuerte incremento del precio del suelo experimentado en muchas de las referidas localidades desde mediados de los años 80 (Rodríguez, Leirado y San Martín, 1994).

En el apartado I de la exposición de motivos, el legislador denuncia “la excesiva permisividad de que disfrutan los propietarios del suelo, que son los llamados en primer término a realizar las tareas de urbanización y edificación”, así como “la rigidez, cuando no ausencia, de los instrumentos de que dispone la Administración para hacer frente al incumplimiento por los particulares de los plazos señalados para la ejecución de dichas tareas, para incrementar los patrimonios públicos de suelo en medida suficiente para incidir en la regulación del mercado inmobiliario o para adscribir superficies de suelo urbanizable a la construcción de viviendas de protección oficial”. Por ello, aun siendo consciente de la delimitación constitucional de competencias, la ley establece como objetivo modificar el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación, en cuanto a “la fijación de las condiciones básicas que aseguran la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los mencionados derechos y deberes, al tiempo que se delimita, con el mismo carácter básico, la función social de la propiedad” (apartado II). Para ello se define el derecho a urbanizar, como aquel que “se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico de los que sean exigibles según la clase de suelo” y que “se pierde si, transcurridos los plazos establecidos al efecto, la urbanización no se lleva a cabo, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión<sup>147</sup> y equidistribución” (apartado IV). Se configura, además, un régimen de valoraciones con

---

<sup>145</sup> Esta Modificación PG aparece en el historial del SITEX pero no ha sido localizada en los archivos municipales digitalizados de la Sección de Planeamiento.

<sup>146</sup> Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (BOE nº 179, de 27 de julio de 1990, páginas 22060 a 22073).

<sup>147</sup> La mayor novedad de esta ley respecto del TR1976 la constituye el incremento en un 5 % de la cesión obligatoria del 10 % de la cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición en el suelo urbanizable programado, extendiendo además dicho deber de cesión al suelo urbano (Fernández Torres, 1993; 119).

arreglo al sistema de consolidación gradual de las facultades urbanísticas (apartado VI) y, para la integración armónica de la ley con el ordenamiento urbanístico estatal en vigor en ese momento, la disposición final segunda prevé la formulación de un texto refundido, en el que incluir los preceptos de la ley del suelo entonces vigente (TR1976) y de sus reglamentos de desarrollo.

Volviendo al municipio de Cáceres, desde la entrada en vigor de la Ley 8/1990, el siguiente instrumento en ser aprobado definitivamente, en el pleno de 12 de septiembre de 1991, es el estudio de detalle de la manzana delimitada por las calles Maluquer y León Leal, dentro de la subárea EM-40-1 (BOP/11/10/1991)<sup>148</sup>. Meses después, en el pleno municipal de 9 de enero de 1992 (BOP 04/02/1992), se aprueba definitivamente otro estudio de detalle cuyo objeto es la manzana delimitada por las calles Capitán Luna (actual Ceclavín), Daoiz y Velarde, dentro de la subárea RO-30-4, en la zona donde se localizan las denominadas “Casas de los Militares”<sup>149</sup>.

Tras el plan parcial de las Capellanías (1971) ya analizado, dicho polígono industrial es objeto de un plan especial de reforma interior cuya aprobación definitiva se adopta en el pleno municipal del 7 de mayo de 1992 (BOP 22/06/1992). Ese mismo año, en el pleno del 12 de marzo se acuerda la aprobación inicial de otra modificación del PG, la referida a una parcela sita entre la avenida de la Montaña y la calle Periodista Sánchez Asensio, dentro de la subárea de RO-30-7. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente ordenará la aprobación definitiva de dicha modificación el 10 de agosto (DOE 10/09/1992)<sup>150</sup>.

### **3.3.27 Plan Parcial R-66-B**

Promovido por promociones Estellés S.A. y redactado por los arquitectos Francisco Claros y Mehdiá Lebadý, el plan parcial que ordena la subárea R-66-B (ver Figura 67) obtiene las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 9 de enero, 11 de junio y 8 de octubre de 1992 (BOP 22/12/1992), respectivamente<sup>151</sup>.

---

<sup>148</sup> Este estudio de detalle aparece en el historial del SITEX pero no ha sido localizado en los archivos municipales digitalizados de la Sección de Planeamiento.

<sup>149</sup> Presentado recurso de reposición contra dicha aprobación, por afectar a propiedades del Instituto de la Vivienda de las Fuerzas Armadas, es desestimado en el pleno de 9 de abril de 1992. Sin embargo, el estudio de detalle es finalmente declarado nulo en la Sentencia nº 489 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, de fecha 26 de mayo de 1995, sobre el Recurso nº 996/1992 interpuesto por la Administración General del Estado.

<sup>150</sup> Esta modificación PG figura en el historial del SITEX pero no aparece en los archivos municipales digitalizados de la Sección de Planeamiento.

<sup>151</sup> En sesión plenaria del 11 de febrero de 1993, se acuerda desestimar un recurso de reposición contra la aprobación definitiva del plan parcial del R-66-B. El proyecto de compensación es aprobado en el pleno de 14 de abril de 1994, y el proyecto de urbanización obtiene la aprobación definitiva el 14 de julio de ese año.



Figura 67. Plan Parcial R-66-B. Plano nº 12 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

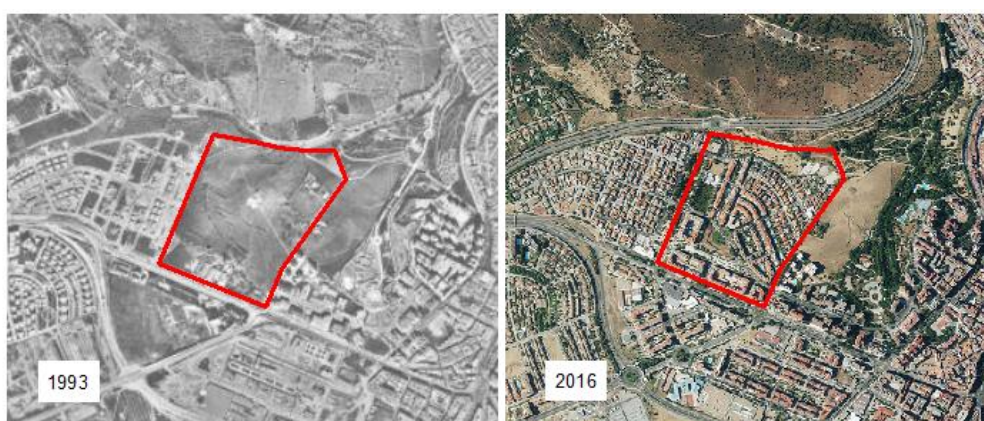


Figura 68. Evolución de los terrenos del Plan Parcial R-66-B. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).

Este desarrollo urbano transforma 262.997 m<sup>2</sup> de suelo, con una edificabilidad de 176.200 m<sup>2</sup> y 1.200 viviendas (ver Figura 68). Con su ejecución se completa el tejido urbano proyectado entre el R-66-A y la ciudad, dándole continuidad por fin, a través de las Acacias y CERMOSA. La organización interna resulta más compleja que la del R-66-A con el que se integra, estableciendo una morfología similar a la de Acacias en el frente de la carretera N-630, basado en bloques de vivienda colectiva, dado que en el extremo opuesto, en las cotas más bajas que vierten hacia el arroyo de Aguas Vivas, a la altura de la Fuente del Hínche, se dispone un manzanero más orgánico con destino a

vivienda pareada y aislada. Mientras que el viario estructurante que define el PG discurre de este a oeste por la línea de mínima pendiente, el transversal a éste, como ocurriera con el R-66-A ya que comparte condicionamiento topográfico, no logra evitar que las pendientes lleguen a ser excesivas para una adecuada accesibilidad, siendo evidente en los tramos más elevados de aquellas que se destinan al uso exclusivo peatonal.

En la Tabla 24 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 24. Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono R-66-B.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial R-66-B	08/10/1992	22/12/1992	BOP
Estudio de Detalle en manzana 1-6 del R-66-B	14/12/1995	29/12/1995	BOP
Modificación del Plan Parcial R-66-B	14/10/1999	05/11/1999	BOP
Modificación del Plan Parcial R-66-B	08/06/2000	–	–
Estudio de Detalle Centro parroquial Isla de Córcega	20/11/2003	09/12/2003	BOP

### 3.3.28 Plan Parcial San Antonio

Al amparo del El PAU del INUR que afectando a las áreas RM-58 y RM-68 fue aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1981 por el Consejo de Gobierno de la Junta Regional de Extremadura, la comunidad de propietarios de los terrenos, encabezada por la inmobiliaria PIMAR con casi un tercio de participación, promueve el plan parcial del polígono San Antonio, también denominado Nuevo Cáceres, que será redactado por los arquitectos Longas, Herrero y Navarro, y obtendrá las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 28 de febrero de 1992, 9 de julio de ese año y 11 de febrero de 1993 (BOP 05/05/1993), respectivamente<sup>152</sup>.

Este desarrollo urbano transforma 516.541 m<sup>2</sup> de suelo, con una edificabilidad de 387.384 m<sup>2</sup> y 2.239 viviendas (ver Figura 69 y Figura 70). Se trata de la mayor extensión de transformación de suelo desde el Polígono de las Capellanías y la más grande con destino al uso residencial hasta ese momento. Además supone el relanzamiento del crecimiento sur tras el protagonismo oeste de los años anteriores, llegando en su extremo suroeste hasta los tejidos industriales surgidos dos décadas antes

<sup>152</sup> Según consta en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento, el proyecto de compensación es aprobado en el pleno de 1 de julio de 1993, mientras que el proyecto de urbanización obtiene la aprobación definitiva en el pleno del 27 de julio de 1994.

en el entorno de Aldea Moret y Pasarón, vinculados a las infraestructuras ferroviarias y la carretera N-630.

La ordenación parte de un esquema reticular dividido en dos núcleos de aprovechamiento residencial diferenciados y separados por el viario estructurante que conecta la carretera N-630 y la actual Avenida de Dulcinea, entonces borde meridional de la ciudad. Al norte, se despliegan las viviendas colectivas de manzanas cerradas con patios públicos de manzana; al sur, las viviendas unifamiliares en hilera, delimitadas por el viario rodado que discurre en dirección norte-sur y las calles peatonales ajardinadas en dirección este-oeste, mientras que las zonas perimetrales residuales del conjunto son destinadas a la reserva dotacional.

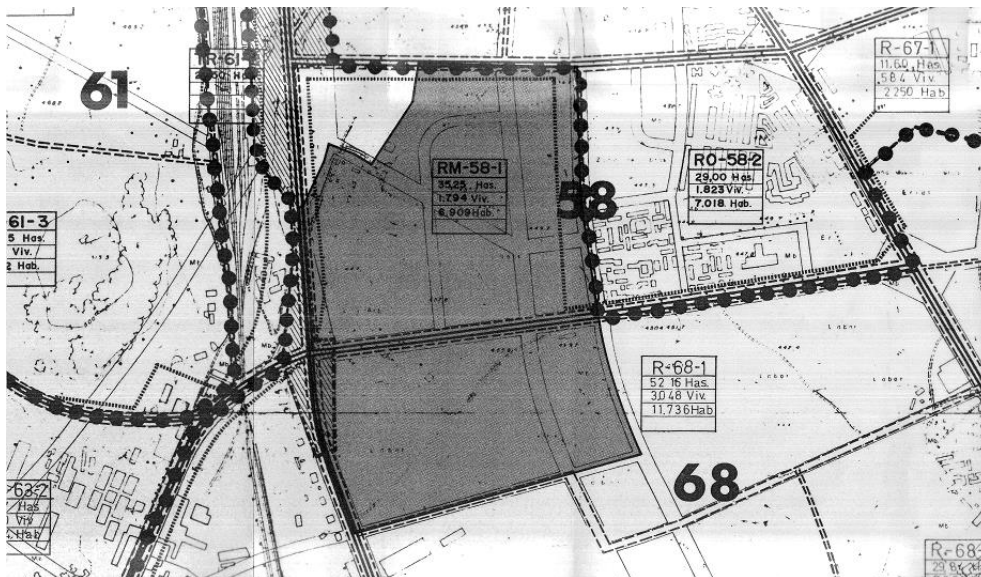


Figura 69. Plan Parcial del Polígono San Antonio. Plano 2I de zonificación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

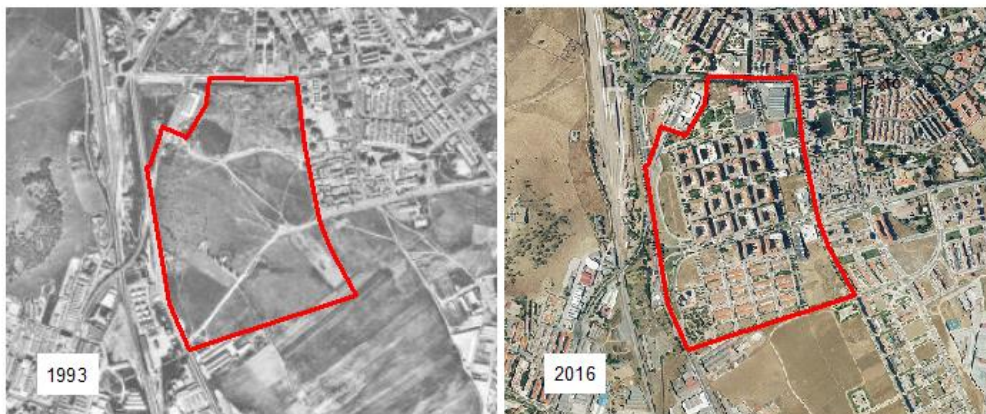


Figura 70. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Polígono San Antonio. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).



En la Tabla 25 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 25. Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono San Antonio (Nuevo Cáceres).

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Programa de Actuación Urbanística INUR (Áreas RM-58 Y RM-68)	13/11/1981		
Plan Parcial San Antonio (Nuevo Cáceres)	11/02/1993	05/05/1993	BOP
Modificación del Plan Parcial San Antonio (Nuevo Cáceres)	09/03/2000	27/03/2000	BOP
Estudio de Detalle en la Avda. de la Hispanidad, 61, medianero a la Estación de Autobuses de Cáceres y al Colegio María Auxiliadora	20/10/2016	28/12/2016	DOE

### **3.3.29 El texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**

Integrado por 310 artículos, 8 disposiciones adicionales, 8 transitorias y una derogatoria, el 1 de julio de 1992 entra en vigor el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR1992)<sup>153</sup>, que derogando entre otras normas de rango legal tanto el TR1976 como la ley 8/1990 que reformaba parcialmente aquel, se instituye en el nuevo marco jurídico-urbanístico de referencia.

Como novedades más destacables del TR1992, cabe señalar las siguientes:

El artículo 16.4, al remitirse a lo dispuesto en el artículo 37.2, impone —con carácter de norma básica— requisitos para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva a las edificaciones sitas en suelo no urbanizable (Fernández Torres, 1993; 147-148).

En el artículo 44 que regula la cédula urbanística ya no figura la obligación, contenida en el 63.3 del TR1976, de crear dicha cédula para las fincas comprendidas en polígonos o unidades de ejecución a desarrollar mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos legalmente<sup>154</sup> (Fernández Torres, 1993; 155).

<sup>153</sup> Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 156, de 30 de junio de 1992, páginas 22238 a 22274).

<sup>154</sup> Los sistemas de actuación legalmente contemplados en ese momento son los de compensación, cooperación y expropiación.

El artículo 124 dispone que el órgano competente para otorgar las aprobaciones inicial y provisional, en su caso, podrá ordenar la publicación en el «Diario Oficial» correspondiente del instrumento de planeamiento aprobado por silencio administrativo positivo<sup>155</sup> (Fernández Torres, 1993; 160).

El artículo 154.2 establece que en las unidades de ejecución donde existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. Asimismo, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, sean iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras, y si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables (Fernández Torres, 1993; 149-150).

El artículo 161 establece el procedimiento abreviado, por el cual los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente “a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación; y, en su caso, Proyecto de Urbanización”, así como que “una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta” (Fernández Torres, 1993; 150).

El artículo 255.1 extiende al suelo no urbanizable protegido las determinaciones encaminadas a la protección de la legalidad urbanística (Fernández Torres, 1993; 143).

El artículo 256 dispone que en las obras de edificación en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin programa de actuación urbanística aprobado, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrán carácter facultativo (Fernández Torres, 1993; 154).

El artículo 284.1 somete a concurso —no a subasta como disponía el artículo 168.1 del TR1976—, la enajenación de los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico (Fernández Torres, 1993; 143).

En ejecución de la disposición final única, apartado 4, del TR1992, se formula el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones (BOE 18/03/1993), en el que se relacionan los distintos preceptos reglamentarios que quedan derogados. Y el 20

---

<sup>155</sup> La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura vendrá a incorporar dicho precepto en su artículo único. Por el contrario, el artículo 76 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vendrá a establecer el sentido negativo del silencio administrativo, excepción hecha únicamente a los estudios de detalle. Por otra parte, la hoy vigente Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, no recoge este supuesto, contemplando únicamente la resolución expresa del procedimiento (art. 58).

de octubre de ese mismo año, en Extremadura entra en vigor el Decreto 115/1993, de 13 de octubre, sobre adaptación de Planes Generales al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (DOE 19/10/1993). En su artículo primero se dispone que únicamente en las ciudades de Mérida, Badajoz y Cáceres sean de aplicación las normas contenidas en el TR1992, relativas a la delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento medio susceptible de apropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 2. El artículo 3 establece que dichos municipios deberán adaptar sus Planes Generales al TR1992 en un plazo máximo de cinco años (lo que obligará de nuevo a iniciar la revisión del PG de Cáceres), y en todo caso cuando se produzca la revisión de aquellos.

### 3.3.30 Plan Parcial del Vivero

La subárea RM-59-2B es objeto del plan parcial también denominado “El Vivero” por ser éste el uso dado por el Ministerio de Obras Públicas a estos terrenos sitos junto a la carretera de Salamanca. Promovido por la comunidad de propietarios, que es encabezada por la empresa PROGEMISA, y redactado por el arquitecto Joaquín Gutiérrez Sánchez, el plan parcial obtiene las aprobaciones inicial, provisional y definitiva en los plenos municipales de 11 de febrero, 23 de julio y 1 de diciembre de 1993 (BOP 11/03/1994), respectivamente<sup>156</sup>.

Este desarrollo urbano, aunque en principio cuantifica 87.500 m<sup>2</sup>, acaba transformando 89.427 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG, con una edificabilidad de 102.813 m<sup>2</sup> y 656 viviendas (ver Figura 72 y Figura 71).

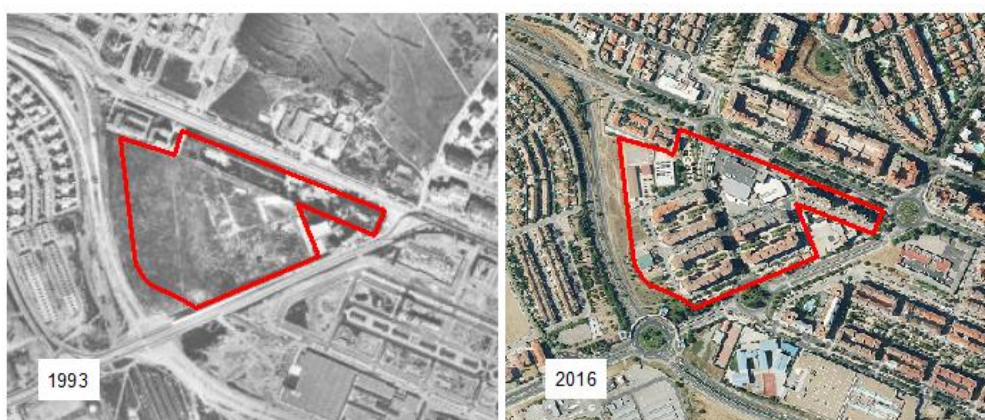


Figura 71. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del Vivero. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).

<sup>156</sup> Los estatutos y bases de la Junta de Compensación son aprobados definitivamente en el pleno del 28 de diciembre de 1993, aprobándose el proyecto de compensación en el pleno de 10 de marzo 1994. La escritura de adjudicación de fincas por el sistema de compensación es otorgada ante el notario Francisco García Domínguez, con fecha de 18 de mayo de 1994, con el nº 1870 de su protocolo. El proyecto de urbanización obtiene la aprobación definitiva en el pleno de 27 de julio de 1994.

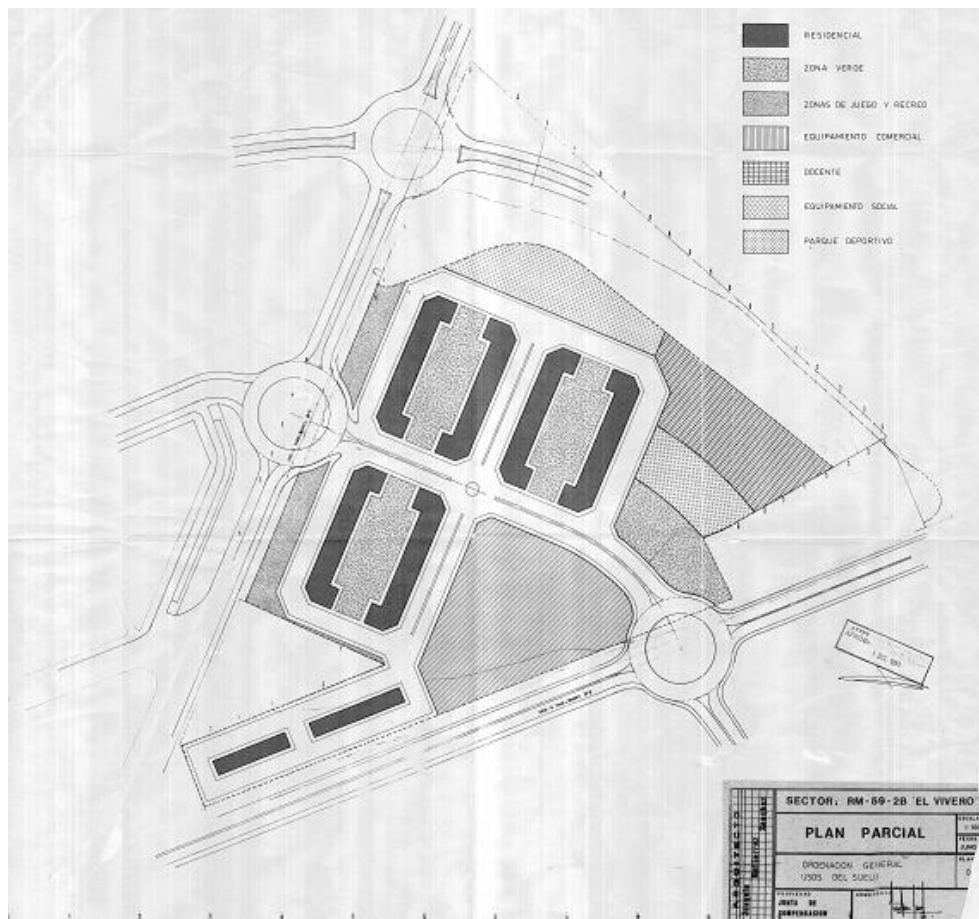


Figura 72. Plan Parcial del Vivero. Plano O-1 de ordenación general: Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Entre los Castellanos y Cabezarrubia, con su ejecución y la del R-66-B se transforman los últimos intersticios del nuevo oeste, estableciéndose la continuidad del tejido urbano que permite su integración con la ciudad consolidada. Asimismo, las aisladas Viviendas de los Camineros, erigidas tres décadas antes, quedan incorporadas a la trama urbana, a través del vértice noroeste del polígono. El aprovechamiento residencial se reparte entre tres manzanas semicerradas, orientadas en paralelo con el eje de la carretera N-521, y dos bloques lineales en el extremo oriental, paralelos a la N-630. Otra gran manzana en el tramo intermedio de la mitad norte es destinada al equipamiento comercial, mientras que el espacio residual periférico es destinado al suelo dotacional.

En cuanto a las relaciones de borde, con los tramos de las carreteras mencionadas ya tratadas como espacios netamente urbanos (amplios acerados, ajardinamientos, mobiliario y alumbrado público...), si bien se consigue en lo que respecta a la N-521 (actual Avenida de las Arenas), que actúa de bisagra con Cabezarrubia, con la N-630 (actual Avenida Ruta de la Plata) sólo se consigue a través de la manzana comercial, gracias a la segregación parcelaria y soluciones arquitectónicas adoptadas, pues en lo

que respecta a los bloques lineales y a los Camineros continúa presentándose como una barrera física, al resolver la diferencia de rasantes existente mediante altos muros de contención y pronunciados taludes.

En la Tabla 26 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 26. Instrumentos de ordenación aprobados en el polígono del Vivero.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	01/12/1993	11/03/1994	BOP
Modificación del Plan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	09/07/1998	–	–
Modificación del Pan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	11/11/1999	02/12/1999	BOP
Estudio de Detalle parcela social en el Vivero (RM-59-2B)	14/11/2002	02/12/2002	BOP
Estudio de Detalle parcela comercial 3, Zona B, en el Vivero (RM-59-2B)	20/04/2006	19/05/2006	BOP

### **3.3.31 Plan Parcial de la Mejostilla 4**

Tras el plan parcial del Vivero, la siguiente aprobación definitiva, acordada en el pleno municipal del 28 de diciembre de 1993 (BOP 18/01/1994), le corresponde a la primera modificación del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico (PEPRPACC), promovida por la empresa INIEXSA y consistente en corregir una alineación en una vivienda entre la Travesía de Puente Vadillo (actual calle San Juan de Ávila) y la calle Betania. Tras ella, diez meses más tarde otra modificación del PEPRPACC, que transformará el inmueble sito en el nº 1 de la Avenida de España, donde se encontraban los almacenes comerciales conocidos como “El Requeté”, obtiene la aprobación definitiva en el pleno de 13 de octubre de 1994 (BOP 28/11/1994).

Unos meses atrás y a iniciativa de COVECAEX (sociedad cooperativa de viviendas para empleados de la Comunidad Autónoma de Extremadura) se acuerda la aprobación inicial del plan parcial del sector 4 de la Mejostilla (ver Figura 73), en el pleno municipal de 27 de julio. Con ello se acomete el último de los polígonos que restaba por abordar de los delimitados en el PAU homónimo de 1982. El plan parcial, redactado por los arquitectos Ignacio Alcalde Marcos, Carlos Martínez Arrarás, José Antonio Blasco Abad y el ingeniero de caminos José Luis Sola Corbacho, obtiene la aprobación

provisional en el pleno de 12 de enero de 1995<sup>157</sup>, y la definitiva en el de 23 de marzo de ese mismo año<sup>158</sup> (BOP 25/05/1995).

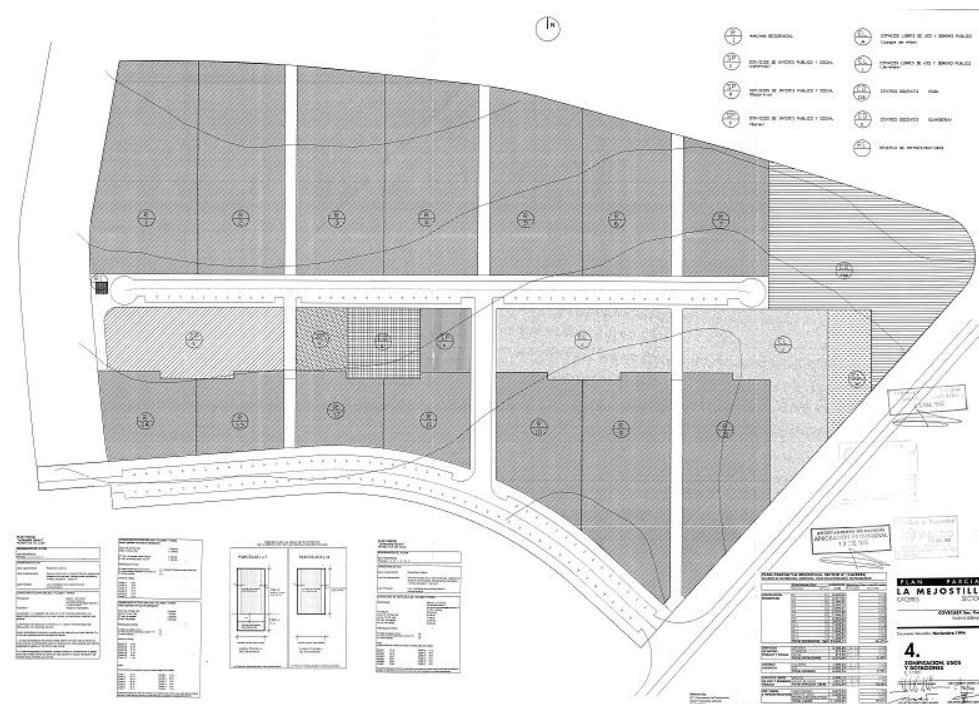


Figura 73. Plan Parcial de la Mejostilla 4. Plano 4 de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En la Figura 74 se comprueba cómo en 1993, de los tres que entonces contaban ya con plan parcial aprobado en el ámbito del PAU, el único sector edificado es el nº 1. En el sector 4 se urbanizarán 122.502 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG, con una edificabilidad de 50.430 m<sup>2</sup> y 360 viviendas que se reparten en tipologías unifamiliares agrupadas y bloques plurifamiliares, concentrando los sistemas generales de equipamiento en una gran manzana en la margen meridional del vial vertebrador que conecta con la Mejostilla 1. En la margen septentrional, la rígida trama reticular, sin relación ni geométrica ni espacial con el sector vecino referido, se orienta en sentido este-oeste en

<sup>157</sup> Pocos días antes, el pleno municipal de 9 de febrero de 1995 acuerda la aprobación inicial de una nueva Revisión del PG, la cual no cobrará efectos definitivos hasta 1999, como se estudiará en el apartado correspondiente.

<sup>158</sup> En ese mismo pleno de 23 de marzo de 1995 es aprobada definitivamente la 3ª modificación del PEPRPACC, consistente en modificar las alineaciones en la calle Mira Al Río (DOE 30/05/1995).

En cuanto a la Mejostilla 4, los proyectos de urbanización y compensación son aprobados en el pleno de 14 de diciembre de 1995. La escritura de agrupación, segregación y adjudicación de fincas por el sistema de compensación se formaliza el 26 de marzo de 1996, ante el notario Epifanio Ladero Acosta, con el nº 829 de su protocolo.

torno a un segundo eje viario, interior y sin continuidad más allá de los límites del polígono, con el que conectan estrechas vías peatonales transversales y sobre el que se disponen los espacios libres y el resto de reserva dotacional.

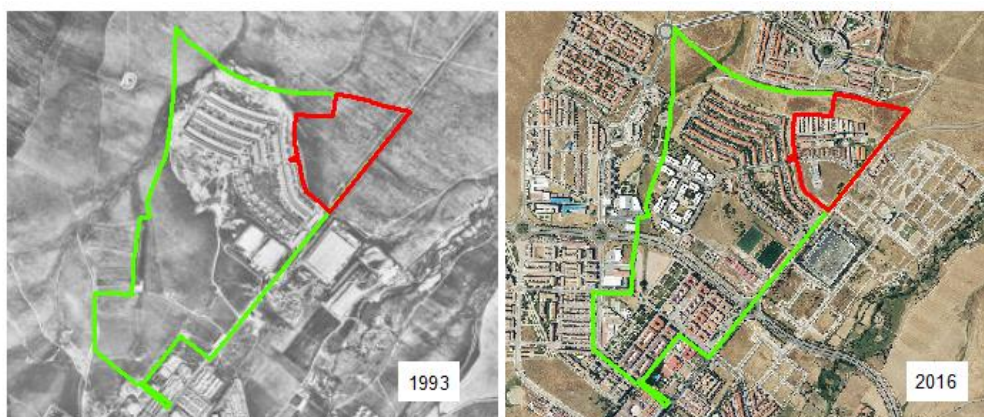


Figura 74. Evolución de los terrenos del Plan Parcial del sector 4 de la Mejostilla, destacado del ámbito PAU. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1993) e IDEEX (año 2016).

### 3.3.32 Más modificaciones y estudios de detalle

Si bien no aparece en los archivos municipales digitalizados de la Sección de Planeamiento, el SITEX nos da cuenta de la Orden de 24 de abril de 1995, por la que el Consejero de Obras Públicas y Medio Ambiente (Junta de Extremadura) aprueba definitivamente una nueva modificación del PG que afecta a las subáreas R-67-3, R-68-1 y R-68-2, así como al área 81, todas ellas comprendiendo la Charca Musia y su entorno (DOE 08/02/1997). Dicha modificación añade en el artículo 172 la subzona INDP-2 “Industria en polígonos 2”, cuyas condiciones pasan a regularse en el nuevo artículo 185 bis; del artículo 195 desaparece la mención de la subárea R-68-2, que es la que delimita el grueso de las edificaciones irregulares de la Charca Musia, por lo que deja de adscribirse al suelo urbanizable no programado de reserva urbana, pasando al suelo urbanizable programado cuyas condiciones se determinan en el nuevo artículo 234 bis, precepto donde se reconoce y ordena su situación de polígono industrial existente al margen del planeamiento anterior, sujetándolo a las condiciones de la subzona INDP-2<sup>159</sup>.

El pleno municipal del 19 de octubre de 1995 aprueba definitivamente el estudio de detalle cuyo objeto es la ordenación de volúmenes en las parcelas 43 y 44 del polígono Los Fratres (BOP 15/11/1995), haciendo lo propio el 14 de diciembre de ese año con el estudio de detalle cuyo objeto es la manzana 1-6 del polígono R-66-B (BOP

<sup>159</sup> Es presumible que incluyese la redelimitación de las subáreas R-67-3 y R-68-1 así como del área 81 pero la publicación DOE no incluye los planos que nos permitan confirmar este extremo.

29/12/1995). La parcela 1 también será objeto de estudio de detalle, aprobado definitivamente el 11 de septiembre de 1997 (DOE 09/10/1997). Con anterioridad a la aprobación de este estudio de detalle y como ya se indicó al hablar del plan parcial de los Castellanos B, una modificación del mismo es aprobada definitivamente en el pleno del 6 de febrero de 1996 (DOE 23/03/1996; BOP 06/04/1996), mientras que otro plan parcial, el de Cabezarrubia 2A, es objeto de otra modificación cuya aprobación definitiva se produce en la sesión plenaria del 14 de marzo de ese mismo año (BOP 19/04/1996). La parcela 25 de ese mismo sector de Cabezarrubia 2A es objeto de un estudio de detalle que se aprueba definitivamente el 8 de mayo de 1997 (DOE 26/06/1997).

En el sector 2 de la Mejostilla, también se aprueban dos estudios de detalle en el año 1997: el de las manzanas 14 y 18, aprobado definitivamente el 29 de julio (DOE 06/09/1997), y el de la parcela 17-B, cuya aprobación definitiva se produce el 13 de noviembre (DOE 03/01/1998).

### **3.3.33 La Ley del Kilómetro. Reclasificación de la Cañada**

Tras el plan parcial del sector nº 4 de La Mejostilla (1995), el siguiente instrumento de ordenación que servirá de base para ampliar el tejido urbano de la ciudad es la Modificación del PG consistente en reclasificar como urbanos unos terrenos en el sitio denominado “La Cañada”. Aprobada inicial y provisionalmente en los plenos municipales de 12 de junio (DOE 03/07/1997) y el 29 de julio de 1997<sup>160</sup>, la aprobación definitiva se dicta por Orden de 24 de noviembre de 1997, del Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo<sup>161</sup> (DOE 31/01/1998).

La Modificación es tramitada por el procedimiento abreviado<sup>162</sup> establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura (DOE 29/04/1995), cuyo objeto era facilitar a las Administraciones Públicas Local y Autonómica la intervención en el mercado de la vivienda (artículo 1), de manera que en los municipios de población superior a diez mil habitantes pudieran promover modificaciones de su planeamiento general, pudiendo “reclasificar como urbano el suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística o suelo apto para

---

<sup>160</sup> En el pleno de 27 de diciembre de 1996, la Revisión del PG iniciada en 1995 obtiene aprobación provisional, por lo que la Modificación de la Cañada ha de ajustarse también a las determinaciones de aquel.

<sup>161</sup> El artículo 5.3 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, establece que es al Consejero al que le corresponde “aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Programas de Actuación Urbanística y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de poblaciones que sean capital autonómica, capital de provincia y de las ciudades de más de 50.000 habitantes, así como sus modificaciones o revisiones” (DOE 21/11/1995)

<sup>162</sup> El procedimiento abreviado tenía su singularidad en que tras la aprobación inicial del pleno de la corporación municipal la apertura del período de información pública fuera tan solo de diez días naturales (artículo 7), frente al mes contemplado en el artículo 114 del TR1992.



urbanizar sin Plan Parcial” (artículo 2). Los requisitos para su formulación pasaban porque los terrenos se encontraran a una distancia máxima de mil metros<sup>163</sup> del límite exterior del suelo urbano y urbanizable o apto para urbanizar<sup>164</sup> existente a la entrada en vigor de la Ley, sin que la reclasificación pudiera afectar a suelos clasificados en el planeamiento vigente como no urbanizable especialmente protegido, y con la condición de que el plazo de finalización de las viviendas<sup>165</sup> y dotaciones no pudiera exceder de cuatro años a contar desde la obtención de la reclasificación, si bien para promociones de más de 500 viviendas el plazo podría incrementarse en un año más como máximo (artículo 3).

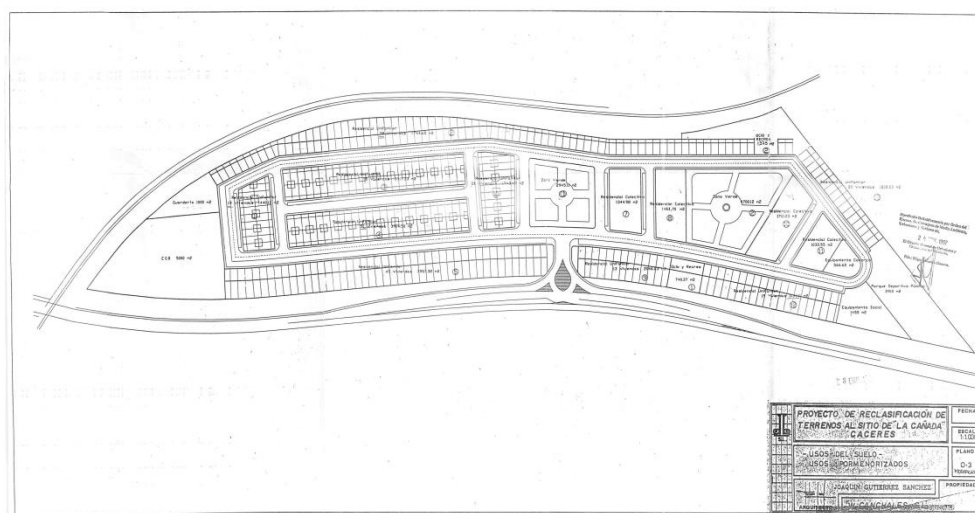


Figura 75. Reclasificación “La Cañada”. Plano O-3 de usos pormenorizados. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

El 12 de julio de 1996 entró en vigor el Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda de Extremadura (DOE 11/07/1996), y por Resolución de 24 de septiembre de 1997, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, aprueba definitivamente la primera actuación sujeta a la Ley 3/1995, consistente en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas, tramitada por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995 de 6 de abril, de

<sup>163</sup> De ahí que se la conociese como Ley del Kilómetro.

<sup>164</sup> El suelo apto para urbanizar es una de las clases de suelo de las que podían valerse las normas subsidiarias de ámbito municipal (artículo 77 TR1992), equiparándose al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo (artículo 11 TR1992).

<sup>165</sup> Del total de las viviendas, todas de protección pública según el artículo 30 del Reglamento de la Ley 3/1995, al menos el 30 % debían ser de protección oficial, entre el 25 y 60 % serían del tipo vivienda media y al menos el 15 % de vivienda joven (artículo 4 y artículos del 10 al 12 de la Ley 3/1995).

fomento de la vivienda en Extremadura, con el objeto de reclasificar como urbanos unos terrenos en el paraje "Ejido" (DOE 25/11/1997).

La Modificación de la Cañada es la siguiente en obtener la aprobación definitiva un mes después. Promovida por la empresa W CANCHALES S.L. y redactada por el arquitecto Joaquín Gutiérrez Sánchez, afecta a un total de 88.211 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 59.493 m<sup>2</sup> y 485 viviendas (ver Figura 75 y Figura 76).



Figura 76. Evolución de los terrenos reclasificados de La Cañada. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Esta actuación se localiza al sureste de Aldea Moret, en una estrecha franja de terreno existente entre la vía ferroviaria y la variante que une las carreteras de Mérida y Badajoz. Debido a las barreras físicas que constituyen las infraestructuras referidas, así como por su situación periférica, se conforma un entramado necesariamente introvertido y aislado, de viviendas unifamiliares en hilera —cuyos frentes en sus perímetros norte y sur presentan una excesiva longitud que constriñe todavía más el espacio interior— y manzanas cerradas plurifamiliares, que aún hoy carece de las debidas conexiones con la red urbana viaria rodada y peatonal.

En la Tabla 27 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 27. Instrumentos de ordenación aprobados en la Cañada.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Modificación PG reclasificación de la Cañada	24/11/1997	31/01/1998	DOE

### **3.3.34 La Ley de Oferta Turística Complementaria. Ceres Golf**

Tras la reclasificación de La Cañada, el siguiente instrumento de planeamiento en obtener la aprobación definitiva es el Plan Especial “Ceres Golf”, en la finca Roble del Alcor, dictada por Orden del 24 de marzo de 1998, del Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (DOE 21/04/1998). Este instrumento, cuyas aprobaciones inicial y provisional se acordaron en los plenos municipales de 19 de septiembre de 1996 (DOE 26/10/1996) y 13 de marzo de 1997 respectivamente, tiene su fundamento antecedente en la Ley 4/1990, de 25 de octubre, de oferta turística complementaria (DOE 15/11/1990)<sup>166</sup>.

El objeto de dicha norma legal es que en suelos no urbanizables o urbanizables no programados donde se vayan a proyectar campos de golf se permita la construcción de un número mínimo de plazas hoteleras y otros alojamientos turísticos en régimen de propiedad, para propiciar “el asentamiento de un turismo fijo que puede establecer en la región extremeña su segunda residencia” (preámbulo), con el requisito previo de la obtención de la declaración de interés social (artículos 1 y 2). Estos proyectos debían abordar una superficie no inferior a 60 hectáreas, de las que 2.000 m<sup>2</sup>, como máximo, podrían destinarse a construcciones de nueva planta vinculadas al campo de golf (artículo 3), debiendo además incluir la instalación de un hotel o apartotel con capacidad no inferior a 50 habitaciones dobles y categoría mínima de 4 estrellas (artículo 4). Los alojamientos turísticos que también podrían incluirse, hasta un máximo de 500 unidades, lo serían en régimen de propiedad, en edificaciones aisladas, y cuando los alojamientos fueran a sobrepasar las 200 unidades se establecerían equipamientos y servicios comunes de acuerdo con el plan especial correspondiente a aprobar al efecto (artículo 5).

Tras la declaración de interés social, el proyecto debía presentarse a solicitud de licencia de obras municipal, con un plan de dos etapas: campo de golf e instalaciones hoteleras en la primera, y alojamientos turísticos en la segunda (artículo 6). Además, “las instalaciones hoteleras, el campo de golf y la totalidad de los terrenos adscritos a la autorización” debían constituir “una unidad indivisible” y, con tal carácter, deberían tener inscripción registral, “según la legislación vigente en la materia”. En lo que respecta a los alojamientos turísticos, éstos debían formar igualmente, una unidad indivisible hasta que se produjera la declaración de obra nueva por parte del promotor (artículo 7). Asimismo, las autorizaciones y licencias de apertura otorgadas por la Consejería de Turismo y por el Ayuntamiento deberían “expedirse vinculadas al funcionamiento simultáneo del hotel y campo de golf”<sup>167</sup> (artículo 8).

---

<sup>166</sup> La Ley 4/1990, de 25 de octubre, de oferta turística complementaria terminó siendo derogada por la Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura (DOE 29/04/1997), es decir, antes de la aprobación definitiva del Plan Especial “Ceres Golf”.

<sup>167</sup> A este respecto, cabe advertir que el Hotel del Ceres Golf lleva cerrado unos 7 años y totalmente desmantelado, mientras que el campo de golf continúa en funcionamiento.

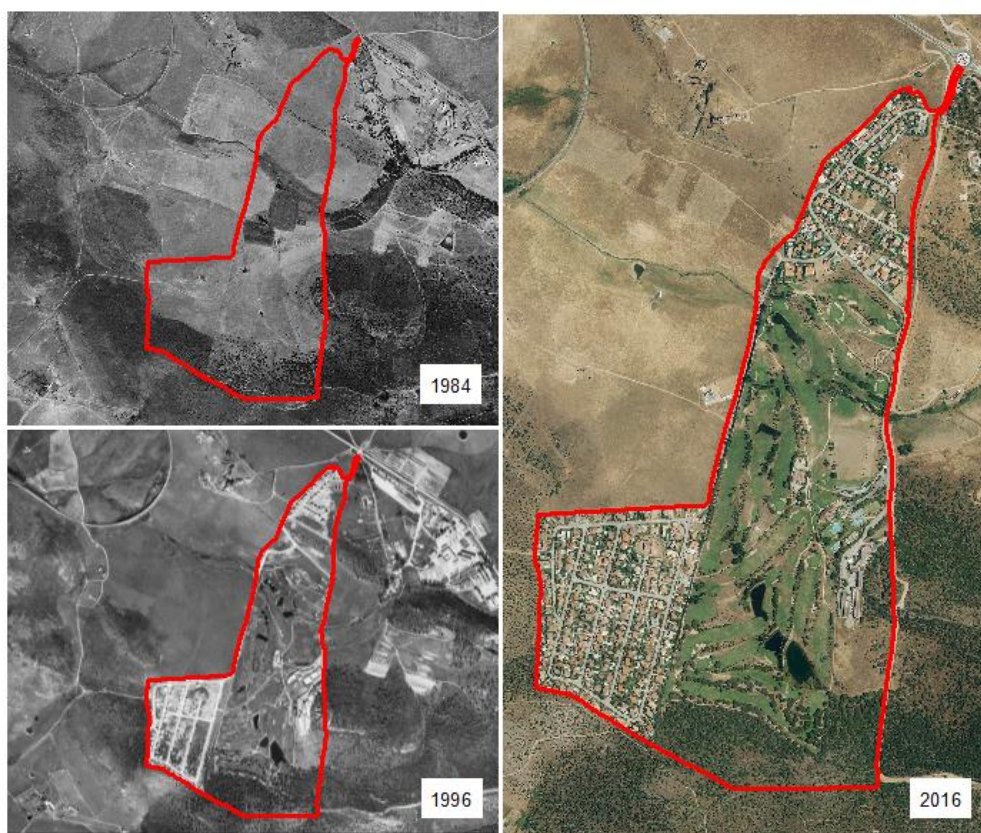


Figura 77. Evolución de los terrenos del Plan Especial "Ceres Golf". Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 1996) e IDEEX (años 1984 y 2016).

En el caso del "Ceres Golf", tras la aprobación del pleno municipal de 27 de mayo de 1991, la Comisión de Urbanismo de Extremadura declara el interés social en sesión del 30 de septiembre de ese año.

El proyecto de urbanización promovido por la Sociedad Mercantil GOLF CACERES se presenta ante el Ayuntamiento el 28 julio 1994, anticipándose al preceptivo plan especial, el cual no será aportado hasta el 13 de junio de 1996, según se indica en el expediente municipal digitalizado de la Sección de Planeamiento. Puede apreciarse en la ortofoto de 1996 de la Figura 77 que las obras se iniciaron antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, obtenida como hemos señalado en 1998.

Este desarrollo urbanístico terminó afectando a un total de 1.106.257 m<sup>2</sup> (incluyendo el campo de golf), con una edificabilidad de 83.267 m<sup>2</sup> (incluyendo el hotel) y 258 alojamientos turísticos, cuyo uso real desde el principio fue el de viviendas en gran medida (Figura 77).

El Ceres Golf, separado alrededor de kilómetro y medio del borde sur de la ciudad, donde se encuentra la Cañada, es el último desarrollo de nueva urbanización que se

produce antes de la aprobación definitiva de la segunda Revisión del PG<sup>168</sup>. Una actuación que al amparo de una ley autonómica en materia de turismo termina convirtiéndose en una urbanización eminentemente residencial de “carácter autónomo”<sup>169</sup>, aislada y de baja densidad, que reúne las recurrentes contradicciones de la suburbanización de rentas medias y altas ya analizadas en la Sierrilla: la búsqueda de un entorno rústico “ideal” para el disfrute privado junto con la demanda de servicios públicos propiamente urbanos a suministrar por una ciudad de la que se encuentra física y conceptualmente separada.

En cuanto a la urbanización residencial que flanquea el conjunto formado por el campo de golf y el hotel, presenta la parte septentrional el entramado orgánico propio del modelo de ciudad jardín, mientras que la parte meridional, correspondiente a la fase más tardía, adopta una disposición reticular inadecuada en términos de accesibilidad por cuanto se despliega a lo largo de las grandes pendientes de Los Alcores.

En la Tabla 28 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 28. Instrumentos de ordenación aprobados en el Ceres Golf.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial de la urbanización Ceres Golf	24/03/1998	21/04/1998	DOE

<sup>168</sup> Antes de la Revisión, el pleno municipal aprueba definitivamente el estudio de detalle de la parcela 4606 del polígono de Los Fratres y la modificación del plan parcial del Vivero, en las sesiones de del 15 de abril (DOE 06/06/1998) y 9 de julio de 1998, respectivamente.

<sup>169</sup> La urbanización residencial de carácter autónomo, como modelo de asentamiento, será definida más tarde en el apartado 49 del artículo único 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. Según el referido precepto, dichas urbanizaciones tienen como premisas fundamentales la justificación de la necesidad, viabilidad y compatibilidad ambiental con su entorno, así como su integración en el modelo de evolución urbana y territorial asumido por el propio planeamiento. Además de ello, todas las infraestructuras, servicios y dotaciones requeridas deberán resolverse autónomamente por los propietarios afectados, debiéndose crear obligatoriamente una entidad urbanística de conservación.



### **3.4 El plan general de la burbuja: 1999-2009**

El plan finisecular, tercer instrumento de ordenación general en el historial urbanístico municipal, a pesar de tratar de absorber la espiral legislativa producida durante su prolongada tramitación, coincidirá en su entrada en vigor con un nuevo marco normativo estatal referido al suelo, y muy pronto con la primera ley autonómica completa en dicha materia. Un plan que pretenderá corregir los desajustes del anterior pero que, sin embargo, no conseguirá ofrecer alternativas a las reclasificaciones que amparadas por la legislación autonómica de fomento de la vivienda seguirán sucediéndose, al igual que ocurrirá después con los proyectos de interés regional de la nueva ley urbanística autonómica. Con un desigual desarrollo de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano sí iniciará la transformación de la mayoría del suelo urbanizable programado.

#### **3.4.1 La tramitación del nuevo plan general de ordenación urbana y su contexto legislativo**

Tan solo mes y medio después de la última aprobación definitiva de la primera revisión del PG, dispuesta en virtud de la Orden de 14 de noviembre de 1985, del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, el pleno municipal acuerda iniciar una nueva revisión, en sesión de 30 de diciembre de ese año, decisión que es convalidada por la Corporación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Extremadura el 2 de marzo de 1988. Las bases de dicho acuerdo son las siguientes:

“a) Que el grueso del trabajo técnico de redacción del actual Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, realizado en colaboración de la Red Arterial (auténtica protagonista del Plan), se desarrolla durante los años 1974/75. Su accidentada tramitación, la pérdida de contacto entre Ayuntamiento y Equipo Redactor, las modificaciones puntuales que se han ido produciendo a lo largo de tantos años y, sobre todo, el profundo cambio de las perspectivas urbanísticas de Cáceres han hecho que este Plan devengará ya obsoleto en el momento de completarse a finales de 1985.

b) Que, además de la obsolescencia enunciada, nos encontramos con un documento incoherente, lleno de lagunas, imprecisiones y contradicciones, ajustado a un modelo territorial distinto del que corresponde a la ciudad por sus características actuales.

c) Que esta situación redundará en una clara indefensión por parte de la Administración para determinar la prevalencia del interés general en determinadas situaciones, así como el encontrarse con escasos medios de gestión para el ejercicio de una correcta política de control del régimen del suelo” (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 3).

Para los trabajos de elaboración del PG se crea un equipo municipal que rubricará el mismo bajo la denominación de Oficina para la Revisión del Plan General (Ruiz, 2011; 17). Encontrándose vigente la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en el pleno municipal de 14 de marzo de 1991 es aprobado un Avance del PG (BOP 18/04/1991). La pronta entrada en vigor del TR1992 seguida del Real Decreto 304/1993, con la tabla de vigencias de los reglamentos, y del

Decreto 115/1993 de adaptación de los planes generales al Texto Refundido, hace retrasar la aprobación inicial del nuevo PG hasta la sesión plenaria de 9 de febrero de 1995 (DOE 06/04/1995). Durante el trámite de información pública subsiguiente se registran 437 alegaciones y la aprobación provisional no se acuerda hasta el pleno municipal de 27 de diciembre de 1996.

El 20 de marzo de 1997, el Tribunal Constitucional dicta la Sentencia nº 61<sup>170</sup>, declarando la inconstitucionalidad de las dos terceras partes de los preceptos que integraban el TR1992 y a resultas de la cual se recobra la aplicación el TR1976 —en aquellos aspectos del TR de 1992 declarados inconstitucionales desde un punto de vista competencial— en la Comunidades Autónomas que, como Extremadura, no contaban en ese momento con legislación urbanística propia (Fernández Carballal, 1997; 579-581). Casi a continuación, con la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo<sup>171</sup> se establece que los PG a tramitar contengan una sola clasificación de suelo urbanizable, no distinguiéndose, por tanto, entre programado y no programado<sup>172</sup> (artículo 1), volviendo a establecer la cesión de suelo en el correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (artículo 2) y reduciendo los plazos de aprobación del planeamiento por los Ayuntamientos (artículo 3). Mientras tanto, por Orden de 30 de mayo de ese año, la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo acuerda suspender la aprobación definitiva del PG de Cáceres por varios motivos entre los que se encuentran los siguientes informes desfavorables: el de la Demarcación de Carreteras del Estado, en relación con el trazado de la Autovía de la Plata (actual A-66); el de RENFE<sup>173</sup>, en cuanto a la reubicación de la estación y el conjunto del sistema ferroviario; el de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la Vía de la Plata<sup>174</sup>. También se señalan como causas, la estimación de

---

<sup>170</sup> Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. Recursos de inconstitucionalidad 2.477/1990, 2.479/1990, 2.481/1990, 2.486/1990, 2.487/1990 y 2.488/1990 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y en los recursos de inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2.337/1992, 2.341/1992 y 2.342/1992, promovidos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Voto particular. Publicado en: BOE nº 99, de 25 de abril de 1997, páginas 3 a 126. Sección: T.C. Suplemento del Tribunal Constitucional.

<sup>171</sup> Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales. BOE nº 90, de 15 de abril de 1997, páginas 11773 a 11775.

<sup>172</sup> Sin embargo el PG de Cáceres, en ese momento pendiente de aprobación definitiva, mantendrá la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado.

<sup>173</sup> RENFE: Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles.

<sup>174</sup> Pocos meses después, el Consejero de Cultura y Patrimonio dicta la Orden de 19 de noviembre de 1997, por la que se incoa expediente para la declaración de la Vía de la Plata, a su paso por la Comunidad Autónoma de Extremadura, como Bien de Interés Cultural con categoría de Sitio Histórico, y se concreta su delimitación. En el término municipal de Cáceres, dicha delimitación discurre por los siguientes



alegaciones que suponen modificaciones sustanciales que hubieran requerido de un nuevo sometimiento a información pública, así como las numerosas deficiencias recogidas en el informe técnico del Servicio de Urbanismo. El 17 de septiembre entra en vigor el Decreto 112/1997, de 9 septiembre, sobre procedimiento de aprobación de figuras de Planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 16/09/1997), que viene a disponer la información pública del Avance de los PG para los municipios capitales de provincia o con población superior a los 25.000 habitantes. Finaliza el año con la aprobación de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 24/02/1998), que como reacción a la sentencia del Tribunal Constitucional, en su artículo único hace suyos los preceptos del TR1992 “declarados nulos e inconstitucionales por incompetencia estatal”, resolviendo momentáneamente el caos urbanístico ocasionado (Salcedo, 2011; 545). Asimismo, en su disposición adicional primera, rescata la cesión del 15 % del aprovechamiento susceptible de apropiación en áreas sistemáticas de suelo urbano<sup>175</sup>.

Corregido el documento del PG y habiendo obtenido los informes favorables de Carreteras, RENFE y Patrimonio Cultural, todo ello conforme a la Orden de 30 de mayo de 1997, se expone aquel de nuevo a exposición pública mediante anuncio del 15 de abril de 1998 (DOE 23/04/1998). El 4 de mayo siguiente entra en vigor la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones<sup>176</sup>, que deroga los artículos. 1, 2, 3 y las disposiciones transitoria y final primera de la Ley 7/1997, así como parcialmente el TR1992, y redefine el régimen urbanístico del suelo y su valoración económica, dejando de lado las determinaciones relativas al planeamiento, competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas tal y como subrayaba la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional<sup>177</sup>. No obstante, el objetivo que más incidirá en el desarrollo urbanístico planificado es el de “facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado” (apartado 2 de la exposición de motivos). De este modo, sólo tendrán la

---

lugares (de sur a norte): Santiago de Bencáliz (dehesa), Yacimiento La Atalaya (dehesa), Puente del arroyo de Santiago, Garabato (dehesa), La Cervera (dehesa), Las Herguijuelas (dehesa), La Zafra (dehesa), Puente del río Salor, Valdesalor (núcleo urbano), El Trasquilón, Matamoros, Cáceres (núcleo urbano), Cáceres el Viejo y La Higuera (DOE 02/12/1997).

<sup>175</sup> La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, contará con el correspondiente desarrollo reglamentario a través del Decreto 76/1998, de 2 de junio (DOE 09/06/1998). Este Decreto así mismo se adapta a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, volviendo a situar en un máximo del 10 % la cuantía del aprovechamiento urbanístico a ceder en las actuaciones urbanizadoras, en virtud de la disposición adicional única.

<sup>176</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. BOE nº 89, de 14 de abril de 1998, páginas 12296 a 12304.

<sup>177</sup> La ley 6/1998 sufrirá la anulación de los arts. 16.1 y 38 en virtud de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 164/2001, de 11 de julio de 2001 (BOE nº 194, de 14 de agosto de 2001, páginas 9 a 45).

condición de suelo no urbanizable “los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1ª Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2ª Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano” (artículo 9).

Paralelamente el suelo urbanizable será aquel que “no tenga la condición de urbano o de no urbanizable”, pudiendo “ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable” (artículo 10). Estos criterios de clasificación de suelo llevan a colegir que “todo el suelo que objetivamente no es objeto de una especial protección, es susceptible de ser integrado en el desarrollo urbanístico, con el fin de generar mayores superficies aptas para la urbanización y en consecuencia, posibilitar una disminución de los precios de la vivienda” (Sánchez y Sainz, 2015; 68).

Volviendo al PG de Cáceres, en el pleno municipal del 9 de julio de 1998 se sustancia la contestación de las alegaciones registradas durante el segundo periodo de información pública y se acuerda una nueva aprobación provisional, remitiendo de nuevo el expediente a la Junta de Extremadura. La Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura, en sesión del 30 de septiembre siguiente, resuelve favorablemente con la condición de realizar determinadas correcciones, tras lo cual, por Orden de 28 de octubre de 1998, el Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres (DOE 09/03/1999).

### **3.4.2 Contenido del Plan General**

El PG de 1998 (Ayuntamiento de Cáceres, 2019c) consta de una Memoria de Ordenación y Anejos, Estudios Monográficos de Información<sup>178</sup>, Normativa Urbanística, Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero, Catálogo, Planos de Información y Planos de Ordenación (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 6).

#### **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

De la Memoria de Ordenación merece destacarse el capítulo 2, dedicado a la problemática y los objetivos generales, señalando que “el crecimiento de la ciudad en los últimos años ha estado marcado por una expansión dispersa de su espacio urbano que ha ido configurando una ciudad débilmente integrada en su periferia”, una ciudad

---

<sup>178</sup> Estos estudios no se han podido localizar.

con un “desfase producido por el parcial desarrollo del Plan anterior que en un enfoque de «grandes manchas» no aborda apenas la ordenación concreta de las distintas áreas, equivocando sus asignaciones cuantitativas al resultar sobredimensionadas sus bases demográficas” (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 9). En los estudios llevados a cabo se constata “la existencia de un parque de viviendas de 28.000 alojamientos para residencia<sup>179</sup> de una población de hecho de 83.000 habitantes”, lo que “proporciona una demanda insatisfecha, que unida a la potencial, dará las bases para el dimensionamiento de las áreas de crecimiento”, estimándose una proyección demográfica de 98.000 habitantes para el año 1999<sup>180</sup> (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 10). El suelo urbano (capítulo 3), salvo los sistemas generales, se divide en distintas áreas de reparto, estableciéndose a su vez una serie de unidades de ejecución para su consolidación (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 13-44). En lo que respecta al suelo urbanizable (capítulo 4), se indica que se ha procedido al redimensionado de “todo el modelo de asentamiento, con una capacidad residencial de 150.000 habitantes en Suelo Urbano y Urbanizable Programado y de 165.000 incluyendo el No Programado, menor en cualquier caso a los 200.000 del modelo que se revisa”. Dicha capacidad residencial para el Programado se cifra en 7.803 viviendas que se reparten en dos cuatrienios, 3.867 viviendas en el primerio, 3.936 en el segundo (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 45-47). En cuanto al suelo no urbanizable (capítulo 5), éste se divide en las siguientes categorías:

SNU-0 Genérico

SNU-1 Dehesa

SNU-2 Riberos,

SNU-3 Llanos

SNU-4 Sierra de San Pedro

SNU-5 Montaña, Sierrilla, Cerro Romanos

5.1 Nivel de Protección 1

5.2 Nivel de Protección 2

5.3 Nivel de Protección 3

5.4 Nivel de Protección 4

5.5 Nivel de Protección 5

SNU-6 Regadíos y Huertas

SNU-7 Humedales

---

<sup>179</sup> Este dato coincide con los resultados de la investigación.

<sup>180</sup> En el año 2000, el municipio de Cáceres registra una población de 82.235 habitantes (INE), muy por debajo de la estimada (98.000), lo que vuelve a evidenciar la considerable desviación de las proyecciones demográficas que fundamentan su ordenación urbanística.

## SNU-8 Viñas de la Mata

A ellas se les añaden las categorías de suelo no urbanizable de Oferta Turística (Ceres Golf), Reserva Militar, Polígono Ganadero, Infraestructura y Reserva Arqueológica (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 50-53).

De los Sistemas (capítulo 6) destacan como prioritarios “la ronda Norte y el completar la Sur, dado que ello significará la eliminación del paso de la N-630 y la N-521 por el centro de la ciudad”, “la ejecución de un nuevo depósito regulador de agua en el Cerro de los Pinos<sup>181</sup>, así como el cierre del anillo de conexión con los otros existentes y una nueva acometida a la ciudad desde el embalse de Guadiloba”, proyectando también una depuradora junto al polígono industrial de la Capellanías. Finalmente se subraya que el estándar alcanzado con el Sistema de Espacios Libres ordenado es de 7,91 m<sup>2</sup>/habitante, superior al mínimo exigido (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 54-55).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, en el capítulo 7 se establece un límite temporal de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PG para proceder a la Revisión de este.

## ANEJOS

Los Anejos se dedican a trasladar la justificación del cálculo de los coeficientes de homogeneización (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 59-107), de los aprovechamientos tipo de cada área de reparto (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 108-187), la capacidad residencial del plan en cuanto al número de viviendas (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 184-187), la dotación de zonas verdes y su ajuste con el estándar del artículo 72 del TRLS1992, la participación pública a través de los informes de alegaciones al Avance de 1991 (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 192-236) y los criterios adoptados en relación con la calzada romana Vía de la Plata (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 237-255).

## NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística, adaptada tanto al TR1992 como a la Ley 6/1998, está compuesta por los siguientes cinco libros: el Libro I que contiene las disposiciones generales para desarrollo del Plan; Libro II sobre el régimen urbanístico de la propiedad según las distintas clases del suelo, con sus derechos y deberes, reglas para las valoraciones, expropiaciones y supuestos indemnizatorios; Libro III sobre ejecución del planeamiento; Libro IV sobre la intervención de la administración en la edificación y uso del suelo (licencias, deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina); Libro V sobre el régimen de las edificaciones en función de las distintas zonas de ordenación y condiciones particulares para las distintas clases de suelo, incluyendo el Anejo I con las fichas de ordenación por subzonas de suelo urbano, organizadas por distritos, semidistritos y áreas de reparto.

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN

---

<sup>181</sup> Su denominación histórica es Cerro de Cabezarrubia.

El Programa de Actuación recoge por cada uno de los dos cuatrienios las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable programado así como los sistemas generales a obtener.

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

En el Estudio Económico-Financiero figuran la totalidad de actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, según el cuatrienio a que pertenezcan y el tipo de suelo, con la correspondiente valoración y asignación del gasto a los distintos agentes.

## CATÁLOGO

El Catálogo reparte su contenido en lo que respecta a la Vía de la Plata, incoada como BIC (DOE 02/12/1997); los edificios singulares en suelo urbano, incluyendo los ya catalogados por el PEPRPACC; por último, los espacios arqueológicos en la ciudad y su entorno, los edificios singulares, espacios naturales y arqueológicos en suelo no urbanizable.

## PLANOS DE INFORMACIÓN

Los Planos de Información son los siguientes: 1-Evolución histórica; 2-Dinámica de la edificación desde 1985; 3-Calificación del suelo municipal; 4-Estructura urbana: comunicaciones, espacios libres y dotaciones comunitarias; 5-Tipos de tejidos urbanos; 6-Estado del planeamiento; 7.1-Distritos y áreas homogéneas; 7.2-Localización de manzanas y número de vivienda; 8-Densidad por áreas; 9-Equipamiento general y servicios; 9.1.1-Espacios libres existentes; 9.1.2-Espacios libres existentes y planeados; 9.2.1-Deportivo existente local; 9.2.2-Deportivo existente y planeado local y general; 9.3-Sanitario y asistencial; 9.4-Docente existente y planeado; 10.1-Sector (económico) secundario; 10.2.1-Sector terciario comercio; 10.2.2-Sector terciario servicio; 10.2.3-Sector terciario hostelería; 11.1-Viario; 11.2-Abastecimiento; 11.3-Saneamiento; 11.4- Electricidad; 11.5-Trazado Vía de la Plata; 11.6-Vías pecuarias.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

Las temáticas de los Planos de Ordenación son: 1-Clasificación del suelo y calificación del suelo no urbanizable. Término municipal; 2-Clasificación del suelo y calificación del suelo no urbanizable. Entorno ciudad y núcleos<sup>182</sup>; 3-Gestión; 4-Calificación del suelo urbano y urbanizable programado; 5-Áreas de reparto en suelo urbano y urbanizable programado; 6-Suelo urbano. Alturas, alineaciones y rasantes; 7-Infraestructura; 8-Suelo urbano. Usos pormenorizados.

### **3.4.3 Reclasificación de Mejostilla de Espadero**

Tras la entrada en vigor del PG, los primeros instrumentos de planeamiento en hacer lo propio son dos modificaciones de planes parciales: la primera afecta al sector R-66-B, cuyo objeto principal es la determinación de la altura de semisótanos, obteniendo

---

<sup>182</sup> Por primera vez, un PG ordena detalladamente los núcleos urbanos de la Estación Arroyo-Malpartida, Rincón de Ballesteros y Valdesalor, sin perjuicio para este último de las Normas Complementarias aprobadas en 1989.

aprobación definitiva el 14 de octubre de 1999 (BOP 05/11/1999); la segunda afecta al sector RM-59-2B (El Vivero) y tiene como objeto incrementar el número máximo de viviendas hasta las 656 unidades, siendo aprobada definitivamente el 11 de noviembre de ese mismo año (BOP 02/12/1999). Antes, el 11 de marzo de ese año, el Ayuntamiento Pleno había acordado aprobar inicialmente el expediente de reclasificación de terrenos al sitio “Mejostilla de Espadero” (DOE 04/05/1999), promovido por la empresa URVICASA y tramitado, como el de la Cañada, por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura. Siendo informado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de septiembre, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes dicta Orden de 30 de noviembre de subsanación del referido expediente, acordando finalmente la aprobación definitiva de la correspondiente Modificación del PG, mediante Orden de 2 de febrero de 2000 (DOE 26/02/2000).

La reclasificación, cuya urbanización resultante hoy se conoce como Residencial Gredos, supone la transformación de 181.656 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable no programado (SUNP-7) sobre los que se proyecta una edificabilidad de 77.105 m<sup>2</sup> y 665 viviendas (ver Figura 78 y Figura 79).



Figura 78. Reclasificación de la Mejostilla de Espadero. Fuente: SIG Cáceres.



Figura 79. Evolución de los terrenos reclasificados de la Mejestilla de Espadero. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Se produce así la primera modificación del recién aprobado nuevo PG, la cual se apoya en el sistema general viario proyectado por éste, que conecta directamente con la Mejestilla 2 ya urbanizada, atravesando el arroyo de Campo Frío, y cuya ejecución será necesaria para comunicar la nueva urbanización con aquélla, separadas ambas por el sector 2.1 de suelo urbanizable programado aún sin desarrollar.

Con tal emplazamiento aislado en medio de la penillanura, la ordenación planteada parte de una homogénea trama reticular orientada respecto del eje del viario de sistema general que le dota de acceso, conteniendo un eje central, perpendicular al primero, donde se disponen los bloques de vivienda colectiva, mientras que en el resto del manzanero se levantan unifamiliares agrupadas, repitiendo un mismo módulo de manzana semicerrada con espacios libres centralizados. Además de situar el suelo destinado a equipamientos y zonas verdes en los espacios residuales de borde, la decisión de cerrar la ordenación del flanco oriental con el frente de patios traseros de las unifamiliares en hilera (salvo en el testero de acceso) resulta también criticable, por la nula capacidad que ofrece como imagen urbana integradora.

En la Tabla 29 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 29. Instrumentos de ordenación aprobados en la Mejestilla de Espadero.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Modificación PG reclasificación Mejestilla de Espadero	02/02/2000	26/02/2000	DOE
Estudio de Detalle parcelas B7 y B8 Mejestilla de Espadero	25/07/2001	16/08/2001	BOP
Modificación Estudio de Detalle parcelas B7 y B8 Mejestilla de Espadero	13/03/2003	26/04/2003	DOE

#### **3.4.4 Reclasificación de Cáceres el Viejo**

Al amparo de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura, el 4 de diciembre de 1996 la empresa URVIEXSA presentó una propuesta de reclasificación de unos terrenos de la Mejostilla, junto al recinto arqueológico de Cáceres el Viejo, cuya admisión a trámite fue informada favorablemente el 20 de enero de 1997 por la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento y resuelta con condiciones<sup>183</sup> en virtud de la Orden, de 3 junio de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el capítulo segundo del Reglamento de la Ley 3/1995 (Decreto 109/1996). Sin embargo, URVIEXSA no continuó con el desarrollo del expediente, siendo retomado por la empresa PROEXSA, la cual, el 31 de marzo de 1999, presenta al Ayuntamiento un nuevo proyecto de reclasificación firmado por los arquitectos José Luis Martínez Tabares y Juan Antonio Ortiz Orueta, mismo equipo que participó en el expediente original, y cuyas determinaciones incorporarán las condiciones de la Orden de 3 de junio de 1997. Tras la subsanación de las deficiencias observadas en los nuevos informes municipales, el pleno de 10 de junio de 1999 acuerda su aprobación inicial (BOP 16/08/1999). Tras la aprobación provisional acordada en el pleno de 14 de octubre siguiente, y previo dictamen de 30 de noviembre, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes dicta Orden de 2 de febrero de 2000 por la que se aprueba definitivamente la correspondiente Modificación del PG (DOE 26/02/2000)<sup>184</sup>.

La reclasificación alcanza 678.627 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable sobre los que se proyecta una edificabilidad de 125.370 m<sup>2</sup> y 1.348 viviendas (ver Figura 80 y Figura 81). Su localización, junto a la margen exterior de la “ronda super norte” que ya se planteaba en el PG de 1961, además de provocar un nuevo salto discontinuo en la expansión urbanizadora, contradice la función de dicha ronda no sólo como infraestructura por la que conducir el tráfico interurbano desviándolo del interior de la ciudad, sino como elemento delimitador (como típico “cierre” de ordenación urbana) del núcleo de población proyectado. Por otra parte en su organización formal interna, fuertemente regida por una composición geométrica centralizada ligeramente evocador del modo renacentista, el borde de contacto con los terrenos destinados a la ronda es rematado — como también señalamos en la Mejostilla de Espadero— con las traseras de una extraordinariamente larga manzana de unifamiliares en hilera, dando la espalda a las

---

<sup>183</sup> Las condiciones, también contenidas en el informe de la comisión municipal del 20 de enero de 1997, versaban sobre medidas de preservación del yacimiento arqueológico de Cáceres el Viejo, así como ambientales ante la cercanía del Polígono Ganadero.

<sup>184</sup> Corrección de errores de la Orden de 2 de febrero de 2000, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el procedimiento abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de "La Mejostilla". Promotor: Proexsa. (DOE 09/06/2001).



vecinas Mejostilla 1 (donde ya se había perpetrado idéntica solución de borde) y la Mejostilla 4.



Figura 80. Reclasificación de Cáceres el Viejo. Fuente: SIG Cáceres.



Figura 81. Evolución de los terrenos reclasificados de Cáceres el Viejo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 30 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 30. Instrumentos de ordenación aprobados en Cáceres el Viejo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Modificación PG reclasificación de Cáceres el Viejo (Mejostilla PROEXA)	02/02/2000	26/02/2000	DOE
Modificación PG relativa al viario de conexión oeste con la urbanización Cáceres el Viejo	15/03/2012	03/05/2012	DOE

### 3.4.5 Estudio de Detalle en San Marquino

El primer desarrollo previsto en el PG que obtiene aprobación definitiva es el estudio de detalle de la unidad de ejecución en suelo urbano consignada como SM-3 (Semidistrito San Marquino), planteada con uso residencial en baja densidad (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 24) que supone la ampliación del barrio de San Marquino (ver Figura 82), todo ello en un entorno de accidentada topografía. Presentado el 28 de octubre de 1999 por la empresa Construcciones Casado y redactado por el arquitecto José Luis Pedrera Zamorano, el estudio de detalle obtiene la aprobación inicial por Resolución de Alcaldía<sup>185</sup> de 3 de enero de 2000<sup>186</sup> (BOP 08/01/2000) y, transcurrido el periodo de información pública, se acuerda la definitiva en sesión plenaria municipal de 13 de abril de ese mismo año<sup>187</sup> (BOP 09/05/2000).

Con un aprovechamiento tipo de 0,4307 metros cuadrado de techo “residencial tipo 8” por metro cuadrado de suelo (según la ficha del área de reparto SM-3, PG, Anejo I, pág. 128), el resultado es la urbanización de un área de 14.913 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 7.293 m<sup>2</sup> que se reparten cinco manzanas con un total de 61 viviendas unifamiliares cuya estructura viaria, se integra en el entramado consolidado en su borde occidental (ver Figura 83).

En la Tabla 31 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

---

<sup>185</sup> La atribución de aprobación pasa al Alcalde de conformidad con la modificación tercera del artículo primero de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial y en materia de aguas (BOE nº 96, de 22 de abril de 1999, páginas 14928 a 14936).

<sup>186</sup> Poco después, en el pleno municipal de 9 de marzo de 2000 se aprueba una modificación del Plan Parcial del Polígono San Antonio (BOP 27/03/2000).

<sup>187</sup> En ese mismo pleno es aprobada definitivamente una modificación del PEPRPACC que afecta a la unidad de actuación nº 2.3, entre la calle Luis Grande Baudesson, calle Peña y Plaza de las Canterías (BOP 10/05/2000; DOE 18/05/2000).

Tabla 31. Instrumentos de ordenación aprobados en Cáceres el Viejo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle en San Marquino (Barriada de Fuente Rocha)	13/04/2000	09/05/2000	BOP

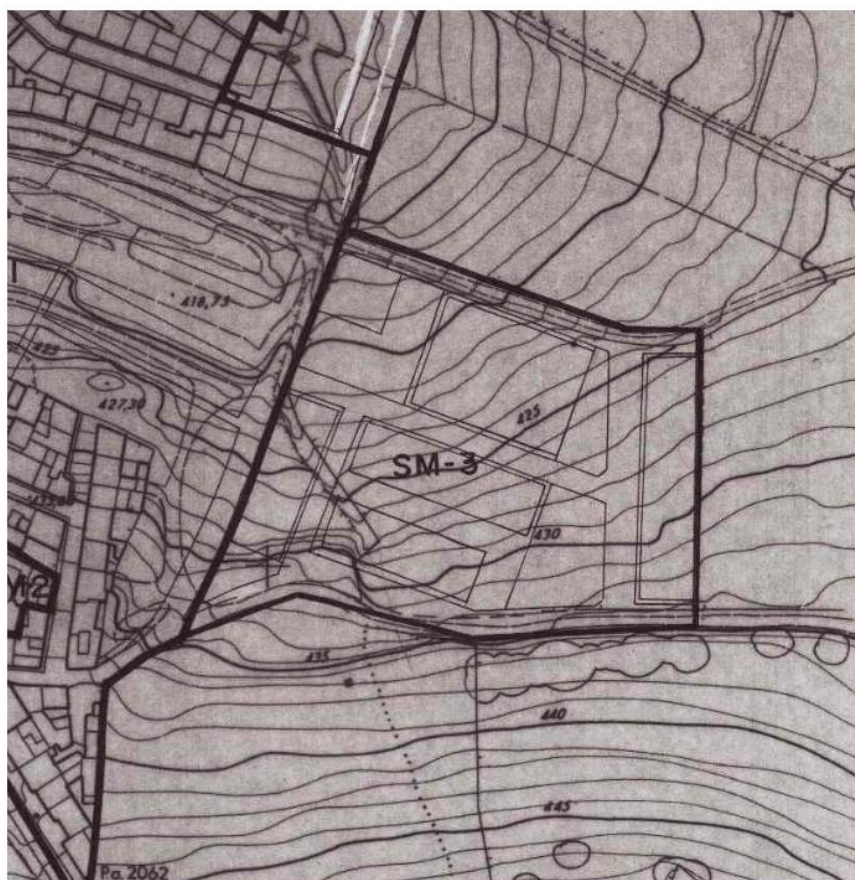


Figura 82. Unidad de ejecución SM-3 (San Marquino). Vista parcial del plano 5.E-5 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

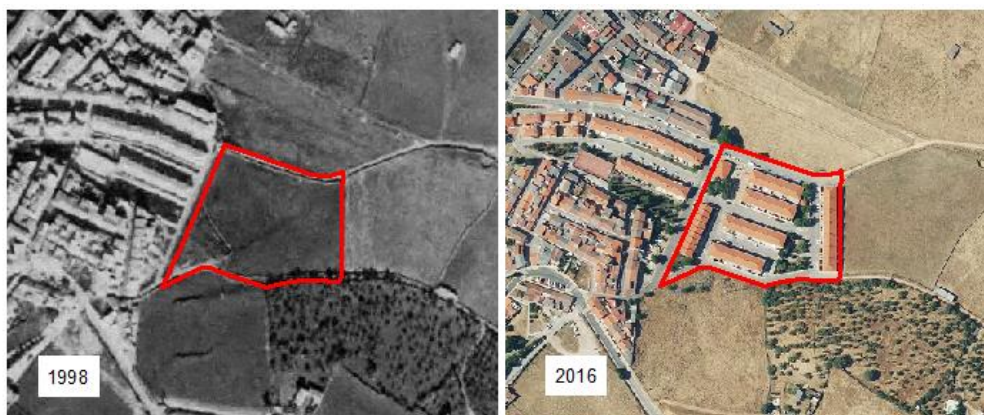


Figura 83. Evolución de la unidad de ejecución SM-3 (San Marquino). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

### **3.4.6 Reclasificación del Residencial Universidad**

El 18 de mayo de 1998, la empresa MAGENTA presenta en el Ayuntamiento el proyecto de reclasificación de terrenos frente al Campus Universitario, redactado por los arquitectos Manuel Herrero e Isidro Navarro, al amparo de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura.

A pesar de que el Servicio municipal de Urbanismo informa desfavorablemente en razón de la clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido<sup>188</sup> que le otorga el PG, en ese momento únicamente pendiente de publicación de la aprobación definitiva, el proyecto de reclasificación es informado favorablemente, por mayoría simple de votos, en sesión del 22 de febrero de 1999 de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, obteniendo la aprobación inicial en el pleno de 11 de marzo siguiente (BOP 28/09/1999; DOE 30/09/1999). Presentadas alegaciones, alguna de las cuales incide en el motivo esgrimido por el Servicio de Urbanismo, en la Comisión Informativa de 8 de noviembre, de nuevo por mayoría simple de votos, se acuerda proponer la desestimación de las referidas alegaciones y la subsiguiente aprobación provisional del proyecto, decisión que finalmente es adoptada en el pleno municipal del 11 de dicho mes.

Tras la emisión del dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de febrero de 2000, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura dicta la Orden de 25 de abril de 2000, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el procedimiento abreviado establecido

<sup>188</sup> El artículo 3 de la Ley 3/1995 dispone que no podrán ser objeto de reclasificación aquellos terrenos que estén clasificados en el planeamiento vigente como no urbanizable especialmente protegido.

en la Ley 3/1995, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de "Residencial Universidad" (DOE 14/11/2000)<sup>189</sup>.

La reclasificación transforma 156.698 m<sup>2</sup> de suelo, proyectando una superficie construida de 85.710 m<sup>2</sup> repartidas en 549 viviendas agrupadas en manzanas tanto unifamiliares como plurifamiliares (ver Figura 84, Figura 85 y Figura 86).

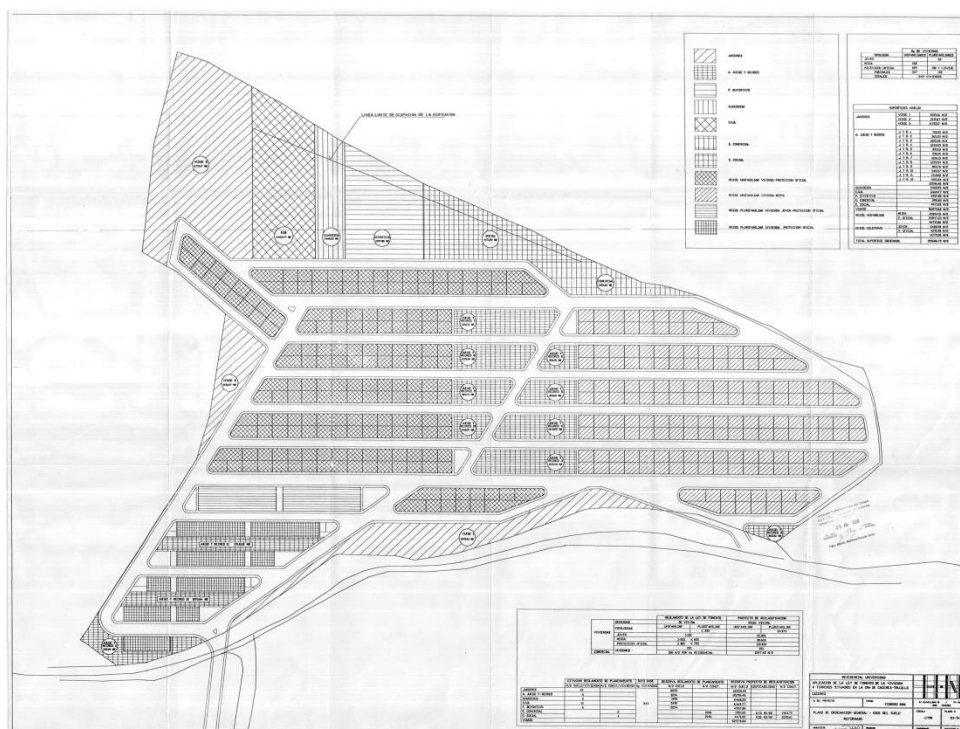


Figura 84. Reclasificación del residencial Universidad (2000). Plano de ordenación general. Fuente. Ayuntamiento de Cáceres.

<sup>189</sup> En la Orden de 25 de abril de 2000 se razona que la modificación cumple con los requisitos que señala el artículo 3 de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, “dado que al momento de presentarse propuesta de reclasificación ante el Ayuntamiento (18 de mayo de 1998) los terrenos estaban clasificados como «Suelo Urbanizable No Programado de reserva urbana», infiriendo que no era por tanto de aplicación el PG en aquel momento aprobado inicialmente sino el anterior A partir de ese momento se abrirá un proceso judicial que culminará con la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJEX), nº 1373 de 14 octubre de 2003, estimando el recurso interpuesto por la Asociación de Propietarios la Montaña, declarando la nulidad de pleno derecho de la aprobación definitiva de la Modificación del PG (Orden de 25 de abril de 2000), lo que será confirmado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 25 septiembre de 2007, sobre el Recurso de Casación nº 10072/2003. Sin embargo, tras la nueva Revisión del PG que es aprobada definitivamente el 15 de febrero de 2010, el TSJEX dicta auto de 14 de enero de 2011, declarando ejecutada la sentencia como consecuencia de la aprobación definitiva de dicha Revisión, la cual clasifica como urbanos los terrenos transformados, considerando las construcciones existentes acordes con el nuevo planeamiento, lo que evita la demolición. Tras nuevo recurso de casación el TSJEX vuelve a dictar autos de 14 diciembre de 2012 y de 23 enero de 2013, en el mismo sentido que el de 2011.



Figura 85. Reclassificación del Residencial Universidad. Fuente: SIG Cáceres.



Figura 86. Evolución de los terrenos reclasificados del Residencial Universidad. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Esta nueva urbanización aislada<sup>190</sup> se emplaza en la ladera de la umbría de la Sierra de la Mosca, siendo percibida desde cualquier perspectiva como una suerte de postilla de hormigón y ladrillo en mitad del paisaje frágil. Ello es resultado de adoptar en la línea de mínima pendiente una trama unidireccional de estrechas y alargadas manzanas

<sup>190</sup> Hasta el año 2005 el asentamiento no contará con un viario convencional de acceso rodado, el cual se produce por la carretera de Trujillo. Con la puesta en funcionamiento de la ronda sureste, actualmente en ejecución, dispondrá de un segundo acceso.

residenciales sucesivas y escalonadas cuya contrapartida a efectos de accesibilidad se produce en los viarios oblicuos a dicho eje, presentando fuertes pendientes para alcanzar las rasantes.

En la Tabla 32 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 32. Instrumentos de ordenación aprobados en el Residencial Universidad.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Modificación PG reclasificación Residencial Universidad	25/04/2000	14/11/2000	DOE

### **3.4.7 Estudio de Detalle en la Manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5**

El 25 de febrero de 2000, la empresa INIEXSA presenta en el Ayuntamiento un estudio de detalle redactado por el arquitecto Javier Hergueta Gómez, cuyo objeto es la Manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5 (Semidistrito Antonio Machado - Temis) definida en el PG (ver Figura 87), sita en el lugar denominado “Vegas del Mocho” junto al Residencial las Candelas, y que obtendrá la aprobación inicial por Resolución de Alcaldía de 22 de marzo (BOP 30/03/2000), y la definitiva por acuerdo del pleno municipal de 13 de julio<sup>191</sup> (BOP 04/08/2000).

Con un aprovechamiento tipo de 0,3827 metros cuadrado de techo “residencial tipo 7” por metro cuadrado de suelo (según la ficha del área de reparto SM-3, PG, Anejo I, pág. 116), el resultado es la urbanización de un área de 5.488 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 4.116 m<sup>2</sup> (con un máximo de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcelas no inferiores a 175 m<sup>2</sup>) que se reparten 30 viviendas unifamiliares adosadas en dos hileras (ver Figura 88 y Figura 89).

---

<sup>191</sup> Uno días antes, en la sesión plenaria municipal del 8 de junio de 2000 se acordó la aprobación definitiva de una nueva modificación del Plan Parcial del Sector R-66-B (según se recoge en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento).

En el conjunto del Estado, el 25 de junio de 2000 entraba en vigor el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (BOE nº 151, de 24 de junio de 2000, páginas 22436 a 22438), que entre otras disposiciones modificaba los artículos 9, 15 y 16 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, con el objeto de “incrementar la oferta del suelo al eliminar aquellas previsiones normativas en vigor que por su falta de flexibilidad pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios” (Preámbulo).



Figura 87. Unidad de ejecución T-5 (Temis). Vista parcial de planos 5.F-3 y 5.F-4 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

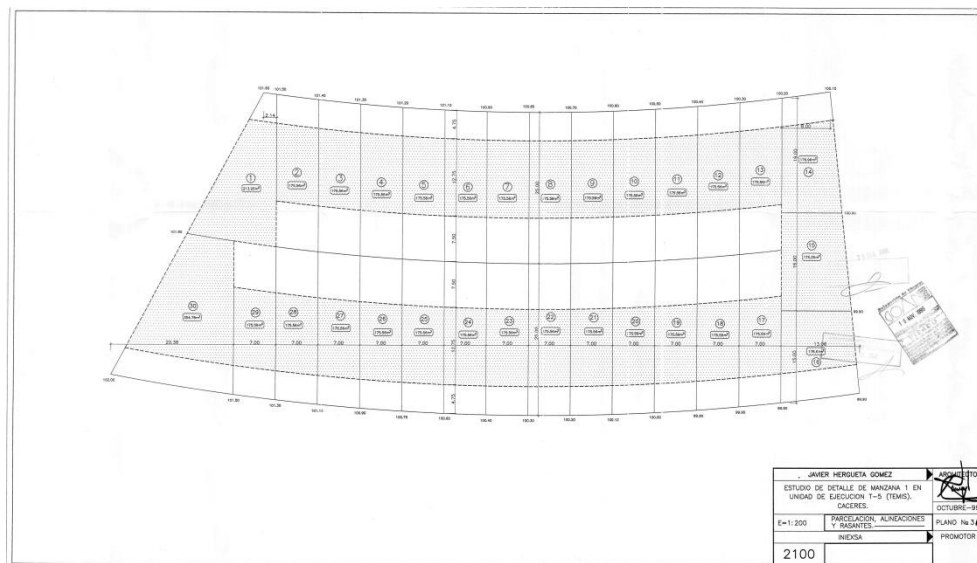


Figura 88. Estudio de detalle de la Manzana 1 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Plano de parcelación, alineaciones y rasantes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.





Figura 89. Evolución de la manzana 1 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 33 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 33. Instrumentos de ordenación aprobados en la manzana 1 de la unidad de ejecución T-5.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del Mocho)	13/07/2000	04/08/2000	BOP

### 3.4.8 Estudio de Detalle en la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5

El 18 de abril de 2000, la empresa INIEXSA presenta en el Ayuntamiento un estudio de detalle redactado por el arquitecto Emilio Pizarro Gómez, cuyo objeto es la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5 (Semidistrito Temis) definida en el PG (ver Figura 87), obteniendo la aprobación inicial por Resolución de Alcaldía de 24 de mayo (BOP 30/03/2000), y definitiva por acuerdo plenario de 14 de septiembre<sup>192</sup> (DOE 28/12/2000).

Bajo los mismos parámetros que la ya analizada Manzana 1 (ficha del área de reparto SM-3, PG, Anejo I, pág. 116), el resultado es la urbanización de un total de 4.316 m<sup>2</sup> de

<sup>192</sup> En la sesión plenaria del 27 de julio de 2000 se acordó la aprobación definitiva de un estudio de detalle sobre la parcela nº 4610 del Polígono de los Fratres (BOP 17/08/2000), cuya posterior edificación se encuentra incluida en la “Guía de Arquitectura de Extremadura. 1975-1976” editada por la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (pág. 85).

superficie, con una edificabilidad de 3.173 m<sup>2</sup> que se reparten 19 viviendas unifamiliares adosadas (ver Figura 91y Figura 90). Con esta actuación se completa la transformación del área de reparto T-5.



Figura 90. Evolución de la manzana 2 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

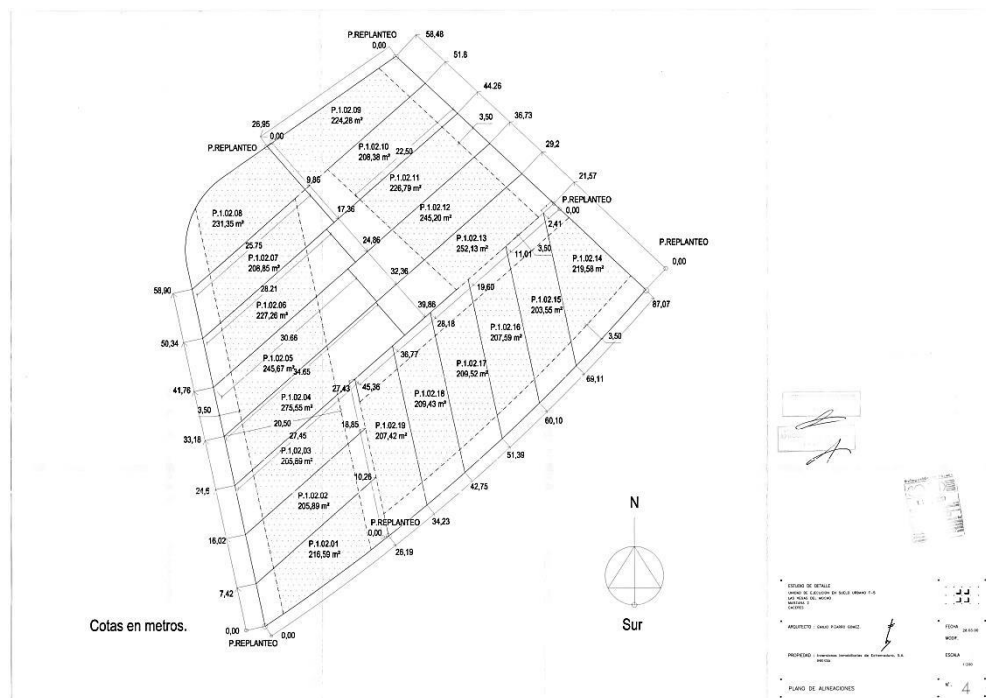


Figura 91. Estudio de detalle de la Manzana 2 de la unidad de ejecución T-5 (Temis). Plano de alineaciones y rasantes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En la Tabla 34 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 34. Instrumentos de ordenación aprobados en la manzana 2 de la unidad de ejecución T-5.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del Mocho)	14/09/2000	28/12/2000	DOE

### 3.4.9 Plan Parcial Montesol 1

El 29 de diciembre de 1999 la empresa COGEINSA, propietaria del 76,17 por ciento de los terrenos (Memoria, pág. 3), presenta el plan parcial denominado “Urbanización Montesol” que ordena el sector 1.1 del suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 100) y que es redactado por los arquitectos Ignacio Candela Maestu, Jorge Candela Maestu y Francisco Barbudo Gironza. Tras varias subsanaciones de deficiencias y rectificaciones, el plan parcial es aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 2 de agosto de 2000 (BOP 11/08/2000; DOE 24/08/2000). No habiéndose presentado alegaciones se acuerda la aprobación provisional en el pleno de 25 de octubre de ese mismo año<sup>193</sup> y se remite a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante. Transcurrido el plazo de un mes, establecido en el artículo 116.c) del TRLS1992, en relación con el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial<sup>194</sup> en el pleno de 29 de diciembre<sup>195</sup> (BOP 19/01/2001; DOE 23/01/2001).

La actuación resultante, al oeste de los terrenos del Plan Parcial “Mejostilla 3” y atravesando la por entonces sólo proyectada Ronda Norte, supone la transformación de 390.915 m<sup>2</sup> de suelo—de los cuales 153.853 m<sup>2</sup> corresponden a sistemas generales—, en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 148.335 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 1.023 viviendas (ver Figura 92 y Figura 93).

<sup>193</sup> Un mes antes, en el pleno municipal de 26 de septiembre de 2000, se aprueba definitivamente la modificación del PG que afecta a la manzana sita entre la calle Amberes y las avenidas Ruta de la Plata y Virgen de Guadalupe (donde se levanta el actual Hotel Extremadura). Asimismo la modificación altera el contenido del artículo 44 del Libro V, en cuanto al régimen de usos del equipamiento singular con la que se encuentra calificada dicha manzana (DOE 17/10/2000).

<sup>194</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del Plan Parcial “Montesol 1” como área de planeamiento incorporado API 12.02 del suelo urbano consolidado.

<sup>195</sup> Una semana antes, en el pleno de 21 de diciembre de 2000, se aprueba definitivamente la modificación del PG que afecta al suelo no urbanizable de protección especial de humedales (SNUP-7) y que en el embalse del Guadiloba propicia la implantación de un área pública de recreo, esparcimiento y educación ambiental, hoy conocida como GUADILPARK (DOE 10/02/2001).



Figura 92. Plan Parcial del Sector SUP 1.1 (Montesol 1). Fuente: SIG Cáceres.

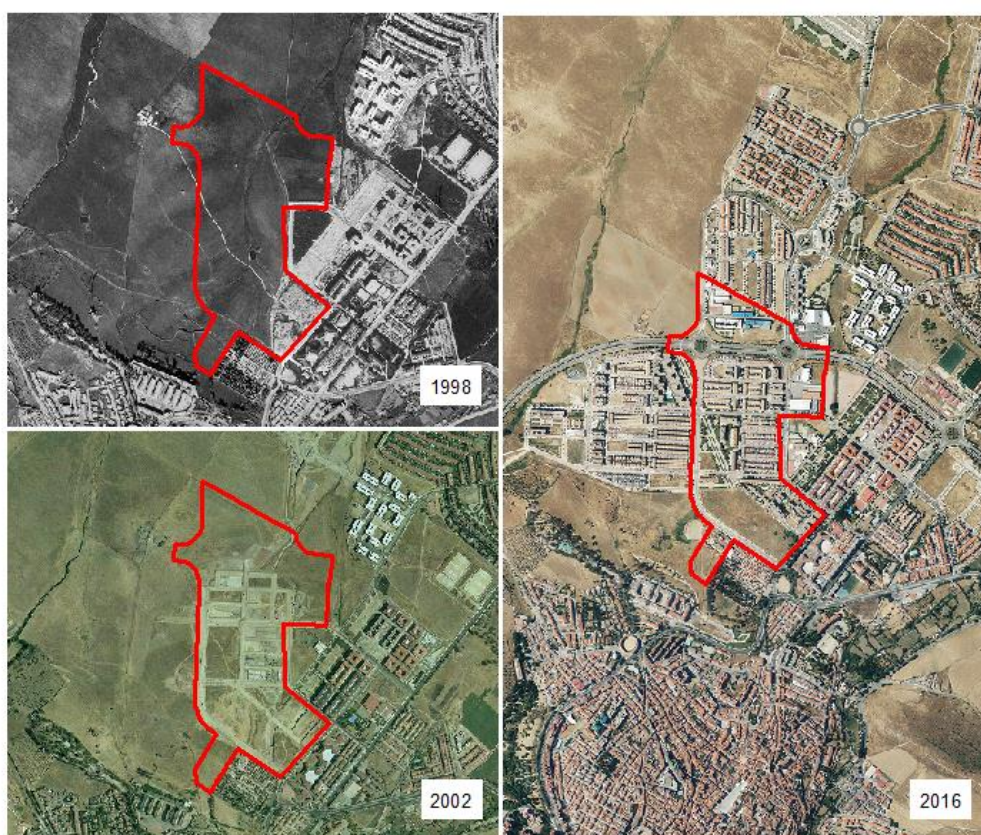


Figura 93. Evolución de los terrenos del Sector SUP 1.1 (Montesol 1). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Con Montesol 1 se acomete, por fin, el primer plan parcial que desarrolla suelo urbanizable programado en el PG de 1999. Y lo hace de forma racional en cuanto que transforma terrenos contiguos al suelo ya urbanizado (Cementerio, Pinilla, Mejostilla 3), integrándose con la red viaria de éste, planteando una morfología edificatoria plurifamiliar y unifamiliar (esta última en hilera), una distribución del espacio público y una zonificación de usos coherente con la escala urbana del entorno.

En la Tabla 35 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 35. Instrumentos de ordenación aprobados en Montesol 1.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	29/12/2000	23/01/2001	DOE
Modificación del Plan Parcial Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	21/10/2004	26/11/2004	BOP
Estudio de Detalle parcela comercial M-11 Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	17/02/2005	30/04/2005	DOE
Modificación del Estudio de Detalle parcela comercial M-11 Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	20/04/2006	19/05/2006	BOP

#### **3.4.10 Estudio de Detalle del Rodeo**

El 2 de marzo de 2000, Carlos Martín Casares, en representación de la junta de compensación, presenta en el Ayuntamiento un estudio de detalle redactado por el arquitecto Ignacio Chillón Callejo, cuyo objeto es la unidad de ejecución R-1 (Semidistrito El Rodeo) definida en el PG (ver Figura 95), y que tras la subsanación de deficiencias indicadas por los servicios técnicos municipales obtendrá la aprobación inicial por Resolución de Alcaldía de 14 de noviembre de 2000 (BOP 21/11/2000; DOE 16/12/2000), y definitiva por acuerdo del Pleno de 8 de febrero de 2001 (BOP 24/02/2001).

Con un aprovechamiento tipo de 0,6918 metros cuadrado de techo “residencial tipo 2” por metro cuadrado de suelo (según la ficha del área de reparto R-1, PG, Anejo I, pág. 208), el resultado es la urbanización de una superficie de 193.090 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 130.000 m<sup>2</sup> que se reparten 1.239 viviendas de tipología residencial colectiva (ver Figura 96 y Figura 97).

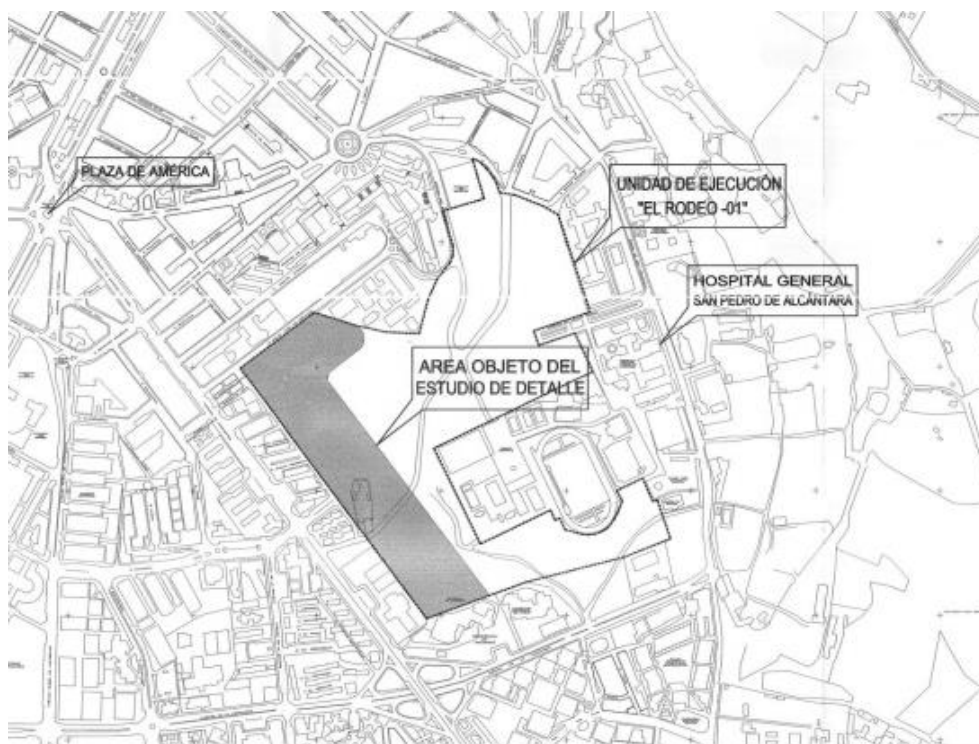


Figura 94. Estudio de detalle de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Plano de situación (imagen parcial). Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 95. Unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Vista parcial del plano 5.E-6 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

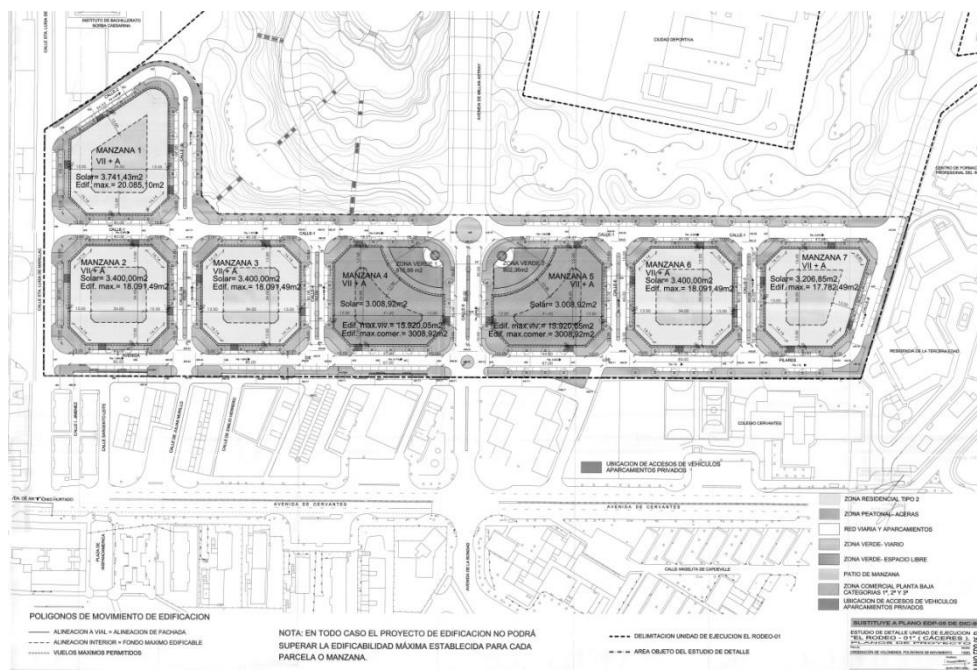


Figura 96. Estudio de detalle de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Plano de ordenación de volúmenes. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

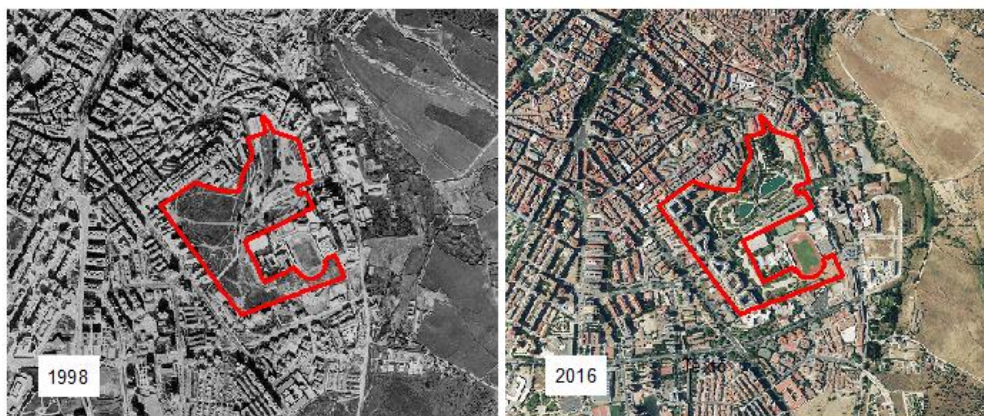


Figura 97. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución R-1 (El Rodeo). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Esta intervención supone la transformación de un espacio público situado tradicionalmente en las afueras de la ciudad, donde se celebraba la feria de ganado (Martín Cisneros, 1999; 109-110) y que la evolución urbanística fue paulatinamente colonizando, de manera que los límites de la unidad de ejecución son perfilados por las

actuaciones anteriores como la “Ciudad Deportiva”(1946)<sup>196</sup>, la Residencia Universitaria Diego Muñoz Torrero (finales de de los cuarenta<sup>197</sup>), el Hospital San Pedro de Alcántara (1956)<sup>198</sup>, la propia urbanización del polígono Dehesa de los Caballos (1962) y los institutos “el Brocense” (1965)<sup>199</sup> y “Norba Caesarina”(1970)<sup>200</sup>.

Respetando la ordenación orientada en el PG, tanto la unidad de ejecución como el estudio de detalle se limitan a la parte no comprendida en lo que será el Parque del Rodeo (ver Figura 94), el cual es abordado directamente por el Ayuntamiento al tratarse de un sistema general. De esta manera se centran en el manzanero cerrado residencial, a partir de un módulo de planta cuadrada y alturas sobre rasante de siete plantas más ático, que en una banda se dispone contiguo al tejido urbanizado de las avenidas de Antonio Hurtado y Cervantes, prolongándose a lo largo de la calle Santa Luisa de Marillac hasta el Instituto Norba Caesarina.

En la Tabla 36 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 36. Instrumentos de ordenación aprobados en el Rodeo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle del Rodeo (Unidad de Ejecución R-01)	08/02/2001	24/02/2001	BOP

#### **3.4.11 Estudio de Detalle San Jorge 04**

El 27 de diciembre de 2000, María José Fernández Iglesias, en representación de Herederos de Asunción Iglesias Zubiaga, presenta en el Ayuntamiento el estudio de detalle<sup>201</sup> redactado por el arquitecto Joaquín Pastor Pujó, cuyo objeto es la unidad de ejecución SJO-4 (Semidistrito San Jorge) definida en el PG (ver Figura 98), y que obtendrá la aprobación inicial por Resolución de Alcaldía de 14 de marzo de 2001

<sup>196</sup> La entonces denominada Ciudad Deportiva Sindical “José Sanz Catalán”, construida por la Obra Deportiva de Educación y Descanso, fue inaugurada en 1946, consistiendo sus primeras instalaciones en piscinas, gimnasio, pistas de tenis, hípica y campo de fútbol (Martín Cisneros, 1999; 34).

<sup>197</sup> Antiguo Colegio Donoso Cortés (Junta de Extremadura, s.f.).

<sup>198</sup> El Hospital San Pedro de Alcántara fue inaugurado en 1956 como residencia sanitaria (Martín Cisneros, 1999; 81-82).

<sup>199</sup> Ficha nº 99 del Catálogo de Bienes Protegidos (PG 2010).

<sup>200</sup> (Martín Cisneros, 1999; 94).

<sup>201</sup> El estudio de detalle es requerido por los servicios técnicos municipales, los cuales informan sobre la delimitación de la unidad de ejecución propuesta por la misma interesada, delimitación que es aprobada inicialmente en el pleno municipal de 29 de diciembre de 2000 (BOP 17/01/2001) y definitivamente en sesión plenaria del 8 de marzo de 2001 (BOP 22/03/2001; DOE 24/03/2001).



(DOE 24/03/2001), y definitiva por acuerdo del pleno municipal de 10 de mayo siguiente<sup>202</sup> (DOE 09/06/2001).



Figura 98. Unidad de ejecución SJO-4 (San Jorge). Vista parcial del plano 5.E-3 de áreas de reparto. PG de 1999. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Ocupando el intersticio vacante entre el sector 3 de la Mejostilla y la parcela dotacional de Pinilla donde se encuentran el Colegio Extremadura y el Pabellón polideportivo San Jorge, se proyecta esta actuación con un aprovechamiento tipo de 1,0030 metros cuadrado de techo “residencial tipo 4” por metro cuadrado de suelo (según la ficha del área de reparto SJO-4, PG, Anejo I, pág. 106). El resultado es la urbanización de 12.002 m<sup>2</sup> de terreno, con una edificabilidad de 12.481 m<sup>2</sup> que se reparten 93 viviendas de tipología residencial colectiva dispuestas en dos manzanas cerradas, situando en una tercera la reserva de zonas verdes, con frente a la Avenida Héroes de Baler (ver Figura 99).

<sup>202</sup> En el pleno municipal celebrado el 20 de abril de 2001 se aprueban definitivamente los siguientes instrumentos de ordenación urbanística: un estudio de detalle sobre la semimanzana delimitada por las calles Tenerías, Rivera de Curtidores y Sinaí, sita dentro del ámbito del PEPRPACC (BOP 05/05/2001); otro estudio de detalle en la calle Ceres promovido por URVICASA con el objeto de construir viviendas (10/05/2001) y una nueva modificación del PEPRPACC en la calle Parras, nº 25 con objeto de edificar el que actualmente se conoce como Hotel Don Manuel (DOE 03/05/2001).



Figura 99. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución SJO-4 (San Jorge). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 37 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 37. Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución San Jorge 04.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle Unidad de Ejecución San Jorge 04 (Mejostilla)	10/05/2001	09/06/2001	DOE

### 3.4.12 Estudio de Detalle del Perú

La delimitación de la unidad de ejecución P-2 (semidistrito el Perú) es aprobada inicial y definitivamente en los plenos municipales de 11 mayo (BOP 12/06/2000; DOE 20/06/2000) y de 27 de julio de 2000 (BOP 17/08/2000; DOE 26/08/2000), respectivamente. El 7 de noviembre de ese año, la Junta de Compensación presenta el Ayuntamiento el correspondiente estudio de detalle.

Como consecuencia de que según medición digital de los terrenos realizada por el Servicio municipal de Urbanismo, resulta una superficie de 107.092 m<sup>2</sup> para la unidad de ejecución, en lugar de los 99.464 m<sup>2</sup> que recogía el PG (Memoria de Ordenación, pág. 141), se tramita la correspondiente corrección de error que, el 6 de junio de 2001, será estimada por la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes (DOE 28/06/2001).

El estudio de detalle es aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 2 de julio de 2001<sup>203</sup> (DOE 16/08/2001), y definitivamente por acuerdo del pleno de 11 de octubre siguiente<sup>204</sup> (BOP 05/11/2001; DOE 19/02/2002).

Con un aprovechamiento tipo de 0,7536 metros cuadrado de techo “residencial tipo 1” por metro cuadrado de suelo (valor corregido y ordenación según la ficha del área de reparto P-2, PG, Anejo I, pág. 138), el resultado es la urbanización de 103.445 m<sup>2</sup>, según medición SIG que difiere de la corregida, con una edificabilidad proyectada de 80.704 m<sup>2</sup> que se reparten 660 viviendas de tipología residencial colectiva (ver Figura 100 y Figura 101).

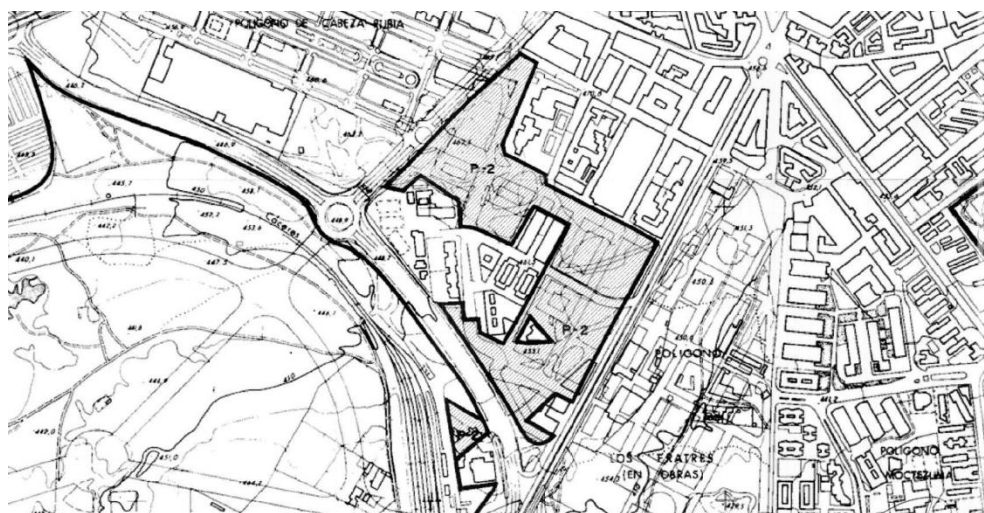


Figura 100. Estudio de detalle de la unidad de ejecución P-2 (El Perú). Plano 2.2 de información.  
Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

La actuación urbanizadora viene a transformar el espacio intersticial comprendido entre Peña Aguda (calles Juan XXIII, Sanguino Michel y García Plata de Osma), la variante de la carretera nacional N-630 y los polígonos de Cabezarrubia 2A y los Frates, descontando el tejido urbano preexistente (barrio del Perú y parcelas de Alcoresa<sup>205</sup> y Telefónica), mediante una trama integradora que incluirá un gran parque a lo largo de la antigua travesía de la carretera mencionada, lo que le otorgará un nuevo rango

<sup>203</sup> El pleno municipal de 25 de julio de 2001 acuerda la aprobación definitiva de otro estudio de detalle cuyo objeto son las parcelas B7 y B8 del polígono de la Mejostilla de Espadero (BOP 16/08/2001). En el pleno de 13 de septiembre de ese mismo año, vuelve aprobarse definitivamente una modificación del PEPRPACC, afectando a la parcela de la calle Nueva, nº 5 (DOE 09/10/2001).

<sup>204</sup> En ese mismo pleno de 11 de octubre de 2001 es aprobado definitivamente el estudio de detalle de la unidad de ejecución CII-1 definida en el PG (Anejo I, págs. 99-101) y que supone la sustitución de gran parte de las instalaciones del Cuartel Infanta Isabel por la urbanización residencial que actualmente se encuentra totalmente edificada (BOP 05/11/2001; DOE 19/02/2002).

<sup>205</sup> (Muñoz Rubio, 2012).

jerárquico a este tramo de la Avenida de Alemania. Con todo ello se completa la consolidación del borde suroeste del centro urbano.

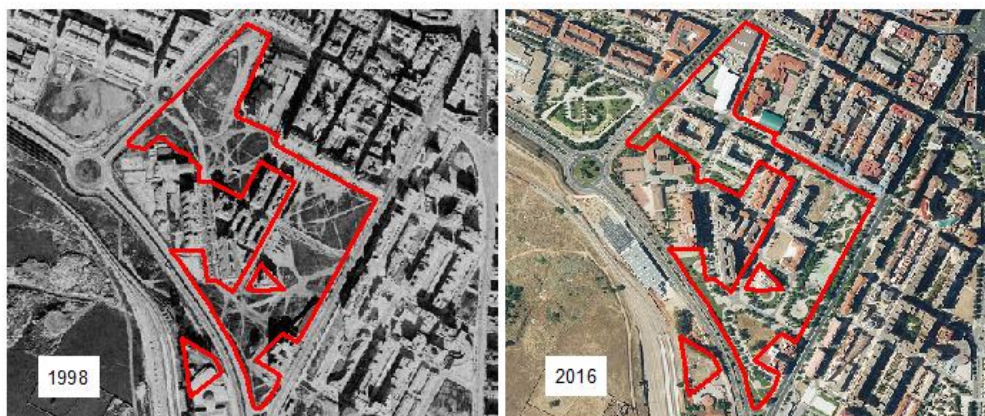


Figura 101. Evolución de los terrenos de la unidad de ejecución P-2 (El Perú). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 38 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 38. Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución P-2 del Perú.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	11/10/2001	19/02/2002	DOE
Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	20/11/2003	20/01/2004	DOE
Estudio de Detalle de las parcelas 6.1 y 6.2 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	15/04/2004	27/05/2004	BOP
Estudio de Detalle de la manzana 5 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	21/09/2006	16/11/2006	BOP

### 3.4.13 Plan Parcial Macondo

El 18 de octubre de 2000 Abelardo Martín Cordero en representación de la empresa INIEXSA, propietaria del 61,97 % de los terrenos (Memoria, pág. 2), presenta el plan parcial de ordenación del sector 2.3 de suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 106) y que es redactado por los arquitectos Miguel Madera Donoso y José Ramón Zorita Carrero. Tras varias subsanaciones de deficiencias y rectificaciones, el plan parcial es aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 10 de abril de

2001 (DOE 28/04/2001). No habiéndose presentado alegaciones se acuerda la aprobación provisional en el pleno de 10 de octubre de ese mismo año y se remite a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante. Transcurrido el plazo de un mes, establecido en el artículo 116.c del TRLS1992 en relación con el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial en el pleno de 13 de diciembre (BOP 31/12/2001; DOE 19/01/2002).

La actuación resultante, al oeste de “Los Castellanos”, supone la transformación de 292.524 m<sup>2</sup> de suelo, según medición SIG (306.135 m<sup>2</sup> consigna el plan parcial, de los cuales 98.790 m<sup>2</sup> corresponden a sistemas generales), en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 101.940 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 618 viviendas (ver Figura 102 y Figura 103).

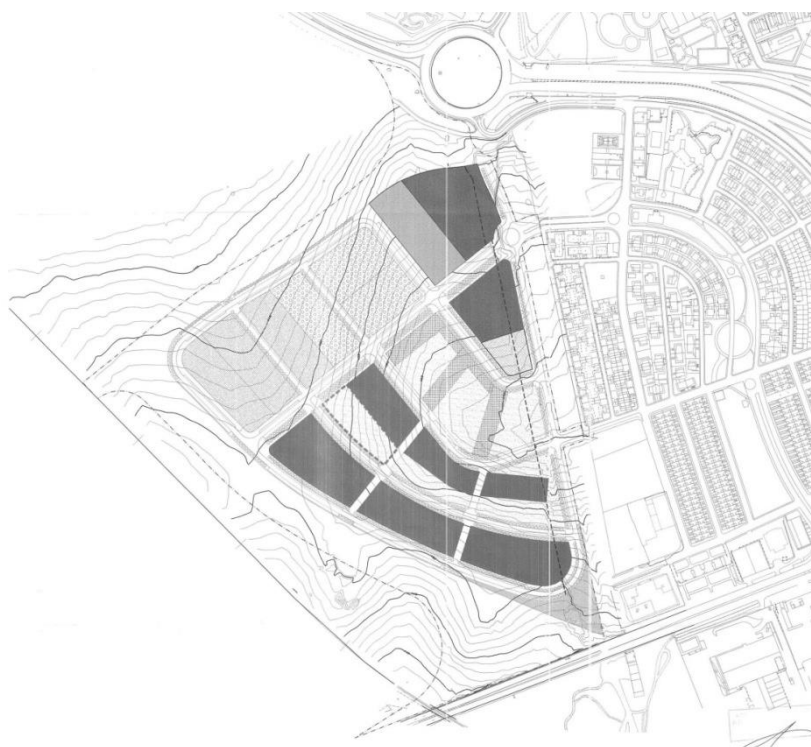


Figura 102. Plan parcial del sector SUP 2.3 (Macondo). Plano de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Macondo es el sector de suelo urbanizable programado más occidental de entre los definidos por el PG. Delimitado por sistemas generales viarios aún hoy sin ejecutar, así como por la Cañada Real del Casar, reconvertida a su paso por el sector en bisagra verde y viaria con “Los Castellanos”. Su interesante entramado interno, cuenta con

amplios espacios públicos en torno a las distintas manzanas residenciales, concentrando en el vértice noreste el suelo comercial y el destinado a equipamientos (unos y otros aún sin edificar).



Figura 103. Evolución de los terrenos del sector SUP 2.3 (Macondo). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 39 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 39. Instrumentos de ordenación aprobados en Macondo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Macondo (Sector SUP 2.3)	13/12/2001	19/01/2002	DOE
Estudio de Detalle parcelas CJ1 y CJ2 Macondo (Sector SUP 2.3)	18/09/2003	08/10/2003	BOP
Estudio de Detalle parcelas CJ5 y CJ6 Macondo (Sector SUP 2.3)	15/01/2004	25/03/2004	DOE
Estudio de Detalle parcelas CJ3 y CJ4 Macondo (Sector SUP 2.3)	15/01/2004	25/03/2004	DOE
Modificación del Plan Parcial Residencial Macondo (Sector SUP 2.3)	17/02/2004	13/05/2004	DOE

#### 3.4.14 Plan Parcial Casa Plata

El 10 de noviembre de 2001 Miguel Muriel Contiñas, en representación de la comunidad de propietarios de los terrenos, presenta el plan parcial que ordena el sector 2.4 del suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 107) y que es

redactado por los arquitectos Manuel Herrero Sánchez y Tirso Leal Vázquez, siendo aprobado inicial y provisionalmente por resoluciones de alcaldía de 15 de enero (BOP 23/01/2002; DOE 02/02/2002) y 3 de abril de 2002, respectivamente. Remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante, y transcurrido el plazo de un mes, establecido en el artículo 116.c del TRLS1992 en relación con el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura<sup>206</sup>, sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial<sup>207</sup> en el pleno municipal de 13 de junio (DOE 29/06/2002; BOP 03/07/2002).

La actuación resultante supone la transformación de 367.112 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG (368.419 m<sup>2</sup> según el plan parcial, de los cuales 71.487 m<sup>2</sup> corresponden a sistemas generales), en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 137.754 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 864 viviendas (ver Figura 105 y Figura 104).

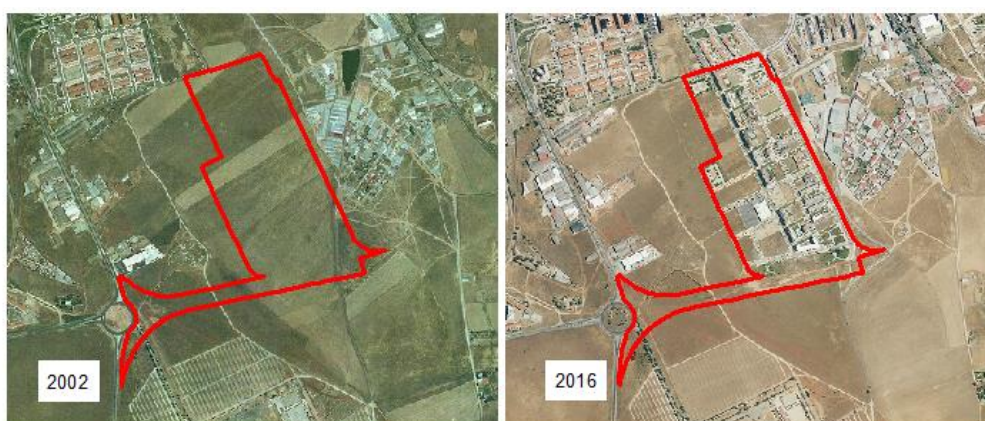


Figura 104. Evolución de los terrenos del sector SUP 2.4 (Casa Plata). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

<sup>206</sup> El 23 de enero de 2002 entra en vigor la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE nº 1, de 03/01/2002, BOE nº. 31, de 05/02/2002), que entre otras normas deroga la Ley 13/1997. Sin embargo, el apartado primero de la disposición transitoria cuarta establece que los procedimientos relativos a los planes de ordenación urbanística y restantes instrumentos formulados para su desarrollo o ejecución en los que, al momento de entrada en vigor de la Ley 15/2001, “haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento”. Por dicha razón, en el caso del Plan Parcial del Sector SUP 2.4 (Casa Plata) se continúa con los trámites reglados con anterioridad a la Ley 15/2001.

<sup>207</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del plan parcial del sector SUP 2.4 como área de planeamiento incorporado API 32.03 “Casa Plata” del suelo urbano consolidado.

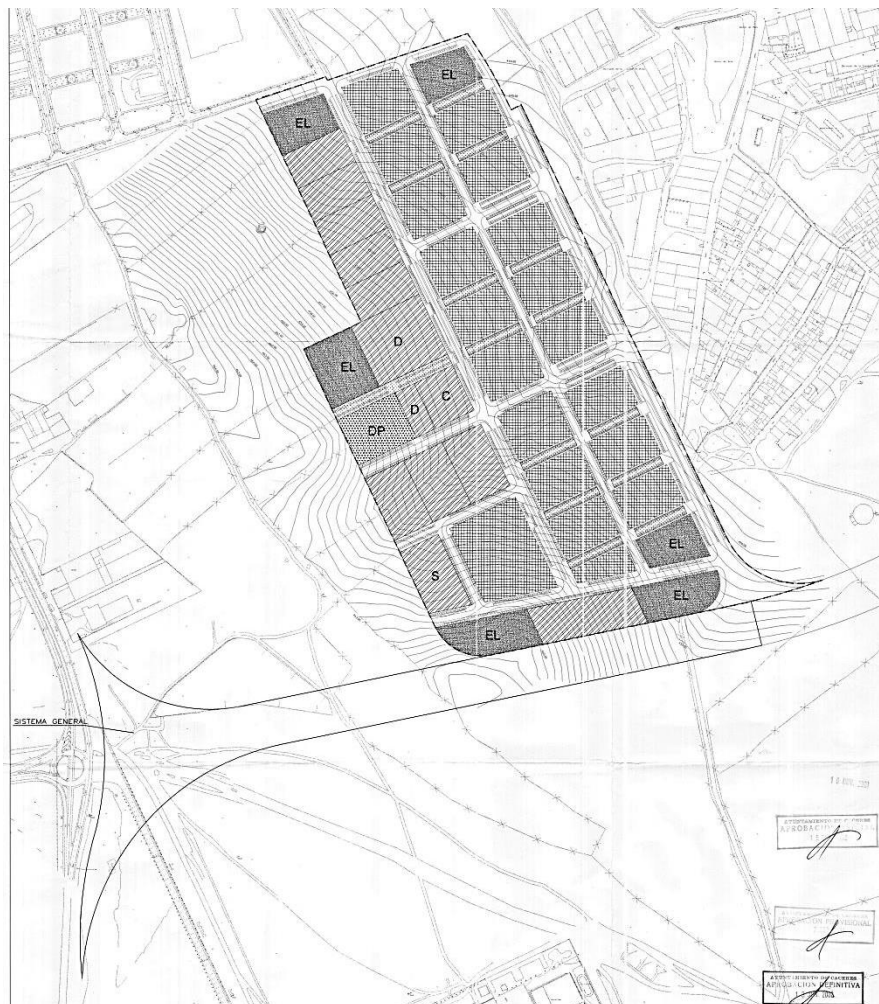


Figura 105. Plan parcial del sector SUP 2.4 (Casa Plata). Plano de zonificación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

La alargada urbanización, que junto con el sector 2.5 contiguo constituye el límite meridional del suelo urbanizable programado por el PG, se integrará con el tejido urbano existente únicamente a través del vértice noroccidental, con el polígono San Antonio (Nuevo Cáceres), quedando posteriormente mejor integrada al desarrollarse el también vecino sector 1.3 (Maltravieso). El testero sur queda reservado al tramo de sistema general viario que une la carretera EX206 con la conexión entre la N-521 y la N-630, continúa por el este de la ciudad (Ronda Sur Este) hasta conectar de nuevo con la N-521 en su trazado noreste.

En la Tabla 40 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.



Tabla 40. Instrumentos de ordenación aprobados en Casa Plata.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Casa Plata (Sector SUP 2.4)	13/06/2002	29/06/2002	DOE
Modificación del Plan Parcial Casa Plata (Sector SUP 2.4)	17/07/2003	11/10/2003	DOE
Modificación PG cuyo objeto es la modificación del uso terciario previsto para la parcela TE-8 del área de planeamiento incorporado API 32-03 “Casa Plata” (SUP 2.4) de terciario y dotacional a comercial	15/03/2012	16/04/2012	DOE
Modificación PG que afecta a las parcelas T-2 y T-3 del API 32.03 “Casa Plata” (Sector SUP 2.4)	21/11/2013	24/01/2014	DOE
Modificación PG en el área de planeamiento incorporado API 32-03 “Casa Plata” (SUP 2.4), cuyo objeto es cambiar la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas	19/03/2015	18/05/2015	BOP

### 3.4.15 Plan Parcial Montesol 2

El 23 de octubre de 2001 Juan Antonio Salgado Conejero, en representación de la empresa JOLMER, presenta el plan parcial denominado “Montesol 2ª Fase” que ordena el sector 1.4 del suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 103) y que es redactado por los arquitectos Ignacio Candela Maestu, Jorge Candela Maestu y Francisco Barbudo Gironza. Tras varias subsanaciones de deficiencias y rectificaciones, el plan parcial es aprobado inicial y provisionalmente por resoluciones de alcaldía de 15 de enero (BOP 23/01/2002; DOE 26/01/2002) y de 3 de abril de 2002, respectivamente.

Remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante, y transcurrido el plazo de un mes, establecido en el artículo 116.c del TRLS1992 en relación con el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial en el pleno de 13 de junio<sup>208</sup> (DOE 27/08/2002; BOP 17/12/2002).

La actuación resultante supone la transformación de 502.707 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG (de los cuales 297.919 m<sup>2</sup> corresponden a sistemas generales según el plan parcial), en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 191.980 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 1.324 viviendas (ver Figura 106 y Figura 107).

<sup>208</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del Plan Parcial “Montesol 2” como área de planeamiento incorporado API 11.01 del suelo urbano consolidado.

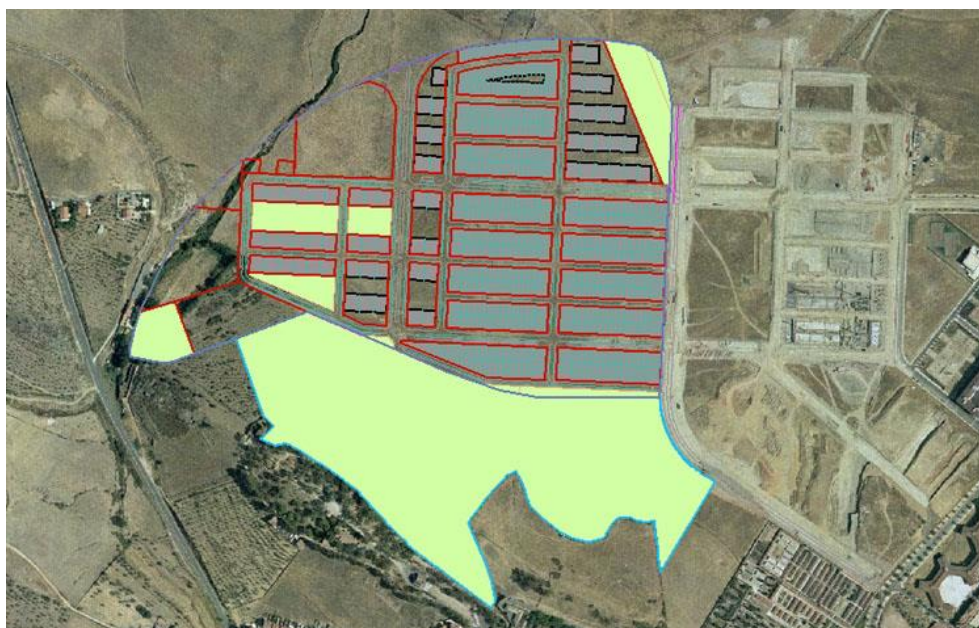


Figura 106. Plan Parcial del Sector SUP 1.4 (Montesol 2). Fuente: SIG Cáceres.



Figura 107. Evolución de los terrenos del sector SUP 1.4 (Montesol 2). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Además de ser llevado a cabo por el mismo promotor, el desarrollo de Montesol 2 sigue las directrices de ordenación iniciadas en Montesol 1, reservando la falda septentrional del Teso (Paseo Alto) como sistema general determinado en el PG, por el que se amplía el destino al uso y dominio público como espacio libre de zonas verdes existentes en aquél (si bien, actualmente la ladera se encuentra aún sin el debido acondicionamiento dotacional como tal, constituyendo un obstáculo para terminar de completar la integración física con el resto de la ciudad).

En la Tabla 41 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 41. Instrumentos de ordenación aprobados en Montesol 2.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Montesol 2 (Sector SUP 1.4)	13/06/2002	27/08/2002	DOE
Modificación del Plan Parcial Montesol 2 (Sector SUP 1.4)	16/03/2006	22/05/2006	BOP
Estudio de Detalle de la parcela comercial del API 11.01 "Montesol 2"	15/03/2012	20/04/2012	DOE

### **3.4.16 La Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura**

El 23 de enero de 2002 entra en vigor la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE nº 1, de 03/01/2002, BOE nº. 31, de 05/02/2002), derogando la Ley 13/1997 entre otras disposiciones y estableciendo un nuevo marco jurídico-urbanístico autonómico, por primera vez en forma de código dispositivo completo en cuanto a la ordenación territorial (De la Cruz y Madurga, 2019) y urbanística, la gestión de la ejecución comprendida en dicha ordenación y el control de su cumplimiento.

- DETERMINACIONES DESTACABLES

En el apartado I de la exposición de motivos se recuerda que tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la Comunidad Autónoma reaccionó mediante la aprobación de la referida Ley 13/1997, pero será la subsiguiente Ley 6/1998 estatal la que disponga un nuevo marco básico cuyos efectos en la materia ordenadora urbanística es competencia autonómica. Por ello se pone de manifiesto la procedencia de contar con un nuevo texto legal propio en sintonía de un lado con dicho marco y, de otro, con las condiciones de la región. En los aspectos sustantivos, la LSOTEX configura un “sistema integrado de ordenación territorial y urbanística”, cada una de las cuales se encuentran diferenciadas tanto en el artículo 148.1.3 de la Constitución como en el propio Estatuto de Autonomía. Dicho sistema integrado se desarrolla en el apartado II y se caracteriza por “la definición de un nivel de planificación supramunicipal constituido, de un lado, por las Directrices de Ordenación Territorial<sup>209</sup> y los Planes Territoriales<sup>210</sup>, con la función de velar por una ordenación y organización

<sup>209</sup> Las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura (artículos 48-53 LSOTEX) iniciaron su procedimiento de aprobación con el Decreto 91/2013, de 4 de junio, por el que se acordó su formulación (DOE 11/06/2013). Habiéndose iniciado el procedimiento de evaluación ambiental el 17 de mayo de 2017 (Junta de Extremadura, 2019a; 3), el avance de las Directrices fue aprobado por Resolución de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, de fecha 27 de julio de 2020 (DOE 03/09/2020).

<sup>210</sup> El término municipal cacereño no se encuentra dentro del ámbito de ningún Plan Territorial (artículos 54-59 LSOTEX) vigente o en redacción.

racionales del territorio, y, de otro lado, por los Proyectos de Interés Regional<sup>211</sup>, instrumentos operativos viabilizadores de la ejecución de actuaciones dotadas de una evidente proyección física o funcional supramunicipal”, todo lo cual se ensambla con la ordenación urbanística, “articulada sobre el doble escalón de planeamiento general y parcial-especial de desarrollo, complementación y mejora, centrandó el primero en la figura del Plan General Municipal e incluyendo en la segunda las de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, acompañadas de la de los Estudios de Detalle”.

En lo que respecta a la ordenación urbanística, instrumentada a través del Plan General Municipal (arts. 68, 69, 70), se diferencian “los contenidos básicos que definen la estructura territorial, el modelo de ciudad y su implantación en el espacio urbano, de aquellos otros contenidos propios del desarrollo concreto de las anteriores previsiones, es decir, de la forma de ciudad” (apartado II del preámbulo), mediante las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada respectivamente. La aprobación definitiva de las innovaciones (Sánchez Franco, 2008a) que afectan a la ordenación estructural se reserva a la Comunidad Autónoma, mientras que las de la ordenación detallada quedan en manos del Municipio (art. 76). En cuanto al Plan General, de alcanzar en el suelo urbanizable el grado de ordenación detallada, éste no requerirá de plan parcial de desarrollo, dando paso directo al procedimiento de ejecución (artículos 70 y 117). Asimismo, los planes parciales o especiales de ordenación pueden no limitarse a desarrollar las determinaciones del planeamiento general municipal, sino modificar parte de la ordenación urbanística definida en ese plan de rango superior, siendo en este caso entendidos como instrumentos “de mejora”.

En lo relativo al suelo dotacional público, la ordenación estructural establece las directrices genéricas que constituyen el esqueleto principal del sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamientos que componen los denominados sistemas generales, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente (Disposición Preliminar apdo. 12 LSOTEX). A la ordenación detallada le corresponde el diseño de la red secundaria que comprende aquel suelo dotacional al servicio de un ámbito local que puede coincidir con una unidad de actuación, un sector, cualquier otra zona de ordenación urbanística o área homogénea concreta (los servicios, equipamientos y espacios públicos de un barrio o urbanización).

Además, los sistemas generales, en su totalidad o en parte del elemento constitutivo (como puede ser una vía de comunicación, un parque, o la reserva de suelo para un equipamiento) pueden estar adscritos o incluidos a sectores o unidades de actuación urbanizadora, por lo que el programa de ejecución deberá contemplar e incluir las correspondientes cesiones de terreno con destino a dicho sistema general y, en su caso, la materialización de las obras de urbanización del mismo, lo que será a su vez

---

<sup>211</sup> Como se detalla en este trabajo, los Proyectos de Interés Regional (artículos 60-65 LSOTEX) tendrán una incidencia notable en el desarrollo urbanístico de Cáceres. De hecho, el primer PIR aprobado definitivamente en Extremadura será en este municipio. Así, mediante Decreto 85/2002, de 25 de junio, se aprueba definitivamente el PIR promovido por la Consejería de Bienestar Social, consistente en la recalificación de una parcela propiedad de la Junta de Extremadura, situada en la barriada de Aldea-Moret, como suelo de sistema general de equipamiento social (DOE 02/07/2002).

contenido en la equidistribución de cargas y beneficios a resolver en el proyecto de reparcelación.

Otra gran novedad que se destaca en el preámbulo de la LSOTEX es la facultad de tramitar y aprobar conjuntamente “todos los documentos que conforman el expediente de ordenación y de ejecución urbanizadora” (apartado II del preámbulo), tal y como se dispone en los artículos 119, 134 y 135 (Sánchez Franco, 2008b).

En cuanto al carácter reglado de la clasificación del suelo, y contrarrestando la condición residual que le había conferido la Ley 6/1998, el suelo urbanizable deberá “ser dimensionado por el planeamiento para la adecuación del proceso de satisfacción de las demandas de transformación al modelo de desarrollo por el propio planeamiento definido” (apartado II del preámbulo) de manera que dicho dimensionamiento se establezca “en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible” (artículo 10.1), aplicándosele el régimen propio del suelo no urbanizable en tanto en cuanto no se apruebe el correspondiente programa de ejecución (artículo 30).

En la ejecución del planeamiento (gestión urbanística) se introduce el sistema de concertación, con el que a través de un proceso concurrencial se da entrada a la figura del agente urbanizador (Corchero, 2015) “que opera de manera concertada con los propietarios que libremente decidan no asumir dicho papel, y siempre bajo el control y condiciones establecidas por la Administración pública actuante, produciéndose así la retribución al urbanizador bien en metálico, bien en solares edificables equivalentes a los costes de producción” (apartado II del preámbulo LSOTEX).

También se definen estándares de calidad cuantitativos y cualitativos tanto en suelo urbano como urbanizable y se incorpora la inspección periódica del parque inmobiliario existente a los efectos de la debida conservación del mismo. En cuanto al suelo no urbanizable, se dota a su estatuto dominical de “obligaciones positivas y activas tendentes a la conservación del suelo” (apartado II del preámbulo) y, sobre la base de unos requisitos que permitan no alterar la naturaleza rústica, se posibilita trascender puntualmente de los usos primarios y tradicionales de ésta a través de la correspondiente calificación urbanística que atribuye un aprovechamiento concreto por tiempo determinado y previa satisfacción de un canon compensatorio (artículos 18-29 LSOTEX).

- **ESTRUCTURA DEL CONTENIDO DISPOSITIVO**

Los contenidos que desarrollan lo expuesto en los párrafos anteriores se reparten a lo largo de una estructura conformada por una disposición preliminar donde se define cada uno de los conceptos utilizados en la LSOTEX; un título preliminar para las disposiciones generales con las que se formulan los principios, fines y objetivos; el título primero recoge las clases de suelo y su correspondiente régimen de deberes y derechos; el título segundo se dedica a la ordenación territorial (Campesino, 2003; 53) y urbanística; los instrumentos de intervención en el mercado del suelo son determinados en el título tercero, distinguiendo el patrimonio público de suelo y los derechos de superficie, tanteo y retracto; la gestión urbanística es regulada en el título cuarto; el

título quinto y último, con el que se completan los 216 artículos dictados, se destina a la disciplina urbanística, tanto en lo que afecta al control previo de las actuaciones como a la inspección posterior, la restauración de la legalidad y el régimen sancionador; en las disposiciones finales se configura el régimen transitorio, las derogaciones normativas y la entrada en vigor.

La conservación de la vigencia y ejecutividad de los planes anteriores a la LSOTEX, en virtud de la disposición transitoria 2ª de la misma Ley<sup>212</sup>, representa un elemento clave a la hora de abordar la ejecución de una actuación urbanizadora, pues en aquellos no está contenida la definición y diferenciación expresa entre la ordenación detallada (presupuesto fundamental en la ejecución) y la ordenación estructural, no pudiendo ésta última ser modificada directamente y con carácter general, por el planeamiento de desarrollo (Sánchez Franco, 2008b).

- **ETAPA INICIAL DE VIGENCIA**

El BOE de 4 de junio de 2002 publica la admisión a trámite del recurso de inconstitucionalidad número 1.996/2002, promovido por el Presidente del Gobierno contra determinados preceptos de la LSOTEX, lo que provoca la suspensión de los mismos. Sin embargo dicha suspensión será levantada por el Tribunal Constitucional, mediante Auto de 1 de octubre de ese mismo año (BOE 15/10/2002, página 36183).

El 24 de julio de 2002, la LSOTEX sufre su primera modificación, en virtud del artículo 18 de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo (DOE 23/07/2002), afectando a los artículos 7, 11, 17.3, 23, 60, 70.1.1 a), 74.4, 78.3, 179.1 y 179.2.

El 1 de enero de 2003 entra en vigor la Ley 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2003 (DOE 30/12/2002), cuya disposición adicional decimosexta modifica el apartado 2 la disposición transitoria primera LSOTEX.

### **3.4.17 Plan Parcial Residencial Ronda**

El 6 de agosto de 2001 Miguel Narros Lluch, en representación de la empresa URVICASA, presenta el plan parcial que ordena el sector 2.1 del suelo urbanizable

---

<sup>212</sup> “Todos los planes de ordenación urbanística y los instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley y que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En el caso del planeamiento municipal, previamente a la programación de actuaciones urbanizadoras, los Municipios procurarán promover la ordenación detallada de las mismas o, como mínimo, la formulación de bases orientativas que permitan definir los criterios municipales que dirijan su desarrollo.

No obstante, los particulares podrán promover Planes Parciales de Ordenación integrados en una alternativa técnica de Programa de Ejecución o Planes Especiales de Ordenación que acompañen a una iniciativa de Actuación de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo establecido en esta Ley” (apartado 1 de disposición transitoria segunda LSOTEX).

programado previsto en el PG (Libro V, artículo 104) y que es redactado por el arquitecto Joaquín Gutiérrez Sánchez. Tras la subsanación de deficiencias, el plan parcial es aprobado inicial y provisionalmente por resoluciones de alcaldía de 23 de enero de 2002<sup>213</sup> (BOP 26/04/2002; DOE 02/05/2002) de 12 de junio del mismo año, respectivamente. Remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante, y transcurrido el plazo de un mes<sup>214</sup> sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial en el pleno de 12 de septiembre<sup>215</sup> (BOP 08/10/2002; DOE 05/11/2002).

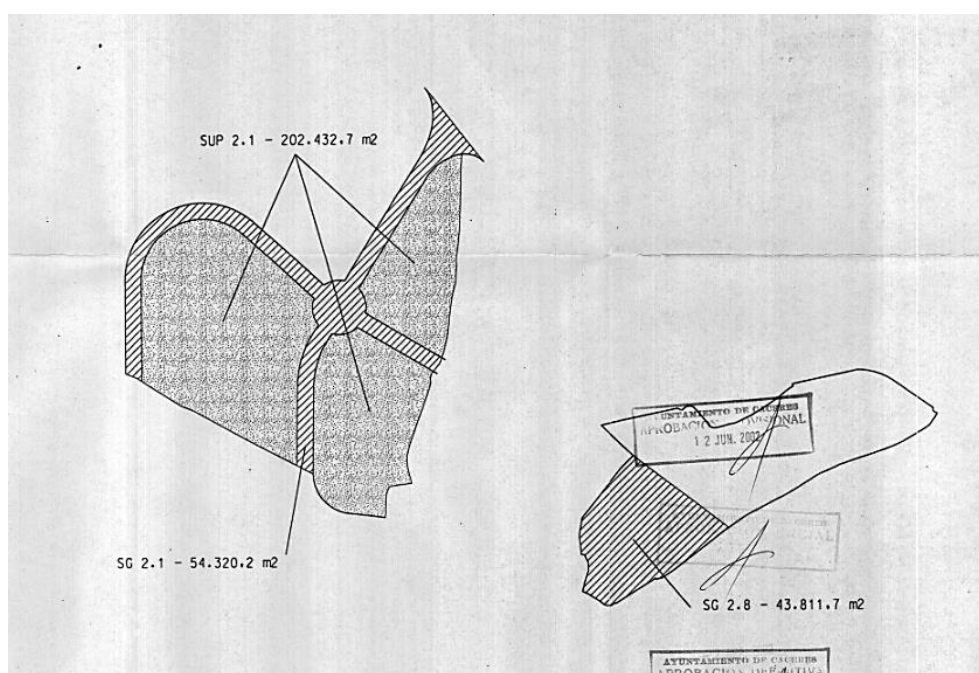


Figura 108. Plan parcial del sector 2.1. imagen parcial del Plano I-8, con la delimitación del sector y el sistema general adscrito. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

La actuación urbanizadora no sólo comprenderá el sector, de 202.432,7 m<sup>2</sup>, sino la superficie correspondiente a sistemas generales con destino a viario, de 54.320,2 m<sup>2</sup>, y a espacio libre, de 43.811,7 m<sup>2</sup>, este último localizado a más de un kilómetro al sur de los

<sup>213</sup> Dicha fecha de aprobación inicial del plan parcial Residencial Ronda coincide con la entrada en vigor de la LSOTEX.

<sup>214</sup> Plazo establecido en el artículo 116.c del TRLS1992 en relación con el artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, aplicable en este expediente en virtud de la disposición transitoria tercera de la LSOTEX.

<sup>215</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del plan parcial del sector 2.1 como área de planeamiento incorporado API 12.01 “Residencial Ronda” del suelo urbano consolidado.

primeros, junto al Puente de Vadillo aguas abajo de la Ribera del Marco<sup>216</sup> (ver Figura 108 y Figura 109).



Figura 109. Delimitación del sector 2.1 (parte superior de la imagen) y del sistema general de zonas verdes adscrito (parte inferior). Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del año 2003 servida por SIG Cáceres.

El resultado supone la transformación de 300.060 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG, en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y

---

<sup>216</sup> En el proyecto de compensación, aprobado por Resolución de alcaldía de 7 de enero de 2004, consta la reducción que sufrirá la unidad de ejecución del sector 2.1 en lo correspondiente a la zona con destino sistema general espacio libre, quedándose en 2.471 m<sup>2</sup>, pasando los 41.340,7 m<sup>2</sup> restantes a suelo urbano en virtud de sendas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dictadas el 21 y 22 de octubre de 2002, por las que se estiman los recursos 581/99 y 585/99 presentados contra la aprobación definitiva del PG.



unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 109.330 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 724 viviendas (ver Figura 110).

Esta actuación se extiende a lo largo de los terrenos comprendidos entre la urbanización de la Mejostilla de Espadero (que dejará de encontrarse aislada), los sectores 1 y 2 del PAU de la Mejostilla y Montesol 1, pero, si bien logra una adecuada relación de continuidad de trama con este último, no evita la percepción de fraccionamiento respecto de los otros, en parte condicionado por las amplias franjas de suelo reservadas a los sistemas generales.

En torno al eje viario estructurante, que parte transversalmente de la ronda norte, se organizan dos zonas de ordenación diferenciadas: al oeste una trama de manzanas estrechas y alargadas con suelo comercial en el centro, y al este los bloques de plurifamiliares alineados al referido eje viario. A las espaldas de estos últimos, en el borde con el PAU, coincidente con el arroyo de Campo Frío, se dispone convenientemente una gran zona verde de protección y las parcelas con destino a equipamientos.



Figura 110. Evolución de los terrenos del sector SUP 2.1 (Residencial Ronda). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 42 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 42. Instrumentos de ordenación aprobados en Residencial Ronda.

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	12/09/2002	05/11/2002	DOE
Estudio de Detalle parcela M-3 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/02/2004	19/04/2004	BOP
Modificación del Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/02/2004	04/05/2004	BOP
Estudio de Detalle parcela M-3 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1), sustituyendo al aprobado el 17/02/2004	23/09/2004	01/12/2004	BOP
Estudio de Detalle parcela M-4 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/10/2004	08/01/2005	DOE
Estudio de Detalle parcela M-6 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	16/12/2004	05/03/2005	DOE
Estudio de Detalle parcela M-8 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/04/2005	16/06/2005	BOP
Estudio de Detalle parcelas M-11, M-12 y M-18 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	19/05/2005	05/07/2005	BOP
Estudio de Detalle parcela M-19-1 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/11/2005	16/12/2005	BOP
Estudio de Detalle parcela M-16 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/12/2006	16/02/2007	BOP
Modificación del Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1) consistente en cambiar el uso residencial colectivo a residencial unifamiliar en las parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana M-13	21/12/2006	07/03/2007	BOP
Estudio de Detalle parcela M-17 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/12/2006	16/02/2007	BOP
Estudio de Detalle parcela M-2 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	15/02/2007	26/03/2007	BOP
Estudio de Detalle parcela M-1 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	15/02/2007	15/05/2007	DOE

### **3.4.18 Reclasificación Mejostilla Industrial**

Tras el plan parcial del sector 2.1 (Residencial Ronda) el siguiente instrumento en obtener la aprobación definitiva, en el pleno municipal de 14 de noviembre de 2002 (BOP 02/12/2002), es el estudio de detalle de la parcela con destino equipamiento social en el subámbito RM-59-2B (polígono El Vivero), primer instrumento sometido al procedimiento y contenido integral de la LSOTEX, al haber obtenido su aprobación inicial con posterioridad a la entrada en vigor de ésta, en el pleno de 7 de agosto. El 19 del mismo mes de noviembre (DOE 17/12/2002) le seguirá el programa de actuación del área 8 de suelo urbanizable no programado (El Conejar), analizado en el apartado correspondiente.

Ese año se completa con la aprobación definitiva, el 26 de diciembre, de la modificación consistente en reclasificar suelo no urbanizable genérico a urbanizable no programado con destino industrial en la Mejostilla de Espadero (sector SUNP-13)<sup>217</sup>, cuya redacción corresponde al arquitecto José Ramón Zorita Carrero (ver Figura 111). De acuerdo con la consulta informada favorablemente el 19 de febrero de 2001 por la Comisión informativa municipal de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, el 6 de marzo siguiente es presentada propuesta de modificación por parte de José María Bermejo Barra, en representación de la empresa W. SUYCON, y tras la subsanación de deficiencias obtiene aprobación inicial el 25 de julio (BOP/DOE 16/08/2001). Tras desestimar alegaciones relacionadas con los accesos desde el sector 2.1 (residencial Ronda), el Polígono Ganadero y la urbanización residencial vecina de la Mejostilla de Espadero, el pleno municipal acuerda la aprobación provisional el 10 de enero de 2002. Sin embargo, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 9 de mayo, informa desfavorablemente, “apreciando que no se justifica la necesidad de crecimiento del suelo industrial a costa del suelo no urbanizable”, “así como la compatibilidad de este nuevo suelo industrial con las zonas residenciales próximas” y “considerando las dificultades estructurales derivadas de un nuevo foco industrial, y que no se ha incorporado aún al expediente el preceptivo informe favorable de Demarcación de Carreteras del Estado en relación con las previsiones de construcción de la Autovía Trujillo-Cáceres”. Por ello, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura acuerda no aprobar definitivamente la modificación de marras, en virtud de Resolución de 30 de julio. Contra dicha Resolución, el interesado interpone recurso de reposición, siendo estimado en virtud de la Orden de 26 de diciembre de 2002, dictada por la Consejería referida, procediendo en dicha fecha la aprobación definitiva (DOE 24/04/2003)<sup>218</sup>.

---

<sup>217</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del plan parcial del sector SUNP-13 como área de planeamiento incorporado API 05.01 “Mejostilla Industrial” del suelo urbano consolidado.

<sup>218</sup> El recurso se acompaña de estudios complementarios en el que se desarrolla la justificación de la necesidad de la implantación de suelo industrial, estudio de localización y justificación de la no incidencia en suelos residenciales cercanos. Con anterioridad a la resolución el interesado presenta un documento con criterios y medidas complementarias a la modificación PG, siendo informado favorablemente por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.



Figura 111. Ordenación del sector SUNP-13 (Mejestilla Industrial). Fuente: SIG Cáceres.

En el pleno municipal del 15 de abril de 2004, se acuerda declarar la viabilidad de la transformación urbanizadora de la unidad de actuación urbanizadora coincidente con el sector SUNP-13, determinando como forma de gestión el sistema de compensación y, el 8 de julio de 2004, José Manuel González Calzada, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico (artículo 120.e. LSOTEX), presenta programa de ejecución de la unidad de actuación urbanizadora coincidente con el sector SUNP-13, incluyendo el correspondiente plan parcial de ordenación detallada y proyecto de reparcelación, los cuales son aprobados inicialmente por Resolución de Alcaldía de 17 de noviembre (BOP/DOE 25/11/2004). El 22 de diciembre de 2004, la Asociación para la Defensa de la Naturaleza y los Recursos de Extremadura (ADENEX) realiza alegaciones correctoras, y el programa de ejecución es aprobado en el pleno de 20 de enero de 2005 (BOP 10/03/2005; DOE 12/03/2005)<sup>219</sup>.

El ámbito resultante abarca 499.479 m<sup>2</sup> según medición SIG, de los cuales 47.562,14 m<sup>2</sup> constituyen la reserva correspondiente al sistema general viario que separa el sector SUNP-13 del SUNP-7 contemplado en el PG, correspondiente a la ronda exterior norte (también denominada “ronda super norte”) cuyo trazado también separa el PAU de la Mejestilla y el residencial de Cáceres el Viejo. La edificabilidad proyectada es de 190.840 m<sup>2</sup>, que se reparten usos industriales en su mayoría, pero también comerciales (ver Figura 112).

<sup>219</sup> En el pleno municipal de 18 de septiembre de 2008 se aprueba la rectificación del error material del artículo 43 del plan parcial incluido en el programa de ejecución (BOP 08/10/2008; DOE 15/10/2008).

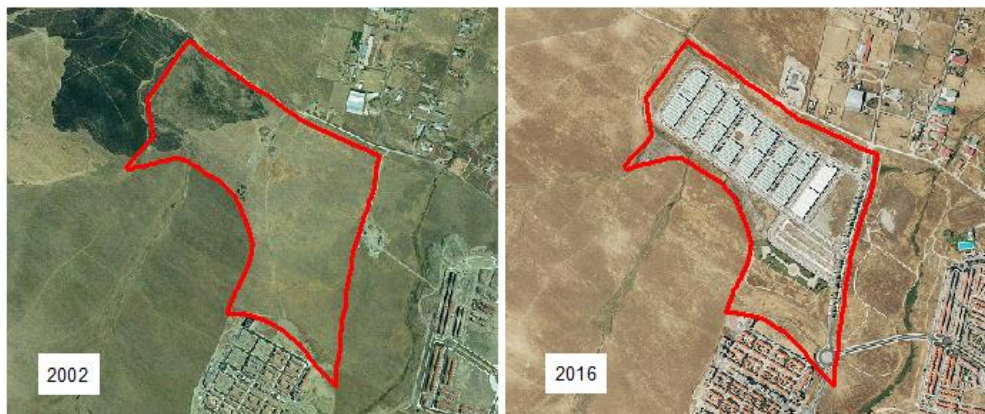


Figura 112. Evolución de los terrenos del sector SUNP-13 (Mejestilla Industrial). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Con esta actuación se prolonga, aún más, el desarrollo norte en torno a la Mejestilla, alcanzando el Cordel del Casar y con ello el polígono ganadero surgido a principios de la década de los ochenta al margen del planeamiento. El entramado ortogonal diseñado lo componen manzanas moduladas con parcelas de 300 metros cuadrados en las que la edificación materializada hasta la fecha, la correspondiente al uso característico industrial, responde a un proyecto unitario de naves idénticas, creando así una imagen uniforme de un conjunto que pretendidamente evita relacionarse con los vecinos núcleos residenciales antes señalados.

En la Tabla 43 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 43. Instrumentos de ordenación aprobados en la Mejestilla Industrial.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Modificación PG reclasificación Mejestilla Industrial	26/12/2002	24/04/2003	DOE
Modificación PG consistente cambio de uso de las parcelas I-1A, I-1B y I-1C, de propiedad municipal, del uso pormenorizado industrial al uso industrial comercial en el API-05-01 “Mejestilla Industrial”	21/02/2013	12/04/2013	DOE

### 3.4.19 Plan Parcial del Conejar

Tras la modificación PG de la Mejestilla Industrial, la siguiente aprobación definitiva es la correspondiente a la modificación del estudio de detalle de las parcelas B7 y B8 de la urbanización residencial de la Mejestilla de Espadero, acordada en el pleno municipal

del 13 de marzo de 2003 (DOE 26/04/2003). Le sigue la modificación PG aprobada definitivamente por Resolución de 3 de abril de 2003, del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes (DOE 24/04/2003), cuyo objeto es adaptar la delimitación del área de reparto en suelo urbano SF-03, distrito este 05, semidistrito San Francisco 0503 (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 131-134), procediendo a su división en dos nuevas áreas de reparto SF-06<sup>220</sup> y SF-07<sup>221</sup>. También por sendas resoluciones de 9 de abril de 2003, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanística del área 9-1 “Campus Universitario” de suelo urbanizable no programado (Libro V, artículo 118; DOE 29/04/2003)<sup>222</sup> y la modificación PG relativa al uso en locales a diferente nivel y a plazas de garaje en solares de reducidas dimensiones (DOE 20/11/2003).

Como desarrollo del programa de actuación urbanística del sector 8 de suelo urbanizable no programado previsto en el PG (Libro V, artículo 117), que será aprobado definitivamente por Resolución de 19 de noviembre de 2002, del Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes (17/12/2002), es presentado el correspondiente plan parcial el 18 de julio de 2001 por Antonio Atienza, representante de la junta de propietarios de los terrenos. Dicho plan parcial, redactado por los arquitectos Ignacio y Jorge Candela Maestu, es aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 15 de enero de 2002 (BOP 23/01/2002). Tras el periodo de información pública, la resolución de alegaciones y la mencionada aprobación definitiva del PAU, el plan parcial es aprobado provisionalmente por Resolución de Alcaldía de 20 de marzo de 2003. Remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación de Territorio de la Junta de Extremadura para emisión de informe no vinculante, y transcurrido el plazo de un mes sin que la referida Comisión emita el informe, se acuerda la aprobación definitiva del plan parcial en el pleno municipal de 8 de mayo de ese mismo año<sup>223</sup> (DOE 28/06/2003).

Conocida también como Residencial Vistahermosa, la urbanización resultante supone la transformación de 479.586 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG (478.364 m<sup>2</sup> según el plan parcial), incluyendo 184.143 m<sup>2</sup> de sistemas generales y proyectando una edificabilidad

---

<sup>220</sup> La unidad de ejecución correspondiente al área de reparto SF-06 es desarrollada mediante el programa de ejecución aprobado en el pleno de 15 de diciembre de 2005 (BOP 18/08/2006). El PG de 2010 incluye dicho ámbito y contenido del estudio de detalle integrado en el programa de ejecución como área de planeamiento incorporado API 32.01 “S. Francisco 06” del suelo urbano consolidado. Sin embargo, hasta el momento los terrenos permanecen sin urbanizar.

<sup>221</sup> La unidad de ejecución correspondiente al área de reparto SF-07 es desarrollada mediante el programa de ejecución aprobado en el pleno de 21 de octubre de 2004 (BOP 27/01/2005). El PG de 2010 incluirá dicho ámbito y contenido del programa de ejecución como área de planeamiento incorporado API 28.01 “S. Francisco 07” del suelo urbano consolidado.

<sup>222</sup> El PAU del Campus Universitario no llegó a desarrollarse, no siendo tampoco sus determinaciones incorporadas al PG de 2010.

<sup>223</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y contenido del Plan Parcial del Sector SUNP-8 como suelo urbanizable incorporado UZI 32.01 “El Conejar”.

de 173.120 m<sup>2</sup> que se reparten un máximo de 956 viviendas unifamiliares (ver Figura 113 y Figura 114).



Figura 113. Ordenación del sector SUNP-8 (El Conejar). Fuente: SIG Cáceres.

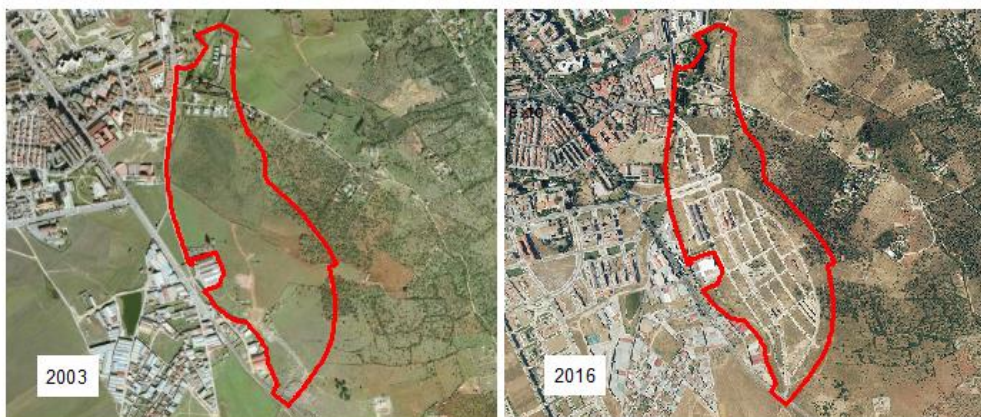


Figura 114. Evolución de los terrenos del sector SUNP-8 “El Conejar”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).

Esta actuación, primera de las desarrolladas en el suelo urbanizable no programado originalmente determinado en el PG (sin perjuicio del PAU de ampliación del Campus Universitario que finalmente no llegó a tramitar el correspondiente plan parcial), tiene como borde oriental el trazado reservado a la ronda sureste también prevista en el PG. Con la presencia latente y sujeta a vigilancia arqueológica de la Vía de la Plata, el límite occidental de la urbanización es el que se integra con el tejido urbano existente, desde

los irregulares tinglados del Carrucho y la Charca Musia, al sur, hasta el barrio del Espíritu Santo, la Huerta del Conde y la unidad de ejecución San Francisco 07, rodeando el testero norte.

En su trama de planta suavemente curva en directriz norte-sur y liberada de la edificación como suelo dotacional, ocupa una posición central la Cueva del Conejar, de enorme interés arqueológico (Cerrillo, 1999), a pesar de lo cual ni siquiera cuenta con expediente de incoación de declaración como bien de interés cultural.

En la Tabla 44 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 44. Instrumentos de ordenación aprobados en el Conejar (Residencial Vistahermosa).

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Parcial El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	08/05/2003	28/06/2003	DOE
Estudio de detalle parcela M-18 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	19/07/2007	03/03/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-22 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	20/09/2007	11/01/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-25-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	11/03/2008	RIP
Estudio de detalle parcela M-5-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-28 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-11 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	17/04/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-16-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	15/05/2008	03/07/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-12 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	19/06/2008	25/08/2008	BOP
Modificación del Estudio de detalle parcela M-11 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	18/12/2008	11/05/2009	BOP
Estudio de detalle parcela M-13 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	15/01/2009	28/04/2009	DOE
Estudio de Detalle parcela M-1.2 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/02/2013	20/05/2013	DOE



Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle parcela M-2 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	18/04/2013	17/07/2013	DOE
Estudio de Detalle parcela M-8 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	18/09/2014	27/10/2014	BOP
Estudio de Detalle parcela M-10 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	15/01/2015	17/03/2015	DOE
Estudio de Detalle parcela M-14 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/07/2016	19/10/2016	DOE
Estudio de Detalle parcela M-3 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	15/09/2016	29/12/2016	DOE
Estudio de Detalle parcela M-21 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/09/2017	14/12/2017	DOE

### 3.4.20 Plan Parcial Maltravieso

Tras la aprobación definitiva del plan parcial del Conejar, le sigue el 17 de julio de 2003 la de una modificación del plan parcial de Casa Plata cuyo objeto es aumentar el número de viviendas, pasando de las 785 inicialmente previstas a un total de 864 (DOE 11/10/2003).

Por Resolución de 6 de agosto de 2003, de la Consejera de Fomento<sup>224</sup>, se aprueba definitivamente la modificación PG del sector SUNP 1-1 (Libro V, artículo 111), proyectando la ampliación del polígono industrial "Las Capellanías", mediante la reclasificación y delimitación de dos nuevos sectores de suelo urbanizable, consignados como SUP 3.1 y SUP 3.2 (DOE 05/02/2004)<sup>225</sup>.

---

<sup>224</sup> El Decreto del Presidente de la Junta de Extremadura 15/2003, de 27 de junio, por el que se modifican la denominación y el número de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, creó la Consejería de Fomento (DOE 28/06/2003). El Decreto 26/2003, de 30 de junio, por el que se atribuyen las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura establece que la Consejería de Fomento ejercerá las competencias que en materia de vivienda, arquitectura, urbanismo, ordenación del territorio y transportes, tenía atribuida la anterior Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes (DOE 03/07/2003).

<sup>225</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y ordenación del sector SUP 3.1 como suelo urbanizable incorporado UZI 09.01 "Capellanías", mientras que el sector SUP 3.2 se corresponde con el sector 4.01 de suelo urbanizable sin ordenación detallada previsto en aquel. Ni uno ni otro hasta la fecha han sido transformados.

El plan parcial de Macondo contará con un estudio de detalle que ordena las parcelas consignadas como CJ1 y CJ2, siendo aprobado definitivamente en el pleno municipal del 18 de septiembre de 2003 (BOP 08/10/2003).

Con el objeto de ajustar las alineaciones del vial a la realidad del proyecto de urbanización, reajustar las líneas de fachada y ordenar los volúmenes computables a efectos de edificabilidad, el pleno municipal del 16 de octubre de 2003 acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle que ordena las parcelas consignadas como P-15 y P-21 del polígono de Los Fratres (BOP 31/10/2003).

En el antiguo sector R-66-B se sientan las bases urbanísticas del actual centro parroquial, una vez que en el pleno municipal del 20 de noviembre de 2003 se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana calificada como equipamiento genérico (BOP 09/12/2003; DOE 20/01/2004). En ese mismo pleno se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle que ordena las parcelas consignadas como 2.1 y 2.2 de la unidad de ejecución P-2, semidistrito El Perú (BOP 10/12/2003; DOE 20/01/2004).

En el corazón del grupo de viviendas “Matías Montero” en el barrio de Casas Baratas (Cerro de Peña Redonda), la manzana delimitada por las calles de García de Paredes y del Pintor Velázquez es objeto de otro estudio de detalle aprobado definitivamente por acuerdo del pleno municipal del 15 de enero de 2004 (DOE 25/03/2004). En ese mismo pleno se aprueban definitivamente también el estudio de detalle que ordena las parcelas CJ y CJ4 de Macondo, el que tiene por objeto las parcelas CJ5 y CJ6 del mismo sector y el correspondiente a las manzanas 1 y 3 de la unidad de ejecución CII-1 del cuartel Infanta Isabel (BOP 23/02/2004; DOE 25/03/2004).



Figura 115. Ordenación del sector SUP-1.3 (Maltravieso). Fuente: SIG Cáceres.

De entre los siguientes instrumentos en obtener aprobación definitiva, en el pleno municipal de 17 de febrero de 2004<sup>226</sup> (BOP 02/07/2004), destaca el plan parcial del sector 1.3 “Maltravieso” de suelo urbanizable programado<sup>227</sup> previsto en el PG (Libro V, artículo 102). Este plan parcial, redactado por los arquitectos Cristina Pérez Escudero e Isidro Navarro Jiménez, se integra en el programa de ejecución presentado el 30 de octubre de 2002 por la correspondiente agrupación de interés urbanístico (artículo 120.e. LSOTEX), cuya viabilidad había sido declarada por acuerdo plenario municipal del 11 de julio de ese año, sometiéndose a información pública en virtud de edicto de 16 de abril de 2003 (DOE 20/05/2003) y obteniendo la aprobación en el pleno de 20 de noviembre de ese año, implicando la aprobación inicial del referido plan parcial, así como del proyecto de urbanización también incluido en el programa de ejecución (DOE 20/12/2003).

La actuación resultante supone la transformación de 231.555 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG, incluyendo 36.402,10 m<sup>2</sup> de sistemas generales<sup>228</sup>, y proyectando una edificabilidad de 108.460 m<sup>2</sup> que se reparten un máximo de 748 viviendas unifamiliares y colectivas (ver Figura 115 y Figura 116).

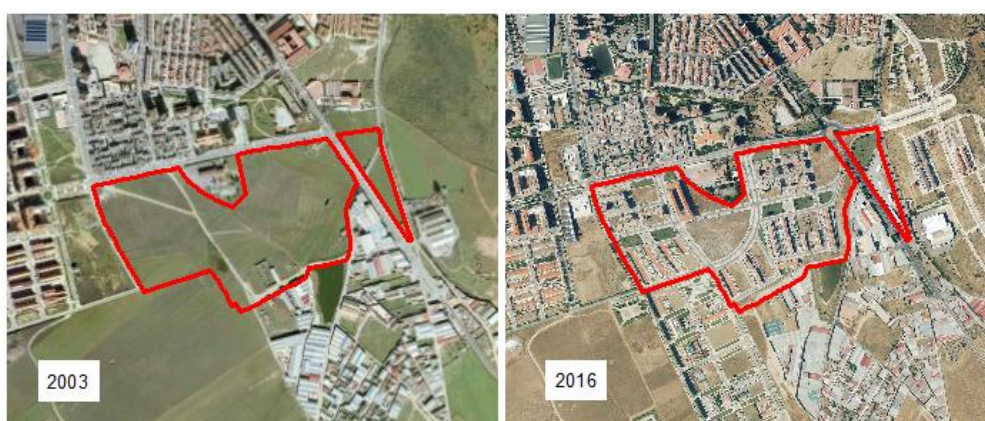


Figura 116. Evolución de los terrenos del sector SUP-1.3 “Maltravieso”. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).

<sup>226</sup> En dicho pleno también se acuerda la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 04/05/2004), el estudio de detalle de la parcela M-3 del referido sector (BOP 19/04/2004) y la modificación del plan parcial de sector SUP 2.3 “Macondo” (DOE 13/05/2004).

<sup>227</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y ordenación del sector SUP 1.3 como área de planeamiento incorporado API 32.02 “Maltravieso”.

<sup>228</sup> A esta actuación el plan parcial adscribe 45.439 m<sup>2</sup> de sistemas generales con destino a zona verdes, una parte a lo largo de la Ronda Norte y otra en la falda noroccidental del Paseo Alto (pág. 46 de la memoria y plano 2-I).

Desarrollándose al sur de la Cueva de Maltravieso, de donde toma su nombre el plan parcial, esta actuación transforma el espacio intersticial existente entre el asentamiento informal de Charca Musia (cuya génesis cabe situar en la década de los sesenta del siglo pasado) y los polígonos de Dehesa de los Caballos (1970), San Antonio (1993), Casa Plata (2002) y del Conejar (2003).

En la Tabla 45 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 45. Instrumentos de ordenación aprobados en Maltravieso.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Maltravieso (Sector SUP 1.3)	17/02/2004	02/07/2004	BOP
Modificación del Plan Parcial Maltravieso (Sector SUP 1.3)	28/07/2005	11/11/2005	BOP
Modificación PG en el API 32.02 “Maltravieso” (Sector SUP 1.3), tramitada a instancias del Ayuntamiento con el objeto de incluir el uso terciario comercial y la homogeneización de las determinaciones relativas a las “Grandes Superficies” con la legislación autonómica	19/04/2018	15/06/2018	DOE

### **3.4.21 Proyecto de Interés Regional de las Instalaciones de Agricultura**

La Consejería de Fomento, mediante resolución de fecha 27 de octubre de 2003, aprueba inicialmente el Proyecto de Interés Regional promovido por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, consistente en la clasificación como sistema general – equipamiento genérico– de terrenos situados en el punto kilométrico 42,5 de la carretera N-521 de Cáceres a Trujillo (Avda. de la Universidad, s/n), para la ordenación y urbanización de la zona e instalaciones existentes y construcción de nuevas edificaciones administrativas en solar propiedad de la Junta de Extremadura y adscrito a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (DOE 15/01/2004). Tras el correspondiente periodo de información pública y de consulta al municipio (artículo 62.3.a. LSOTEX), por Decreto 19/2004, de 9 de marzo, se aprueba definitivamente dicho PIR, redactado por el arquitecto Ángel González García (DOE 16/03/2004).

La actuación resultante afecta a una superficie total de 71.671 m<sup>2</sup> que el PG incluía parte en suelo urbanizable programado (SUNP-10)<sup>229</sup> y parte en suelo no urbanizable de protección específica Montaña, con nivel de protección 2 (SNU-5.2), éste último

<sup>229</sup> Las áreas SUNP-10 y SUNP-11 (esta última a continuación del SUNP-8 del Conejar, a lo largo de la carretera EX-206) son previstas para el uso característico residencial unifamiliar de baja densidad (1,5 viviendas por hectárea) y “comprenden áreas segregadas del suelo no urbanizable de las zonas de protección de las estribaciones de la Montaña, por acuerdo de la Comisión (municipal) de Urbanismo con motivo de sugerencias al Avance de la Revisión” (artículo 119 del Libro V).

regulado en el artículo 141 del Libro V (ver Figura 117). La edificabilidad alcanza los 6.267 m<sup>2</sup> (ver Figura 118). El nuevo destino dotacional se suma al incipiente desde décadas atrás en este eje suburbano de la carretera N-521, localizándose frente al Campus y las instalaciones deportivas del Cuartillo, contiguo al centro penitenciario en su límite oriental. El borde occidental coincide con el cauce del arroyo Valhondo, mientras que el testero meridional da frente al camino de Sierra de Fuentes.

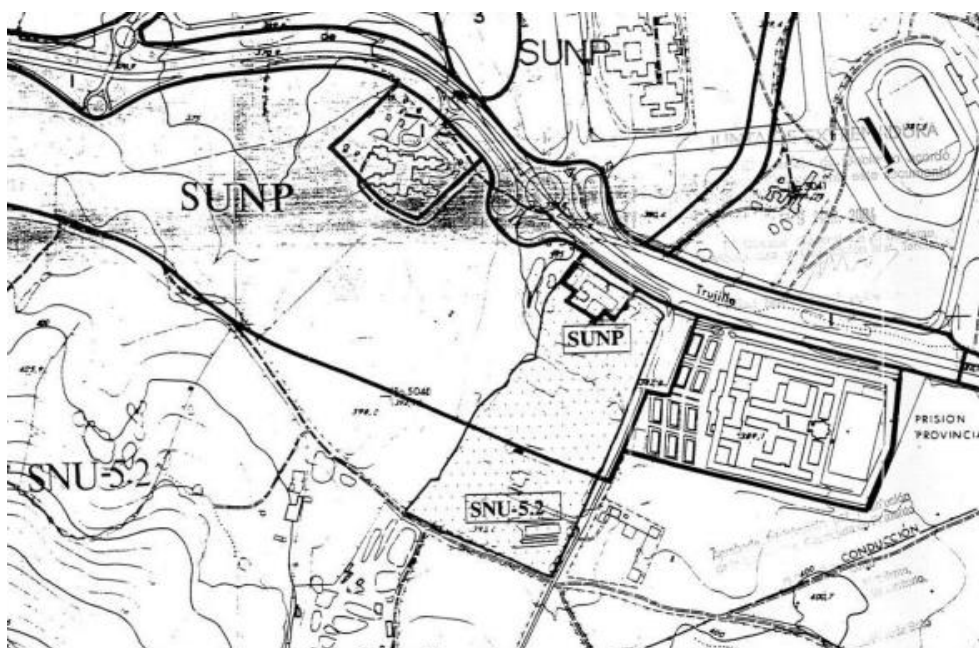


Figura 117. Proyecto de interés regional de las instalaciones de Agricultura. Imagen parcial del plano 2 de planeamiento vigente. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 118. Evolución de los terrenos del PIR de las instalaciones de Agricultura. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).

En la Tabla 46 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 46. Instrumentos de ordenación aprobados en las instalaciones de la Consejería de Agricultura.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Proyecto de Interés Regional de las instalaciones de la Consejería de Agricultura en Avenida de la Universidad	09/03/2004	16/03/2004	DOE

### **3.4.22 Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión**

Tras el PIR de las Instalaciones de Agricultura, el siguiente instrumento de ordenación en obtener la aprobación definitiva, por acuerdo adoptado en la sesión plenaria municipal del 15 de abril de 2004, es el estudio de detalle que ordena las parcelas consignadas como 6-1 y 6-2 (manzana 6) de la unidad de ejecución P-2 “El Perú” (BOP 27/05/2004). El 15 de julio del mismo año le siguen el estudio de detalle que ordena el espacio interior de la manzana 7 de la unidad de ejecución CII-1 “Cuartel Infanta Isabel” (DOE 28/10/2004) y la modificación PEPRPACC “en el ámbito de San Francisco, Mira al Río, San Roque y Fuente Concejo, cuyo objeto es la supresión de la protección que el planeamiento asigna a los inmuebles que se pueden ver afectados por la traza de un nuevo viario con sección suficiente, y su declaración como fuera de ordenación sustantiva, de manera que sea viable la demolición de estas edificaciones, así como la adecuada calificación de los espacios sobrantes para su pertinente tratamiento e integración en la ciudad” (DOE 23/10/2004)<sup>230</sup>. Por Resolución de 23 de julio de 2004, la Consejería de Fomento aprueba definitivamente la modificación PG cuya finalidad es ampliar el uso permitido “industrial tipo 3” en el área de reparto Ind-1, parcela en la que se encuentra instalada la industria INDUYCO (DOE 16/06/2005), y el pleno municipal del 23 de septiembre acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela consignada como M-3 del plan parcial del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 01/12/2004).

<sup>230</sup> Esta última modificación sirve de base ordenadora a la actuación que dio como resultado la construcción de la glorieta en el Puente de San Francisco (previa mutilación y pérdida de función de éste) y el ensanchamiento de las calles mencionadas con demolición de edificaciones en Mira al Río y San Roque. Un recurso de reposición contra la referida modificación fue desestimado por acuerdo del pleno municipal de 16/12/2004, siendo aquella posteriormente declarada nula de pleno derecho el 21/02/2007, en virtud de la Sentencia nº 149 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (recurso 116/2005). Contra dicho fallo, el Ayuntamiento interpuso recurso de casación 1522/2007 que fue finalmente desestimado por el Tribunal Supremo (Sala Tercera, Sección Quinta) en su Sentencia de 23/03/2011.

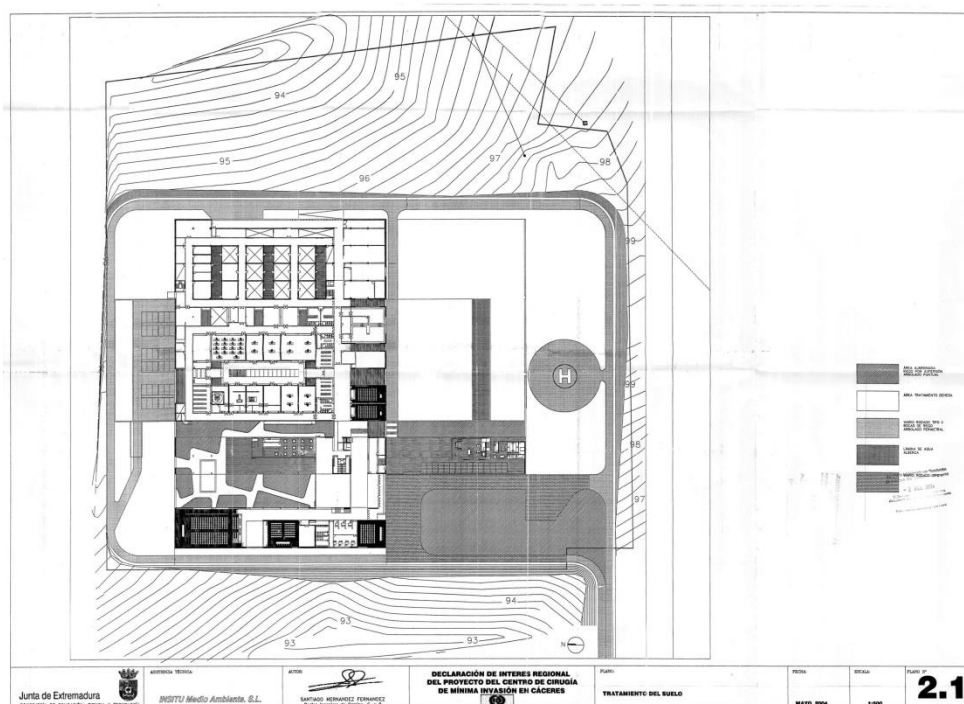


Figura 119. PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión. Plano 2.1 de tratamiento del suelo.  
Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Por su parte, la Consejería de Fomento, mediante Orden de 2 de junio de 2004, aprueba inicialmente el proyecto de interés regional promovido por la Consejería de Educación, Ciencia y Tecnología consistente en la reclasificación de suelo urbanizable no programado a urbano y en la recalificación como equipamiento genérico del terreno situado en la finca “El Cuartillo”, a la altura del punto kilométrico 41+900 de la carretera N-521 que une Cáceres con Trujillo, todo ello con la finalidad de construir el nuevo Centro de Cirugía de Mínima Invasión (DOE 15/06/2004). Tras el periodo de información pública y el trámite de audiencia al Municipio, el PIR, redactado por el ingeniero de caminos Santiago Hernández Hernández, obtiene la aprobación definitiva en virtud del Decreto 147/2004, de 28 de septiembre (DOE 07/10/2004).

La actuación transforma directamente 38.209 m<sup>2</sup> de suelo clasificado por el PG como urbanizable no programado (área SUNP-9.2 con destino a equipamiento docente o deportivo, según el artículo 118 del Libro V), levantando un total de 12.093 m<sup>2</sup> de superficie construida<sup>231</sup> (ver Figura 120 y Figura 119). El centro de cirugía es erigido a unos centenares de metros de las instalaciones deportivas del Cuartillo, en una parte de

<sup>231</sup> La edificación proyectada por los arquitectos José Antonio Carbajal Navarro, Nicolás Carbajal Ballell, Rodrigo Carbajal Ballell, Gabriel Verd Gallego, Simone Solinas, de acuerdo con el PIR, se encuentra incluida en la “Guía de Arquitectura de Extremadura. 2007-2017” editada por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales (Junta de Extremadura) y el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (pág. 64-65).

la finca homónima propiedad de la Diputación provincial, nuevamente en un emplazamiento aislado a lo largo de la carretera N-521, forma dispersa de establecimiento característica en la zona, recurrentemente auspiciada por las instituciones públicas contraviniendo lo determinado en el PG.



Figura 120. Evolución de los terrenos del PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión. Fuente: elaboración propia sobre bases SIG Cáceres (año 2003) e IDEEX (año 2016).

En la Tabla 47 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 47. Instrumentos de ordenación aprobados en el Centro de Cirugía de Mínima Invasión.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión	28/09/2004	07/10/2004	DOE

### 3.4.23 Plan Parcial Vegas del Mocho

Tras la aprobación definitiva del PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión, el pleno municipal acuerda, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2004, las aprobaciones definitivas de los siguientes instrumentos: el estudio de detalle de la parcela M-4 del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 01/12/2004; DOE 08/01/2005), la modificación del plan parcial del sector SUP 1.1 “Montesol 1” (BOP 26/11/2004) y, por último, el programa de ejecución de la unidad de ejecución SF-07 “San Francisco 07” que contiene en su alternativa técnica estudio de detalle y proyecto de urbanización (BOP 27/01/2005). En el pleno municipal del 16 de diciembre de ese mismo año se acuerda la aprobación definitiva de un nuevo estudio de detalle en el sector SUP 2.1, el correspondiente a la parcela comercial M-6 (BOP 28/02/2005; DOE 05/03/2005). En el 17 de febrero de 2005 se acuerda la aprobación definitiva de otro estudio de detalle



en el sector SUP 1.1, ordenando la parcela M-11 (BOP 23/03/2005; DOE 30/04/2005). De nuevo en el sector SUP 2.1, en la parcela M-8, el pleno del 21 de abril acuerda la aprobación definitiva de un estudio de detalle (BOP 16/06/2005; DOE 16/07/2005). En sesión plenaria municipal de 19 de mayo son aprobados definitivamente la modificación del PEPRPACC que afecta a un solar en la calle San José (BOP 29/07/2005) y otro estudio de detalle en el sector SUP 2.1, en las parcelas M-11, M-12 y M-18 (BOP 05/07/2005). El pleno del Ayuntamiento, en sesión del 21 de julio, aprueba el programa de ejecución de la unidad de ejecución “San Antonio 06” (SA-06), lo que implica la aprobación definitiva del estudio de detalle y proyecto de urbanización en él contenidos, con adjudicación del mismo a la agrupación de interés urbanístico de la citada unidad de ejecución, y una semana más tarde, en sesión plenaria del 28 de julio, es aprobada definitivamente la modificación del plan parcial del sector SUP 1.3 “Maltravieso”, cuyo objeto es la liberalización del número máximo de viviendas asignadas al sector, sin alterar la edificabilidad máxima permitida y manteniendo la reserva mínima de suelo legalmente establecida para dotaciones (BOP 11/11/2005).

El siguiente instrumento en obtener la aprobación definitiva es el programa de ejecución del sector 1.2 del suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 101)<sup>232</sup>. En el pleno del Ayuntamiento del 15 de abril de 2004, se acuerda declarar la viabilidad de la transformación urbanística de dicho sector, trámite dispuesto en el artículo 10.3 de la LSOTEX, de manera que el correspondiente programa de ejecución es presentado por Abelardo Martín Cordero, presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico “Vegas del Mocho”, siendo redactado por el arquitecto Manuel Herrero Sánchez. Tras ser sometido a los preceptivos informes municipales y superadas las deficiencias advertidas en ellos, mediante Resolución de Alcaldía de 16 de junio de 2005 es aprobado inicialmente el plan parcial contenido dentro del programa de ejecución (BOP 23/06/2005). Una vez superado el periodo de información pública, el programa de ejecución es aprobado por acuerdo del pleno del 20 de octubre de ese año (BOP 21/12/2005; DOE 27/12/2005).

La unidad de ejecución no sólo comprenderá el sector, de 220.102,7 m<sup>2</sup>, sino la superficie correspondiente a los sistemas generales consignados como SG 1.5, de 75.976,09 m<sup>2</sup>, SG 1.6, con 23.181,70 m<sup>2</sup> y SG 1.11, con 21.450,60 m<sup>2</sup> (ver Figura 121).

La actuación resultante supone la transformación de 343.181 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG (343.030 m<sup>2</sup> según el programa de ejecución), en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 129.955 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 818 viviendas (ver Figura 123 y Figura 122).

Ejecutada la ronda norte, que transcurre entre Montesol, Residencial Ronda y la Mejostilla, con el desarrollo de las Vegas del Mocho se extiende el tejido urbanizado desde la vieja cárcel provincial, el Residencial las Candelas (ver apartado 3.3.12) y el área de reparto T-5 de suelo urbano (ver apartados 3.4.7 y 3.4.8), a lo largo de la margen

---

<sup>232</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y ordenación del sector SUP 1.2 como suelo urbanizable incorporado UZI 13.02 “Vegas del Mocho”.

exterior de la carretera de Torrejón el Rubio hasta INDUYCO, a la altura de la Mejostilla 1, teniendo como límite oriental la propia Ribera del Marco en el tramo comprendido entre el Cuartel del Vadillo y el Cuarto de Abajo (Martín, Jiménez y Flores, 2008; 123).



Figura 121. Plan parcial del sector SUP-1.2. imagen parcial del Plano I-1 de situación, con la delimitación del sector y los sistemas generales incluidos y adscritos. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.



Figura 122. Ordenación del sector SUP-1.2 (Vegas del Mocho). Fuente: SIG Cáceres.

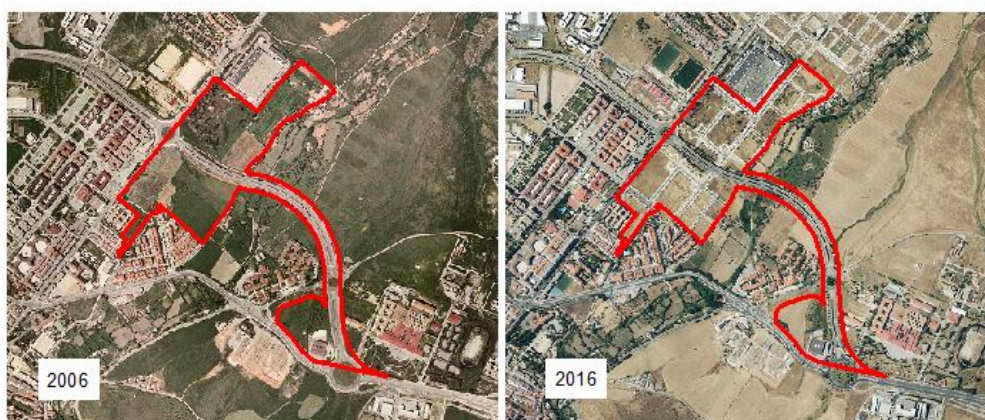


Figura 123. Evolución de los terrenos del sector SUP-1.2. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 48 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 48. Instrumentos de ordenación aprobados en Vegas del Mocho (SUP 1.2).

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	20/10/2005	27/12/2005	DOE
Modificación del Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	16/10/2008	04/03/2009	DOE
Modificación del Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	21/05/2009	30/04/2010	DOE
Estudio de Detalle parcela EM-4 del UZI 13.02 “Vegas del Mocho” (Sector SUP 1.2)	18/01/2018	28/03/2018	DOE

### 3.4.24 Plan Parcial Nueva Ciudad

Tras el programa de ejecución del sector SUP 1.2 “Vegas del Mocho”, el pleno municipal acuerda, en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2005, la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela M-19.1 del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 16/12/2005). En la sesión plenaria del 15 de diciembre siguiente se acuerda la aprobación definitiva del programa de ejecución de la unidad de ejecución SF-06 “San Francisco 06” que contiene en su alternativa técnica estudio de detalle y

anteproyecto de urbanización (BOP 18/08/2006)<sup>233</sup>. El 16 de febrero de 2006, el pleno municipal aprueba definitivamente el estudio de detalle que ordena los volúmenes de la parcela sita entre la avenida de España, número 3, y los números 2 y 4 de la calle Aperadores (BOP 23/03/2006)<sup>234</sup>. En sesión plenaria celebrada el 16 de marzo siguiente es aprobada definitivamente la modificación que afecta a varios artículos de las normas urbanísticas del plan parcial del sector SUP 1.4 “Montesol 2” (BOP 22/05/2006).



Figura 124. Unidad de ejecución del sector SUP-2.2 (Residencial Nueva Ciudad), con la delimitación del sector y los sistemas generales incluidos. Fuente: Elaboración propia sobre bases IDEEX.

El siguiente instrumento en obtener la aprobación definitiva es el programa de ejecución del sector 2.2 del suelo urbanizable programado previsto en el PG (Libro V, artículo 105)<sup>235</sup>. En el pleno del Ayuntamiento del 18 de marzo de 2004, se acuerda declarar la viabilidad de la transformación urbanística de dicho sector, de manera que el correspondiente programa de ejecución es presentado por Juan Muñoz García, presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico, siendo redactado por el equipo

<sup>233</sup> Como ya se ha apuntado, hasta el momento los terrenos pertenecientes a la unidad de ejecución “San Francisco 06” permanecen sin urbanizar.

<sup>234</sup> La intervención arquitectónica proyectada por los arquitectos Ignacio Mendaro Corsini, Blanca Rosa Gutiérrez Rodríguez, Daniel González Ochoa y Natalia Gutiérrez Rodríguez, de acuerdo con el estudio de detalle aprobado al efecto, se encuentra incluida en la “Guía de Arquitectura de Extremadura. 2007-2017” editada por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales (Junta de Extremadura) y el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (pág. 74).

<sup>235</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y ordenación del sector SUP 2.2 como suelo urbanizable incorporado UZI 13.01 “Residencial Nueva Ciudad”.

“Claros Arquitectos”. Tras ser sometido a los preceptivos informes municipales y superadas las deficiencias advertidas en ellos, mediante Resolución de Alcaldía de 4 de noviembre de 2005 es aprobado inicialmente el plan parcial contenido dentro del programa de ejecución (BOP 11/11/2005)<sup>236</sup>. Una vez superado el periodo de información pública, el programa de ejecución es aprobado por acuerdo del pleno del 20 de abril de 2006 (BOP 15/12/2006; DOE 24/02/2007).

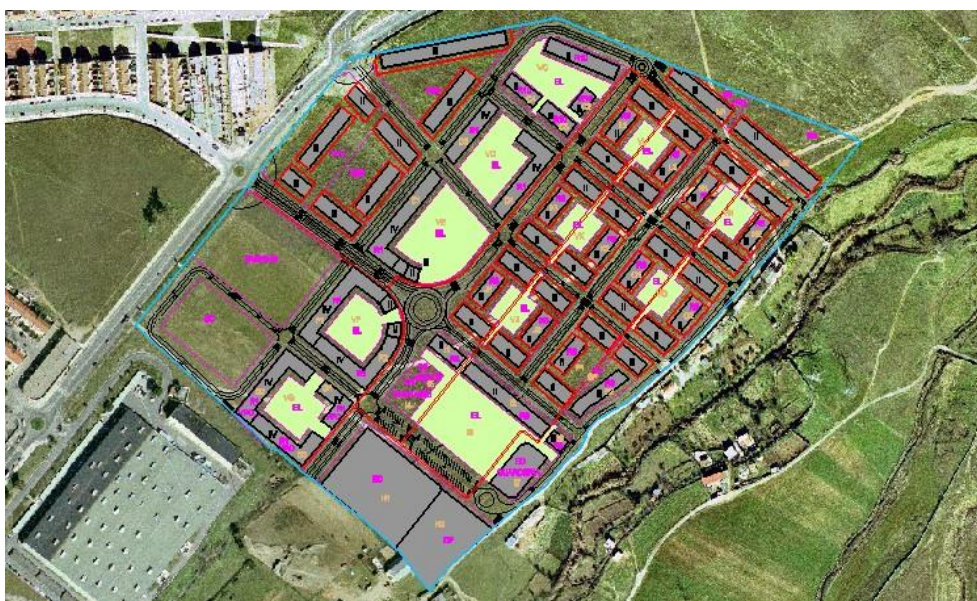


Figura 125. Ordenación del sector SUP-2.2 (Residencial Nueva Ciudad). Fuente: SIG Cáceres.

La unidad de ejecución no sólo comprenderá el sector, de 201.430 m<sup>2</sup>, sino la superficie correspondiente a los sistemas generales: el consignado como SG 2.8, con destino a zona verde en la Ribera del Marco, de 76.429,60 m<sup>2</sup>, y el consignado como SG 2.2, de 50.786,10 m<sup>2</sup>, con destino viario en la Ronda Norte (ver Figura 124).

La actuación resultante supone la transformación de 318.409 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG, en la que se combinarán distintas tipologías residenciales (viviendas colectivas y unifamiliares), todo ello bajo una edificabilidad proyectada de 114.730 m<sup>2</sup> que se reparten en un máximo de 709 viviendas (ver Figura 125 y Figura 126).

Ordenado el sector, como prolongación del aprobado con anterioridad en las Vegas del Mocho, extiende sus conexiones viarias también con la Mejostilla 4 y, si bien aún no se percibe del todo por las escasas edificaciones levantadas en aquél, contribuye a la integración de este tramo de la carretera de Torrejón el Rubio como elemento urbano estructurante del desarrollo más septentrional.

<sup>236</sup> Con anterioridad a la aprobación inicial del plan parcial del Residencial Nueva Ciudad, en el pleno municipal del 4 de octubre de 2005 es aprobada inicialmente la Revisión del PG que terminará aprobándose definitivamente en 2010 como se detalla en su apartado correspondiente.



Figura 126. Evolución de los terrenos del sector SUP-2.2. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 49 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 49. Instrumentos de ordenación aprobados en Nueva Ciudad.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	20/04/2006	15/12/2006	BOP
Modificación del Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	19/06/2008	04/02/2009	DOE
Modificación del Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	18/06/2009	30/04/2010	DOE
Modificación PG UZI 13.01 “Residencial Nueva Ciudad” (Sector SUP 2.2) cuyo objeto es modificar la superficie mínima de las parcelas que tienen asignado el uso residencial unifamiliar, tipo 8 y 10, en parcelas individuales, al mismo tiempo que se amplía el espacio dedicado al uso privado suprimiendo o en su caso reduciendo el espacio mancomunado	16/01/2014	19/02/2014	BOP

### **3.4.25 Proyecto de Interés Regional del Junquillo**

En el mismo pleno municipal en el que se acuerda la aprobación del programa de ejecución del sector SUP 2.2 “Residencial Nueva Ciudad”, el 20 de abril de 2006, se produce la aprobación definitiva de la modificación del artículo 1 del estudio de detalle de la parcela comercial M-11 del sector SUP 1.1 “Montesol 1”, así como del estudio de detalle de la parcela comercial 3, zona B, del polígono El Vivero (BOP 19/05/2006). Tras ellos, en sesión plenaria del 20 de julio siguiente, se aprueba definitivamente el

estudio de detalle que ordena las parcelas 4, 5 y 6 de la manzana 2 de la unidad de ejecución CII-1 “Cuartel Infanta Isabel” (BOP 02/11/2006).



Figura 127. Ordenación del PIR del Junquillo. Fuente: SIG Cáceres.



Figura 128. Evolución de los terrenos del PIR del Junquillo. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Por Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio<sup>237</sup>, de 11 de abril de 2006, es aprobado inicialmente el Proyecto de Interés

<sup>237</sup> La Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio había sido creada en virtud de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre (DOE 04/01/2005), siendo adscrita a la Presidencia de la Junta de Extremadura a través del Vicepresidente de ésta. Por Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de Junio (DOE 28/06/05), se aprueba el Texto Articulado de las Bases establecidas por el artículo 5 de la citada Ley

Regional promovido por la empresa pública GISVESA<sup>238</sup>, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en el entorno del sitio denominado “El Junquillo”, con destino a la urbanización y edificación de viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007 (DOE 09/05/2006). Tras el periodo de información pública, el trámite de audiencia al Municipio y el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura<sup>239</sup>, en su sesión de 3 de julio, y a propuesta del Vicepresidente de la Junta de Extremadura, previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de fecha 25 de julio, el Presidente de la Junta de Extremadura dicta el Decreto 135/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba definitivamente el referido PIR (DOE 12/08/2006)<sup>240</sup>.

La actuación transforma directamente 332.288 m<sup>2</sup> de suelo, proyectando un total de 274.690 m<sup>2</sup> de superficie construida que es repartida en un total previsto de 1.992 viviendas colectivas sujetas a distintos regímenes de protección pública (ver Figura 127 y Figura 128). Vuelve a optarse por un emplazamiento separado del tejido urbano existente (el más próximo, más allá del vértice noreste, en la urbanización de Macondo, en ese momento en ejecución) y flanqueado por la carretera N-521 al norte y el incierto trazado de la Cañada Real del Casar al este, la cual continúa por la cercana Aldea Moret, a un kilómetro escaso de camino. Además, su ordenación queda fuertemente condicionada por la línea férrea que atraviesa el área también por el noreste, lo que conduce a una separación física en dos zonas únicamente interrumpida por el acceso rodado que se produce bajo la vía ferroviaria. La primera, al norte, queda conformada por una única manzana en forma de cuña destinada a equipamiento terciario (a día de hoy el solar permanece sin edificar), desarrollándose la urbanización propiamente residencial en la segunda zona, mucho más grande, en torno a un gran parque central al que se anejan en su testero occidental las 521 parcelas de equipamiento deportivo y social. A lo largo del borde con la N-521 se dispone igualmente el espacio libre correspondiente a la vía pecuaria denominada como Cordel de Malpartida a Aliseda de Azagala. El entramado es de directrices suavemente curvas favoreciendo una disposición en bloque abierto que en algunas parcelas (muchas de ellas aún sin edificar) pueden alcanzar las diez plantas de altura, a pesar de lo cual las alineaciones garantizan

---

10/2004, y por el que se atribuyen a la Agencia competencias en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 7). Finalmente será extinguida en virtud de Decreto 299/2007, de 28 de septiembre (DOE 04/10/2007).

<sup>238</sup> la empresa pública “Gestión de Infraestructuras, suelo y vivienda en Extremadura” (GISVESA) es creada en virtud de la Ley 1/2004, de 19 de febrero (DOE 06/03/2004), siendo adscrita a la Consejería de Fomento, con carácter de Sociedad Urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la LSOTEX.

<sup>239</sup> En la Resolución que aprueba el PIR del Junquillo se hace mención al Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DOE 16/02/2006) que será rápidamente sustituido por el Decreto 314/2007 de 26 de octubre (DOE 03/11/2007).

<sup>240</sup> El PG de 2010 incluirá el ámbito y ordenación del PIR como suelo urbanizable incorporado UZI 26.01 “El Junquillo”.



que el espacio público resulte amplio y desahogado, desde el cual se abren amplias perspectivas hacia el paisaje rústico del suroeste.

En la Tabla 50 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 50. Instrumentos de ordenación aprobados en el Junquillo.

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Proyecto de Interés Regional del Junquillo	25/07/2006	12/08/2006	DOE
Estudio de Detalle por el que se modifican las rasantes y alineaciones de las parcelas R7.a y R7.b del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/12/2007	04/02/2008	DOE
Estudio de Detalle por el que se reajustan los volúmenes de las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y DC del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/04/2008	09/05/2008	DOE
Estudio de Detalle por el que se reajustan los volúmenes de la parcela R9 del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/04/2008	09/05/2008	DOE
Proyecto complementario I del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, correspondiente al soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión de 45 KW	29/04/2009	–	–
Proyecto complementario II del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para realizar el acceso desde la carretera	29/04/2009	26/08/2014	RIP
Proyecto complementario III del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para un doble circuito de 13,2 KW	29/04/2009	26/08/2014	RIP
Proyecto complementario III del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para la conexión de la red de agua potable	04/01/2011	24/02/2011	DOE
Modificación del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, consistente en la redefinición de la tipología de vivienda de la parcela R4	24/02/2012	01/03/2012	DOE
Modificación del Proyecto de Interés Regional del Junquillo que afecta a las parcelas de la R1 a la R9, consistente en la supresión de la densidad de viviendas, el incremento de su número, el cambio de tipologías y modalidades de protección	14/04/2015	20/04/2015	DOE

### 3.4.26 Estudio de Detalle Río Tinto

A la aprobación definitiva del PIR del Junquillo, le sigue la acordada en la sesión plenaria municipal del 21 de septiembre del 2006 respecto del estudio detalle de la manzana 5 de la unidad de ejecución P-2 “El Perú” (BOP 16/11/2006). Tres meses más tarde, en el pleno de 21 de diciembre de ese año<sup>241</sup> (BOP 27/07/2007; DOE 11/09/2007), es aprobado el programa de ejecución de la unidad de ejecución en suelo urbano consignada como RT-1 (Semidistrito Río Tinto), planteada con uso residencial y de equipamientos e integrando el viejo poblado minero de Aldea Moret (Ayuntamiento de Cáceres, 1998; 38).

El programa de ejecución, que contenía en su alternativa técnica estudio de detalle y proyecto de urbanización, y había sido aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía del 20 de julio, es adjudicado a la agrupación de interés urbanístico de la citada unidad de ejecución, contando con un aprovechamiento tipo de 0,8189 metros cuadrado de techo “residencial tipo 4” por metro cuadrado de suelo (según las fichas del área de reparto RT-1, PG, Anejo I, págs. 269-273). El resultado es la urbanización de 285.197 m<sup>2</sup> de terreno, según medición SIG (285.422,08 m<sup>2</sup> según el estudio de detalle), con una edificabilidad proyectada de 226.300 m<sup>2</sup> que se reparten un máximo de 1.936 viviendas de tipología residencial colectiva (ver Figura 129 y Figura 130).



Figura 129. Ordenación de la unidad de ejecución RT-1 (Río Tinto). Fuente: SIG Cáceres.

<sup>241</sup> En este pleno municipal del 21 de diciembre de 2006 también obtienen aprobación definitiva los estudios de detalle de las parcelas M-16 y M-17 del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 16/02/2007) y la modificación del plan parcial de dicho sector que consiste en cambiar el uso residencial colectivo a residencial unifamiliar en las parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana M-13 (BOP 07/03/2007).

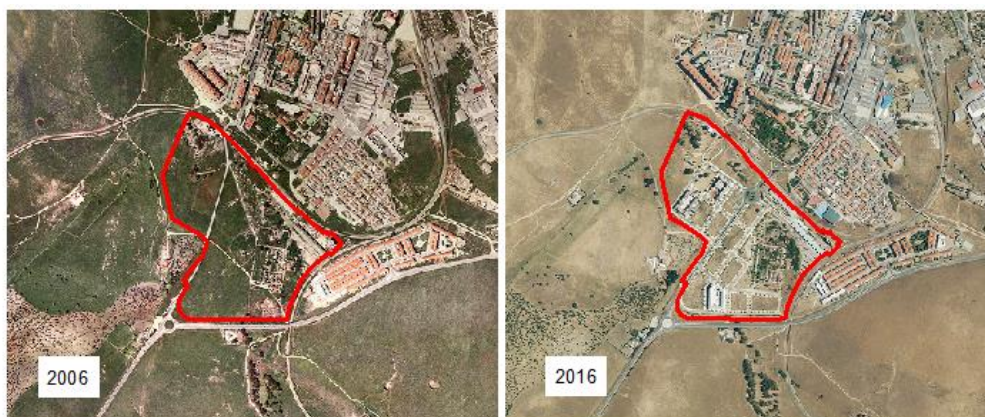


Figura 130. Evolución de la unidad de ejecución RT-1 (Río Tinto). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

Situada en la periferia extrema a continuación de la Cañada en sentido Badajoz y junto a la Casa de la Corchuela (s. XV)<sup>242</sup> en su borde occidental, esta actuación, como ocurre con el Junquillo, queda cercada por el trazado ferroviario circundante, salvando dicha barrera por un único punto por el que la calle de conexión con Aldea Moret atraviesa por debajo de las vías del tren. En su ordenación el poblado preexistente queda separado del nuevo tejido urbano proyectado mediante la disposición de una zona verde intermedia, mientras que la referida nueva trama se conforma por manzanas cerradas de vivienda colectiva con patio mancomunado (la mayoría de las cuales permanecen aún hoy sin edificar).

En la Tabla 51 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 51. Instrumentos de ordenación aprobados en la unidad de ejecución “Río Tinto”.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Estudio de Detalle contenido en programa de ejecución de la unidad de ejecución “Río Tinto” (RT-01)	21/12/2006	11/09/2007	DOE
Estudio de Detalle parcela M-4 de la unidad de ejecución “Río Tinto” (RT-01)	17/04/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de Detalle parcela 7-A de la unidad de ejecución “Río Tinto” (RT-01)	16/09/2010	28/10/2010	BOP

<sup>242</sup> La Casa de la Corchuela, perteneciente a los Golfines en origen, se encuentra sujeta a un nivel de protección estructural en virtud de la ficha nº 82 del Catálogo de Bienes Protegidos por el PG de 2010.

### **3.4.27 Reglamento de Planeamiento de Extremadura**

A las aprobaciones definitivas del pleno municipal del 21 de diciembre de 2006 le sigue la Resolución del día 29 siguiente, del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, por la que aprueba definitivamente la modificación del PG relativa a la posibilidad de compatibilizar una planta de reciclaje, compostaje y valoración de residuos sólidos urbanos (Ecoparque), mediante la modificación de los artículos 122, 132 y 137 de la normativa urbanística (DOE 30/01/2007). Mes y medio más tarde, en la sesión plenaria del 15 de febrero de 2007, el Ayuntamiento acuerda la aprobación definitiva de los estudios de detalle que ordenan las parcelas M-1 y M-2 del sector SUP 2.1 “Residencial Ronda” (BOP 26/03/2007 y DOE 15/05/2007).

El 28 de febrero de 2007 entra en vigor el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE 30/01/2007), el cual es de aplicación a cuantos instrumentos de ordenación territorial y urbanística y sus innovaciones obtengan aprobación inicial con posterioridad a aquella fecha (disposición transitoria única). Esta norma que desarrolla parcialmente la LSOTEX contiene un total de 139 artículos repartidos en cinco títulos, tres disposiciones adicionales y tres anexos.

El título primero se dedica a la clasificación del suelo, incluyendo las diferentes categorías. El segundo título se ocupa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. En el capítulo II de este último título se establecen exhaustivamente las determinaciones de ordenación estructural (artículo 25) y detallada (artículo 26), se pormenorizan los estándares dotacionales mínimos para el suelo urbano (artículo 27) y el suelo urbanizable (artículo 28), recogiendo los supuestos de excepción a dichos estándares (artículo 29) y definiendo los distintos tipos de zona verde y equipamientos públicos (artículo 30)<sup>243</sup>. En los artículos del 40 al 99 se precisan las funciones,

---

<sup>243</sup> Así, las zonas verdes se diferencian entre: “Áreas de juego”, con una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro; “Jardines”, con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados e inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro; “Zonas de Acompañamiento al Viario”, con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros; “Parques”, con una superficie mínima de una hectárea e inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro. En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos. También deberá garantizarse su posible soleamiento en relación a la edificación circundante y poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales. Los equipamientos públicos podrán ser calificados con arreglo a los siguientes destinos: “Educativo”, centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles; “Cultural-deportivo”, como museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad; “Sanitario-asistencial”, como instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social; “Administrativo-institucional” como sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad “Infraestructuras-servicios urbanos”, como instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. En el apartado 4 del artículo 30 se dispone que “la planificación y el diseño de los distintos espacios libres y

determinaciones y documentación de cada uno de los instrumentos de ordenación urbanística, entre los que aparecen los PERI (artículos del 63 al 74) y los Catálogos de Bienes Protegidos (artículos del 85 al 90), ambos carentes en la LSOTEX de un tratamiento diferenciado como sí se hace con el resto de instrumentos.

El título tercero recoge la regulación relativa a la innovación de la ordenación donde, además de atenderse a los condicionantes (artículo 105), se desarrolla el contenido documental (artículo 106) de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. El título cuarto y último se dedica a la tramitación de los distintos instrumentos de ordenación territorial y urbanística, la disposición adicional primera se refiere a los municipios sin planeamiento general, la adicional segunda a la armonización conceptual y terminológica respecto de lo recogido en los anexos del Reglamento, y la tercera a los aspectos formales de los instrumentos (diligencias de aprobación, invalidación y refundidos).

En el anexo I se enumeran y desarrollan los distintos usos urbanísticos del suelo según sus características sustantivas y funcionales. En el anexo II se definen las tipologías edificatorias y en el anexo III las zonas de ordenación urbanística, entendidas éstas como aquellas áreas de suelo que presentan “un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana”.

Volviendo a la dinámica urbanística de Cáceres, tres meses después de la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en el pleno municipal del 5 junio de 2007 (BOP 28/06/2007) se acuerda por fin la aprobación de la modificación del PEPRPACC tramitada a instancias de D. José Antonio Polo Criado, que afecta al espacio comprendido entre las calles Condes, Olmos y la Plaza de San Mateo, y que devendrá en el actual hotel y restaurante Atrio (Barrado, García y Porras, 2013). Una nueva modificación del PG, con objeto de levantar un centro de salud en el área de reparto M-22, Subzona E, Manzana 10, de la Mejostilla, es aprobada definitivamente mediante Resolución de 13 de julio de 2007, del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio (DOE 11/03/2008). En el pleno municipal del día 19 de ese mismo mes de julio se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana M-18 del sector SUNP 8 “Residencial Vistahermosa” (BOP 03/03/2008), y para la manzana M-22 del mismo sector se aprueba definitivamente otro estudio de detalle en la sesión plenaria del 20 de septiembre de 2007 (BOP 11/01/2008).

Extinguida la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio en virtud del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, y mediante Resolución de 19 de diciembre de 2007, del Consejero de Fomento, se aprueba definitivamente la modificación PG relativa a la creación del uso "Deportivo 3", y recalificación de una parcela de uso deportivo a uso "Deportivo 3" para la consolidación del Camping Municipal (DOE

---

equipamientos descritos, habrán de orientarse a la realización de una red integrada que permita relacionarlos entre sí, primando para ello los recorridos peatonales sobre los rodados y con un reflejo en la estructura urbana capaz de corregir o moderar las condiciones ambientales deficientes o inapropiadas”.

23/01/2008). Dicho Consejero dicta nueva Resolución de 28 de diciembre de 2007 por la que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle que modifica las rasantes y alineaciones de las parcelas R7.a y R7.b del PIR del Junquillo. En el pleno municipal del 21 de febrero de 2008, se acuerda la aprobación definitiva de los estudios de detalle correspondientes a las parcelas M-5-1, M-25-1<sup>244</sup> y M-28 del sector SUNP 8 “Residencial Vistahermosa” (BOP 09/06/2008). Mediante Resolución del 10 de marzo siguiente, del Consejero de Fomento, se aprueba definitivamente la modificación PG relativa a equipamiento deportivo y sistema viario en el polígono “El Perú” y polígono “Los Fratres” (DOE 01/04/2008).

Nuevamente en el panorama regional, el 27 de marzo de 2008, el Consejo Consultivo de Extremadura dictamina una consulta (la 403/07) realizada por la Consejería competente en materia de urbanismo, sobre el régimen transitorio de la LSOTEX y la aplicabilidad de la reserva de aprovechamiento para vivienda protegida, prevenida en el art. 74.3 de la referida Ley y desarrollada en los artículos 27 y 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Dicho dictamen responde en particular en uno de sus puntos al supuesto correspondiente a “instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben por los ayuntamientos después de la entrada en vigor de la LSOTEX como desarrollo de planeamientos generales anteriores” (Dictamen 86/2008)<sup>245</sup>. El referido dictamen expresa motivadamente, en resumen, que el planeamiento de desarrollo (el cual puede formar parte del programa de ejecución) debe incorporar la reserva legal contemplada de vivienda protegida, en actuaciones residenciales<sup>246</sup>.

### **3.4.28 Proyecto de Interés Regional del Hospital**

La siguiente aprobación definitiva es la obtenida en virtud del Decreto 61/2008, de 11 de abril, relativa al Proyecto de Interés Regional promovido por la Consejería de Sanidad y Consumo, consistente en la reclasificación y ordenación de terrenos situados en finca “El Cuartillo”, con destino a la construcción de un hospital (DOE 17/04/2008). Dicho PIR, redactado en abril de 2006 por Árgola S.L., Euroestudios S.L. y Andrés Perea Ortega (ver Figura 131), había sido aprobado inicialmente por Resolución del Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, de 23 de marzo de 2007 (DOE 14/04/2007), tras lo cual se cumplimentó la preceptiva

---

<sup>244</sup> No se ha encontrado publicación del estudio de detalle de la manzana M-25-1. Únicamente se cuenta con el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico de la Junta de Extremadura, efectuado con fecha del 11 de marzo de 2008, asignándosele el nº de registro CC/12/2008.

<sup>245</sup> Inducida por la propia consulta de la Consejería de Fomento, los fundamentos de derecho del dictamen sólo reparan en los instrumentos de planeamiento y no en los de ejecución, al igual que sólo alude a una de las reglas del artículo 74 LSOTEX y no las restantes (límites de edificabilidad y densidad brutas, reserva de suelo dotacional y aparcamientos).

<sup>246</sup> Dicha reserva no será ya la del veinticinco por ciento del artículo 74.3 LSOTEX en aquellos expedientes iniciados con posterioridad al año de entrada en vigor de la nueva Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE 29/05/2007), sino al menos del treinta por ciento, en virtud del artículo 10.b. y disposición transitoria 1ª de la referida ley estatal, a expensas de las innovaciones que incorporará la legislación urbanística extremeña.

audiencia al municipio y el expediente fue sometido a un periodo de un mes de información pública, en el que no se presentaron alegaciones. Asimismo, obtuvo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 27 de marzo de 2008.

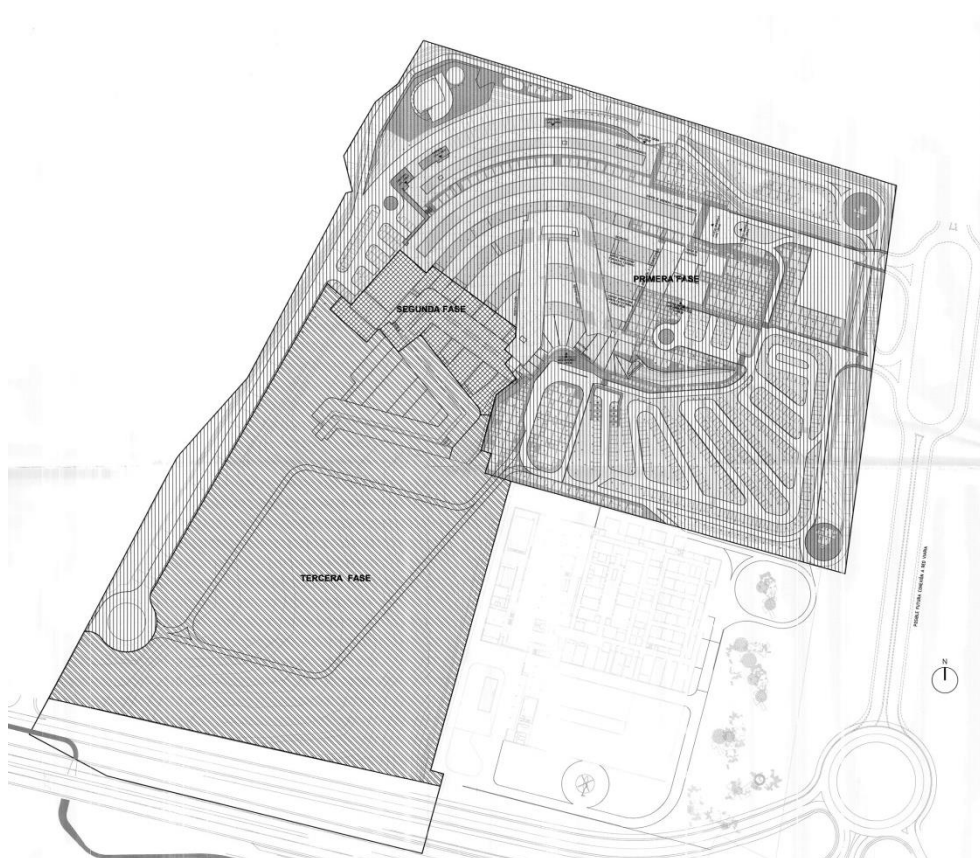


Figura 131. PIR del Hospital. Plano de ordenación general. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

La actuación transforma directamente una superficie de 143.421 m<sup>2</sup>, según medición SIG (145.840 m<sup>2</sup> según PIR), de suelo clasificado por el PG como urbanizable no programado (área SUNP-9.2), proyectando tres fases, la última de las cuales habría de acabar en 2011<sup>247</sup>, con una edificabilidad dispuesta un total de 72.179 m<sup>2</sup> de superficie construida (ver Figura 132 y Figura 133). Como ya ocurriera con el Centro de Cirugía de Mínima Invasión (2004), se vuelve a utilizar la finca propiedad de la Diputación Provincial, para emplazar un gran equipamiento, en esta ocasión ocupando el espacio que media entre dicho Centro y el recinto correspondiente al parque e instalaciones deportivas de la referida entidad local.

<sup>247</sup> La primera fase finalizó en 2019, no habiéndose iniciado hasta el momento las dos restantes.



Figura 132. PIR del Hospital, destacando la Fase 1 construida. Fuente: SIG Cáceres.



Figura 133. Evolución de los terrenos del PIR del Hospital. Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

En la Tabla 52 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 52. Instrumentos de ordenación aprobados en el Hospital del Cuartillo.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Proyecto de Interés Regional del Hospital en la finca del Cuartillo	11/04/2008	17/04/2008	DOE



### **3.4.29 La nueva legislación estatal de suelo**

En la sesión plenaria del 17 de abril de 2008, el Ayuntamiento acuerda la aprobación definitiva de los estudios de detalle de las manzanas M-4 de la unidad de ejecución RT-1 “Río Tinto” y M-11 del sector SUNP-8 “Residencial Vistahermosa” (BOP 09/06/2008). Por Resolución de 28 de abril, del Consejero de Fomento, se aprueban definitivamente dos estudios de detalle que reajustan los volúmenes de diversas manzanas incluidas en el ámbito del PIR del Junquillo: por un lado el correspondiente a las consignadas como R1, R2, R3, R4, R5 y DC, y por otro, el relativo a la manzana M-11 (DOE 09/05/2008). En el pleno municipal del 15 de mayo se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela M-16-1 del “Residencial Vistahermosa” (BOP 03/07/2008), y para la manzana M-12 del mismo sector es aprobado definitivamente el correspondiente estudio de detalle, en la sesión plenaria del 19 de junio (BOP 25/08/2008). En este último pleno se acuerda también la aprobación definitiva de la primera modificación del plan parcial contenido en el programa de ejecución del sector SUP 2.2 “Nueva Ciudad”, tramitado a instancias de la agrupación de interés urbanístico de citado sector y cuyo objetivo es realizar en el mismo los cambios necesarios para que las determinaciones del proyecto de reparcelación se ajusten a lo especificado en el referido plan parcial (BOP 02/02/2009; DOE 04/02/2009).

El 27 de junio de 2008 entra en vigor el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26/06/2008), cumpliendo así lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, la cual delegaba en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del TR1992.

Los nuevos contenidos de la Ley 8/2007 suponen un cambio de paradigma respecto de la tradición jurídico-urbanística española que, como se señala en su exposición de motivos, desde la segunda mitad del siglo XIX aborda una regulación que responde a un contexto socio-económico de incipiente industrialización y urbanización, basado en operaciones de ensanche (expansión de la ciudad) y de reforma interior del tejido urbano existente; una trayectoria que con la LRSOU de 1956 instituye la clasificación de suelo como técnica de ordenación que en cuanto a su ejecución se concentra en el suelo urbanizable a desarrollar de forma sistemática (sistemas de actuación urbanizadora), en detrimento del suelo urbano y rústico. Sin embargo el legislador estatal, además de asumir nuevamente la desagregación competencial en cuanto a la materia urbanística hondamente señalada por el Tribunal Constitucional (sentencias número 61/1997 y 164/2001), entiende como innecesaria la técnica de la clasificación del suelo para fijar los criterios legales de valoración del mismo, técnica que por otra parte traslada unas expectativas inflacionistas de su precio<sup>248</sup>.

---

<sup>248</sup> En otros aspectos, la Ley 8/2007 reequilibra el régimen de derechos y deberes en el suelo, donde la propiedad del suelo es contrapesada por los derechos generales a un medio ambiente adecuado, a la participación en los asuntos públicos y a la libertad de empresa. Pero fundamentalmente, se pretende

En el Título I se disponen las “condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos”, en relación con el suelo y la vivienda, el orden socio-económico y el medioambiental, la iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias, consolidando la naturaleza de la urbanización como un servicio público que trasciende a los límites de la propiedad, la cual continúa configurando su estatuto como “combinación de facultades y deberes” (apartado IV del preámbulo).

El Título II despliega las “bases del régimen del suelo” a asumir por las Administraciones actuantes, especialmente en lo que respecta a “la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible” y, en lo atinente al propio régimen urbanístico del suelo, distinguiendo las situaciones básicas correspondientes al “suelo rural” y al “suelo urbanizado”, independientemente de la clasificación establecida en el planeamiento<sup>249</sup>. Se completa el título con la formación y transmisión de fincas y parcelas (artículos 17, 19 y 20) y la “evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano” (artículo 15). Este último precepto dispone que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística han de someterse a evaluación ambiental (Sánchez Franco, 2019b), de conformidad con 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 (BOE 29/04/2006)<sup>250</sup>. Asimismo, se dispone la obligación de incorporar al Plan la memoria de sostenibilidad económica donde ha de ponderarse “el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Pero el artículo 15 no sólo establece medidas en cuanto al procedimiento

---

trocar la referida concepción “desarrollista” por la de “un desarrollo sostenible” que apueste por la “regeneración de la ciudad existente”, en sintonía con la “Estrategia Territorial Europea”.

<sup>249</sup> En el suelo rural, la alteración de la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los incluidos en la Red Natura 2000 sólo podrá justificarse si se demuestra científicamente que en ellos se han producido cambios debidos a la evolución natural, disponiendo además la preceptiva aceptación de la Comisión Europea como requisito previo a la descatalogación de estos espacios (artículo 13.4). Asimismo, se determina el régimen de las distintas actuaciones de transformación urbanística (las de urbanización y dotación, con sus operaciones de distribución de beneficios y cargas) y de las edificatorias.

<sup>250</sup> Con ello se da carta de naturaleza inequívocamente urbanística, incorporándose tanto al contenido como a la tramitación de los instrumentos de ordenación, al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, por lo que a partir de ese momento, no sólo las revisiones sino también las modificaciones de planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, incorporarán a sus memorias el denominado “informe de sostenibilidad ambiental” que, en el caso de que ordenen una o varias actuaciones de urbanización, deben comprender un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación, debiendo recabarse al menos los informes de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso, y los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras, “siendo todos ellos determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada”.

de aprobación y contenido documental del Plan sino que, en sintonía con el seguimiento previsto en la referida Ley 9/2006, dispone que las Administraciones competentes deben “elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo”.

Los criterios de valoración del suelo, las construcciones y las edificaciones son abordados en el Título III, desterrada ya la clasificación y categorización urbanísticas como base de referencia, y atendiendo exclusivamente a la situación real —rural o urbanizado— del bien a valorar en los procesos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas<sup>251</sup>.

El Título IV aborda la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial, introduciendo el derecho a la retasación cuando una modificación de planeamiento implique un incremento el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora.

En el Título V se reúnen las medidas relativas a la función social de la propiedad y la gestión del suelo, en aras a evitar prácticas especulativas, estableciendo plazos para la ejecución y la sustitución forzosa, así como favorecer el acceso a la vivienda, para lo cual se administran los patrimonios públicos inmobiliarios y se hace uso del derecho de superficie.

El Título VI y último, se destina al régimen jurídico atinente a las actuaciones del Ministerio Fiscal en materia de disciplina urbanística y al papel del Registro de la Propiedad en aquella y en el resto de actos inscribibles y asientos.

De las once disposiciones adicionales merecen destacarse como innovadoras, la primera, en la que se prevé la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, denominado “sistema de información urbana”, y la undécima, que informa el derecho al realojamiento y retorno de las personas residentes afectadas por la ejecución de las expropiaciones derivadas del desarrollo urbanístico.

Volviendo a la dinámica urbanística local tras la entrada en vigor del TRLS08, el pleno municipal de Cáceres, en sesión del 16 de octubre de 2008, acuerda la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial del sector SUP 1.2 “Vegas del Mocho”, cuyo objetivo es incrementar el número máximo de viviendas, de 694 a 818 unidades, sin alterar la edificabilidad máxima permitida ni el resto de la ordenación del plan parcial, y manteniendo la reserva de suelo para dotaciones, que aun así supera las reservas determinadas la LSOTEX (BOP 19/01/2019; DOE 04/03/2019).

---

<sup>251</sup> En la situación básica rural ya no se contempla el método de comparación, sustituyéndolo por el de capitalización de rentas al que se puede añadir el factor de la localización. En el suelo urbanizado sujeto una transformación urbanística, se someten a indemnización los gastos e inversiones acometidos junto con la prima del riesgo asumido en la operación urbanizadora.

Por acuerdo plenario del 18 de diciembre de 2008, es aprobado definitivamente la modificación del estudio de detalle de la manzana M-11 del sector SUNP-8 “Residencial Vistahermosa” (BOP 11/05/2009), y en el de 15 de enero de 2009, el estudio de detalle de la manzana M-13 del mismo sector (BOP 11/03/2009; DOE 28/04/2009).

Por Resolución del 29 de abril de 2009 del Consejero de Fomento, se aprueban definitivamente los siguientes proyectos complementarios del PIR del Junquillo; el correspondiente al soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión de 45 KW<sup>252</sup>, el relativo al acceso desde la carretera N-521<sup>253</sup>, y el que define un doble circuito eléctrico de 13,2 KW<sup>254</sup>.

En la sesión plenaria municipal del 21 de mayo de 2009 se acuerda la aprobación definitiva de la segunda modificación del plan parcial contenido en el programa de ejecución del sector SUP 1-2 “Vegas del Mocho” que se tramita a instancias de la agrupación de interés urbanístico del citado sector y cuyo objetivo es “ajustar pequeñas indefiniciones en cuanto a vuelos, usos compatibles, etc., así como el de permitir mayor fondo edificable para determinadas parcelas y establecer una parcelación mínima menos restrictiva, modificándose el frente mínimo de fachada y diámetro de círculo inscribible” (BOP 04/03/2010; DOE 30/04/2010).

En el pleno del 18 de junio de 2009 es aprobada definitivamente la segunda modificación del plan parcial contenido en el programa de ejecución del sector SUP 2-2 “Nueva Ciudad” que se tramita a instancias de la Agrupación de Interés Urbanístico del citado sector, relativa a la definición de “parcela mínima” que afecta al contenido de los artículos 35 y 36 de las ordenanzas, modificando las condiciones particulares de la ordenación de las manzanas de uso residencial establecidas en el artículo 37 (BOP 04/03/2010; DOE 30/04/2010).

El pleno municipal, en sesión del 19 de noviembre de 2009, acordó aprobar definitivamente la modificación del PEPRPACC consistente en la adaptación de dicho plan especial al proyecto de rehabilitación y adaptación del palacio de Godoy a conservatorio oficial de música de Cáceres, tramitado a instancia de la Secretaría General de la Consejería de Educación de la Junta de Extremadura (BOP 04/11/2010; DOE 10/11/2010).

---

<sup>252</sup> De este proyecto sólo he obtenido constancia gracias al SITEX, donde figura con el código PIR-007.M-003 en el directorio resultante de la consulta de planeamiento correspondiente al municipio de Cáceres.

<sup>253</sup> Únicamente se cuenta con el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico de la Junta de Extremadura, efectuado con fecha del 26 de agosto de 2014, asignándosele el nº de registro CC/028/2014 (PIR-007.M-004).

<sup>254</sup> Únicamente se cuenta con el registro de instrumentos de planeamiento urbanístico de la Junta de Extremadura, efectuado con fecha del 26 de agosto de 2014, asignándosele el nº de registro CC/027/2014 (PIR-007.M-005).

### **3.5 El plan general de la crisis: 2010-2018**

Plenamente instalados en la crisis económica mundial, se aprueba definitivamente el cuarto plan general de Cáceres. Pese a que por instancia del órgano competente autonómico rebaja sustancialmente sus expectativas de desarrollo, las áreas previstas para la expansión urbana permanecerán inmutables, salvo un único caso de escasa magnitud al norte de la estación de tren, en una pequeña franja de terreno entre la red ferroviaria y la ronda variante de la carretera nacional 630. Sin embargo, sí resultará un periodo prolífico en la producción de instrumentos de ordenación urbanística, si bien éstos no tendrán por destino la ampliación del tejido urbano. La espiral reguladora autonómica y estatal tampoco dejará de crecer, culminando con la promulgación de una nueva ley del suelo autonómica.

#### **3.5.1 La tramitación del nuevo plan general municipal**

Transcurridos únicamente tres años y medio desde la entrada en vigor del PG de 1999, por Resolución de Alcaldía del 12 de septiembre de 2002 son aprobados los pliegos de condiciones técnicas y administrativas particulares del que será el cuarto PG en la historia del municipio de Cáceres, sirviendo de base para el procedimiento abierto de contratación de su redacción en forma de concurso, con un presupuesto base de licitación de 2.208.784 euros<sup>255</sup>, finalmente adjudicado a la empresa PROINTEC, por Resolución de Alcaldía de 17 de enero de 2003, formalizándose el correspondiente contrato el día 21 del mismo mes, por un importe de 1.790.000 euros. El 10 de mayo de 2005, la empresa presenta un ejemplar completo para su aprobación inicial, la cual se adopta por acuerdo del pleno municipal en sesión extraordinaria del 4 de octubre siguiente (BOP 26/10/2005; DOE 03/11/2005). Durante el periodo de información pública se presentan 572 alegaciones y se reciben los informes sectoriales. EL PG es modificado no solo por la estimación de algunas de las alegaciones, así como por el ajuste a las indicaciones de los informes sectoriales y municipales evacuados, sino porque, como quiera que el 1 de junio de 2006 el entonces Director General de Medio Ambiente dictó una Resolución por la que se aprobaba inicialmente el Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional (ZIR) “Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes”, el PG se adapta a dicho Plan en el sentido de desclasificar suelo urbanizable contenido en el ámbito de la ZIR. Además, la aprobación definitiva del PIR del Junquillo, el 25 de julio de ese mismo año, también provoca la modificación del PG con el objeto de incluir aquel en la ordenación de éste. En relación con lo anterior, la modificación alcanza a determinaciones de ordenación estructural respecto del PG aprobado inicialmente, por lo que junto con la aprobación provisional del documento modificado se hace preceptivo un nuevo trámite de información pública tal y como al efecto dispone el artículo 77.2.3 LSOTEX, decisión que se adopta en el pleno municipal del 28 de diciembre de 2006 (DOE 11/01/2007; BOP 23/02/2007). Recibidas otras 307

---

<sup>255</sup> Resolución del Ayuntamiento de Cáceres por la que se hace público el concurso para la asistencia técnica necesaria para la redacción de la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Cáceres y de la cartografía necesaria para el mismo. BOE nº 237, de 3 de octubre de 2002, páginas 8003 a 8004.

alegaciones y varios informes sectoriales, en la sesión plenaria del 4 de mayo de 2007, se acuerda la resolución de las alegaciones a la segunda información pública (BOP 20/07/2007; DOE 28/07/2007), remitiéndose el expediente a la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio para su aprobación definitiva. Sin embargo, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante Resolución de 6 de febrero de 2008, acuerda dejar en suspenso el informe previo a dicha aprobación hasta la corrección del PG en los términos indicados en dicha Resolución. Modificado nuevamente el PG en el sentido anterior, éste es nuevamente aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno municipal del 16 de abril de 2009, requiriendo un tercer periodo de información pública (BOP 23/04/2009; DOE 27/04/2009). Por Orden del 28 de agosto de ese año, del Consejero de Industria, Energía y Medio Ambiente, obtiene aprobación definitiva el Plan Rector de Uso y Gestión de la ZIR “Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes” (DOE 14/09/2009), aprobándose definitivamente también el del ZIR “Sierra de San Pedro” por Orden del 2 de octubre del mismo Consejero (DOE 16/10/2009). En el pleno municipal del 30 de noviembre se acuerda una nueva aprobación provisional del PG modificado (BOP 29/01/2010) que, tras el informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2010, por fin permitirá la aprobación definitiva por Resolución del 15 de febrero de ese mismo año, del Consejero de Fomento (DOE 30/03/2010).

### **3.5.2 El contenido del plan general municipal**

El plan general municipal, aprobado en 2010 se compone de los siguientes documentos<sup>256</sup> (Ayuntamiento de Cáceres, 2019d):

Tomó I, Memoria

Tomó II, Normas urbanísticas

Tomó III, Fichas de ordenación y gestión de los ámbitos

Tomó IV, Orden de prioridades y estudio económico

Tomó V, Catálogo de bienes protegidos

Tomó VI, Estudio de tráfico y movilidad

Tomó VII, Estudio de impacto ambiental

Tomó VIII, Planos I

1. Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. 1/50.000; 1/25.000. 5 hojas

---

<sup>256</sup> A destacar que el PG carece de los planos de información exigidos en virtud del artículo 75 LSOTEX. El Reglamento de Planeamiento de Extremadura (2007), que detalla el contenido de estos planos de información en su artículo 44, no es aplicable, dada la aprobación inicial del PG anterior a la entrada en vigor del mismo (2005). Sin embargo, así lo exigía el art 39.1 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de aplicación supletoria de acuerdo con la disposición transitoria octava LSOTEX.

2. Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo No Urbanizable. 1/50.000; 1/25.000. 5 hojas
3. Ordenación Estructural. Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo urbanizable. 1/10.000. 6 hojas
4. Ordenación Estructural. Gestión del Suelo Urbanizable. 1/10.000. 6 hojas

#### Tomo IX. Planos II

5. Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones. 1/2.000. Hojas 1 a 20

#### Tomo X. Planos III

5. Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable, con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones. 1/2.000. Hojas 21 a 43.

#### Tomo XI. Planos IV

6. Régimen y Gestión del Suelo Urbano. 1/2.000. Hojas 1 a 20

#### Tomo XII. Planos V

6. Régimen y Gestión del Suelo Urbano. 1/2.000. Hojas 21 a 43

#### Tomo XIII. Planos VI

- 5.1 Normas Zonales y ámbitos de Ordenación. 1/5.000. 10 hojas
7. Red de abastecimiento de agua. 1/15.000. 1 hoja
8. Red de saneamiento. 1/15.000. 1 hoja
9. Red de distribución de energía eléctrica. 1/15.000. 1 hoja
10. Elementos y áreas de vigilancia arqueológica en núcleo urbano y entorno. Plan Especial de la Ribera del Marco. 7 hojas

#### MEMORIA

Por su interés, el Tomo I correspondiente a la memoria descriptiva y justificativa del plan general municipal de Cáceres es analizado en el apartado 3.5.3.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

El Tomo II reúne las normas urbanísticas estructuradas en ocho títulos y cuatro anexos, cuyo contenido se resume a continuación:

- Título I. Disposiciones generales e instrumentos de desarrollo del plan general
  - Capítulo 1.1. Naturaleza, ámbito y vigencia
  - Capítulo 1.2. Desarrollo del plan general
  - Capítulo 1.3. Información urbanística

- Título II. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo e incidencia sobre las situaciones existentes
  - Capítulo 2.1. Licencias urbanísticas
  - Capítulo 2.2. Deber de conservación y ruina
  - Capítulo 2.3. Disciplina urbanística
  - Capítulo 2.4. Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes
- Título III. Régimen urbanístico del suelo
  - Capítulo 3.1. Clases y régimen jurídico del suelo
  - Capítulo 3.2. Régimen del suelo urbano
  - Capítulo 3.3. Régimen del suelo urbanizable
  - Capítulo 3.4. Régimen del suelo no urbanizable
  - Capítulo 3.5. Régimen de los sistemas generales y las dotaciones locales
- Título IV. Condiciones generales de los usos
  - Capítulo 4.1. Determinaciones generales
  - Capítulo 4.2. Clasificación de los usos
  - Capítulo 4.3 uso residencial
  - Capítulo 4.4 uso industrial
  - Capítulo 4.5. Uso terciario
  - Capítulo 4.6. Uso dotacional
  - Capítulo 4.7. Clase dotacional de equipamiento
  - Capítulo 4.8. Clase dotacional de zonas verdes
  - Capítulo 4.9. Clase dotacional comunicaciones. Garaje-aparcamiento
  - Capítulo 4.10. Clase dotacional comunicaciones. Redes de transporte
  - Capítulo 4.11. Clase dotacional de infraestructuras
- Título V. Condiciones generales de urbanización
  - Capítulo 5.1. Normas generales de la urbanización
  - Capítulo 5.2. Ejecución de las obras de urbanización
- Título VI. Condiciones generales de la edificación
  - Capítulo 6.1. Determinaciones generales
  - Capítulo 6.2. Condiciones de la parcela edificable
  - Capítulo 6.3. Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela



- Capítulo 6.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- Capítulo 6.5. Condiciones de habitabilidad de los edificios
- Capítulo 6.6. Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- Capítulo 6.7. Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
- Capítulo 6.8. Condiciones estéticas
- Título VII. Condiciones de protección del patrimonio cultural
  - Capítulo 7.1. Determinaciones generales
  - Capítulo 7.2. Protección del patrimonio arqueológico
  - Capítulo 7.3. Protección del patrimonio histórico-arquitectónico
  - Capítulo 7.4. Protección de las zonas verdes y el arbolado
  - Capítulo 7.5. Protección del medio ambiente urbano
  - Capítulo 7.6. Estudio de incidencia ambiental para instrumentos de planeamiento
- Título VIII. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano. Normas zonales
  - Capítulo 8.0. Preliminar
  - Capítulo 8.1. Condiciones particulares de la norma zonal 1. Edificación en centro histórico
  - Capítulo 8.2. Condiciones particulares de la norma zonal 2. Trama de casas populares
  - Capítulo 8.3. Condiciones particulares de la norma zonal 3. Edificación en vivienda unifamiliar
  - Capítulo 8.4. Condiciones particulares de la norma zonal 4. Edificación en manzana cerrada
  - Capítulo 8.5. Condiciones particulares de la norma zonal 5. Edificación en bloque abierto
  - Capítulo 8.6. Condiciones particulares de la norma zonal 6. Conservación de aprovechamiento
  - Capítulo 8.7. Condiciones particulares de la norma zonal 7. Actividades económicas
- Anexo I. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo, de áreas de aumento de aprovechamiento en suelo urbano (e) y de unidades de reparcelación
- Anexo II. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable
- Anexo III. Esquemas sectoriales

- Anexo IV. Condicionantes generales para el desarrollo del planeamiento urbanístico, de la Confederación Hidrográfica del Tajo

## FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

El Tomo III contiene las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano, con las áreas de planeamiento incorporado (API) y las áreas de planeamiento específico (APE), distinguiendo en estas últimas, las que constituyen área de reparto de las que no. Las APE sin delimitación de área de reparto se distinguen a su vez entre las delimitadas por incremento de aprovechamiento y las referidas a la normalización de fincas o reparcelación. En dicho suelo urbano también se relacionan las distintas áreas de planeamiento remitido (APR). En lo que respecta al suelo urbanizable, se diferencia entre los que se encuentran en ejecución o se ordenan por planeamiento de desarrollo incorporado (UZI) y aquellos sectores, con ordenación detallada y sin ella, que forman parte de áreas de reparto.

## ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO

El Tomo IV contiene el orden de prioridades, el estudio económico y el estudio de alternativas de trazado de la Ronda Este de Cáceres. 1. En el apartado referido al orden de prioridades se fijan los plazos de las acciones programadas en sistemas generales y locales<sup>257</sup>, y se indica la secuencia prevista del desarrollo de los sectores del suelo urbanizable, sin perjuicio de la posibilidad de revisar dicho orden (pág. 8). En el estudio económico se describe el enfoque adoptado, la metodología, el desarrollo, la información básica, la asignación del coste de las actuaciones al Ayuntamiento, la estimación de los recursos de inversión de dicha Administración durante la vigencia del estudio económico y la comparación entre necesidades de inversión a cargo del consistorio y los recursos estimados. Asimismo, se incluye el fichero pormenorizado de las acciones (red viaria, espacios libres, equipamientos) en suelo urbano, tanto en los sistemas locales como en sistemas generales, incluidos los procedentes del desarrollo del PG de 1998. Igual proceder se lleva a cabo con las acciones de ejecución de sistema general en suelo urbanizable. Además, se incluyen cuadros y fichas de las acciones adscritas e incluidas en cada área de reparto. Por último, el estudio de alternativas de trazado de la Ronda Este<sup>258</sup> se compone de memoria, nota geológica-geotécnica y planos.

## CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

El PG dispone las condiciones de protección del patrimonio cultural (Título VII de la Normas Urbanísticas) y el Catálogo de Bienes Protegidos (Tomo V). Las primeras atienden al patrimonio arqueológico y al histórico-arquitectónico, a las zonas verdes y el

---

<sup>257</sup> Estos plazos determinan que todas las acciones proyectadas para la consecución de los sistemas dotacionales en suelo urbano habían de haber estado ejecutadas en el primer quinquenio, es decir, en 2015 (pág. 5).

<sup>258</sup> Ninguna de las alternativas barajadas se corresponde con el trazado definitivo, el cual ha requerido de la modificación del PG modificación del PG que al efecto obtuvo aprobación inicial en el pleno municipal de 18 de octubre de 2018 (DOE 16/11/2018).

arbolado, así como al medioambiente urbano. Las condiciones de protección del patrimonio arqueológico se enriquecen con la información proveniente del Inventario de Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, además de la que reunía el PG de 1998. En cuanto a la de protección del patrimonio histórico-arquitectónico se definen los grados de protección, integral, estructural y ambiental. Para los bienes arquitectónicos localizados en el suelo no urbanizable el PG se remite al “Catálogo de Edificaciones Singulares, Espacios Naturales y Patrimonio Cultural de la Ciudad de Cáceres, Tomos I y II” contenido en el PG de 1998.

#### ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

En el Tomo VI se recoge el estudio de tráfico y movilidad, documento que se estructura en los apartados de introducción, metodología, zonificación, trabajo de campo, modelo de red, ajuste del modelo, nuevos desarrollos urbanos con definición de escenarios<sup>259</sup>, previsiones de movilidad futura, simulación de escenarios, ubicación tentativa de aparcamientos, resumen y conclusiones<sup>260</sup>.

#### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Tomo VII se corresponde con el estudio de impacto ambiental culminado en noviembre de 2009, por lo que incorpora las modificaciones derivadas de los tres periodos de información pública acaecidos en el procedimiento de aprobación del PG. Los trámites específicos seguidos en la evaluación de impacto ambiental se llevaron a cabo con arreglo al Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 25/04/1991)<sup>261</sup>, el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE 05/10/1988), la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE 29/04/2006) y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos (BOE 26/01/2008)<sup>262</sup>. Las conclusiones del estudio se resumen en lo siguiente:

---

<sup>259</sup> Los escenarios temporales futuros definidos en el estudio son (pág. 51 del estudio de tráfico y movilidad del PG):

Escenario 1: desarrollos previstos en el PG de 1998 en vías de ejecución al momento de su Revisión.

Escenario 2: desarrollos con ordenación detallada de la Prioridad I.

Escenario 3: resto de desarrollos de la Prioridad I y desarrollos de la Prioridad II.

<sup>260</sup> “Con carácter general, el nuevo viario que entra en funcionamiento en los distintos escenarios considerados da soporte adecuado a las actividades que se asientan en su área de influencia, pero el viario más interno de la ciudad sufre una considerable presión” (pág. 51 del estudio de tráfico y movilidad del PG).

<sup>261</sup> El Decreto 45/1991 será derogado por la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 24/06/2010).

<sup>262</sup> Tanto el Real Decreto 1131/1988, como la Ley 9/2006 y el Real Decreto Legislativo 1/2008 serán derogados por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 11/12/2013).

- El PG “constituye un instrumento de planificación basado en criterios de sostenibilidad medioambiental y minimización del impacto ambiental potencial derivado de su desarrollo” (pág. 210).
- Con la ordenación urbanística dispuesta “se ha llegado a una solución que asegura el desarrollo de la ciudad de Cáceres para los próximos años y con la que el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales necesarios para garantizar la conservación y calidad del medio es elevado” (pág. 211).
- “El Plan General propuesto realiza una importante adaptación del planeamiento vigente a las exigencias medioambientales de aplicación, incluyendo la creación de normas específicas de protección ambiental para la implantación de determinados usos en aquellas zonas de interés ambiental que así lo requieran o mediante la incorporación de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, localización de instalaciones, etc.” (págs. 213-214).
- “La propuesta del Plan General Municipal de Cáceres en relación con los nuevos suelos urbanizables respeta el ámbito protegido de la ZEPA-ZIR de los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes y garantiza la protección de este espacio, posibilitando la ordenación urbanística de un espacio (banda norte del área urbana de Cáceres), que ha crecido de manera desordenada y afectando en algunos de sus desarrollos pasados la integridad del espacio protegido” (pág. 214).

## PLANOS

Por último, los Tomos del VIII al XIII contienen los distintos planos de ordenación ya enumerados al principio<sup>263</sup>.

### **3.5.3 Descripción y justificación del plan general municipal**

La descripción y justificación del PG queda sintetizada en la Memoria (Tomo I). Estructurada en once capítulos, el primero de ellos, bajo el epígrafe de “antecedentes”, desgrana el marco legislativo de aplicación y el PG de 1998, incluyendo su grado de desarrollo. Respecto de esto último, señala que se han desarrollado ocho de los nueve sectores programados por el PG de 1998, aprobándose el programa de ejecución de una parte del noveno<sup>264</sup>, así como dos planes parciales de sectores no programados<sup>265</sup>.

---

<sup>263</sup> Resulta extraordinario que, salvo los correspondientes al Estudio Ambiental (Tomo VII), el PG carezca de los planos de información (topografía, catastro, etc.) exigibles (art. 75 LSOTEX).

<sup>264</sup> Efectivamente se desarrollaron 8 de los nueve sectores previstos, pero no así el noveno, que hemos identificado como el sector 2.5 (PG de 1998, Libro V, artículo 108, plano 3.C-7 de gestión). Este sector es incorporado ahora como ámbito de suelo urbanizable UZI 34.01, arrancando su intento de desarrollo con anterioridad a la entrada en vigor del PG, declarándose la viabilidad de la transformación urbanizadora, y determinándose como forma de ejecución la gestión indirecta, mediante el sistema de compensación, a llevar a cabo por la Agrupación de Interés Urbanístico constituida en escritura pública de fecha 14 de marzo de 2005 (e inscrita en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico, mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio de fecha 16 de noviembre de 2006). El 7 mayo 2007, Gabriel Casati Calzada, como presidente de la AIU, presentó el

Igualmente, consigna tres proyectos de reclasificación en virtud de la Ley 3/1995 de Fomento de la Vivienda en Extremadura<sup>266</sup>. En cuanto a los PIR sólo se menciona el del Junquillo, a pesar de que antes de la aprobación inicial del nuevo PG ya se habían formulado otros tres<sup>267</sup>. También se señalan un total de doce modificaciones del PG acaecidas<sup>268</sup> y “numerosos Estudios de Detalle, muchos de ellos como desarrollo de las correspondientes unidades de ejecución”. Igualmente se refiere a las modificaciones del PEPRPACC, consignando un total de once desde 1998<sup>269</sup>. Por último, se subraya “el escaso desarrollo de los sistemas generales previstos en el Plan de 1998, obtenidos pero en su mayor parte no ejecutados, salvo el caso de la Ronda Norte” (pág. 13).

---

correspondiente programa de ejecución compuesto por plan parcial, proyecto de urbanización, propuesta de convenio urbanístico y proposición jurídico-económica, siendo sometido a información pública mediante edicto de 26 de diciembre de 2008 (BOP 19/01/2009; DOE 04/03/2009). Sin embargo, según consta en los archivos municipales de la Sección de Planeamiento, no será aprobado hasta el acuerdo plenario municipal de 15 de septiembre de 2011, a pesar de lo cual no ha llegado a depositarse en el registro correspondiente ni, por tanto, a publicarse, permaneciendo a día de hoy pendiente de resolver cuestiones particulares además de una modificación presentada el 25 de abril de 2016 y obteniendo una ampliación de plazos de ejecución solicitada, en virtud del acuerdo de 30 de noviembre de 2017, por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

<sup>265</sup> El PG de 1999 establecía un total de doce áreas de suelo urbanizable no programado, trece con la modificación relativa a la Mejostilla Industrial (ver apartado 3.4.18). Además de esta última, fue finalmente desarrollado el sector SUNP-8 (El Conejar), mientras que el SUNP-9.1 (Campus), si bien contó con PAU aprobado, no llegó a desarrollar el conjunto de sus determinaciones. En lo que respecta al SUNP-9-2, ya analizamos como fue reclasificado parcialmente por la vía de los PIR del Centro de Cirugía de Mínima Invasión y del Hospital. A igual que el SUNP-1 (Ampliación de Capellanías), que mediante modificación fue reclasificado y dividido en dos sectores de suelo urbanizable programado, sin que hasta la fecha ninguno de los dos hayan iniciado su desarrollo. De éstos, el correspondiente al UZI 09.01 tuvo un intento frustrado que empezó con el acuerdo plenario municipal del 28 de julio de 2005, por el que se declaró la viabilidad de la transformación urbanizadora del entonces denominado sector S.U.P. 3-1, determinando como forma de ejecución la gestión indirecta mediante sistema de compensación. La correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico (constituida en escritura pública ante el notario Eduardo María García Serrano, con fecha 22 de noviembre de 2004, número 1523 de su protocolo, e inscrita en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico, por Resolución de 12 de mayo de 2005 de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura), presentó en el Ayuntamiento el preceptivo programa de ejecución, conteniendo plan parcial, proyecto de urbanización, propuesta de convenio y proposición jurídico-económica, y que llegó a ser sometido a información pública mediante edicto del 3 de julio de 2008 (BOP 14/07/2008; DOE 08/10/2008). Sin embargo, dicho programa no llegó a aprobarse.

<sup>266</sup> Se trata de las actuaciones de Mejostilla de Espadero, Cáceres el Viejo y Residencial Universidad, analizadas en sus apartados correspondientes.

<sup>267</sup> Se trata de los PIR de la guardería de Aldea Moret, las instalaciones de la Consejería de Agricultura y el Centro de Cirugía de Mínima Invasión. El relativo al Hospital es aprobado con posterioridad al del Junquillo.

<sup>268</sup> Sin contar las reclasificaciones derivadas de la Ley 3/1995, en la investigación sólo hemos contabilizado diez modificaciones.

<sup>269</sup> En la investigación sólo hemos encontrado siete modificaciones del PEPRPACC aprobadas definitivamente durante el periodo de vigencia del PG de 1998.

En el capítulo 2 de la Memoria se exponen los motivos que sustentan la “conveniencia y oportunidad de la revisión y adaptación del plan general vigente”, los cuales se concretan en la previsión del propio PG de 1998, en cuya memoria de ordenación, en el capítulo 7 se establecía que se debía “proceder a la revisión anticipada si el ritmo de desarrollo se apartara significativamente, en torno al 50% en el transcurso de los correspondientes cuatrienios”. Dado que como ya se indicó 8 de los 9 sectores del suelo urbanizable programado se encontraban anticipadamente desarrollados, se daba este supuesto por el cual había que proceder a la revisión.

El capítulo 3 describe el proceso de elaboración del documento del plan general municipal, con la recogida previa de información de la situación de partida del municipio (“información urbanística”) y la elaboración de un “avance interno” (pág. 18) del que, por otra parte, no consta haberse expuesto y participado al público; el desarrollo de la revisión, que incluye la actualización respecto de la normativa; el contenido documental del PG ya indicado; la tramitación seguida, también ya analizada y, por último, se desgranar las modificaciones recogidas tras los trámites de la tercera información pública, las derivadas del cumplimiento de las prescripciones de los informes sectoriales y la subsanación de deficiencias (págs. 23-30).

#### CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS

En el capítulo 4 se encuentra el catálogo de problemas urbanísticos detectados a resultas de la “información pública” recabada en 2003 y de las conclusiones extraídas del “avance interno” elaborado en 2004. Dichos problemas se agrupan en cinco grandes bloques en función de la causa u origen del problema: el medio físico territorial del municipio, la actividad económica, el medio urbano y la ordenación urbana. En lo que respecta al medio físico, con su gran extensión superficial, entiende el PG que “no ha recibido un tratamiento suficientemente homogéneo, que integre todos sus elementos físicos en un destino común”, lo que “provoca unas relaciones espaciales desequilibradas, entre el núcleo-ciudad, y los pequeños núcleos anexionados”. También se apunta a “las urbanizaciones ilegales en elementos naturales que exigen protección”, a la ciudad “rota” en la periferia debido en parte al crecimiento “a saltos” experimentado (pág. 32). En cuanto al complejo litológico-hidrológico del Calerizo, la problemática existente se plasma en “potencial contaminación de aguas subterráneas, impacto visual de extracciones mineras, colapso de suelos, edificaciones ilegales, acumulación de residuos, afección a elementos naturales de interés, etc.”, así como su aptitud geotécnica desfavorable para la construcción, fundamentalmente en la zona más “abrupta de la Sierra de la Mosca” (pág. 35). La problemática derivada de la demografía se significa en fuerte caída de la fecundidad y en una reducción del tradicional ritmo inmigratorio relacionado a su vez con el envejecimiento de la población de los territorios cercanos. En clave interna, se detecta un desequilibrio entre las distintas zonas que conforman la ciudad, con despoblación y envejecimiento del centro, frente al fuerte crecimiento residencial de la Mejostilla y la falta de equipamiento tanto en dicho barrio como en Aldea Moret. Los problemas derivados de la actividad económica se identifican con el bajo peso del sector industrial, en un contexto de fuerte terciarización centrada en los servicios. El medio urbano presenta también su propia problemática relacionada con el mencionado crecimiento “a saltos” desigualmente vertebrado, la

“degradación de los tejidos más antiguos” (pág. 40), el alto precio de acceso a la vivienda en determinadas zonas y el escaso protagonismo de la rehabilitación edificatoria y de la vivienda en alquiler. En lo que respecta a la ordenación urbana, se destaca como problema en los distintos ámbitos “la excesiva particularización, tanto en condiciones edificatorias como de uso, que ha devenido en una falta de flexibilidad en el planeamiento, que en algunos casos ha producido la necesidad de modificaciones puntuales sucesivas” (pág. 42). También se señala la falta de desarrollo de algunas unidades de ejecución delimitadas (en Aldea Moret, Charca Musia y periferia del Conjunto Histórico). Se entiende que los proyectos de reclasificación amparados en la Ley 3/1995 han dificultado el cosido de la trama y, que la red ferroviaria, absorbida por la trama urbana, constituye una barrera, considerando, además, que la ubicación de la Estación existente se encuentra lejos del centro urbano.

#### OBJETIVOS DEL PLAN

El capítulo 5 desglosa los objetivos del PG, distinguiendo entre los principios generales del “proyecto de futuro” que ofrece éste y los objetivos sectoriales. Entre los primeros destacan los siguientes:

- “Promover y facilitar la ejecución coordinada de todas las competencias administrativas legalmente atribuidas al Ayuntamiento para la gestión de intereses públicos, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el control del uso del suelo”, así como el de “desarrollar la potencialidad de la posición geoestratégica de Cáceres entre el Centro de la Península y el Arco Atlántico (Portugal)” (pág. 45).
- “Conservar piezas o elementos de la estructura urbana que forman parte de la memoria colectiva de Cáceres” (pág. 46).

En lo que respecta a la dotación de equipamientos comunitarios, merece reproducirse el listado contenido en la página 48, en relación con la actividad característica a concentrar:

- Actividades de carácter docente: ampliación de la Universidad, en la zona norte de la ciudad.
- Actividades de carácter sanitario-asistencial: consolidar la integración urbanística del nuevo Hospital Provincial y el Centro de Cirugía de Mínima Invasión, también en la zona norte.
- Actividad de Ocio: Ampliación del Recinto Ferial en la zona sur, potenciada por la inclusión de un área de carácter terciario, susceptible de canalizar actividad de ocio de iniciativa privada y la posible ubicación a través de la iniciativa pública del Palacio de Exposiciones permanente y del Recinto Multiusos para conciertos.
- Actividad cultural: integración a través del nuevo eje urbano de Aldea Moret, generado con la posible desaparición de las vías del ferrocarril, de las intervenciones del Plan Urban y de Alba Plata en el Suroeste, que se pondrían en

relación con el centro de la ciudad, donde se desarrolla una gran parte de esta actividad.

- Equipamientos relacionados con la actividad económica: en el Oeste, próximos al área donde se ubicará la nueva Estación del AVE, transporte convencional, autobuses, mercancías e intercambiador.
- Equipamientos relacionados con las actividades de espacios libres: en torno a un gran eje Noroeste-Sureste que engloba la Sierrilla, Parque del Príncipe, Paseo Alto, Ribera del Marco y La Montaña. Completados en el Suroeste con el Cerro de los Pinos y el suelo rústico protegido de la Dehesa del Junquillo. Todos ellos con posibilidad de entrelazarse a través de la red de vías pecuarias existente.
- Actividad deportiva: la ampliación de las instalaciones deportivas del Cuartillo al norte, vinculadas en primera instancia a la Universidad. En el centro la consolidación de la Ciudad Deportiva junto al parque del Rodeo.

En cuanto a los objetivos sectoriales específicos en materia de infraestructura destacan los siguientes (Págs. 53-54):

- Posibilitar la implantación del nuevo trazado del AVE, hoy en estudio, haciendo compatible cualquier posible solución del mismo con el documento de Revisión.
- Reserva de terrenos dotacionales en el eje de la N-521, próximo a la Autovía de la Plata y a la futura línea del AVE, para posibilitar la futura ubicación de un Centro de Transporte<sup>270</sup>, y otros posibles equipamientos que favorezcan la intermodalidad.
- Posibilitar la futura interrelación entre la nueva Estación del AVE<sup>271</sup> y mercancías, con el área prevista para Centro de Transportes, situada en terrenos próximos al área donde previsiblemente se ubicará la estación, hoy en estudio.
- Cierre de la Primera Ronda por el Este mediante la previsión de un trazado que, recorriendo el Cerro de la Montaña a través de un túnel<sup>272</sup>, una la actual carretera de Trujillo (N-521) con la zona sur urbana de Cáceres y los futuros desarrollos que se prevén.

También se establecen objetivos para los núcleos de Valdesalor, Rincón de Ballesteros y Estación Arroyo-Malpartida, relacionados básicamente con la dotación de su tejido sin merma de su valor ambiental (págs. 54-55), así como otros dirigidos a resolver los

---

<sup>270</sup> El Centro de Transporte se plantea en los terrenos calificados como equipamiento genérico de sistema general en suelo urbanizable, bajo la consignación QG.4-01, adscrito a los sectores S.4.02 y S.4.03 (Tomo IV Orden de prioridades y estudio económico, pág. 153).

<sup>271</sup> Según información de prensa, finalmente será la Estación existente la que se remodele para el AVE, en lugar de buscar otro emplazamiento (Sánchez, 2019).

<sup>272</sup> El trazado definitivo de la Ronda abandona la solución de túnel, discurriendo en superficie, tal y como se ordena en la modificación del PG que al efecto obtuvo aprobación inicial en el pleno municipal de 18 de octubre de 2018 (DOE 16/11/2018).



problemas existentes en los servicios urbanos básicos y el medio ambiente, entre los que se menciona el “Ecoparque” previsto para el tratamiento de los residuos urbanos, que terminará situándose a 12 kilómetros de la ciudad, ocupando 60 hectáreas (EFE, 2007) y “los futuros grandes espacios libres públicos de la Sierrilla y La Montaña” (pág. 56). En cuanto al sistema general de equipamientos, el destino específico de éstos se plantea de manera flexible para favorecer su adaptación a las necesidades que surjan, creando a su vez una serie de equipamientos “singulares” como un “Palacio de Exposiciones permanente, un Centro de Congresos y Convenciones, un adecuado recinto Ferial, la integración del nuevo Hospital...” (pág. 57). Se persigue, a su vez, la adaptación al marco legal (LSOTEX, normativas específicas de accesibilidad, protección contra incendios, gestión de residuos, exigencias medioambientales, etc.), reajustando la normativa de usos y las normas zonales de la ordenación urbanística. (págs. 58-59). En lo que respecta a la gestión urbanística de las acciones a desarrollar, se persigue “la consecución de un Plan General eficaz, y realista, capaz de ser llevado a la práctica según unas prioridades razonables que se definan, teniendo presentes, en consecuencia, las posibilidades municipales en el orden presupuestario, financiero y de endeudamiento, así como el de su capacidad de gestión administrativa y en función del mercado inmobiliario” (página 61).

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El capítulo 6 reúne los criterios aplicados en la ordenación urbanística, con arreglo a lo dispuesto en la LSOTEX, tanto al respecto de la expansión urbana a medio plazo, la secuencia de desarrollo, las infraestructuras y dotaciones públicas, la edificación y el papel de los programas de ejecución como para la clasificación reglada del suelo. Así, en el suelo urbano se persigue reequilibrar los sistemas generales y locales, completar los intersticios de la trama urbana, permitir la compatibilidad de uso terciario y residencial, tratar el trazado ferroviario para evitar su efecto de barrera, intervenir en el borde urbano para racionalizarlo, revitalizar el patrimonio edificado, etc. En el suelo urbanizable se persigue que los nuevos desarrollos se inserten en la estructura urbana general. El suelo no urbanizable es delimitado y categorizado con arreglo a la necesaria protección de las áreas de valor ambiental de forma compatible con un uso racional en continuidad con las cercanas zonas verdes urbanas (pág. 64-65). En lo que compete a la gestión urbanística, se distingue entre el conjunto histórico consolidado, a conservar como tal, y el suelo urbano no consolidado por la necesidad de reformarlo, delimitándolo en “Áreas de Planeamiento Específico” (APE) a ordenar a través de planes especiales, y a ejecutar mediante unidades de actuación, manteniendo “el proceso de gestión en todas aquellas unidades de actuación del Plan General anterior que hubiesen iniciado su ejecución”. La gestión del suelo urbanizable, pasa según se expresa en la Memoria del PG, por una sectorización dimensionada con arreglo a la viabilidad de su transformación instrumentada mediante los correspondientes programas de ejecución, teniendo presente que “en general y en principio, en los Programas debe comenzarse su ejecución dentro del primer año de vigencia del respectivo Programa de Ejecución, y terminarse la urbanización en cinco años, con las garantías resultantes de la retención de créditos en las ejecuciones por la Administración y de garantías propiamente dichas en la gestión indirecta, no inferiores al siete por ciento del coste de urbanización” (pág. 67). Asimismo, se establecen “Áreas de Rehabilitación Preferente”

(artículo 167 LSOTEX) “para paliar, en parte, la problemática demográfica (emigración del centro, pérdida de población y su progresivo envejecimiento), así como incentivar la rehabilitación (aun hoy escasa en Cáceres) e impedir la obsolescencia de la edificación y paulatina desaparición del uso residencial en áreas centrales” (pág. 70). De este modo se delimitan las siguientes Áreas de Rehabilitación Preferente: Área de Planeamiento Remitido (APR) 03.01 “Polígono ganadero”; APR 41.01 “Estación Arroyo Malpartida”; APR 33.01 “Poblado Minero”; APE 32.01 “Charca Musia”; Área de Planeamiento Incorporado (API) 23.01 del PEPRPACC, cuya ordenación y gestión se especifica en las correspondientes fichas del Tomo III. También se delimitan unidades de actuación en aquellos terrenos de suelo urbano no consolidado donde la ordenación del PG procura un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, parte del cual, el diez por ciento, ha de entregarse al Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.1.4.c) LSOTEX<sup>273</sup>.

## MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

En el capítulo 7 se describe y justifica el modelo territorial propuesto, “consecuencia directa del trazado de la Autovía de la Plata, la previsión del nuevo trazado del AVE, actualmente en estudio, y de la solución que se incluye en el estudio informativo para la autovía de Trujillo, la variante norte”, de manera que “el área comprendida entre ambas infraestructuras y las ZEPA situadas al norte y sur del actual Cáceres constituye el conjunto de los terrenos que podríamos denominar como marco del Nuevo Cáceres”, en cuya área urbana la Sierrilla y la Montaña emergen como hitos naturales “como por ejemplo ocurre en Atenas —Acrópolis y Monte Licavitos—” (página 73).

### **Estructura general y orgánica**

La estructura general y orgánica (apartado 7.2) se compone de los sistemas generales y las dotaciones privadas “estructurantes”. En lo que respecta a la red viaria se describen las actuaciones previstas en la N-630 (ampliación en Capellanías, nuevo tratamiento a su paso por Aldea Moret y rotonda en el Ceres Golf), en la N-521 (conexiones con Macondo y el Junquillo y Centro de Cirugía de Mínima Invasión), en la EX-100 (conexiones con Río Tinto y la Cañada), en la EX-206 (desdoblamiento de la calzada hasta el suelo urbanizable, conexión con Charca Musia, Avenida de Cervantes y Ronda de San Francisco), en la EX-390 de Torrejón el Rubio (duplicación de calzada hasta el futuro trazado norte de la N-521 y conexión con los suelos urbanizables del norte), en la

---

<sup>273</sup> El artículo 14 será modificado por 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, además de recurrido en varias ocasiones: la primera, en virtud del Recurso de inconstitucionalidad número 1.996-2002, promovido por el Presidente del Gobierno contra determinados preceptos de la LSOTEX (BOE 15/10/2002), si bien se declara la pérdida del objeto de dicho recurso, por Sentencia del Tribunal Constitucional 148/2012, de 5 de julio (BOE 30/07/2012); la segunda, por mor del Recurso de inconstitucionalidad nº 4308-2011, en relación con los apartados cuatro, cinco, siete, trece, catorce, quince, treinta y cuarenta y ocho del artículo único de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (BOE 27/09/2011), si bien se declara el desistimiento del recurso, por auto del Tribunal Constitucional, de 15 de diciembre de 2015 (BOE 19/12/2015).

CC-38 del Casar (mejora de calzada en su travesía por el suelo urbanizable hasta la Ronda Norte). También se proyectan los viarios estructurantes transversales (Ronda Vadillo – Hernán Cortés, Ronda Norte, Ronda Sur Este, “Tercera Ronda”). Sobre el sistema ferroviario se contempla el propuesto en el año 2003 por el Ayuntamiento, pero sin que en ese momento aún se conociera el trazado AVE definitivo, por lo que la ordenación propuesta —que pasa por trasladar la línea ferroviaria hacia el oeste, convirtiendo el que atraviesa la ciudad en un gran bulevar residencial (Tomo III, ámbito en suelo urbano, áreas de planeamiento remitido, ficha APR 27.01 “Nuevo Gran Eje Bulevar”)— se compatibiliza con la red actual. El trazado de las cañadas, cordeles y veredas estructura la ordenación de los suelos urbanizables y de algunos suelos urbanos no consolidados, de manera que se aprovechen “estos recorridos rurales como verdaderos paseos peatonales injertados en las nuevas tramas, que sirvan de comunicación entre las diversas zonas urbanas y urbanizables de Cáceres, y a su vez entre éstas y el suelo rústico” (pág. 80). La calzada romana de la Vía de la Plata se protege en sus tramos de suelo no urbanizable y se califica como zona verde en su travesía por los nuevos desarrollos “no sólo como medida de protección, sino también para favorecer sus posibilidades como itinerario peatonal, de modo similar a como ya se ha mencionado que se contemplan las vías pecuarias” (pág. 81). En el sistema general de espacios libres también se proyecta integrar “lo que será el Parque de la Ribera del Marco, con el encauzamiento del río según un proyecto de la Confederación Hidrográfica, ahora en estudio”, pretendiendo así “transformar el aspecto de determinadas zonas de las márgenes del río, en un nuevo eje verde y de equipamientos, de nuevos espacios lúdicos de ocio y esparcimiento, con usos compatibles de huertos de ocio” (pág. 82), contando para su obtención con el desarrollo de la unidad de ejecución SF-06 (ver Figura 134) y el sector SUNP-8 “Vistahermosa”, ambos ámbitos del PG de 1998 (pág. 83).



Figura 134. Delimitación de la unidad de ejecución SF-06. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).

En suelo urbano se contabiliza un total de 92,36 hectáreas de zonas verdes existentes integradas en el sistema general adscrito, proyectándose la creación de otras 72,05 hectáreas en la misma clase de suelo. Para el sistema general adscrito al suelo urbanizable prioritario (Prioridad I) se proyectan 165,77 hectáreas de zonas verdes, estableciendo una reserva de sistema general de zonas verdes para el resto de suelo urbanizable de 161,50 hectáreas en total. El conjunto obtenido en función de la capacidad habitacional prevista, supone una dotación de 24,86 metros cuadrados por habitante (pág. 86). El sistema general de equipamientos, junto con las dotaciones privadas estructurantes, se plantea como “articulador del territorio” (pág. 87), con tres grandes reservas de suelo con este destino: al sur, en torno al Ferial “para posibilitar la creación de algún recinto para congresos o exposiciones”; al oeste, en torno a la ubicación “previsible”<sup>274</sup> de estación del AVE, como “centro de transportes”; al noreste, para la ampliación de la Universidad y del parque deportivo del Cuartillo y que se extiende a los terrenos del nuevo “Hospital, Centro de Cirugía de Mínima Invasión, el Centro de Inserción Social, etc.” (pág. 88). En cuanto a las infraestructuras y servicios urbanos se contempla “la nueva estación de tratamiento de residuos sólidos urbanos, cuya calificación ha sido recogida en el documento de Revisión, ubicada en 60 hectáreas de suelo rústico” (Ecoparque); se considera inadecuada la ubicación de la Estación eléctrica de la N-521, “entorpeciendo una de las panorámicas más valiosas” de la ciudad; se recoge el trazado del nuevo gaseoducto previsto, que accede al municipio por el este, en paralelo a la N-521; se indica el campus universitario como lugar adecuado para desplegar redes de telecomunicaciones, así como la regularización de las antenas de telefonía y depósitos de la Montaña y la ampliación de la subestación de la carretera de Malpartida (pág. 89).

### **La clasificación de suelo**

El suelo clasificado como suelo urbano no consolidado contiene bien “áreas de planeamiento específico” (APE), con ordenación detallada, o bien “áreas de planeamiento remitido” (APR) cuya ordenación detallada se difiere a planeamiento posterior, fijando en todo caso su aprovechamiento medio. Unas y otras áreas constituyen áreas de reparto independientes, con un aprovechamiento medio igual o inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> residencial, y en ellas han de realizarse las reservas dotacionales exigidas por el artículo 74.2 de la LSOTEX (págs. 91-92). El objeto de las APE a su vez se diferencia entre: el urbanizador, mediante unidades de actuación urbanizadora (UAU); el dotacional por aumento de aprovechamiento, mediante unidades continuas o discontinuas (UAA); la reparcelación o transferencia de aprovechamiento (UAR). Los suelos clasificados como urbanizables responden a un modelo de crecimiento que el artículo 10 de la LSOTEX dispone que haya de dimensionarse a corto y medio plazo. Así, el PG establece el plazo a corto en los diez primeros años, entre el 2010 y el 2020 (Prioridad I), y el medio plazo entre el 2020 y el 2025 (Prioridad II). La Prioridad I se subdivide a su vez en dos etapas de cinco años cada una y que van desde el 2010 al

---

<sup>274</sup> Previsión, finalmente no cumplida.

2015, para los sectores con ordenación detallada, y desde el 2015 al 2020, para los sectores sin ordenación detallada<sup>275</sup>. Ello supone un orden total de desarrollo de quince años (como ocurría con el propio PG de 1998). Además del suelo no urbanizable común (SNUC), del suelo no urbanizable protegido se distinguen las distintas categorías siguientes:

- Por su valor ambiental

Suelo no urbanizable de protección especial Cauces (SNUP-CA) y suelo no urbanizable de protección especial Vías Pecuarias (SNUP-VP).

- Por su valor natural como ecosistemas

Suelo no urbanizable de protección Espacios Naturales y Lugares de Interés (SNUP-EL), suelo no urbanizable de protección especial Sierra de San Pedro (SNUP-SP), suelo no urbanizable de protección especial Dehesa (SNUP-D), suelo no urbanizable de protección especial Llanos (SNUP-LL), suelo no urbanizable de protección especial Masas Forestales (SNUP-MF), suelo no urbanizable de protección especial Humedales (SNUP-H), suelo no Urbanizable de protección Riberos (SNUP-R).

- Por su valor cultural, paisajístico o de entorno

Suelo no urbanizable de protección específica Montaña, Cerros y Sierras (SNUP-M) y suelo no urbanizable de protección de Reserva Arqueológica (SNUP-RA).

- Por su valor estructural

Suelo no urbanizable de protección especial Regadíos y Huertas (SNUP-RH) y suelo no urbanizable de protección especial Viñas de la Mata (SNUP-VM).

- Por la preservación de infraestructuras y equipamientos

Suelo no urbanizable de protección especial Carreteras (SNUP-CV), suelo no urbanizable de protección especial Comunicaciones Ferroviarias (SNUP-FV), suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras (SNUP-I), suelo no urbanizable de protección de Reserva Militar (SNUP-RM).

### **La calificación del suelo**

En la distribución de los usos globales, el predominante residencial tiene como límite por el oeste la Autovía de la Plata y, como cierre septentrional la futura ronda supernorte, con predominio de la tipología colectiva, “encontrando agrupaciones de tipología unifamiliar de edificación más o menos reciente, generalmente en ámbitos muy delimitados, como los de la Sierrilla, la zona de Castellanos, o áreas determinadas de Mejostilla, en su mayor parte en el norte y oeste urbanos, junto a ámbitos cuyo uso es unifamiliar, pero su tipología está más relacionada con el origen humilde de las edificaciones, como las zonas donde se localizan tramas de casas populares, y que en

---

<sup>275</sup> Programación que no se cumplirá en absoluto, completando el año 2018 sin la ejecución de un solo metro cuadrado de suelo urbanizable.

muchos casos se han renovado con tipologías de manzana cerrada de uso colectivo” (pág. 122)<sup>276</sup>.

El uso industrial, inserto en el grupo de actividades económicas, sí se encuentra zonificado en cuatro grandes áreas diferenciadas:

- a) Zona Noroeste (Capellanías y entorno).
- b) Zona Noreste (Polígono ganadero, sujeto a desarrollo ordenador, y Mejostilla Industrial)
- c) Zona Sur (Junto a la carretera N-630, en la actual Avenida de Juan Pablo II, regularizando las actividades existentes).
- d) Zona Sureste (Charca Musia, asentamiento irregular predominantemente industrial también sujeto a desarrollo reurbanizador)

El uso terciario encuentra también una clara zonificación al oeste, junto a la Autovía de la Plata y a la reserva encaminada a “centro integral de transportes” vinculado al desplazamiento previsto de la red ferroviaria<sup>277</sup>, así como al sur, en el recinto ferial y alrededores. En el este, entre los grandes equipamientos allí establecidos (Universidad, Centro de Cirugía de Mínima Invasión, Hospital, etc.) se asignan usos terciarios que complementen los servicios que demanda tal concentración de dotaciones de alcance supramunicipal (pág. 124).

### **Las normas zonales**

El suelo urbano se ordena a través de siete normas zonales delimitadas en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo urbano y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes” (apartado 7.5). La norma zonal 1, se refiere a la “edificación del centro histórico” y se corresponde con el API 23.01 PEPRPACC<sup>278</sup>. La norma zonal 2 se identifica con la “trama de casa populares” cuyo objeto fundamental es mantener las características morfológicas y

---

<sup>276</sup> En este apartado de la memoria se constata el acertado diagnóstico al respecto de que “en algunas áreas de Cáceres, se observa una dispersión de las actuaciones que no favorece la consolidación de una trama urbana sólida, por lo que la Revisión, aun manteniendo la diversidad tipológica, ha localizado la vivienda unifamiliar en ámbitos territoriales periféricos que morfológicamente lo requerían, para conformar en esas zonas una adecuada fachada urbana, en el encuentro de la ciudad con el medio natural. Sin embargo, salvo en estos ámbitos concretos cuyas características físicas lo requieren (Sierrilla, San Marquino, la zona sur próxima al CIMOV, el Cerro de la Esmeralda, etc.), se ha dotado al suelo urbanizable de prioridad I, de una definida trama urbana y una densidad media o alta, para que la ciudad consiga consolidar un entramado nítido, del que ahora carece, resolviendo los problemas de las áreas intersticiales del actual suelo urbano, y evitando la colonización del territorio a través de núcleos aislados, cuya dispersión, de fomentarse, generaría problemas de sostenibilidad” (pág. 123).

<sup>277</sup> Ya hemos indicado que finalmente esta previsión no es la abordada, sino que se mantiene, modernizándolo, el trazado ferroviario existente.

<sup>278</sup> EL PG prácticamente se limita a incorporar la ordenación PEPRPACC, sin replantearse cambios relevantes a pesar de las modificaciones sufridas y pese a las voces autorizadas que consideraban que el PG podría haber aprovechado para revisar dicho instrumento ya “caduco, obsoleto y maltrecho” (Campesino, 2007b).

tipológicas de estos conjuntos de viviendas. La norma zonal 3 regula la “edificación en vivienda unifamiliar”, estableciendo hasta ocho grados de determinación que van desde las tipologías aisladas y adosadas hasta las denominadas “colonias”, éstas últimas referidas a conjuntos de características singulares concretadas en las viviendas de Valdesalor, Rincón de Ballesteros y las barriadas de San Blas, San Justo, Espíritu Santo, “Las Trescientas” y las correspondientes a las siguientes áreas de reparto del PG de 1998: M-4.1 de la Mejostilla, T-5 Temis, ES-6 del Espíritu Santo y AB-7 de la Abundancia (Aldea Moret). La norma zonal 4 se ocupa de la edificación en manzana cerrada, mientras que la norma zonal 5 lo hace con la tipología de bloque abierto. La norma zonal 6 “conservación del aprovechamiento” regula algunos conjuntos edificatorios existentes de diversa tipología, en los que se mantienen las condiciones de edificabilidad ya materializadas. La norma zonal 7 regula las “actividades económicas” distinguiendo por grados el polígono de las Capellanías (grado 1), las industrias “nido” (grado 2), el pequeño y mediano comercio (grado 3), las grandes superficies comerciales y de oficinas (grado 4) y el terciario recreativo y hotelero (grado 5).

#### GESTIÓN URBANÍSTICA

El capítulo 8 de la Memoria se ocupa de la gestión urbanística, que distingue entre aquellos terrenos en los que se faculta directamente la actuación edificatoria mediante licencia de obra, correspondiéndose con el suelo clasificado como urbano consolidado incluido en una norma zonal o área de planeamiento incorporado (API), y el suelo urbano no consolidado pendiente de gestión posterior, que únicamente requerirá de un instrumento de ejecución (programa de ejecución, reparcelación, etc.) si ya cuenta con ordenación detallada, o bien requiere la implementación de dicha ordenación detallada mediante un plan especial o un estudio de detalle. Respecto del suelo urbanizable el PG distingue entre los sectores con ordenación detallada y el resto del suelo urbanizable, en estos últimos estableciendo la ordenación estructural y los parámetros para un desarrollo que requerirá un plan parcial integrado en el programa de ejecución (págs. 140-141). En la definición de los coeficientes de ponderación del aprovechamiento objetivo, que servirá para determinar el aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto (artículo 35 LSOTEX), se parte de los ya utilizados en el PG de 1998, salvo en los correspondientes a la tipología unifamiliar y al dotacional privado, en los que se reduce su cuantía. Asimismo, dicho cálculo se realiza por zonas de ordenación, estimando una media ponderada entre las distintas áreas de suelo urbano y urbanizable, y obteniendo los valores como resultado de la fórmula correspondiente al método del valor residual<sup>279</sup> (páginas 150-152). El PG prevé la obtención de la mayor parte de los sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable mediante entrega gratuita tras reparcelación (pág. 153), por lo que la Administración sólo ha de hacer frente a su ejecución, fiando la misma eso sí, a que los propietarios de los sectores acometan su propio desarrollo o bien a que la iniciativa provenga de agentes urbanizadores mediante el sistema de concertación. Respecto de la adscripción e inclusión de sistemas generales, merece

---

<sup>279</sup> El método residual será posteriormente desgranado en el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, que será aprobado en virtud del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011, páginas 116626 a 116651).

destacarse la decisión adoptada en el PG de que éstos se asignen aritméticamente a cada sector del área de reparto en el que se insertan (página 156, casilla “ajuste sistemas generales”), para que el aprovechamiento tipo de dichos sectores sea igual al aprovechamiento medio del correspondiente área de reparto<sup>280</sup>. Lo anterior afecta a cuatro de las siete áreas de reparto delimitadas.

### CONDICIONES VINCULANTES DE LOS SECTORES

El capítulo 9 de la Memoria establece las condiciones de los sectores, que en general pasan por desarrollarse conforme a las prioridades previstas en el PG, que como ya se ha indicado siguen el orden siguiente:

- Prioridad I, sectores ordenados: son de desarrollo prioritario. Su desarrollo debería iniciarse en el primer y segundo quinquenio.
- Prioridad I, sectores sin ordenación: son de desarrollo posterior a los anteriores. Su desarrollo debería iniciarse en el segundo y tercer quinquenio.
- Prioridad II: son de desarrollo posterior a los sectores de Prioridad I, y deberían iniciar su desarrollo en el tercer quinquenio, con la excepción de algunos sectores, la cual se motiva y hace constar en el correspondiente apartado de condiciones particulares de los sectores

El PG también prevé la posibilidad de que, en los sectores residenciales donde no se reserve expresamente superficie calificada para el uso terciario comercial, se pueda sustituir superficie edificable residencial en favor de edificabilidad a destinar al referido uso comercial, “para el servicio interno de la actuación”, dimensionando esta otra edificabilidad en la proporción de tres metros cuadrado por vivienda (pág. 164). Además de las condiciones particulares de cada sector (págs. 165-169), se indican las tipologías tipo de viarios en función del ancho proyectado (págs. 169-172).

### ORDENACIÓN GRÁFICA ESTRUCTURAL Y DETALLADA

En el capítulo 10, siguiendo el criterio del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (decreto 7/2007), se distinguen las determinaciones estructurales y detalladas en cada serie de planos de ordenación. Así, la ordenación estructural es la correspondiente a las líneas que delimitan las clases de suelo, el señalamiento indicativo del perímetro geométrico máximo de los sectores y unidades de actuación, los sistemas generales, las dotaciones privadas estructurantes, las afecciones derivadas de legislación supramunicipal, la identificación de las áreas de reparto, la delimitación de las normas zonales, etc. La ordenación detallada se indica en las leyendas de la serie de planos de la 5 a la 10, correspondiéndose con la identificación de tipologías y usos; alineaciones, alturas y rasantes; ordenación pormenorizada de los sectores; redes de abastecimiento

---

<sup>280</sup> De esta manera, se evita que en los sectores se produzcan excesos o déficits de aprovechamiento subjetivo que deban ser administrados por el Ayuntamiento y transferidos a los propietarios diferidos en cada momento del desarrollo de cada sector. Sin embargo, al tratarse de asignaciones de sistemas generales meramente cuantitativas, se dificulta la incorporación definitiva de propietarios de dicho suelo a la correspondiente comunidad de reparto de cargas y beneficios, por no estar previamente delimitadas en plano las partes concretas de estas asignaciones.



de agua, saneamiento y de distribución de energía eléctrica, excepto las relativas a la ubicación de sistemas generales de infraestructuras; identificación de los elementos arqueológicos y de las áreas de vigilancia arqueológica, así como el perímetro indicativo del ámbito del Plan Especial de la Ribera del Marco, etc.).

#### SUPUESTOS DE REVISIÓN

El capítulo 11 de la Memoria tiene por epígrafe el de “circunstancias a partir de las cuales debe procederse a la revisión<sup>281</sup> del PG”, pero sin embargo no se establece ningún supuesto que haga necesario proceder a dicha revisión, pudiendo ésta “realizarse a criterio razonado del Ayuntamiento” (pág. 181).

#### PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN DE LA RIBERA DEL MARCO

La Memoria incluye dos anexos, el primero de los cuales —Anexo I— recoge los objetivos para una futura formulación de un plan especial de protección para una gran extensión que abarca la Ribera del Marco y su entorno, con suelos muy diversos, desde urbanos a no urbanizables de especial protección<sup>282</sup>. Estos objetivos pasan por la “revitalización de las Huertas de la Ribera” muchas de las cuales se incorporan al sistema general de espacios libres, debiendo “incluir la gestión para su uso como huertas de ocio, acondicionando estas zonas de forma adecuada, sin perjudicar su carácter en gran medida agropecuario, para la gestión y uso preferente de las huertas por parte de hortelanos”. También repara en los terrenos ocupados por Iberdrola en Ronda Vadillo, previsto para aparcamiento y que deberá afrontar una urbanización blanda respetuosa con el entorno verde circundante, así como la integración de pistas deportivas, la “transición hacia los espacios libres del Centro Cultural San Francisco” y la parte del Calerizo que surte al Marco. Un plan que debe coordinarse tanto con el PEPRPACC “como con el Plan especial que se deberá redactar igualmente para la protección del enclave arqueológico de Cáceres el Viejo” (pág. 180) y que deberá “respetar las determinaciones que sean precisas en las áreas de vigilancia arqueológica delimitadas, teniéndolas en cuenta a la hora de realizar cualquier intervención sobre el ámbito”. También “se deberán integrar en el tratamiento de esta amplia zona, elementos con protección arqueológica o arquitectónica incluidos en el documento de Revisión, y que en función de sus características puedan tener funciones de equipamiento (Edificaciones) o un tratamiento como elementos singulares en el conjunto del futuro

---

<sup>281</sup> La Revisión supone “la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales” (artículo 81.1 LSOTEX en su redacción anterior a la dada en virtud del artículo único, apartado 36 de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX (DOE 20/10/2010). Esta nueva redacción introduce la regla de que requiera la revisión de los planes generales municipales “cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superior al 20% de la ya prevista en los municipios de más de 10.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento y del 30% en los menores de 10.000”.

<sup>282</sup> Dicha extensión se delimita en la serie de planos 10 (Tomo XIII, Planos VI).

área (acequias, molinos, fuentes, etc.)”. Igualmente habrá de garantizar “la conexión de estos espacios libres con otras zonas verdes existentes (Parque del Rodeo), en ejecución (Residencial Vistahermosa) o previstas en la Revisión (espacios libres de la Montaña), incorporando los elementos precisos para ello (paseos peatonales, carril-bici, etc.)” (pág. 181).

## ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En el Anexo II se plasma el estudio de la edificabilidad residencial existente en cada una de las seis zonas de ordenación urbanística (ZOU) con dicho uso global y en la totalidad de suelo urbano, para justificar el cumplimiento del límite establecido en el artículo 74 de la LSOTEX, el cual no puede superar un metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano. Para dicho estudio se parte de la delimitación en distritos y semidistritos del PG de 1998, descartando los desarrollos resultantes de las reclasificaciones de la Ley 3/1995, así como los ejecutados en los sectores definidos como urbanizables, ya que unos y otros partían de estándares inferiores al límite de edificabilidad LSOTEX (págs. 182-198). Además, se pormenoriza la composición tanto de las seis ZOU residenciales y otras dos de usos industriales (ZOU 7 Capellanías y ZOU 8 Charca Musia) así como otra dotacional (ZOU Universidad), identificando y cuantificando, en su caso las áreas de planeamiento específico y remitido delimitadas en ellas (págs. 199-209).

### **3.5.4 La dinámica urbanística tras la aprobación del plan general municipal**

El pleno municipal, en sesión celebrada el 17 de junio de 2010, acuerda aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela sita en la calle Torremochada, número 1, tramitado a instancias de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura, que tiene por objeto redefinir la volumetría del inmueble de dicha parcela, incidiendo en la fachada norte de la Plaza Santa Clara para recuperar una configuración cercana a su concepción original, y planteando dotar al edificio de un nuevo uso dotacional, como edificio institucional de la Junta de Extremadura que sirva para fomentar la candidatura de Cáceres como Capital Europea de la Cultura 2016<sup>283</sup> (BOP 23/09/2010; DOE 04/10/2010).

En la sesión plenaria municipal del 16 de septiembre de 2010 se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana 7 de la Unidad de Ejecución Río Tinto (RT-01), tramitado a instancias de D. Rafael Sotelo Fernández en representación de PRONORBA, cuyo objeto es la división en dos de la parcela 7.A (7.A1 y 7-A-2) de forma que en la parcela 7.A-1 se concentre toda la edificabilidad correspondiente al uso de viviendas de protección pública establecida en el programa de ejecución (DOE 26/10/2010; BOP 28/10/2010).

---

<sup>283</sup> Actualmente el edificio sirve de sede al Consorcio “Cáceres, Ciudad Histórica”, creado el 4 de diciembre de 2012, en virtud del convenio de colaboración suscrito en dicha fecha entre la Junta de Extremadura, la Diputación Provincial de Cáceres y el Ayuntamiento de Cáceres (DOE 15/07/2013).

## LEY 5/2010 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE EXTREMADURA

En el contexto regional, el 24 de septiembre de 2010 entra en vigor la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura<sup>284</sup> (DOE 24/06/2010), que, en lo que respecta a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, incluido los planes de desarrollo, establece su evaluación ambiental de acuerdo con la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y con la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

## LEY 9/2010 DE MODIFICACIÓN LSOTEX

El 9 de noviembre de 2010 entra en vigor la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX (DOE 20/10/2010), que entre otros aspectos tiene por objeto la adaptación al TR2008, dando lugar “a dos tipos de modificaciones no sustanciales, según deriven bien de la incorporación de procedimientos que vienen a reforzar los procesos de participación pública y control democrático que afectan a la ordenación, gestión y disciplina del desarrollo urbano y que la Ley estatal introduce «ex novo», bien de la innovación del régimen de derechos y deberes de la propiedad del suelo y de la promoción de actuaciones urbanísticas”. Respecto de las primeras se introducen “nuevas exigencias en punto a la publicidad en la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, se refuerza y precisa el esquema de límites del régimen de los convenios urbanísticos de planeamiento y de ejecución y se establecen los informes de sostenibilidad ambiental y económica, entre otras medidas. Este grupo de modificaciones afecta, en especial, a concretos apartados de los artículos 2, 3, 7, 75 y 80 (LSOTEX)”<sup>285</sup>. Respecto de las segundas se establece “la cuantificación concreta del reparto de plusvalías entre la Administración y la propiedad del suelo” entre el cinco y el quince por ciento del aprovechamiento que previene el TR2008 “y su aplicación concreta a los suelos urbanos con incremento de aprovechamiento (actuaciones de dotación) y la reserva de vivienda protegida en las actuaciones urbanizadoras para garantizar el derecho de acceso de los extremeños a una vivienda digna y adecuada. Las modificaciones de este grupo se traducen en la nueva redacción, entre otros, de los artículos 14, 31, 32, 33, 34, 35, 44, 70, 74, 75 y 81”<sup>286</sup>.

---

<sup>284</sup> La Ley 5/2010 será derogada por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 29/04/2015).

<sup>285</sup> Aunque no lo menciona expresamente la Exposición de Motivos, como consecuencia de lo dispuesto en el TR2008, la Ley 9/2010 introduce un nuevo número, el seis, a añadir en el artículo 82 LSOTEX, estableciendo que “cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia”.

<sup>286</sup> En el modificado artículo 81 LSOTEX se introduce el supuesto de revisión derivado de lo determinado en la disposición transitoria 4ª del TR2008. Con todo, es destacable que desde el 1 de julio de 2008, fin del plazo contemplado en la referida disposición transitoria, hasta la entrada en vigor de la Ley 9/2010, hubo de aplicarse directamente la limitación de la referida legislación básica, entendiéndose en ese periodo

(apartado II de la Exposición de Motivos). Más allá de la mera adaptación al marco legal estatal, la Ley 9/2010, entre otras cuestiones, trata de simplificar la gestión urbanística de los pequeños municipios e incide en el régimen de usos del suelo no urbanizable<sup>287</sup>. “A este grupo son adscribibles las modificaciones de que son objeto los artículos 9, 13, 18, 19, 23, 26, 27, 58, 60, 61, 62, 67, 71, 72, 79 y 108” (apartado III de la Exposición de Motivos)<sup>288</sup>. Profundizando en la materia urbanística de los pequeños municipios, se añade a la LSOTEX la disposición adicional tercera que brinda a aquellos con una población igual o inferior a dos mil habitantes de derecho un régimen simplificado en cuanto a su planeamiento general y la ejecución del mismo. Igualmente, añade la disposición adicional cuarta que se ocupa de dar soporte y condiciones a la “demanda emergente de urbanizaciones residenciales aisladas de los núcleos de población y destino a ocupación temporal” (apartado IV de la Exposición de Motivos)<sup>289</sup>. En la misma línea incorpora la disposición adicional quinta, cuyo objeto es la regularización de urbanizaciones clandestinas<sup>290</sup>, y la disposición adicional sexta que posibilita la implantación de pequeños polígonos industriales, mediante la reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable con ordenación detallada en todo su ámbito a través de un plan especial de ordenación, en aquellos municipios que carezcan de planeamiento urbanístico general o que tengan un proyecto de delimitación de suelo urbano como única figura de planeamiento general, y que no cuenten con suelo destinado a la implantación de industria en sus términos municipales (ver Anexo 7.3).

## LEY 12/2010 DE IMPULSO AL NACIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN DE EMPRESAS

---

como supuesto específico de revisión –ejercicio pleno de la potestad de ordenación, según expresión del legislador estatal– cualquier innovación de la ordenación establecida en el planeamiento general municipal que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión de dicho planeamiento, implicase un incremento de la población o la superficie de suelo con clasificación que legitimase actuaciones de urbanización superior al veinte por ciento de la ya prevista en la ordenación a innovar. Sin embargo, la propia parálisis que desde aquel año 2008 sufrió el desarrollo urbanístico, consecuencia directa de la crisis económica mundial, evitó paradójicamente posibles conflictos de viabilidad.

<sup>287</sup> Unos meses antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2010, hace lo propio el Decreto 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable (DOE 19/08/2010).

<sup>288</sup> Tampoco lo señala expresamente la Exposición de Motivos pero la Ley 9/2010 añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 124 LSOTEX, introduciendo la obligación de iniciar la correspondiente modificación estructural cuando la redelimitación de la unidad de actuación, contemplada en el programa de ejecución, suponga una división de la preexistente o bien implique una variación en más o en menos superior al diez por ciento de la superficie original.

<sup>289</sup> Especialmente interesante es el análisis que hace el geógrafo Víctor Jiménez en cuanto a la adopción de este “modelo alternativo” (Jiménez Barrado, 2018; 440-448).

<sup>290</sup> Igualmente recomendable el estudio realizado por Víctor Jiménez no sólo respecto de las determinaciones de la disposición adicional quinta LSOTEX sino de los ejemplos planificadores concretos relativos a la regularización de conjuntos de viviendas clandestinas o ilegales (Jiménez Barrado, 2018; 512-528).

El 9 de diciembre de 2010 entra en vigor la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de impulso al nacimiento y consolidación de empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, conocida como LINCE, cuya disposición adicional segunda modifica los arts. 172, 176, 177, 179, 180, 181, 184 y 187 de la LSOTEX, preceptos todos ellos insertos en el capítulo dedicado al control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística, a través de las comunicaciones previas, las licencias urbanísticas y la autorización de obras y usos provisionales. Estas modificaciones tienen su fundamento en las previsiones contenidas en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo, de 12 de octubre, relativa a los servicios del mercado interior<sup>291</sup> (apartado II de la Exposición de Motivos). Asimismo, el reforzamiento que la Ley 12/2010 hace de la comunicación previa y la declaración responsable como títulos habilitantes de naturaleza urbanística para determinadas obras y actividades, en detrimento del sometimiento a licencia urbanística, encuentra su soporte básico legal en el apartado 3 del artículo 2 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23/12/2009), el cual, entre otras medidas introduce el artículo 71 bis<sup>292</sup> en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

---

<sup>291</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DOUE n.º. 376, de 27 de diciembre de 2006, páginas 36 a 68). Su considerando número 39 señala que “El concepto de «régimen de autorización» debe abarcar, entre otros, los procedimientos administrativos mediante los cuales se conceden autorizaciones, licencias, homologaciones o concesiones, pero también la obligación, para poder ejercer una actividad, de estar inscrito en un colegio profesional o en un registro, en una lista oficial o en una base de datos, de estar concertado con un organismo o de obtener un carné profesional. La concesión de una autorización puede ser resultado no solo de una decisión formal, sino también de una decisión implícita derivada, por ejemplo, del silencio administrativo de la autoridad competente o del hecho de que el interesado deba esperar el acuse de recibo de una declaración para iniciar la actividad en cuestión o para ejercerla legalmente”.

<sup>292</sup> Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Artículo 71 bis. Declaración responsable y comunicación previa:

“1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación previa aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas producirán los efectos que se determinen en cada caso por la legislación correspondiente y permitirán, con carácter general, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común<sup>293</sup> (BOE 27/11/1992).

Tras la irrupción de la LINCE, en lo que respecta al municipio de Cáceres, el siguiente instrumento de planeamiento en obtener aprobación definitiva, mediante Resolución de 4 de enero de 2011 del Consejero de Fomento, es el proyecto complementario del PIR del Junquillo, cuyo objeto es la conexión de la red de agua potable desde el depósito sito en el “Cerro de los Pinos” (DOE 24/02/2011). Y en sesión plenaria municipal del 17 de marzo de ese año, se acuerda aprobar definitivamente la modificación del PEPRPACC, tramitada a instancias de Antonio Vicente Benítez Alfaro, consistente en la asignación de edificabilidad a la parte no edificada de la parcela nº 52 de la calle Villalobos, a la que teniendo en cuenta la tipología dominante de la zona, que es la “casa en el llano”, asigna dos plantas (BOP 16/06/2011; DOE 22/06/2011).

#### LEY 9/2011 DE MODIFICACIÓN LSOTEX

Poco después, el 31 de marzo de 2011, entra en vigor la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la LSOTEX, cuyo objeto es, por un lado, redefinir el carácter reglado de la clasificación del suelo no urbanizable del artículo 11 LSOTEX, tratando de “aclarar el sentido interpretativo dado al precepto” (Exposición de Motivos), y, por otro, establecer un procedimiento de homologación para los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, “a fin de que incorporen la declaración de su adecuación” a preceptos de la LSOTEX consolidada (disposición adicional única)<sup>294</sup>.

---

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable o comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación previa, los cuales se facilitarán de forma clara e inequívoca y que, en todo caso, se podrán presentar a distancia y por vía electrónica”.

<sup>293</sup> La Ley 30/1992 será derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 02/10/2015).

<sup>294</sup> Tres semanas antes, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, el 9 de marzo, dicta la Sentencia número 196, por la que se resuelve estimar el recurso interpuesto por "ECOLOGISTAS EN ACCIÓN" contra el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprueba definitivamente el PIR promovido por "Marina de Valdecañas, S.A.", consistente en la recalificación y ordenación de terrenos situados en el

## REGLAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Como desarrollo de la Ley 5/2010, el 16 de mayo de 2011 entra en vigor el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 06/05/2011), que en su Título II, Capítulo III, establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, procedimiento distinto del general en el que la memoria ambiental se sustancia previa propuesta del Ayuntamiento, determinándose a su vez la necesidad y alcance de los informes a incluir en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, tal y como dispone el TR2008.

## REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO

Desarrollo también del antes referido TR2008, el 10 de noviembre de 2011 entra en vigor el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09/11/2011). Cabe destacar que el Reglamento, en su artículo 2.1.b), considera en la situación de suelo urbanizado aquel que esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana, lo que permite clarificar una identificación que para algunos quedó incierta en el TR2008 (Chinchilla, 2012; 16). El artículo 3.1 desarrolla el informe de sostenibilidad económica<sup>295</sup> determinado en el artículo 15.4 del TR2008. El corpus principal del Reglamento (capítulo II, III y IV) se ocupa de regular los conceptos a aplicar en la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, todos ellos bajo la premisa de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación por

---

Embalse de Valdecañas, con destino a la construcción del "Complejo Turístico, de Salud, Paisajístico y de Servicios Marina Isla de Valdecañas", en los términos municipales de El Gordo y Berrocalejo (provincia de Cáceres), declarando nulo de pleno derecho el referido PIR, el cual reclasificaba suelo no urbanizable protegido e incluido en la Red Ecológica Natura 2000, cuestión determinante para la referida nulidad según se expone en los fundamentos de derecho de la sentencia. Como reacción para permitir la urbanización del PIR (Salcedo y Campesino, 2015; 182), se formula la mencionada Ley 9/2011, estableciendo un inciso en el artículo 11 LSOTEX por el cual "la mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental". Dicho inciso, así como la disposición adicional única de la Ley 9/2011 fueron objeto de la cuestión de inconstitucionalidad número 4268-2019 planteada por la Sección 1.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el procedimiento 1285-2011, siendo admitida a trámite por El Pleno del Tribunal Constitucional, mediante providencia de 29 de octubre de 2019 (BOE nº 267, de 6 de noviembre de 2019, página 122096. Sección I. Disposiciones generales). Finalmente, en su sentencia 134/2019, del 13 de noviembre, el Tribunal Constitucional estimó parcialmente la cuestión de inconstitucionalidad, declarando inconstitucional y nulo el art. 11.3. 1. b) LSOTEX, en la redacción introducida por la Ley 9/2011 (BOE nº 304, 19 de diciembre de 2019, páginas 137756 a 137783, Sección del Tribunal Constitucional).

<sup>295</sup> Sin embargo, algunos autores (Cerezo y Tejerina, 2018) echan de menos que el Reglamento de Valoraciones no definiera criterios de cuantificación de la suficiencia del suelo destinado a los usos productivos ni el periodo de cálculo del impacto de la actuación de la urbanización sobre la Hacienda Pública.

otro en similar situación, sin que puedan considerarse las posibles expectativas al margen de la inversión a afrontar por la propiedad<sup>296</sup>.

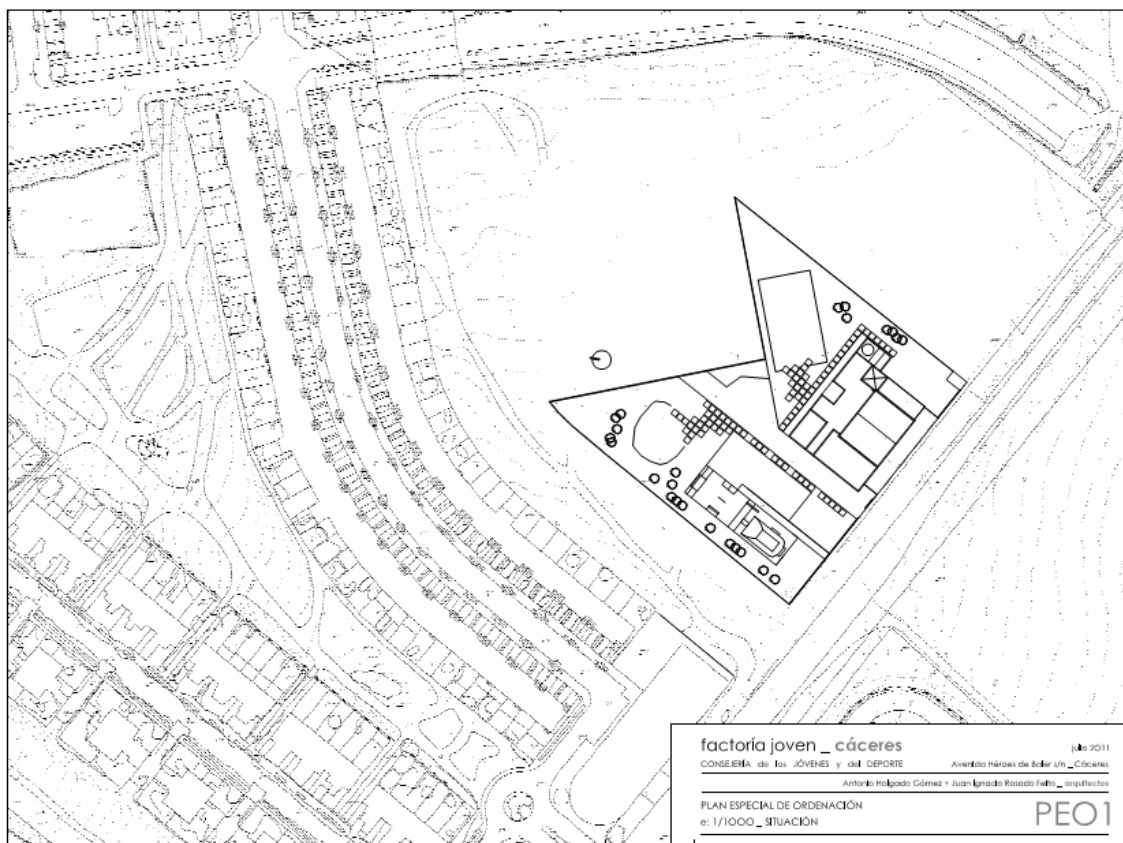


Figura 135. Plan Especial “Factoría Joven”. Plano de situación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

Volviendo a Cáceres, tres semanas antes de la entrada en vigor del Reglamento de Valoraciones, en sesión del 20 de octubre de 2011, el pleno municipal acuerda la aprobación definitiva de la modificación PEPRPACC tramitada de oficio y que afecta al contenido del artículo III.27, apartado 2B, y cuyo objeto es dar solución a los problemas surgidos con los usos permitidos en la zona calificada como “Ciudad integrada”, donde solo se permite el uso de oficinas y servicios anexos a viviendas, lo que hace incompatible que pequeños establecimientos sean destinados a servicios o pequeñas oficinas en planta baja o primera de edificios residenciales (BOP 07/12/2011; DOE 19/12/2011).

En lo que respecta al PG, éste sufre su primera modificación, tramitada de oficio y aprobada definitivamente en sesión plenaria municipal del 17 de noviembre de 2011,

<sup>296</sup> Recomendables son las consideraciones de Porto Rey sobre el alcance y criterios del reglamento de Valoraciones (Porto, 2012).



cuyo objeto se refiere a determinados aspectos de la ordenación detallada relacionados con el uso terciario y distintas ordenanzas municipales, tratando de resolver los problemas existentes en cuanto a la posibilidad de compatibilizar la aplicación del PG con las ordenanzas municipales vigentes (BOP 01/02/2012; DOE 03/02/2002).

El pleno municipal, el 15 de diciembre de 2011, acuerda aprobar definitivamente el Plan Especial “Factoría Joven” (ver Figura 135), tramitado a instancias de la Consejería de los Jóvenes y el Deporte de la Junta de Extremadura y cuyo objeto es definir la configuración volumétrica y la altura máxima del equipamiento correspondiente a la Factoría Joven, a levantar en la Avenida Héroes de Baler<sup>297</sup> (DOE 01/02/2012; BOP 06/02/2012).

En sesión plenaria municipal del 16 de febrero de 2012, se aprueba definitivamente el estudio de detalle de los bloques 12 y 13 del polígono “La Madrila”, tramitado a instancias de Manuel Béjar Caneda en representación de la Comunidad de Propietarios de los referidos inmuebles, cuyo objeto es reajustar la alineación de una parcela urbana edificada para poder ejecutar la construcción de un ascensor adaptado en la fachada del bloque 13 (Calle Santa Teresa de Jesús, nº 2) y así mejorar la accesibilidad de la edificación existente, que consta de seis plantas sobre rasante, con uso predominante residencial (vivienda colectiva), comercios en planta baja y trasteros/garajes en plantas bajo rasante (DOE 22/06/2012). En ese mismo pleno municipal se acuerda también la aprobación definitiva de la modificación PEPRPACC tramitada a instancias del arquitecto Carlos Alonso Muñoz en representación de Fervian, Vías y Áridos, SL, consistente en acometer un cambio en el trazado de alineación interior de la parcela sita en el n.º 27 de la calle Nidos, trasladando la actual, de forma que recoja los cuerpos edificados, ahora fuera de ordenación, y en prolongación con la alineación de la parcela contigua izquierda, evitando un quiebro en su trazado de más de cinco metros y una medianera al descubierto de igual medida, aumentándose la edificabilidad de la parcela al legalizar las tres alturas existentes en la totalidad de la zona edificable de la misma (BOP 22/01/2013; DOE 30/01/2013).

En virtud del Decreto 31/2012, de 24 de febrero, se dispone la aprobación definitiva de la modificación del PIR del Junquillo, promovida por Inversiones Agropecuarias del Sur, SL, consistente en la redefinición de la tipología de vivienda de la parcela R4, manteniendo inalterados el resto de los parámetros urbanísticos tanto de esta parcela como del resto de las contenidas en el polígono, pretendiéndose el cambio de la tipología de vivienda de renta media existente a viviendas protegidas de régimen general y/o renta media en la parcela R4 (DOE 01/03/2012).

El pleno municipal del 15 de marzo de 2012 acuerda aprobar definitivamente los siguientes instrumentos de planeamiento:

- La modificación del PG, tramitada a instancias de José María Paredes García en representación de Grupo Empresarial Magenta y cuyo objeto es la modificación

---

<sup>297</sup> Finalmente, el Plan Especial “Factoría Joven”, redactado por los arquitectos Antonio Holgado Gómez y Juan Ignacio Rosado Feito, fue derogado por acuerdo del pleno municipal del 17 de octubre de 2019 (Ayuntamiento de Cáceres, 2019e), siendo publicado en el BOP del 18 de febrero de 2020.

del uso terciario previsto para la parcela TE-8 del área de planeamiento incorporado API 32-03 “Casa Plata” de terciario y dotacional a comercial<sup>298</sup> (DOE 16/04/2012).

- El estudio de detalle de la parcela comercial del API 11.01 “Montesol 2”, tramitado a instancias de Manuel Casero Méndez en representación de Grupo PROGEMISA, cuyo objeto es dividir la parcela en dos y en el lote resultante M-2B-2 establecer como uso característico el terciario recreativo (clase d), en categorías 1ª y 2ª, grupo III (DOE 20/04/2012).
- La modificación del PG relativa al viario de conexión oeste con la urbanización Cáceres el Viejo, tramitada a instancias del Ayuntamiento, alterando la disposición inicial situada en la parte posterior de la zona verde, sustituyéndola por un nuevo trazado situado más al sur (DOE 03/05/2012).
- El estudio de detalle en parcelas 7 y 8 del antiguo sector “Castellanos A”, tramitado a instancias de Florentino Reinoso Tello, cuyo objeto es reajustar el volumen edificable de las referidas parcelas contiguas, para lo que se propone eliminar la separación al lindero común, mediante compromiso de adosamiento de la edificación, y disminuir el número de plantas admisibles, dando como resultado la posibilidad de ejecutar dos edificaciones adosadas (DOE 28/05/2012).

El 20 de marzo de 2012, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dicta la Sentencia número 282, por la que se resuelve estimar en parte el recurso contencioso-administrativo nº 726/2010 interpuesto por Felipe Fernando Mogollón Iglesias y Joaquín José Mogollón Iglesias, lo que supone anular la clasificación establecida por el PG como suelo no urbanizable especialmente protegido, M-2, de la parte más extensa de la finca de autos (40,1996 hectáreas), sita en el paraje denominado Alcor de la Capellanía (cercana a la ermita de San Lucía), debiendo clasificarse como suelo no urbanizable común. La ejecución de dicha sentencia se dicta en virtud de Resolución de 28 de mayo de 2012, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo (DOE 26/06/2012).

En la sesión plenaria municipal del 19 de abril de 2012 se acuerda la aprobación definitiva de la modificación PG relativa a instalaciones de sistemas de captación de energía solar, tramitada a instancias del Ayuntamiento, cuyo ámbito de aplicación se extiende a todo el término municipal, generándose un nuevo artículo, el 7.5.8, cuyo propósito es permitir y regular la colocación de este tipo de instalaciones en cualquier edificación existente que cuente con la preceptiva autorización o proyectada que cumpla con las normas urbanísticas, no permitiéndose su colocación en fuera de ordenación absoluta ni en edificaciones clandestinas o ilegales (BOP 05/06/2012; DOE 12/06/2012).

Mediante Resolución de 24 de abril de 2012, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo<sup>299</sup>, se aprueba definitivamente la modificación

---

<sup>298</sup> Actualmente en la parcela TE-8 se encuentra un gran supermercado.

PEPRPACC, cuyo objeto es la ordenación del espacio ocupado por el Centro de Artes Visuales “Helgar de Alvear” en el número 10 de la calle Pizarro, y cuya parcela se extiende hasta el Camino Llano, cambiando el nivel de protección asignado. Igualmente, la modificación incorpora las determinaciones relativas a completar el tratamiento necesario para la ampliación arquitectónica del Centro de Artes Visuales a iniciativa de la Consejería de Educación y Cultura (DOE 14/05/2012).

Mediante Resolución de 27 de abril de 2012, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, se aprueba definitivamente la modificación PG relativa al cambio de uso residencial en la Norma Zonal 4-2, aplicada en el barrio "Casas Baratas", y a la corrección de errores detectados en los usos compatibles de la Norma Zonal 5-2 (DOE 23/05/2012; BOP 28/05/2012).

Mediante Resolución de 7 de septiembre de 2012, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, se aprueba definitivamente la modificación PG, consistente en el cambio del límite entre las categorías de suelo no urbanizable protección dehesa (SNUP-D) y suelo no urbanizable de protección masas forestales (SNUP-MF) en el paraje "La Pedregosa" (DOE 26/09/2012).

El 20 de octubre de 2012 la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dicta la Sentencia número 791, por la que se resuelve estimar en parte el recurso contencioso-administrativo nº 769/2010 interpuesto por Luntec, SL, lo que supone la anulación del área de planeamiento específico APE 15.01 “Arañuelo”<sup>300</sup>. La ejecución de dicha sentencia se dicta en virtud de Resolución de 18 de septiembre de 2014, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo (DOE 09/10/2014).

El 15 de enero de 2013 la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dicta la Sentencia número 13, por la que se resuelve estimar el recurso contencioso-administrativo nº 760/2010, lo que supone anular el área de planeamiento específico APE 16.01 “Residencial la Zambomba”<sup>301</sup> (Consejo General del Poder Judicial, 2019).

El 19 de febrero de 2013 la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dicta la Sentencia número 206, por la que se resuelve estimar en parte el recurso contencioso-administrativo nº 763/2010, lo que

---

<sup>299</sup> Tras la modificación de la denominación, número y competencias de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, llevada a cabo por el Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio (DOE 09/07/2011), el Decreto del Presidente 104/2011, de 22 de julio (DOE 25/07/2011), atribuyó a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo las funciones hasta entonces desempeñadas por la Consejería de Fomento.

<sup>300</sup> El APE 15.01 comprendía una superficie de 4.751 m<sup>2</sup> a reparcelar para abrir un viario que eliminase el fondo de saco existente.

<sup>301</sup> Situada entre la urbanización de la Zambomba y el paseo Alto, el APE 16.01 constituía una unidad de actuación urbanizadora de 12.501 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado con una edificabilidad de 5.060 m<sup>2</sup> a repartir en un máximo de 22 viviendas. Tras la anulación todo el ámbito pasa a calificarse como suelo dotacional privado de equipamiento deportivo (PG, plano 5/16).

supone anular la clasificación establecida por el PG como suelo no urbanizable especialmente protegido, M-2, de 8,049 hectáreas de las parcelas catastrales números 192 y 195 del polígono 24, sitas en el paraje denominado Alcor de Santa Lucía, debiendo clasificarse como suelo no urbanizable común<sup>302</sup>. La ejecución de dicha sentencia se dicta en virtud de Resolución de 2 de mayo de 2013, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo (DOE 24/05/2013).

El pleno municipal del 21 de febrero de 2013 acuerda aprobar definitivamente los siguientes instrumentos de planeamiento:

- El estudio de detalle de la Colonia Militar Capitán Luna, tramitado a instancias de Juan Toro Sampelayo en representación del Ministerio de Defensa, cuyo objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito (BOP 04/04/2013; DOE 12/04/2013).
- La modificación de la ordenación detallada del PG consistente cambio de uso de las parcelas I-1A, I-1B y I-1C, de propiedad municipal, del uso pormenorizado industrial al uso industrial comercial en el API-05-01 “Mejostilla Industrial” (BOP 05/04/2013; DOE 12/04/2013).
- El estudio de detalle en la Plaza Obispo Galarza, números 2 y 5, tramitado a instancias de Damián Arroyo Ramos en representación de HABANA ANTIGUA, S.L. cuyo objeto es el incremento en la parcela de actuación de la altura del alero sin incrementar en ningún caso ni la edificabilidad ni las superficies útiles construidas aprobadas para la edificación (BOP 04/04/2013; DOE 13/05/2013).
- El estudio de detalle para la manzana M1.2 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa”, tramitado a instancias de Antonio Atienza Pardo en representación de UNIPROVIEX, S.L., cuyo objeto es establecer la línea de edificación que regule la ordenación de la manzana (BOP 11/04/2013; DOE 20/05/2013).

El pleno municipal del 18 de abril de 2013 acuerda aprobar definitivamente otro estudio de detalle para el Sector SUNP-8 "Vistahermosa", también tramitado a instancias de UNIPROVIEX S.L., en esta ocasión para la manzana M-2 (BOP 23/05/2013; 17/07/2013).

En la sesión plenaria municipal del 21 de noviembre de 2013 se acuerda la aprobación definitiva de la modificación del PG que afecta a las parcelas T-2 y T-3 del API 32.03 “Casa Plata”, tramitada a instancias del GRUPO EMPRESARIAL AMIL, S.L.U., y cuyo objeto es la modificación de la calificación de las parcelas T-2 y T-3, de equipamiento terciario genérico tal como se define en las condiciones particulares a equipamiento comercial, con el régimen de uso permitidos para este último en el vigente PG, manteniendo para dichas parcelas las condiciones de superficie, edificabilidad y alturas ya establecidos en la ordenación urbanística vigente (BOP 15/01/2014; DOE 24/01/2014).

---

<sup>302</sup> Estos terrenos se encuentran junto a los que también fueron objeto de la Sentencia del 20 de marzo de 2012 del mismo Tribunal.



Figura 136. Plan Especial APE 22.02 “Virgen de Guadalupe”. Plano de usos pormenorizados.  
Fuente: Ayuntamiento de Cáceres

El pleno municipal del 19 de diciembre de 2013 acuerda aprobar definitivamente el plan especial del Área de Planeamiento Especifico A.P.E. 22.02 “Virgen de Guadalupe” en los terrenos que ocupa el Colegio Carmelitas (ver Figura 136), tramitado a instancias de PROMOCIONES ALMONTE 2000, S.L.<sup>303</sup> (BOP 21/02/2014; DOE 10/03/2014).

En la sesión plenaria municipal del 16 de enero de 2014, se acuerda la aprobación definitiva de la modificación del PG de la ordenación detallada del UZI 13.01 “Residencial Nueva Ciudad”, tramitada a instancias de Enrique Caldera Álvarez, cuyo objeto es modificar la superficie mínima de las parcelas que tienen asignado el uso residencial unifamiliar, tipo 8 y 10, en parcelas individuales, al mismo tiempo que se amplía el espacio dedicado al uso privado suprimiendo, o en su caso reduciendo, el espacio mancomunado (BOP 19/02/2014; DOE 03/03/2014).

<sup>303</sup> El plan especial, redactado por los arquitectos Juan Antonio Ortiz Orueta, Antonio Calvo Custodio y Carlos Sánchez Franco, desarrolla la ordenación establecida en el PG, el cual delimita un ámbito de ordenación discontinuo (APE 22.02), resultado del incremento de edificabilidad derivada de los usos residenciales y terciarios planificados en la parcela que ocupa el Colegio Carmelitas, localizándose en el resto de la unidad discontinua las dotaciones correspondientes a dicho incremento (en terrenos junto Parque del Príncipe y el Paseo Alto). Hasta el momento, dicho plan especial aún no ha iniciado su ejecución, lastrado por varios inconvenientes (Bermejo, 2014).

El pleno municipal del 17 de julio de 2014 acuerda aprobar definitivamente el estudio de detalle que ordena la manzana de la Ronda Norte, sita en la avenida Héroes de Baler y las calles Lucas de Burgos y Juan Perate Barroeta (Polígono Mejostilla 2), tramitado a instancias del Ayuntamiento y cuyo objeto es reajustar las alineaciones y el volumen previsto en el PG a las características concretas de las parcelas objeto del estudio (BOP 01/10/2014; DOE 12/11/2014).

En la sesión plenaria municipal del 18 de septiembre de 2014 se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle para la manzana 8 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa” del anterior PG (parcela 8 del UZI 32.91 “El Conejar” del PG vigente), tramitado a instancias de UNIPROVIEX, cuyo objeto es la ordenación de las alineaciones y rasantes de la actuación (BOP 27/10/2014; DOE 18/11/2014).

### **3.5.5 Plan Especial Comercial Nacional 630**

El pleno municipal del 16 de octubre de 2014 acuerda aprobar el programa de ejecución del área de planeamiento específico APE. 27.02 “Comercial Nacional 630”, que contiene en su alternativa técnica plan especial y proyecto de urbanización, con adjudicación del mismo a la agrupación de interés urbanístico de la correspondiente unidad de actuación urbanizadora (BOP 12/02/2005). El programa de ejecución había sido presentado por Julio Femenía Macías, en representación de la agrupación de interés urbanístico, el 26 de junio anterior, cuyo plan especial sería aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de 6 de agosto (BOP 22/08/2014), y es completado conforme al acuerdo del pleno de 23 de diciembre, estimatorio del recurso de reposición interpuesto el 3 de ese mismo mes por ADIF contra la aprobación del 16 de octubre.



Figura 137. Evolución del APE 27.02 (Comercial Nacional 630). Fuente: elaboración propia sobre bases IDEEX.

La actuación transforma un total de 12.647 m<sup>2</sup> de suelo según medición SIG (12.645 m<sup>2</sup> según el plan especial) proyectando una edificabilidad de 7.200 m<sup>2</sup> de usos terciarios (ver Figura 138 y Figura 137).

Constreñido entre infraestructuras de vialidad, se trata del único desarrollo terciario ejecutado hasta la fecha, de entre los previstos por el PG en los terrenos que median entre la variante de la carretera N-630 y la línea ferroviaria (APE 26.01 y 27-01), y que se unen en destino al uso consolidado en los actuales terrenos que ocupa Carrefour.

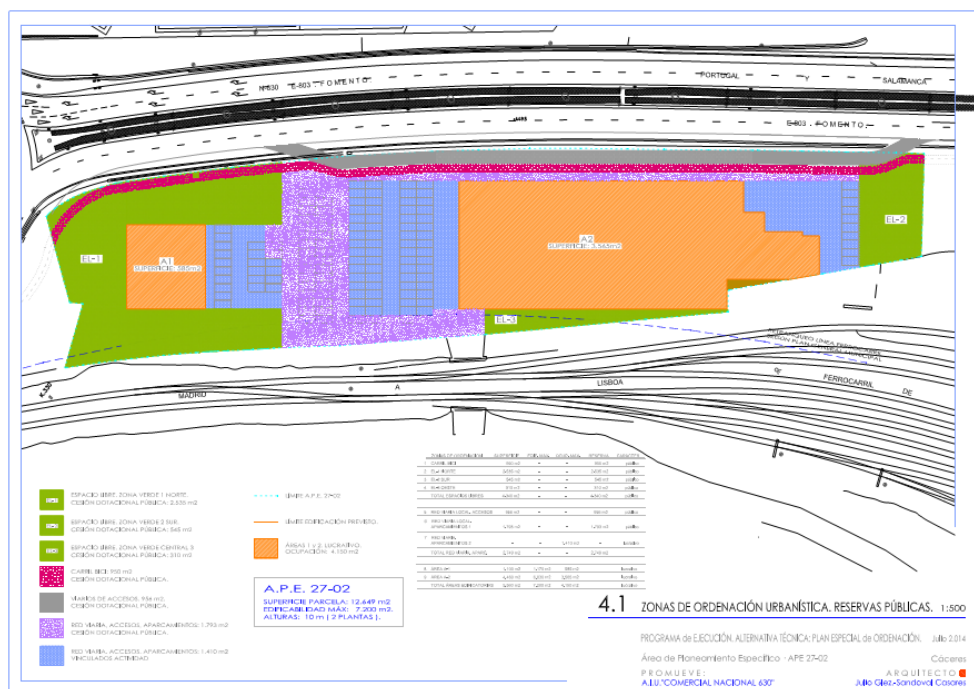


Figura 138. Plan especial APE 27.02 (Comercial Nacional 630). Plano 4.1 de ordenación. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

En la Tabla 53 se indican los instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito.

Tabla 53. Instrumentos de ordenación aprobados en el ámbito del Comercial 630.

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan Especial Comercial Nacional 630	16/10/2014	12/02/2015	BOP

### 3.5.6 Nueva reforma de la legislación autonómica y nuevo texto refundido estatal

Tras la correspondiente al Plan Especial Comercial 630, en Cáceres se siguen sucediendo las aprobaciones de instrumentos de ordenación urbanística. En la sesión plenaria municipal del 15 de enero de 2015 se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle para la manzana 10 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa” del anterior PG (parcela 10 del UZI 32.91 “El Conejar” del PG vigente), tramitado a instancias de

José Miguel Pérez Quesada, cuyo objeto es la ordenación de las alineaciones y rasantes de la actuación en base a las indicaciones del artículo 4.1.2.1 del plan parcial del citado sector (BOP 18/02/2015; DOE 17/03/2015).

El pleno municipal del 19 de febrero de 2015, acuerda aprobar definitivamente los siguientes instrumentos:

- El plan especial de desarrollo del Mercado Ronda del Carmen, tramitado a instancias del Ayuntamiento, cuyo objeto es la adecuación de la ordenación a la realidad de la edificación actual del Mercado, incluyendo las modificaciones derivadas del proyecto de renovación integral a realizar en cuanto a alturas y alineaciones (DOE 27/03/2015; BOP 08/04/2015).
- El estudio de detalle de la manzana sita en la calle Reyes Huertas esquina con la Plaza de los Conquistadores, tramitado a instancias Juan Carlos Cotallo de Cáceres en representación de GESTYONA (Gestión y Obras Nadir S.L.), cuyo objeto es la implantación de volúmenes determinados por el PG dentro de la manzana, con el establecimiento de las rasantes del contorno de la manzana, y que contiene un anexo que desarrolla las obras de urbanización de los espacios libres públicos del entorno afectado (BOP 20/03/2015; DOE 07/04/2015).

En la sesión plenaria municipal del 19 de marzo, obtienen aprobación definitiva:

- El estudio de detalle de la segunda fase del Centro de Artes Visuales Helga de Alvear<sup>304</sup> (BOP 07/05/2015; DOE 14/05/2015).
- La Modificación PG relativa al API 32.03 “Casa Plata”, tramitada a instancias de Joaquín González de Miranda Ambrosio, cuyo objeto es permitir la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas cambiando de las 6 unidades mínimas establecidas a un intervalo de 3 a 6 unidades, sin que ello suponga aumento del aprovechamiento de esta área (BOP 18/05/2015; DOE 26/05/2015).

## LEY 10/2015 DE MODIFICACIÓN LSOTEX

El 11 de abril de 2015 entra en vigor la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE 10/04/2015)<sup>305</sup>. Dicha iniciativa legislativa atiende a varias razones<sup>306</sup>, la primera

---

<sup>304</sup> Este estudio de detalle modifica los volúmenes y trazado interior definidos en la modificación PEPRPACC aprobada definitivamente tres años antes (DOE 14/05/2012).

<sup>305</sup> Desde que se publicó en el año 2002, con esta nueva modificación de la LSOTEX, de sus 216 artículos originales sólo continúan inalterados 130.

<sup>306</sup> El 20 de diciembre de 2013, hubo una reunión en la entonces Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo (Junta de Extremadura), con el objeto de tratar la reforma y desarrollo de la normativa en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En dicha reunión, a la que asistieron tanto el Director, como los jefes de servicio y de sección, así como el autor de este trabajo, se acordó que las tareas a abordar partirían de los siguientes aspectos:

- Adaptación de la legislación urbanística a la realidad extremeña, no sólo en cuanto a sus características físicas y territoriales sino en cuanto a las formas de operar y capacidades de los agentes intervinientes, públicos y privados, existentes.



de ellas relacionada directamente con la Resolución de 12 de diciembre de 2011, del Consejero de Administración Pública, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con el recurso n.º 4308-2011 del Presidente del Gobierno contra diversos artículos<sup>307</sup> de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX (DOE de 15/12/2011). Asimismo, se recogen los cambios de la LSOTEX motivados por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 148/2012, de 5 de julio de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso interpuesto

---

- Racionalización, optimización y simplificación administrativa de los procedimientos y del contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y de control de los actos, así como procurar la armonización con el resto de normativas sectoriales y con aquellas administraciones que intervienen en materia urbanística con especial atención a la incidencia sectorial medioambiental.
- Mejora y desarrollo del régimen regulatorio del suelo no urbanizable, favoreciendo los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el medio rural.
- Concertación entre la Administración Autonómica y las Entidades Locales Territoriales.
- Aclarar las determinaciones exigibles a los documentos técnicos, llegando en su caso a la diferenciación entre ordenación estructural y detallada.
- Facilitar la gestión urbanística en los municipios.
- Asegurar el acceso y conocimiento del contenido de la ordenación vigente.
- Armonización y coherencia entre la ley del suelo y los reglamentos que la desarrollan.
- Actualización de las multas previstas en la ley del suelo.
- Adaptación de la regulación de los patrimonios públicos de suelo a la situación actual.
- Determinación operativa de las distintas formas del “agente urbanizador”, con especial atención a la “agrupación de interés urbanístico”.
- Mejora y desarrollo regulatorios respecto de las “urbanizaciones residenciales de carácter autónomo” (URCA) y de las “urbanizaciones clandestinas e ilegales” (RUCI), recogidas en las disposiciones 4ª y 5ª de la LSOTEX.
- Integración en nuestro marco autonómico del concepto de “complejo inmobiliario urbanístico” definido en la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Identificación, tanto definitoria como regulatoria, de los tipos de usos previstos legalmente, con especial atención a los propios del medio rural así como a los usos residenciales que no son de primera residencia ni domicilio habitual.
- Refundición de los preceptos vigentes en la ley del suelo.
- Simplificación del marco normativo de referencia como consecuencia del cumplimiento de los principios anteriores.

La reforma pretendida por la subsiguiente Ley 10/2015, abordó sólo parcialmente alguno de los puntos anteriores, al menos según lo expresado en su exposición de motivos.

<sup>307</sup> Artículos 7.2.b), 9.2.c), 14.1.3 y 14.1.4, 31.2.a) y 3, 32.2, 33.4, 74.3 y disposición adicional 3.3.º y 3.4.º

el año 2002 por el Gobierno de España contra diversos artículos de la referida Ley<sup>308</sup>. También atiende a la regulación del control previo de los actos de naturaleza urbanística (licencias y comunicación previas) tendente a su agilización con arreglo a las medidas de liberalización del comercio y determinados servicios<sup>309</sup>. En cuanto al suelo no urbanizable se favorecen los usos y aprovechamientos relacionados con el medio rural y se armoniza el procedimiento de calificación urbanística de los actos en dicha clase de suelo con respecto al procedimiento general de licencias urbanísticas y a la presentación de la comunicación previa. Además, añade una séptima disposición adicional cuyo objeto es legalizar las construcciones sin licencia erigidas en dicho suelo no urbanizable con anterioridad al 25 de mayo de 1975 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana) siempre que no se incurra en riesgo de formación de núcleo de población, no afecten a bienes catalogados de interés cultural, no se ubiquen en terrenos protegidos por razones ambientales, naturales o paisajísticas ni se encuentren en dominio público. Otra iniciativa estatal constituye el fundamento de algunos preceptos de la reforma LSOTEX: la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE 27/06/2013), de la que se extrae la regulación relativa a las actuaciones de regeneración y renovación urbanas, los nuevos límites de reserva de vivienda de protección pública y la facultad de ocupar el dominio público, superar las alineaciones y el techo edificable en la ejecución de obras de accesibilidad en edificios existentes en el suelo urbano consolidado. Otros aspectos atienden a que en determinadas actuaciones industriales puedan modularse las reservas dotacionales de aparcamientos, a la simplificación de los procedimientos de aprobación de modificaciones de planeamiento que requiere de informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura<sup>310</sup> y a las condiciones para la regularización de actuaciones disconformes con la ordenación territorial<sup>311</sup> y urbanística. Las medidas relativas a la gestión urbanística también se inclinan por la

---

<sup>308</sup> Tribunal Constitucional. Sentencia 148/2012, de 5 de julio de 2012. Recurso de inconstitucionalidad 1996-2002. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura. BOE nº 181, de 30 de julio de 2012, páginas 109 a 149.

<sup>309</sup> Título I de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Texto consolidado BOE: <https://www.boe.es/eli/es/l/2012/12/26/12/con>.

<sup>310</sup> El Consejo Consultivo de Extremadura, creado mediante la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, el mismo día y por la misma Asamblea (de Extremadura) que aprobó la LSOTEX (DOE 03/02/2002, coincidiendo con la fecha de publicación que la LSOTEX), quedó poco después extinguido y sustituido por la Comisión Jurídica de Extremadura en virtud de la Ley 19/2015, de 23 de diciembre (DOE 29/12/2015).

<sup>311</sup> En ese momento, además de seguir en trámite las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, formuladas en virtud del Decreto 91/2013, en lo que respecta a la ordenación territorial sólo se habían aprobado definitivamente tres planes territoriales (La Vera, Campo Arañuelo y Alqueva), que abarcan menos del nueve por ciento de la superficie regional, y en alrededor de la mitad de la extensión de la comunidad autónoma -ámbito nuclear que concentra a la casi totalidad de la población extremeña- no estaban estos instrumentos de ordenación territorial ni siquiera en proceso de elaboración (se encontraban en trámite: Sierra de Gata, Ambroz-Granadilla-Hurdes, Jerte, Rivera de Fresnedosa-Valle del Alagón, Villuercas-Ibores-Jara, Siberia, Serena, Campiña, Tentudía-Sierra Suroeste).

simplificación de los procedimientos y la atención a las fórmulas de reforma y renovación de la urbanización formuladas en la Ley 8/2013 y la posibilidad de monetizar las reservas dotacionales exigibles a la operación de transformación urbanística. Cuestión sustancial es la redimensión del régimen urbanístico de los pequeños municipios<sup>312</sup>, cuya consideración se amplía a la talla poblacional de núcleos urbanos de hasta cinco mil habitantes y en los que se rebajan los estándares dotacionales, eliminando en los municipios inferiores a dos mil habitantes la entrega de aprovechamiento lucrativo. Por último, con el argumento de que la materia se encuentra regulada en la legislación básica estatal, se reduce a un tercio el texto articulado del título III LSOTEX dedicado a la intervención el mercado de suelo (ver Anexo 7.4).

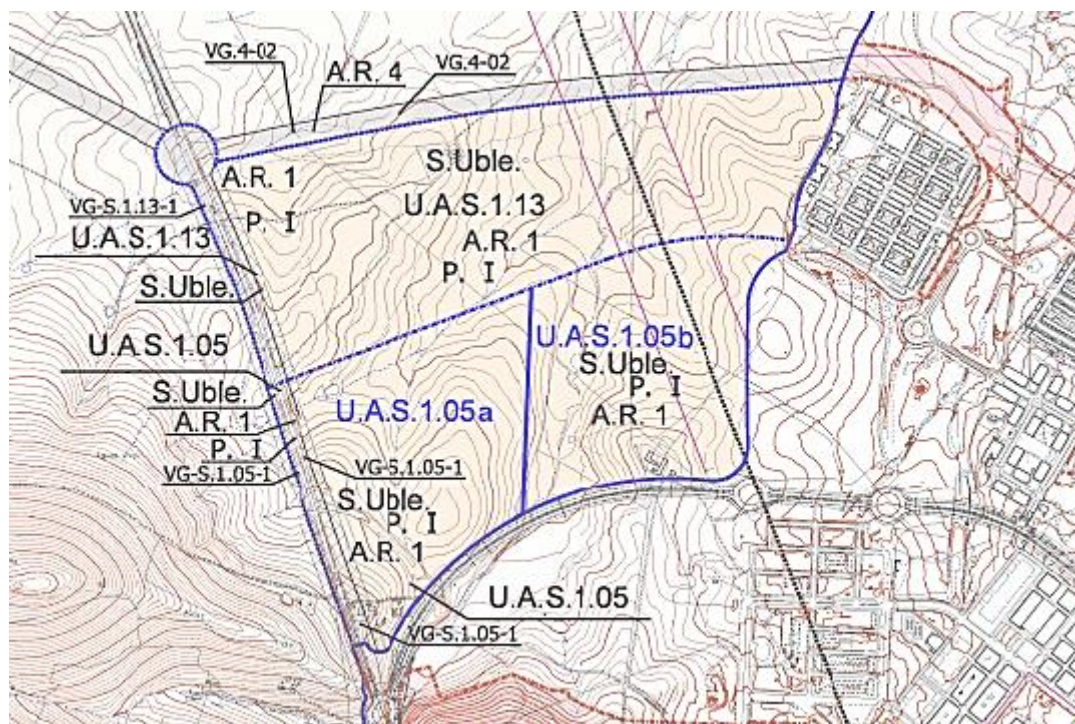


Figura 139. Modificación PG consistente en la división del Sector S.1-05. Imagen parcial del plano refundido. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

<sup>312</sup> En el apartado 4 de la Exposición de Motivos se describe un panorama regional en el que el noventa por ciento de los municipios (344 de los 388 existentes) cuentan con menos de cinco mil habitantes y, más de una década después e entrada en vigor de la LSOTEX, el mismo porcentaje carece de un plan general adaptado a dicha Ley. Por otra parte, en ese momento, el 63% de los municipios (un total de 240) se encontraban tanto en crecimiento demográfico negativo como por debajo de la media del ratio edificatorio de viviendas de nueva planta visadas en relación a las viviendas censadas, presentando sólo el 5% (un total de 21) un crecimiento demográfico elevado (por encima del 2%) junto con una ratio edificatoria, de viviendas de nueva planta visadas en relación a las viviendas censadas, por encima de la media (análisis propio efectuado a partir de los datos recabados del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y de los servidos por el Instituto Nacional de Estadística sobre el periodo 2009-2013).

Volviendo a la dinámica urbanística en el municipio de Cáceres, tres días después de la entrada en vigor de la Ley 10/2015, mediante Decreto 66/2015, de 14 de abril, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, se aprueba la modificación del PIR del Junquillo que afecta a las parcelas de la R1 a la R9, consistente en la supresión de la densidad de viviendas, el incremento de su número, el cambio de tipologías y modalidades de protección, así como en actualizar la denominación de manzanas a las parcelaciones aprobadas (DOE 20/04/2015).

El pleno municipal, en sesión mensual ordinaria celebrada el 16 de abril de 2015, acordó aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela B del API 31.01 “San Antonio 06”, tramitado a instancias de Rafael Sotelo Fernández en representación de Pronorba, SL, cuyo objeto es modificar la línea de soportal establecida gráficamente por el PG en el área de movimiento correspondiente de la parcela B, situada en la calle Túnez, frente a la Estación de Autobuses (BOP 26/05/2015; DOE 02/07/2015).

Mediante Resolución del 12 de junio de 2015, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, se aprueba definitivamente la modificación puntual PG, consistente en la división del Sector S.1-05 en dos sectores exactamente iguales en cuanto a su aprovechamiento urbanístico, así como en la redefinición de la parcela mínima para la vivienda unifamiliar, estableciéndola en 150 m<sup>2</sup> (DOE 02/07/2015)<sup>313</sup>.

Una semana después, el mismo organismo autonómico dicta la Resolución de 19 de junio de 2015, relativa a la aprobación definitiva de la revisión parcial del PG de Cáceres, y que tiene por objeto subsanar los defectos de tramitación advertidos en la sentencia n.º 235/2014, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, y en la determinación de las concretas condiciones urbanísticas aplicables al “Chalet de los Málaga” (DOE 14/07/2015).

#### LEY 16/2015 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE EXTREMADURA

De nuevo en el panorama regional, el 29 de junio de 2015 entra en vigor la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura<sup>314</sup>, en cuyo Título I, capítulo séptimo, sección primera, subsección tercera,

---

<sup>313</sup> Como resultado de esta modificación PG, el sector 1.05b “Montesol 3” resultante, situado entre la carretera CC-38 del Casar y la Ronda Norte, es objeto del correspondiente programa de ejecución que será aprobado en el pleno municipal del 20 de septiembre de 2018, aprobación que no tendrá efecto hasta su inscripción y depósito en el registro de Programas de Ejecución y de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en fecha del 12 de julio de 2019 y con el número de inscripción 0007/2019, así como hasta su posterior publicación (BOP 13/08/2019).

<sup>314</sup> Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Texto consolidado: <https://www.boe.es/eli/es-ex/l/2015/04/23/16/con>. Como curiosidad cabe indicar que, a pesar de que la Asamblea de Extremadura la aprobó dos semanas después que la Ley 10/2015, como ésta, dispone la derogación del artículo 10 de la Ley 12/2010, el cual venía a determinar que la declaración que resultare de la evaluación ambiental de los proyectos en suelos no urbanizables produjese los efectos de la calificación urbanística prevista en el artículo 18 LSOTEX. Al margen de la evidente falta de armonización de los textos legales, a la que está obligada la Asamblea de Extremadura, los efectos de este precepto antes anulado han sido rescatados en virtud del artículo 7, apartado dieciocho, de la Ley 8/2019, de 5 de abril, para una Administración más ágil en la Comunidad Autónoma de

determina “el procedimiento a seguir para someter a evaluación ambiental estratégica los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, como son la Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales de Ordenación, así como los Planes Especiales de Ordenación” (Exposición de Motivos, apartado III). En el caso de los PG, los elementos esenciales del procedimiento de evaluación ambiental consisten sucesivamente en la elaboración por parte del Ayuntamiento de una documentación inicial (avance) sobre los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del PG, que servirá para que el órgano ambiental lo someta a una primera fase de consultas cuyo resultado se incorpore a un documento donde se determine el alcance que deberá tener el posterior estudio ambiental estratégico, siendo dicho documento de alcance remitido al Ayuntamiento, quien deberá abordar el referido estudio ambiental estratégico, que formará parte del PG a aprobar inicialmente por dicha Administración local. Tras esta aprobación inicial, el PG se somete a información pública y a consultas interadministrativas (sectoriales) y de así requerirlo los informes sectoriales evacuados y aquellas alegaciones que se estimen, el Ayuntamiento adaptará el PG aprobado inicialmente. Tras ello, de nuevo lo remitirá al órgano ambiental, que culminará el procedimiento de evaluación mediante la formulación de la denominada declaración ambiental estratégica. Las conclusiones de la declaración ambiental estratégica serán incorporadas al PG por el Ayuntamiento en el trámite de aprobación provisional, siendo sometido a la aprobación definitiva a resolver por la Consejería competente en materia de urbanismo, tras la cual se publicará en el Diario Oficial tanto la resolución de aprobación del PG como un resumen de la forma en la que los aspectos ambientales se han integrado en aquel (artículo 58).

Tras la entrada en vigor de la Ley 16/2015, en la sesión plenaria municipal de Cáceres del 16 de julio de 2015 se acuerda la aprobación definitiva de modificación PG relativa al inmueble sito en el número 9 de la calle Reyes Huertas<sup>315</sup>, tramitada a instancias de Braulio López Fuentes, Director de la Casa Familiar Virgen de la Montaña de los Hermanos Franciscanos de la Cruz Blanca, cuya finalidad es la adecuación del referido inmueble para el uso dotacional de dicha institución (BOP 01/09/2015; DOE 11/09/2015).

Mediante Resolución de 22 de septiembre de 2015, de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio<sup>316</sup>, se aprueba definitivamente la modificación

---

Extremadura (DOE 09/05/2019), que entre otras cuestiones establece una nueva redacción para el artículo 71, apartado 3, de la referida Ley 16/2015.

<sup>315</sup> El edificio está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PG, contando con protección estructural (ficha nº 106). La adecuación pretendida no ha sido aún llevada a efecto, permaneciendo desde hace años sin uso y en franco deterioro.

<sup>316</sup> La Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio es creada en virtud del Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 07/07/2015). Dicha Consejería viene a sustituir a la extinta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, en lo que respecta a las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, en virtud del Decreto 154/2015, de 17 de julio, por el que se establece la estructura orgánica

PG que afecta entre otras a la parcela donde se encuentra la subestación de Eléctricas Pitarch Distribución S.L.U, sita entre la Avenida de la Universidad y la Ronda del Puente Vadillo, sobre la cual se ordena el cambio de clasificación de sistema general equipamiento QG.1-01, adscrito al Sector S.1-06, a suelo urbano dotacional (infraestructuras urbanas-IU). Así mismo se rectifica la línea límite entre el suelo urbanizable incorporado UZI.13-01 (antiguo sistema general de zona verde adscrito al Sector 2.2 “Nueva Ciudad”) y el sistema general equipamiento QG.1-01, creándose un nuevo sistema general de comunicaciones red viaria consignado como VG.1-04 y denominado “ampliación Ronda del Puente Vadillo”, adscribiéndolo al Sector S.1-06 (DOE 09/10/2015).

El 29 de septiembre de 2015, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dicta la Sentencia número 546, por la que se resuelve estimar el recurso contencioso-administrativo nº 768/2010, interpuesto por el Procurador Jesús Fernández de las Heras, en nombre de “Inmobiliaria Pimar, SL”, lo que supone anular parcialmente el PG en lo relativo al solar existente entre las calles Amberes y Roma (plano 5, hoja 27), declarando la edificabilidad máxima de 8.724,61 m<sup>2</sup> de uso residencial. La ejecución de dicha sentencia se dicta en virtud de Resolución de 23 de septiembre de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio (DOE 14/10/2016).

#### TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

En lo que respecta al marco normativo estatal, el 31 de octubre de 2015 entra en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana<sup>317</sup> (BOE 31/10/2015), que viene a desplazar al TR2008, refundiendo su contenido con las leyes y demás normas con rango de ley que lo modificaron, así como con los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimioctava; así como las disposiciones finales

---

básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE 18/07/2015), modificado por el Decreto 232/2015, de 31 de julio (DOE 01/08/2015), y el Decreto 263/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio (DOE 08/08/2015). Asimismo, la competencia para dictar la referida Resolución es atribuida al titular de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, de acuerdo con lo dispuesto el artículo 8 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 (DOE 09/05/2016).

<sup>317</sup> En virtud de la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, sobre el Recurso de inconstitucionalidad nº 5493/2013 interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se declara la inconstitucionalidad y nulidad del art. 30, de lo indicado de los 4, 9, 11, 22, 24, 29, 42, 43 y de las disposiciones transitorias 2 y final 1, lo que supone, entre otras cuestiones, la nulidad parcial de la regulación relativa al informe de evaluación de los edificios (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Análisis del texto consolidado: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>); (De Santiago y Jiménez, 2018).

decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos reseñados, todas ellas de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Tal iniciativa responde a lo prevenido en el artículo uno, letra h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española (BOE 30/10/2014), el cual establecía un plazo de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, es decir, hasta el 31 de octubre de 2014, para la realización de dichos refundidos. Con ello el Real Decreto trata de satisfacer el objetivo de evitar la dispersión normativa y de las disposiciones estatales en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### **3.5.7 La dinámica urbanística de los últimos años**

El pleno municipal del 19 de noviembre de 2015 acuerda aprobar definitivamente la modificación PEPRPACC, tramitada a instancias del Ministerio de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de España, cuyo objeto es la adecuación integral del Museo de Cáceres sito en el Palacio de las Veletas y la Casa de los Caballos (BOP 18/01/2016; DOE 18/01/2016)<sup>318</sup>.

En la sesión plenaria municipal del 18 de febrero de 2016 se acuerda la aprobación definitiva de la modificación PG, tramitada a instancias del Ayuntamiento, cuyo objeto es adecuar y completar algunos apartados de las normas urbanísticas (artículos 4.5.7 y 6.6.3) para dar solución a la problemática planteada en actividades recreativas en materia de evacuación de humos (BOP 23/03/2016; DOE 31/03/2016).

Mediante Resolución de 1 de marzo de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, se aprueba definitivamente la modificación puntual de la ordenación estructural del PG, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección especial masas forestales (SNUP-MF) a suelo no urbanizable de protección especial dehesas (SNUP-D) en la parcela 3 del polígono 18 y las parcelas 1, 5 y 14 del polígono 19, paraje “La Marrada de Calaff” (DOE 22/03/2016).

Respecto de las áreas de planeamiento específico en suelo urbano precisadas únicamente de reparcelación, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de julio de 2016 se aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación del APE 23.03 “Teatro Principal”, tramitado a instancias de Juan Carlos Cotallo de Cáceres en representación de Gestión y Obras Nadir, SL “GESTIONA” (BOP 27/07/2016; DOE 01/08/2016), lo que permitirá que el solar que ocupó el viejo y arruinado teatro (Jiménez Berrocal, 2020), pase al patrimonio municipal con destino a equipamiento cultural, a cambio del aprovechamiento urbanístico en un solar al inicio de la calle Reyes Huertas, en el ámbito del ya señalado estudio de detalle aprobado definitivamente el 19 de febrero del año anterior.

---

<sup>318</sup> La obra que lleva aparejada la modificación no ha sido iniciada hasta la fecha, más de cuatro años después de su aprobación.

El pleno municipal del 21 de julio de 2016 acuerda aprobar definitivamente los siguientes instrumentos de planeamiento:

- El estudio de detalle para la manzana 14 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa” del anterior PG (UZI 32.01 “El Conejar” del actual PG), tramitado a instancias de Montaña Luengo Rodríguez en representación de “Herederos de Basilio Retortillo S.L. Promotora Constructora”, cuyo objeto es establecer la línea de edificación de la manzana (BOP 16/09/2016; DOE 19/10/2016).
- El plan especial de reforma interior del Poblado Minero de Aldea Moret “Superfosfatos”, tramitado a instancias de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Extremadura<sup>319</sup> (BOP 23/09/2016; DOE 23/09/2016).

En la sesión plenaria municipal del 15 de septiembre de 2016 se acuerda la aprobación definitiva de los siguientes estudios de detalle:

- El estudio de detalle para la manzana 3 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa” del anterior PG (UZI 32.01 “El conejar” del actual PG), tramitado a instancias de José María Vega del Barco, cuyo objeto es establecer la línea de edificación de la manzana (BOP 18/10/2016; DOE 29/11/2016).
- El estudio de detalle tramitado a instancias de Álvaro Tanco López en representación de “DOMEX Inversiones S.L.”, que ordena los terrenos comprendidos en las parcelas sitas en las calles Nueva, nº 2, San José, nº 9, y Peña Redonda, nº 1, de manera que se modifica el fondo máximo edificable de una de las parcelas que forman parte de la una unidad urbana equivalente<sup>320</sup> en suelo urbano, manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima (BOP 25/10/2016; DOE 29/11/2016).

El pleno municipal del 20 de octubre de 2016, acordó aprobar definitivamente el estudio de detalle tramitado a instancias de Cesáreo Mateos Vicente en representación de “SUBUS Grupo de Transporte S.L.”, concesionaria del Servicio Público de Transporte Urbano de Viajeros de Cáceres, cuyo objeto es modificar la línea de retranqueos respecto de la alineación oficial, establecida para la Norma Zonal 5.1 del PG en el área de movimiento de la parcela situada en la Avda. de la Hispanidad, nº 61, medianero a la Estación de Autobuses de Cáceres y al Colegio María Auxiliadora (BOP 22/11/2016; DOE 28/12/2016).

En la sesión plenaria municipal del 15 de diciembre de 2016 se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle tramitado a instancias de Miguel Ángel Liberal Barriga

---

<sup>319</sup> Dicho PERI, que vendría a regenerar este histórico poblado declarado bien de interés cultural en la categoría de lugar de interés etnológico (Decreto 92/2011), tampoco ha iniciado su ejecución hasta la fecha.

<sup>320</sup> “Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana” (artículo 93.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por el Decreto 7/2007).



y Montaña Giraldo Salgado, cuyo objeto es completar algunas determinaciones del PG en el ámbito comprendido por la trama correspondiente a las “Casas Populares de la Barriada de San Blas” (BOP 07/02/2017; DOE 13/03/2017).

El pleno municipal del 21 de septiembre de 2017 acuerda aprobar definitivamente el estudio de detalle para la manzana M-21 del Sector SUNP-8 “Vistahermosa” del anterior PG (UZI 32.01 “El Conejar” del actual PG), tramitado a instancias de Ismael Bermejo García en representación de “UNIDE Sociedad Cooperativa”, cuyo objeto es establecer la línea de edificación de la manzana (BOP 31/10/2017; DOE 14/12/2017).

En la sesión plenaria municipal del 16 de noviembre de 2017 se acuerda la aprobación definitiva de las siguientes modificaciones del PG:

- La tramitada a instancias de Luis Felipe Cardoso Fernandes, Director Provincial de Misioneros de la Preciosa Sangre Curia General, cuyo objeto es ajustar las determinaciones contempladas para la manzana intramuros del caso histórico delimitada por las calles de la Monja, Cuesta de la Compañía y Cuesta de Aldana, donde se implantan la Casas del Sol, la Casa del Mono y la Casa Vargas Figueroa, y la casa de Duran de la Rocha, adecuándolas a las prescripciones y objetivos que impone el PEPRPACC en materia de usos pormenorizados (BOP 07/02/2018; DOE 15/02/2018).
- La tramitada a instancias de Francisco Ramírez López en representación de PROVECAEX y cuyo objeto es la modificación del contenido de la Norma Zonal 7 “Actividades Económicas”, en lo relativo a parámetros de ocupación, retranqueos y reserva de plazas de aparcamientos en la parcela sita en Avda. Juan Pablo II (BOP 07/02/2018; DOE 09/02/2018).

El pleno municipal del 18 de enero de 2018 acuerda aprobar definitivamente el estudio de detalle para la parcela EM-4 del UZI 13.02 “Vegas del Mocho”, tramitado a instancias de Abelardo Martín Cordero en representación de “Inversiones Inmobiliarias de Extremadura” (INIEXSA), cuyo objeto es modificar en la parcela la línea de cambio de altura y fondo edificable establecidos por el PG vigente y el plan parcial por el que se desarrolló el Sector SUP 1.2 del anterior PG, conservando el resto de parámetros urbanísticos (BOP 20/02/2018; DOE 28/03/2018).

Tras el estudio de detalle de Vegas del Mocho, será la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, quien apruebe definitivamente las siguientes dos modificaciones de la ordenación estructural del PG:

- Mediante Resolución de 26 de febrero de 2018, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, la modificación PG relativa a posibilitar la ampliación del Palacio de Justicia, que tiene un doble objeto: por un lado, el cambio de calificación de la subparcela “D” del área de planeamiento específico APE 28.02 “Avda. Hispanidad”, pasando de dotacional espacios libres a dotacional administrativo institucional, y por otro, el cambio de calificación de terrenos municipales ubicados en la Ribera de Marco, de dotacional servicios urbanos a zonas verdes (DOE 15/03/2018).

- Mediante Resolución de 5 de abril de 2018, la modificación PG consistente en la recalificación de terrenos localizados en la intersección de las carreteras EX-390 (avenida Héroes de Baler) y la N-521, pasando de suelo dotacionales públicos a “Red viaria general (VG)”, para la ejecución de una glorieta (DOE 26/04/2018).

Seguidamente, el pleno municipal del 19 de abril de 2018 acuerda la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

- La modificación PG en el API 32.02 “Maltravieso”, tramitada a instancias del Ayuntamiento con el objeto de incluir el uso terciario comercial y la homogeneización de las determinaciones relativas a las “Grandes Superficies” con la legislación autonómica (BOP 08/06/2018; DOE 15/06/2018).
- El plan especial de ordenación del Centro de Tecnificación Deportiva “Ciudad Deportiva”, tramitado a instancias de la Consejería de Educación y Empleo de la Junta de Extremadura, y cuyo objeto es la modificación de los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas, en el ámbito de la Ciudad Deportiva, al amparo de lo establecido al efecto en el artículo 4.7.2 de las Normas Urbanísticas del PG, el cual dispone que en las dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida altura y la edificabilidad, a través de un plan especial (BOP 08/06/2018; DOE 15/06/2018).
- El estudio de detalle tramitado a instancias de Alfonso Gómez Goñi en representación de la comunidad de propietarios del edificio sito en la calle Santa Teresa de Jesús, nº 4, cuyo objeto es la reordenación del volumen de citado edificio con el fin de poder instalar un ascensor por el exterior de la actual fachada delantera del edificio, sobrepasando la alineación fijada en el PG (BOP 19/04/2018; DOE 25/07/2018).

Tras los anteriores los siguientes instrumentos en obtener aprobación definitiva, en el pleno municipal del 21 de junio de 2018, son:

- El estudio de detalle para el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API 31.01 “San Antonio 06”, tramitado a instancias de Javier Candela Acha en representación de la mercantil PLACONSA, cuyo objeto es modificar la línea de soportales prevista en el PG a lo largo de la fachada de la Avda. Juan Pablo II, reduciendo el retranqueo a cuatro metros, y además eliminar dichos soportales en la alineación que presenta a calle Túnez (BOP 17/08/2018; DOE 17/10/2018).
- El estudio de detalle tramitado a instancias de la Delegación Provincial de Educación de la Consejería de Educación y Empleo de la Junta de Extremadura, cuyo objeto es reajustar la línea de edificación que regula la ordenación de la parcela situada en la Avda. Héroes de Baler número 25, donde se ubica el Colegio público “Extremadura” de infantil y primaria (BOP 17/08/2018; DOE 31/08/2018).

Tras los del pleno municipal del 21 de junio, el siguiente instrumento de ordenación urbanística en obtener aprobación definitiva, mediante Resolución de 10 de julio de 2018, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, es la modificación PG consistente en la agrupación de dotaciones y la redistribución de zonas

verdes en “La Mejostilla”, con el objeto de ampliar la dotación deportiva existente, permitiendo la construcción de dos campos de fútbol en terrenos de propiedad municipal (DOE 07/09/2018)<sup>321</sup>.

En la sesión plenaria municipal del 20 de septiembre de 2018<sup>322</sup>, se acuerda la aprobación definitiva del estudio de detalle tramitado a instancias de la comunidad de propietarios del edificio sito en la Avenida de la Bondad, nº 17, cuyo objeto es la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor exterior y caja de escaleras, a realizar para dotar de accesible el inmueble y la manzana, así como la ordenación resultante del espacio público (BOP 20/11/2018)<sup>323</sup>.

---

<sup>321</sup> Esta será la última modificación PG en entrar en vigor antes de acabar el año, pero no en obtener aprobación definitiva, cuestión que corresponderá a la acordada en el pleno municipal del 27 de julio de 2018, tramitada a instancias del Ayuntamiento y cuyo objeto es reducir la superficie mínima de implantación de actividades en el ámbito del Polígono Industrial “Las Capellanías”, incluyendo un apartado en la norma para regular la creación de “Parques Comerciales” y realizar algunos ajustes en la ordenación encaminados a la unificación en el tratamiento de otras cuestiones relativas al vallado, utilización de espacios de retranqueo, aparcamientos, etc. Sin embargo, hasta el 19 de marzo de 2019 no se procede a la inscripción de la citada modificación en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, con el número CC/015/2019, y los efectos de dicha aprobación no llegarán a producirse hasta su publicación en el BOP de 16 de abril de 2019, por lo que no este instrumento no se ha incorporado a los resultados de la investigación. También procede hacer constar que unos días antes de la aprobación de la referida modificación, en el pleno municipal del 19 de julio de 2018, se acuerda la aprobación del programa de ejecución del Sector S.1.03. “Nuevo Ferial” (que supone la aprobación definitiva para el plan parcial en él contenido), con adjudicación de la gestión indirecta por compensación Agrupación de Interés Urbanístico “Antiguo Campo de Aviación”. Sin embargo, hasta la fecha no se ha procedido a la preceptiva publicación del referido programa de ejecución en los términos establecidos en el anuncio de notificación de 24 de octubre de 2018 (BOE 01/11/2018. Suplemento de notificaciones, págs. 1-12). Por todo ello, este instrumento tampoco se ha tenido en cuenta en los resultados de la investigación.

<sup>322</sup> En ese mismo pleno municipal del 20 de septiembre de 2018 se acuerda también la aprobación definitiva del programa de ejecución del Sector 1.05b “Montesol 3”, lo que supone la aprobación definitiva del plan parcial en él contenido, pero no será hasta el 13 de agosto de 2019 cuando cobre efectos dicha aprobación mediante su publicación en el BOP, por lo que no se ha tenido en cuenta en los resultados de la investigación.

<sup>323</sup> Este será el último estudio de detalle en entrar en vigor en el año, pero no en obtener la aprobación definitiva. Por acuerdo plenario municipal del 15 de noviembre de 2018 se aprueban los siguientes:

- El estudio de detalle tramitado a instancias de Víctor Rubio Campo, cuyo objeto es la modificación de la ocupación de la parcela destinada a equipamiento educativo privado del Colegio San Antonio, situado en la carretera de Salamanca, aumentando del 20 al 30 por ciento la ocupación de la parcela, sin modificar la edificabilidad ni alturas asignadas (BOP 28/01/2019).
- El estudio de detalle de la parcela R.7-A y R.7-B “El Junquillo”, tramitado a instancias de Lorenzo de la Calle Macías en representación de URVIPEXSA, cuyo objeto es reajustar la línea de edificación que regula la ordenación del ámbito en cuestión (BOP 28/01/2019).
- El estudio de detalle de la manzana M.1.2 del Residencial Vistahermosa, tramitado a instancias de Antonio Atienza en representación de UNIPROVIEX SL, cuyo objeto es proporcionar la ordenación detallada de las alineaciones y retranqueos de la edificación con respecto a las

### **3.5.8 La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible**

El último hecho que procede consignar al final del periodo analizado es la promulgación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (DOE 27/12/2018; ver Anexos 7.5 y 7.6)<sup>324</sup>, que viene a derogar a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre (LSOTEX), la cual según el apartado II de la exposición de motivos<sup>325</sup> “no solamente acusa un problema coyuntural derivado del

---

alineaciones necesarias para la edificación de las parcelas, modificando las condiciones de alineación del estudio de detalle aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2013, no suponiendo la alteración de la superficie total de la manzana, ni incremento de la edificabilidad asignada ni en el número de viviendas (BOP 28/01/2019).

El pleno municipal del 20 de diciembre de 2018 acuerda aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela delimitada por la Avenida Virgen de Guadalupe y las calles Amberes y Roma, tramitado a instancias de Eduardo Pitarch Velloso en representación de LIMANTRIA S.L., cuyo objeto es establecer las alineaciones, alturas, superficie edificable y volúmenes para ajustar las determinaciones de superficies edificables que se fijan en el PG como consecuencia de la sentencia n.º 546 del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, del 29 de septiembre de 2015, dictada en el procedimiento 768/2010 (BOP 19/02/2019). Como quiera que la publicación de todos estos instrumentos de ordenación urbanística, y por tanto su entrada en vigor, no se produce hasta 2019, no han sido tenidos en cuenta en los resultados de la investigación.

<sup>324</sup> En virtud de su disposición final segunda, la Ley 11/2018 no entró en vigor hasta el 27 de junio de 2019. Menos de un año después, sufrirá la primera modificación en determinados preceptos, y se le añadirán las disposiciones adicionales 11 y 12, todo ello con arreglo a lo determinado en el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020).

<sup>325</sup> En ese mismo apartado de la exposición de motivos se dice que la LSOTEX hasta ese momento había sufrido hasta seis modificaciones, tratándose realmente de siete. Pero tal vez resulta todavía más ilustrativo del cambiante marco dispositivo señalar el histórico de versiones de dicha Ley:

1. Del 03/01/2002 al 20/05/2002: Redacción original
2. Del 21/05/2002 al 23/07/2002: El Tribunal Constitucional, por providencia de 21 de mayo, admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad número 1996-2002, promovido por el Presidente del Gobierno, en relación con diversos preceptos LSOTEX, produciéndose la suspensión de la vigencia y aplicación de los mismos.
3. Del 24/07/2002 al 30/09/2002: la LEY 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, introduce cambios en los artículos LSOTEX 7, 11, 17, 23, 60, 70, 74, 78 y 179.
4. Del 01/10/2002 al 31/12/2002: El Tribunal Constitucional (auto núm. 173/2002, de 1 octubre) levanta la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos LSOTEX objeto del recurso de inconstitucionalidad número 1996-2002.
5. Del 01/01/2003 al 08/11/2010: la Ley 12/2002, de 19 de diciembre, de presupuestos de Extremadura 2003, modifica la disposición transitoria primera (apartado 2, párrafo 1º) LSOTEX.
6. Del 09/11/2010 al 08/12/2010: la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de Modificación de la LSOTEX, añade las disposiciones adicionales 3, 4, 5 y 6 e introduce cambios en aproximadamente medio centenar de preceptos entre artículos y disposiciones, además de establecer un régimen transitorio para los desarrollos urbanos previstos en los planes vigentes.

contexto de crisis económica, sino también estructural, consecuencia de la necesidad de atender a nuestra realidad territorial de núcleos urbanos dispersos en nuestro vasto territorio y poco poblados<sup>326</sup>, con escasa dinámica de crecimiento, en los que lo rural<sup>327</sup> constituye la mayor parte de nuestro territorio”.

7. Del 09/12/2010 al 30/03/2011: la disposición adicional 2 de la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, modifica ocho artículos LSOTEX (arts. 172, 176, 177, 179, 180, 181, 184 y 187)
8. Del 31/03/2011 al 04/07/2012: la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de Modificación de la LSOTEX, afecta al art. 11 LSOTEX y, en su disposición adicional única, establece unas reglas de homologación para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
9. Del 05/07/2012 al 10/04/2015: la Sentencia nº 148/2012, de 5 julio, del Tribunal Constitucional declara inconstitucional y nulos los incisos «indemnizaciones sustitutorias» y «del agente urbanizador o de los titulares de otros derechos» del artículo 43.4, así como los artículos 44 g), y 149.2 salvo en su inciso primero («el pago podrá producirse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente situados en la misma unidad de actuación») y otorga un sentido de interpretación a determinados apartados de los artículos 43, 44, 116, 140 y 149, todos ellos LSOTEX.
10. Del 11/04/2015 al 15/05/2018: la Ley 10/2015, de 8 de abril, de Modificación de la LSOTEX, deroga los arts. 88, 91, 94, los capítulos II y III del título III, introduce cambios en determinados preceptos (39 artículos y 4 disposiciones) y añade los arts. 93 bis, 187 bis y ter y la disposición adicional 7.
11. Del 16/05/2018 al 26/06/2019: la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura, modifica los arts. 74.3.c), 77.2.2 y 155.2 LSOTEX.

<sup>326</sup> “No hay mayor reto en Extremadura para las próximas décadas que luchar contra la despoblación”. Dictamen sobre la Despoblación en Extremadura (Asamblea de Extremadura. Pleno de 19/03/2015).

<sup>327</sup> La metodología de la OCDE (Organisation for Economic Co-operation and Development, 1994) utiliza la densidad como criterio para delimitar zonas rurales y establece la siguiente clasificación:

- Las unidades locales (los municipios pueden asimilarse a éstas) se definen como rurales si su densidad de población es inferior a los 150 habitantes por kilómetro cuadrado.
- Las regiones se clasifican en tres categorías:
  - Región predominantemente rural (PR): más del 50% de la población vive en municipios rurales (con menos de 150 habitantes por kilómetro cuadrado). Éste es el caso de Extremadura.
  - Región intermedia (RI): entre un 15% y un 50% de la población vive en unidades locales rurales.
  - Región predominantemente urbana (PU): menos del 15% de la población vive en unidades locales rurales.

La Unión Europea (European Commission, 1997), por su parte, llegó a utilizar el concepto de “grado de urbanización”, según el cual se pueden distinguir entre:

- Zonas densamente pobladas, caracterizadas por una densidad superior a 500 habitantes por kilómetro cuadrado, y al menos 50.000 habitantes.

En el apartado III de la exposición de motivos se señala la decisión de la Junta de Extremadura de “emprender la transición hacia un referente propio de una economía verde y circular extremeña, que configure un nuevo modelo productivo regional, capaz de generar riqueza y empleo a través de nuestras enormes fortalezas ligadas a nuestros recursos naturales y nuestra especial situación en relación con los graves problemas a los que se enfrenta la humanidad, como son el cambio climático, la pérdida de biodiversidad, la escasez de agua y alimentos de calidad o la imperiosa necesidad de buscar fuentes alternativas de producción de energías”, para lo cual incorpora los principios emanados de los acuerdos al respecto adoptados por la Unión Europea (European Commission, 2019).

En el apartado IV, se indica como una de las referencias inspiradoras la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles, formulada en la Conferencia de Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible (Hábitat III), celebrada en 2016, para la adopción de la Nueva Agenda Urbana<sup>328</sup> (Naciones Unidas, 2019a). También se introduce el estudio del paisaje en la planificación

- 
- Zonas intermedias, unidades locales que no perteneciendo a una zona densamente poblada, tienen una densidad mínima de 100 habitantes por kilómetro cuadrado y una población total de al menos 50.000 habitantes.
  - Zonas poco pobladas. Tienen una densidad de menos de 100 habitantes por Km<sup>2</sup> y su población es inferior a 50.000 habitantes (aquí es donde entrarían las zonas rurales).

En España, el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el glosario de su Censo de Población y Viviendas 2001 (no así en el Censo 2011) distinguió el 'tipo de zona' en tres categorías:

- Zona urbana. El conjunto de entidades singulares de población que tienen más de 10.000 habitantes.
- Zona intermedia. La que tiene de 2.001 a 10.000 habitantes.
- Zona rural. Aquella con 2.000 habitantes o menos.

Por su parte, la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (BOE 14/12/2007), establece las siguientes definiciones en el artículo 3:

- Medio rural: el espacio geográfico formado por la agregación de municipios o entidades locales menores definido por las Administraciones competentes que posean una población inferior a 30.000 habitantes y una densidad inferior a los 100 habitantes por km<sup>2</sup>. Si nos atuviésemos a las Mancomunidades constituidas en Extremadura, 18 de las 23 existentes cumplen con las condiciones anteriores para pertenecer al Medio Rural. Ello afectaría a un 57% de la superficie regional y a un 30% de la población extremeña (según datos de la IDEEX).
- Zona rural: ámbito de aplicación de las medidas derivadas del Programa de Desarrollo Rural Sostenible regulado por esta ley, de amplitud comarcal o subprovincial, delimitado y calificado por la comunidad autónoma competente.
- Municipio rural de pequeño tamaño: el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes y esté integrado en el medio rural.

<sup>328</sup> La integración de los principios de la Agenda Urbana, en este caso española, queda plasmada en el documento titulado “Principios de la Agenda Urbana contenidos en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura”, elaborado por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Junta de Extremadura, 2019c).

territorial y del suelo rústico, motivado en el Instrumento de ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (BOE 05/02/2008), ya interiorizado en la Ley 16/2015 de protección ambiental de Extremadura.





## **3.6 El desarrollo urbano resultante**

El estudio diacrónico evolutivo de la ciudad de Cáceres, a través de los numerosos instrumentos de ordenación urbanística que influyeron directamente en la expansión de sus límites físicos, requiere de una síntesis donde se recoja el nuevo suelo urbanizado producido en cada periodo analizado. Además, como elemento para ponderar la magnitud de dicho desarrollo, hemos de calibrar la dimensión urbana alcanzada (tamaño, densidad, compacidad,...). Como último dato descriptivo del resultado, interesa identificar, contabilizar y distinguir la influencia de cada una de las tipologías de instrumentos de ordenación responsables en el proceso.

### **3.6.1 Síntesis del proceso urbanizador**

En la Figura 140 se resume gráficamente el desarrollo experimentado, diferenciándose los periodos estudiados, cada uno de ellos correspondiéndose con la vigencia sucesiva de cada uno de los planes generales aprobados.

Antes de la formulación del primer plan general de ordenación urbana, aprobado en 1961, el crecimiento de la ciudad se condujo sin plan de ensanche (Senabre, 2002; 23), habiéndose generado ya algunos asentamientos dispersos al sur, como Aldea Moret, El Carneril y el barrio del Espíritu Santo. Todo ello conformó un núcleo urbano de algo menos de 300 hectáreas que no alcanzaba las 10.000 viviendas.

- 1961-1978

A partir de la entrada en vigor del plan general, se amplían los límites de la ciudad por el oeste, con planes parciales residenciales promovidos por los propietarios de suelo (Peña del Cura, La Madrila y, muy hacia el final del periodo, Acacias), y por el sur, abordando el gran desarrollo de iniciativa pública ministerial del polígono de la Dehesa de los Caballos, que a lo largo de la carretera de Medellín extenderá el tejido urbanizado hasta las barriadas de Llopis Ivorra, el Carneril y Espíritu Santo. Sin embargo, a diferencia de los polígonos occidentales citados, al que habría que sumar el correspondiente al Parque del Príncipe, el exorbitado de la Dehesa de los Caballos, supera en extensión la sectorización planificada por etapas en el PG. Este crecimiento más o menos compacto tendrá su contrapartida, al margen de lo previsto en el PG, con la creación del polígono industrial de las Capellanías, impulsado también por el Estado, varios kilómetros al noroeste junto a la carretera de Salamanca.

Uno de los aciertos más reconocibles del PG de 1961 se encuentra en el sistema de zonas verdes que configura, pues hoy en día los parques del Príncipe, Paseo Alto y el Rodeo son los grandes espacios libres urbanos que sirven con éxito a la ciudad. En cuanto al de la Ribera del Marco, si bien aún no se ha materializado en su conjunto, en la vigente ordenación urbanística persiste el ambicioso objetivo de su recuperación como corredor verde de primera magnitud. En su clara esquematización de la ordenación (sólo superada por el modelo más complejo de Longoria en el plan que le sucederá), cabe destacar cómo el “centro cívico principal”, proyectado en el esquema viario al sur de la ciudad, se corresponde hoy con el nodo formado por el Palacio de Exposiciones y Congresos, el Pabellón Multiusos, las instalaciones deportivas de

Moctezuma y el Colegio María Auxiliadora. Por el contrario, además del cuestionable —por sus condicionantes topográficos— anillo viario de la solana de la Montaña (ver apartado 3.2.2 y Figura 141), el PG de 1961 acabará errando en la delimitación y orden de las etapas de desarrollo, pues, salvo los polígonos citados y el de los Fratres, las actuaciones urbanizadoras subsiguientes se condujeron bajo parámetros bien distintos.

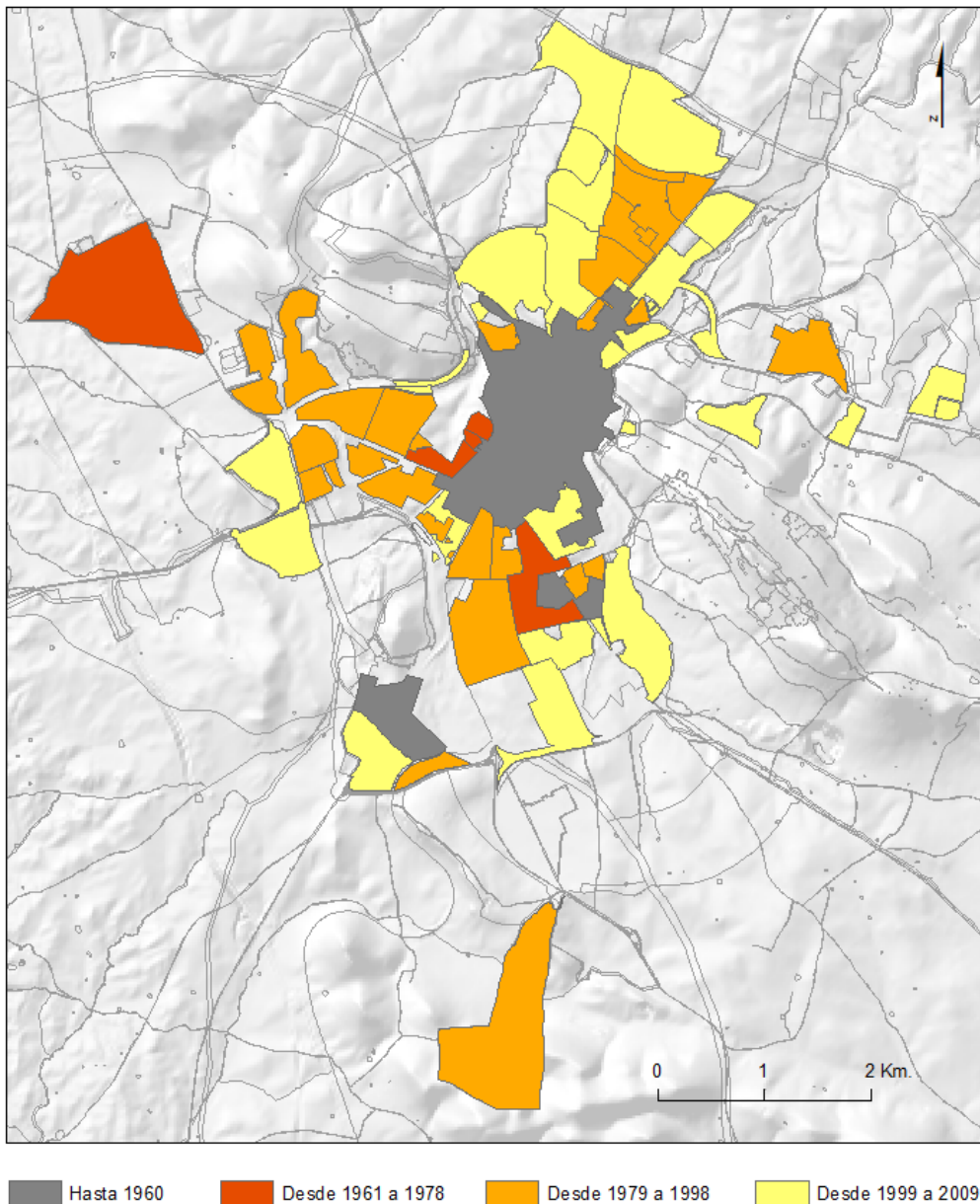


Figura 140. Cáceres. Suelo urbanizado a partir de instrumentos de planeamiento aprobados. Periodo 1961-2009. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.



Figura 141. Plan General de 1961. Imagen parcial del plano 3 de sistema viario. Fuente: Ayuntamiento de Cáceres.

- 1979-1998

La accidentada revisión del plan general, con su primera aprobación parcial en 1978, irá pareja a la consecución, al sur, de los nuevos polígonos de Cabezarrubia 1, Moctezuma, y la Hispanidad, a los que se añadirán, al norte, Pinilla y la Mejostilla 1. Este último desarrollo, separado del tejido urbano existente y con un único acceso por la carretera de Torrejón el Rubio a la altura de la industria INDUYCO, se produce en el suelo urbanizable no programado, habida cuenta de la no aprobación del suelo urbanizable programado que fundamentalmente constituía el anillo periurbano. Esta situación provoca, por tanto, que la ciudad experimente un crecimiento discontinuo y al margen de la secuencia lógica ordenada, todo ello avalado por las decisiones de los órganos competentes.

Seguidamente, el Espíritu Santo verá ampliado sus límites, y tras el plan parcial del segundo sector de la Mejostilla se acometerán los planes especiales de reforma interior de la Zambomba y las Candelas, estos sí acrecentando en sus bordes periféricos la trama urbana consolidada.

Aprobado por fin en 1985 el suelo urbanizable programado, se suceden los planes parciales de la Sierrilla, los Castellanos, Mejostilla 3, Campus Universitario y R-66-A, todos ellos, sin embargo, también separados del tejido urbano existente. En el caso de la Universidad, la fractura funcional entre campus y conjunto histórico se consuma definitivamente con la aprobación definitiva de un plan parcial para el primero —pocos días después de la incorporación del segundo al Patrimonio Mundial de la Humanidad—, sin que dicho instrumento de ordenación ni el propio Plan General contemplen determinación vertebradora alguna entre ambos polos.

Hacia el final de la década se aprueban los desarrollos de CERMOSA (contiguo a las Acacias) y, por fin, se desatasca la actuación urbanística en el polígono de los Fratres que se encontraba planificado en el periodo anterior. En la década de los noventa volverán los planes parciales: Cabezarrubia 2A, Castellanos B, R-66-B, San Antonio (Nuevo Cáceres), el Vivero y Mejostilla 4. Como colofón al periodo relativo al segundo PG, se aprobarán actuaciones no previstas en dicho plan: la reclasificación de “la Cañada”, al sur de Aldea Moret y todavía más al sur, el Ceres Golf, exponente del modelo de urbanización autónoma desligada de la ciudad.

El contenido del PG vigente a lo largo de este periodo demostraba la cultura y conocimiento de un equipo redactor conectado con el urbanismo del momento. Impecable en sus recursos formales y técnicos (ordenación territorial, estándares urbanos, descentralización funcional,...), incluso en el certero diagnóstico analizado (crecimiento desordenado, desarrollos excesivamente densos, necesidad de abordar el plan especial del conjunto histórico,...), sin embargo resultó también sobredimensionado en sus planteamientos, a pesar de lo cual, el desarrollo del suelo urbanizable programado finalmente aprobado, reducido a las Áreas 59 (Cabezarrubia) y 66 del Oeste, se completará íntegramente, mientras que el inmenso suelo urbanizable no programado sólo lo hace muy parcialmente y de forma dispersa (Mejostilla, Sierrilla, Campus, San Antonio), lo que contribuirá decisivamente a la dislocación de la trama urbana. En este sentido y de nuevo en relación con la Universidad, encontramos una clara contradicción con los propios postulados del PG, pues en las bases de planeamiento enunciadas se configura un modelo de establecimiento universitario a integrar en el centro histórico, mientras que su programa de actuación emplaza tal uso característico en la corona suburbana (Área 72). Finalmente acabaría decantándose esto último, desatando las correspondientes disfuncionalidades, respecto del nuevo y “montaraz” emplazamiento universitario (Campesino, 2007a), y ello a pesar de contar por fin con el ansiado Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (1990) que se proponía fomentar la actividad universitaria en la ciudad intramuros (art. III.24.A de sus ordenanzas).

- 1999-2009

El periodo correspondiente a la segunda revisión del plan general continúa con las reclasificaciones que, como en la acontecida en la Cañada, se amparan en la legislación autonómica de vivienda de protección pública. Así se aprueban las referidas a Mejostilla de Espadero, Cáceres el Viejo y Residencial Universidad, todas ellas en el año 2000. Estas actuaciones exacerban la percepción de un conjunto urbano fragmentado, producido a saltos, no sólo por las ubicaciones de aquellas actuaciones, ya de por sí longincuas, sino por el abuso en éstas de la ordenación ensimismada, de espaldas a los elementos con los que pudiera entablarse algún tipo de relación urbana. A ello coadyuva el hecho de que muchos de los páramos que median entre estas urbanizaciones fragmentadas se corresponden con sistemas generales no ejecutados (rondas exterior norte y sureste, ampliación del Paseo Alto, etc.), lo que testimonia el fracaso en su gestión urbanística, por otra parte altamente condicionada, sobre todo en el caso de la red viaria, por la planificación y financiación autonómica y estatal.

Ese mismo año 2000 se aprueba el desarrollo por el que la urbanización San Marquino se extiende a levante, así como los correspondientes a las manzanas 1 y 2 de Vegas del Mocho, siguiéndole el sector de Montesol 1, en suelo urbanizable. Ya en 2001, se aprueban los desarrollos del Rodeo, San Jorge (en la Mejostilla) y el Perú, todos ellos instrumentados mediante unidades de ejecución delimitadas en suelo clasificado como urbano. En suelo urbanizable se aprueban los planes parciales de Macondo (2001), Casa Plata (2002), Montesol 2 (2002), Residencial Ronda (2002), el Conejar (2003), Maltravieso (2004), Vegas del Mocho (2005) y Nueva Ciudad (2006), extendiéndose los límites de esta clase de suelo con la reclasificación de la Mejostilla Industrial (2002). En este periodo irrumpen los proyectos de interés regional que ordenan nuevas actuaciones urbanizadoras no contempladas en el PG, aprobándose el primero de ellos en 2004, para ejecutar las instalaciones de la Consejería de Agricultura en la carretera de Trujillo, y al que le seguirá en el mismo año el Centro de Cirugía de Mínima Invasión. Con ellos se insiste en la vocación dotacional de un ámbito suburbano noreste que en su mayor parte es de titularidad pública y cuya conformación deslavazada se despliega a lo largo de la carretera de Trujillo como único elemento vertebrador, dado que la ejecución de la ronda exterior norte prevista desde el PG de 1979-1998 permanece sin acometerse. En 2006 se aprueba un nuevo PIR, éste residencial en el Junquillo, y en 2008 el último hasta la fecha, correspondiente al Hospital Universitario. En cuanto al apéndice urbano de Aldea Moret, expandidos sus límites antes con la reclasificación de la Cañada, experimentará un nuevo crecimiento urbanizador con la unidad de actuación de Rio Tinto (2006).

- 2010-2018

Desde el 2008, sobrevenida la crisis económica global, si bien se produce un considerable número de instrumentos de ordenación, sobre todo estudios de detalle en suelo urbanizado y modificaciones del planeamiento, no se acomete actuación alguna de nueva urbanización hasta el 2014, con la aprobación del Plan Especial “Comercial 630” (contenido en el programa de ejecución homónimo). A destacar que pese a la aprobación de instrumentos de desarrollo, como los planes especiales del APE 22.02 “Virgen de Guadalupe” (2014)<sup>329</sup> y del poblado minero de Aldea Moret (2016), hasta el momento éstos ni se han iniciado ni hay noticias que indiquen que vayan a hacerlo.

Por otra parte, el PG de este periodo parte de directrices estructurales relacionadas con la infraestructura ferroviaria que no se cumplirán (desplazamiento exterior tanto del trazado de las vías como de la estación AVE) sobre las cuales pivotan áreas previstas para la reforma urbana que no podrán acometerse por tanto, como es la integración de Aldea Moret mediante bulevar de conexión, de más de 28 hectáreas, en sustitución del tramo urbano ferroviario (APR-27.01).

---

<sup>329</sup> La ejecución del APE 22.02 partía de la premisa de levantar los grandes almacenes comerciales “El Corte Inglés”, con 7 plantas sobre rasante y 35.500 metros cuadrados de edificabilidad, hecho éste que hubiera supuesto el desplazamiento del Paseo de Cánovas al primer tramo de la Avenida Virgen de Guadalupe “como centro cívico comercial del tercer milenio” cacereño (García Manso, 2016).

En la corona urbana oriental, continúa sin afrontarse la formulación del plan especial de la Ribera del Marco, tan necesario para resolver las relaciones de borde entre ciudad, patrimonio cultural y protección ambiental, y cuyo ámbito delimitado en el PG es atravesado y condicionado por el trazado de la ronda sureste.

En lo que respecta al centro histórico, se pone de manifiesto que el abordaje de proyectos singulares requiere la previa modificación de una rígida ordenación urbana (Atrio, ampliación del Centro de Artes Visuales, Museo provincial, Casa del Sol...). Iniciados los trabajos de revisión del PEPRPACC, se continúa a la espera de un instrumento ejecutivo que permita aunar eficazmente los objetivos de protección y revitalización en sintonía con el conjunto de la ciudad y el territorio.

Por último, sin perjuicio de muchas otras razones ya apuntadas, como el fracaso de la programación en la ejecución de las acciones imputadas a la red dotacional del suelo urbano o el propio desarrollo de suelo urbanizable, el PG precisa de una nueva revisión, o al menos de adaptación íntegra, por cuanto en 2018 surge la nueva ley autonómica de suelo que ,siguiendo los fundamentos esenciales del desarrollo sostenible, incide en primar la rehabilitación del tejido urbano preexistente frente a la transformación del suelo rústico, y cuyo cumplimiento operativo pasa por la formulación de planes generales municipales adaptados a las determinaciones de dicha ley.

- Indicadores

A modo de resumen, la Tabla 54 nos muestra la progresión cuantitativa del desarrollo urbano en cada periodo, alcanzando el paroxismo en el periodo 1999-2009, hasta estancarse bruscamente en el último periodo (2010-2018).

Tabla 54. Cáceres. Expansión del suelo urbanizado y del parque de viviendas. Resumen por periodos. Fuente: Elaboración propia.

Periodo	Suelo urbanizado (m <sup>2</sup> )	Increm. suelo urbanizado (%)	Viviendas estimadas (uds.)	Densidad viviendas (viv/ha)	Incremento viv. (%)
Hasta 1960	2.837.388	—	9.880	35	—
1961-1978	1.602.482	56	3.746	23	38
1979-1998	4.935.873	174	14.021	28	142
1999-2009	5.946.550	210	16.406	28	166
2010-2018	12.647	0	0	0	0
<b>Acumulado 1961-2018</b>	<b>12.497.552</b>	<b>440</b>	<b>34.173</b>	<b>27</b>	<b>346</b>
Hasta 2018	15.334.940	540	44.053	29	446

La ciudad existente en 1960 presenta una densidad de viviendas por hectáreas más alta que la resultante en 2018, reduciéndose en un 20 por ciento, ya que el nuevo suelo urbanizado aumentará en mayor proporción que el número de viviendas previstas en esos suelos. Los incrementos de suelo y viviendas experimentados en los periodos 1979-1998 y 1999-2009 son mucho mayores que los correspondientes al periodo 1961-1978. Hay que resaltar, además, que en el periodo 1999-2009 estos datos, mayores que los del periodo anterior, se producen en la mitad de tiempo (en once años frente a los veinte, que transcurren entre 1979 y 2008).

Siguiendo las tendencias del panorama nacional en cuanto a las características de la dinámica urbana experimentada (Bellet, 2020; 22), la Figura 142 muestra que la producción de nuevo suelo urbanizado se desmarca del crecimiento demográfico fundamentalmente a partir de los años ochenta de la pasada centuria. El número de viviendas proyectadas en esos desarrollos suben exponencialmente durante la primera década de este siglo. El estancamiento se produce al comienzo de la crisis (año 2009), mientras que la población crece a menor ritmo desde ese momento.

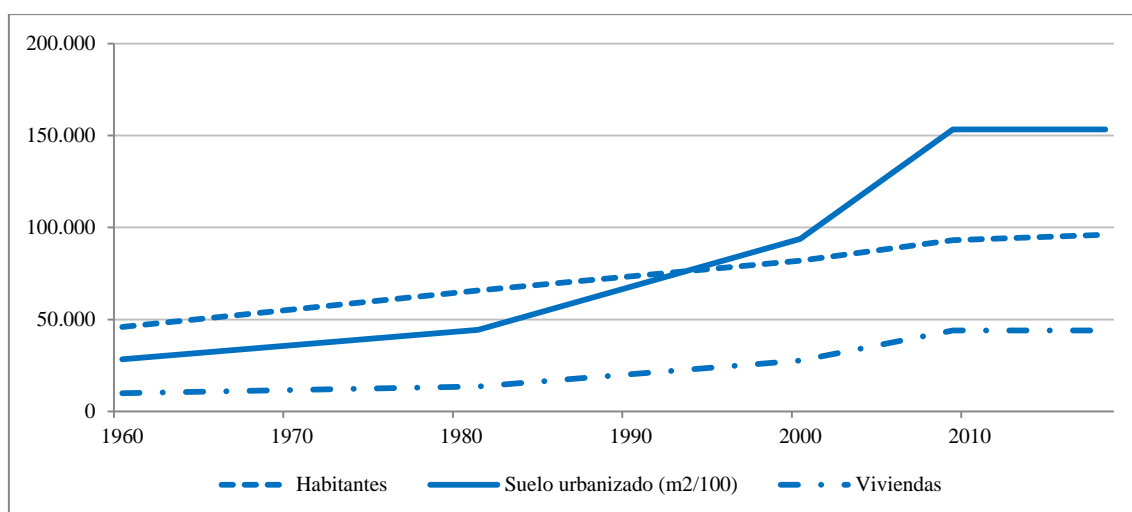


Figura 142. Cáceres. Dinámica urbanística 1960-2018. Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE y del planeamiento municipal.

### 3.6.2 La dimensión urbana

Sin tratar de profundizar en el estudio de la morfología urbana, cuestión que trasciende de los objetivos de este trabajo y que sería interesante hacer dado que, desde los modelos clásicos europeos (Tricart, 1956) o americanos (Lynch, 1954), es un tema que no acaba de encontrarse satisfactoriamente resuelto (Bielza, 2011; 36), interesa acudir a referencias contemporáneas que permitan la comparación.



Figura 143. Metodología CIMES para la ciudad de Cáceres en 2018. Circunferencia que encierra el 70 % de la población y línea que une los extremos de la ciudad. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.

Dada su talla poblacional, así como el papel principal que la ciudad juega en su territorio más o menos inmediato, como capital de provincia, sus flujos relacionales con otros centros de la región (Mérida y Badajoz) y su posición intermedia con grandes áreas urbanas del exterior (Sevilla, Madrid), Cáceres puede catalogarse como ciudad media según así se considera en el Programa CIMES<sup>330</sup> (Bellet y Llop, 2002). Por tanto,

<sup>330</sup> El programa CIMES, “Ciudades intermedias y urbanización mundial”, nació en 1996 impulsado por el Ayuntamiento de Lleida (España), contando con el patrocinio de la Unión Internacional de Arquitectos y el Programa de Gestión de las Transformaciones Sociales (MOST) de la UNESCO. A destacar que las ciudades medias pueden ejercer como “economías de intermediación con su hinterland rural y que pueden contribuir a lograr objetivos fijados por la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones



confrontar las características de la ciudad con los parámetros e indicadores extraídos del estudio realizado en CIMES (sobre 95 urbes repartidas por cuatro de los cinco continentes del mundo) permite situar Cáceres en el contexto global de los asentamientos humanos.

Centrándonos en la geometría y atendiendo a los modelos de la red CIMES, la ciudad de Cáceres presenta una planta que se aproxima a la tipología en estrella (ver Figura 143), con elementos urbanos radiales en cada uno de los puntos cardinales y elementos naturales que constriñen su desarrollo de este a oeste (Sierra de la Mosca y Sierrilla respectivamente).

Según Bellet y Llop, “una de las características más citadas de las ciudades intermedias es su condición de escala humana. Con ello se hace referencia a una cierta dimensión física de la ciudad, que permite al individuo acceder peatonalmente sin demasiada dificultad, a los principales servicios y equipamientos de la ciudad o desplazarse, sin demasiado esfuerzo, a cualquier punto del espacio urbano. Ciudades, en definitiva, amables con el peatón y razonablemente abarcables para cualquier ciudadano” (Bellet y Llop, 2004).

Tabla 55. Datos estadísticos CIMES (2002) confrontados con Cáceres (2018).

Ámbito (nº muestras)	Habitantes	Superficie (Ha) (1)	Densidad (Hab./Ha)	Radio (Km) (2)	Área del Radio (Ha)	Índice de compacidad (3)	Línea (Km) (4)
Lleida	112.841	21.171	5,3	1,8	962,1	0,26	6,0
Menos de 140.000 (39)	85.014	53.346	25,9	2,2	2.021,8	0,47	6,4
De 140.000 a 390.000 (31)	248.555	162.699	37,2	3,7	5.314,8	0,25	10,2
De 390.000 a 640.000 (9)	506.026	37.328	63,4	4,8	8.467,1	0,12	18,9
Más de 640.000 (16)	1.312.177	101.187	73,1	7,9	24.177,6	0,04	26,1
África (10)	393.413	41.842	54,9	3,7	13.276,9	0,84	14,7
América Latina (45)	381.274	164.312	25,2	4,3	7.333,9	0,16	12,8
Asia (12)	786.421	22.453	127,7	6,1	14.258,3	0,08	23,2
Europa (28)	215.761	17.813	24,9	2,6	2.793,8	0,38	8,1
Media	384.946	94.424	41,8	3,9	7.271,7	0,29	12,6
Cáceres	96.068	175.023	0,5	1,8	1.006,6	0,19	7,0

(1) Superficie del término municipal o equivalente

(2) Radio en Km. de la circunferencia que abarca el 70% de la población urbana

(3)  $1/(\text{Área del radio}/\text{media de personas por vivienda en la ciudad}) * 100$

(4) Longitud de la línea que une los puntos más extremos de la ciudad (sin contar discontinuidades mayores de 200 metros)

Para determinar la referida escala humana de las ciudades CIMES se estudian los datos de población (número de habitantes del municipio), la superficie del término municipal o equivalente, la densidad resultante (habitantes por hectárea), el radio del círculo que

Unidas” (Iglesias, 2016; 109). Especialmente para este tipo de ciudades medias o intermedias, la Cátedra UNESCO de la Universidad de Lleida ha desarrollado el método de plan base, que permite “diagnosticar, de un modo cooperativo (...) las acciones urbanísticas y los proyectos estratégicos básicos” (Llop, 2019).

circunscribe al setenta por ciento de la población, el área resultante de ese círculo, el número de personas por vivienda y la longitud de la línea que une los puntos extremos del suelo urbano consolidado (distancia). Partiendo de los datos relativos al área del círculo y el número de personas por vivienda, se calcula el denominado índice de compacidad (ver Tabla 55).

Así, Cáceres con sus 96.068 habitantes en 2018 (INE) y 175.023 hectáreas de superficie municipal, presenta una densidad de 0,5 habitantes por hectárea. El radio del círculo donde se encierra el setenta por ciento de la población es de 1,8 kilómetros (el menor valor de la tabla junto con Lleida, lo que indica un alto potencial peatonal), resultando un área de 1.000,6 hectáreas y un índice de compacidad de 0,19. La distancia entre los dos puntos más extremos del núcleo urbano es de 7 kilómetros.

Atendiendo a la Tabla 55, Cáceres destaca por el gran tamaño de su superficie municipal, en la órbita de la media de las 45 ciudades latinoamericanas recogidas en el estudio CIMES, pero a diferencia de éstas, su escasa población la sitúa en una bajísima densidad, la más baja de la tabla, seguida de lejos por el ejemplo comparativo de Lleida. En referencia a esta otra ciudad española, cabe señalar que de haber tomado en Cáceres el número de viviendas principales (37.050), en lugar de las totales (50.0295) que figuran en el Censo INE de 2011, su índice de compacidad sería idéntico al de aquella (0,26).

### **3.6.3 La producción planificadora**

La dimensión en planta del tejido urbano existente es, como ya se ha señalado, resultado en buena parte del desarrollo y ejecución de unos determinados instrumentos de ordenación, por lo que procede cuantificar esta producción planificadora.

Sin contar ordenanzas municipales de distinta índole relacionadas con el urbanismo (edificación, accesibilidad, ruido,...), se han contabilizado 278 instrumentos de ordenación aprobados definitivamente (ver Tabla 56) desde que entró en vigor la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, primer código urbanístico como tal. De dichos instrumentos, el tipo más recurrente con diferencia es el estudio de detalle (ED), con un cuarenta y tres por ciento del total, seguido de las modificaciones de plan general (MPG), un quince por ciento, y los planes parciales (PP), con el doce por ciento.

Atendiendo a la secuencia cronológica de las aprobaciones definitivas de los instrumentos de ordenación, comprobamos en la Figura 144 que en el periodo de vigencia del primer plan general (1961-1978), además de éste, aparecen fundamentalmente planes parciales de desarrollo de suelo urbanizable. En el segundo periodo (primera revisión del PG, años 1979-1998), los planes parciales siguen produciéndose hasta mediados los noventa, retomándose en el siguiente periodo (segunda revisión PG, años 1999-2009) en plena “década prodigiosa del urbanismo español” (Burriel, 2008), a los que se suman los proyectos de interés regional (PIR) aprobados por la Comunidad Autónoma y que se ejecutan al margen del PG. Por el contrario, en el último periodo (tercera revisión PG, años 2010-2018) desaparecen unos y otros.

Tabla 56. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente en el municipio de Cáceres, entre los años 1956 y 2018.

	<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>UDS</b>
Planeamiento general	PG*	6 2%
	MPG	41 15%
		47 <b>17%</b>
Desarrollo suelo urbanizable	PAU	6 2%
	MPAU	1 0%
	PP	32 12%
	MPP	17 6%
		56 <b>20%</b>
Planeamiento especial	PE	16 6%
	MPE	19 7%
		35 13%
Estudios de detalle	ED	123 44%
	MED	3 1%
		126 <b>45%</b>
Otros instrumentos urbanísticos	DEL	4 1%
	NC	2 1%
		6 2%
Proyectos de Interés Regional	PIR	5 2%
	MPIR	6 2%
		11 <b>4%</b>
<b>Total</b>		<b>278 100%</b>

\* Aunque han sido cuatro los PG aprobados en la historia del municipio de Cáceres, se han computado las aprobaciones definitivas de los mismos, ocurriendo que el segundo de ellos obtuvo tres aprobaciones definitivas parciales.

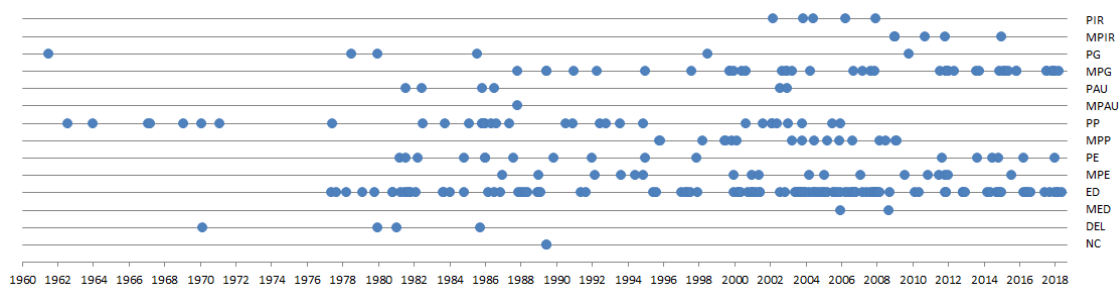


Figura 144. Cáceres. Cronograma de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.

Pero de entre todos los instrumentos aprobados, el objetivo es distinguir los que han supuesto la creación de nuevo suelo urbanizado, los responsables de la ampliación de los límites de la ciudad. Así, en la Figura 146 ya sólo aparecen 55 instrumentos, con los

mismos segmentos de concentración que los descritos al hablar de la Figura 144. Se distinguen dos etapas de estancamiento local en términos urbanísticos que tienen correspondencia con sendas crisis económicas mundiales, la primera entre 1970 y 1977 (Aparicio, 2014), y la segunda entre 2008 y 2015 (Martí-Costa y Tomás, 2016). En la Figura 145 se muestra la localización de cada una de las actuaciones.

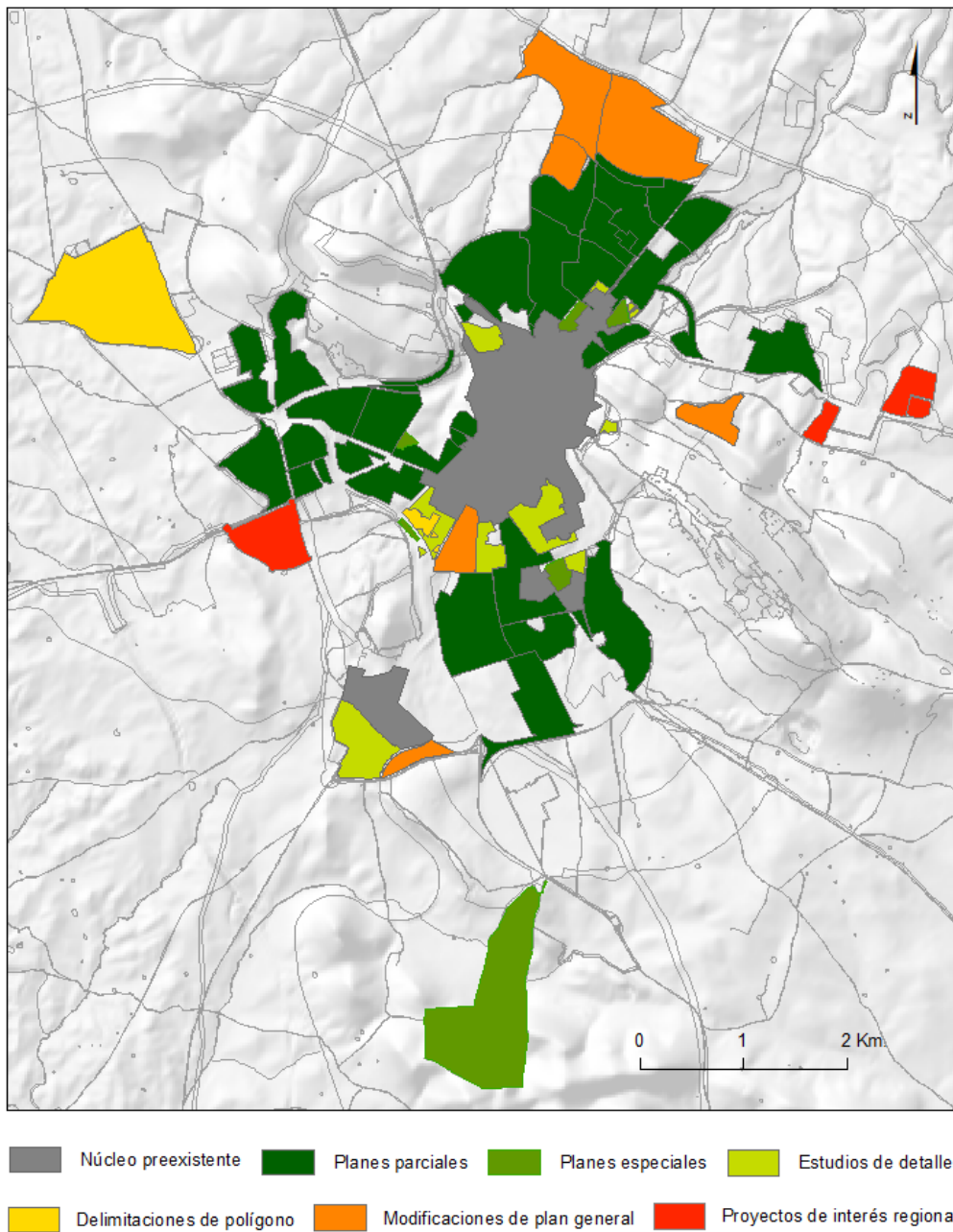


Figura 145. Cáceres. Suelo urbanizado según tipos de instrumentos de ordenación durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.

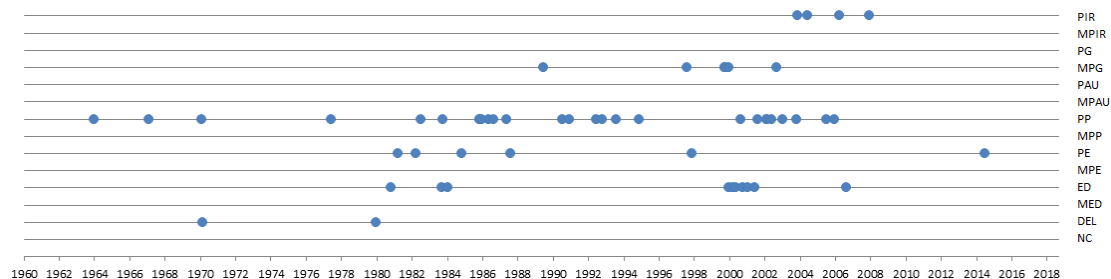


Figura 146. Cáceres. Cronograma de aprobación de instrumentos de ordenación cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 57 comprobamos cómo en este desarrollo expansivo del tejido urbano los planes parciales son los mayores responsables, tanto por el número de ellos como por el tamaño de suelo a transformar, la edificabilidad y la cantidad de viviendas que proyectan. En lo que respecta a los estudios de detalle, también significativos en su aporte de viviendas, hay que señalar que un número notable de ellos, integrados en programas de ejecución, ordenan la totalidad de la unidad de actuación, cuestión poco ortodoxa en principio pues su ámbito debería reducirse a manzanas completas, dejando la ordenación del conjunto del ámbito a planes parciales o especiales en función de la clase de suelo.

Tabla 57. Cáceres. Suelo urbanizado según tipos de instrumentos de ordenación durante el periodo 1961-2018.

Descripción	Instrumentos (uds.)	Suelo urbanizado (m2)	Techo edificable (m2)	Viviendas (uds.)
Planes parciales	27	6.877.277	3.151.065	20.693
Planes especiales	6	1.264.154	180.240	959
Estudios de detalle	10	829.737	665.700	5.309
Delimitaciones de polígono	2	1.154.997	1.167.245	793
Modificaciones de plan general	6	1.785.799	717.573	4.427
Proyectos de interés regional	4	585.589	365.229	1.992
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>12.497.552</b>	<b>6.247.052</b>	<b>34.173</b>

Tabla 58. Cáceres. Instrumentos de ordenación de iniciativa pública cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia.

Descripción	Aprobación definitiva	Órgano promotor	Suelo urbanizado (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Viviendas estimadas (uds.)
Plan Parcial Dehesa de los Caballos Remodelado	29/05/1970	Ministerio de Vivienda	335.114	195.180	1.879
Delimitación Polígono Industrial Las Capellanías	27/06/1970	Ministerio de Vivienda	1.102.527	1.070.457	0
Plan Especial de Reforma Interior Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	20/07/1981	Ayuntamiento	52.490	30.946	252
Plan Parcial Mejostilla 1	09/11/1982	Ayuntamiento	265.996	70.000	500
Plan Parcial Mejostilla 2	10/02/1984	Ayuntamiento	150.676	57.750	400
Plan Parcial Mejostilla 3	12/09/1986	Ayuntamiento	296.100	111.550	940
Plan Parcial del Campus Universitario	19/12/1986	Universidad de Extremadura	284.753	54.885	0
Modificación PG polígono Los Fratres (Área RP-55-2)	20/10/1989	Ayuntamiento	181.128	179.055	1.380
Proyecto de Interés Regional de las instalaciones de la Consejería de Agricultura en Avenida de la Universidad	09/03/2004	Junta de Extremadura	71.671	6.267	0
Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión	28/09/2004	Junta de Extremadura	38.209	12.093	0
Proyecto de Interés Regional del Junquillo	25/07/2006	Junta de Extremadura	332.288	274.690	1.992
Proyecto de Interés Regional del Hospital en la finca del Cuartillo	11/04/2008	Junta de Extremadura	143.421	72.179	0
<b>Total</b>			<b>3.254.373</b>	<b>2.135.052</b>	<b>7.343</b>

En cuanto a las modificaciones de plan general, todas consisten en reclasificaciones de suelo, la mayoría de ellas sobrevenidas por la Ley 3/1995 de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura (BOE 30/05/1995). Y en lo referido a planes especiales uno de ellos, distanciados de la ciudad al sur, concentra la mayor porción de suelo, cuyo destino al margen del plan se motiva en la Ley 4/1990, de 25 de octubre, de oferta turística complementaria (BOE 10/04/1991).

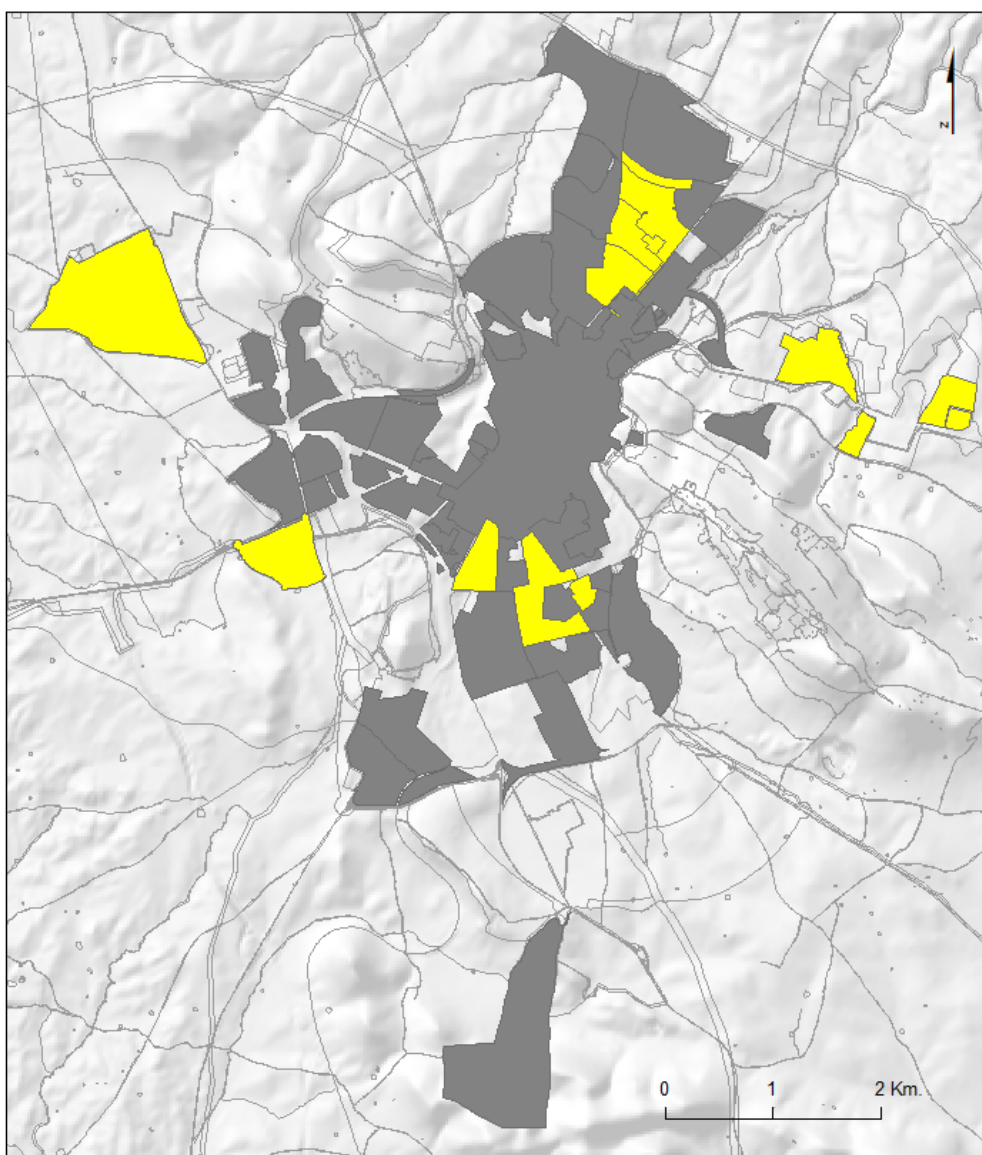


Figura 147. Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación de iniciativa pública durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.

El suelo urbanizado según instrumentos de ordenación de iniciativa pública representa un 26% del total, mientras que en términos de techo edificable supone un 34%, y

respecto del total de viviendas previstas en dicho suelo, un 21% (ver Tabla 58 y Figura 147).

Los primeros desarrollos públicos, de considerable magnitud, son emprendidos por el Estado (1970) para el uso residencial predominantemente plurifamiliar en la Dehesa de los Caballos y para la actividad industrial en las Capellanías. La urbanización de la Dehesa de los Caballos, partiendo de la ciudad consolidada, va a permitir coser los desarrollos dispersos del Carneril-Llopis y del Espíritu Santo, así como la iniciada construcción de las viviendas unifamiliares de “Las Trescientas”, las cuales constituyen la excepción al predominio de bloques residenciales abiertos en altura. Por el contrario, la ubicación de las Capellanías, alejada de la ciudad, pretende separar la molesta actividad fabril de la población. Tras el protagonismo municipal en los desarrollos durante toda la década de los ochenta, en el siglo XXI, la iniciativa le corresponderá a la Junta de Extremadura a través de la figura del Proyecto de Interés Regional.

Tabla 59. Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación al margen del plan municipal.

Descripción	Aprobación definitiva	Suelo urbanizado (m2)	Techo edificable (m2)	Viviendas (uds.)
Modificación PG reclasificación de la Cañada	24/11/1997	88.211	59.493	485
Plan Especial de la urbanización Ceres Golf	24/03/1998	1.106.257	83.267	258
Modificación PG reclasificación Mejostilla de Espadero	02/02/2000	181.656	77.105	665
Modificación PG reclasificación de Cáceres el Viejo (Mejostilla PROEXA)	02/02/2000	678.627	125.370	1.348
Modificación PG reclasificación Residencial Universidad	25/04/2000	156.698	85.710	549
Proyecto de Interés Regional de las instalaciones de la Consejería de Agricultura en Avenida de la Universidad	09/03/2004	71.671	6.267	0
Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión	28/09/2004	38.209	12.093	0
Proyecto de Interés Regional del Junquillo	25/07/2006	332.288	274.690	1.992
Proyecto de Interés Regional del Hospital en la finca del Cuartillo	11/04/2008	143.421	72.179	0
<b>Total</b>		<b>2.797.037</b>	<b>796.174</b>	<b>5.297</b>



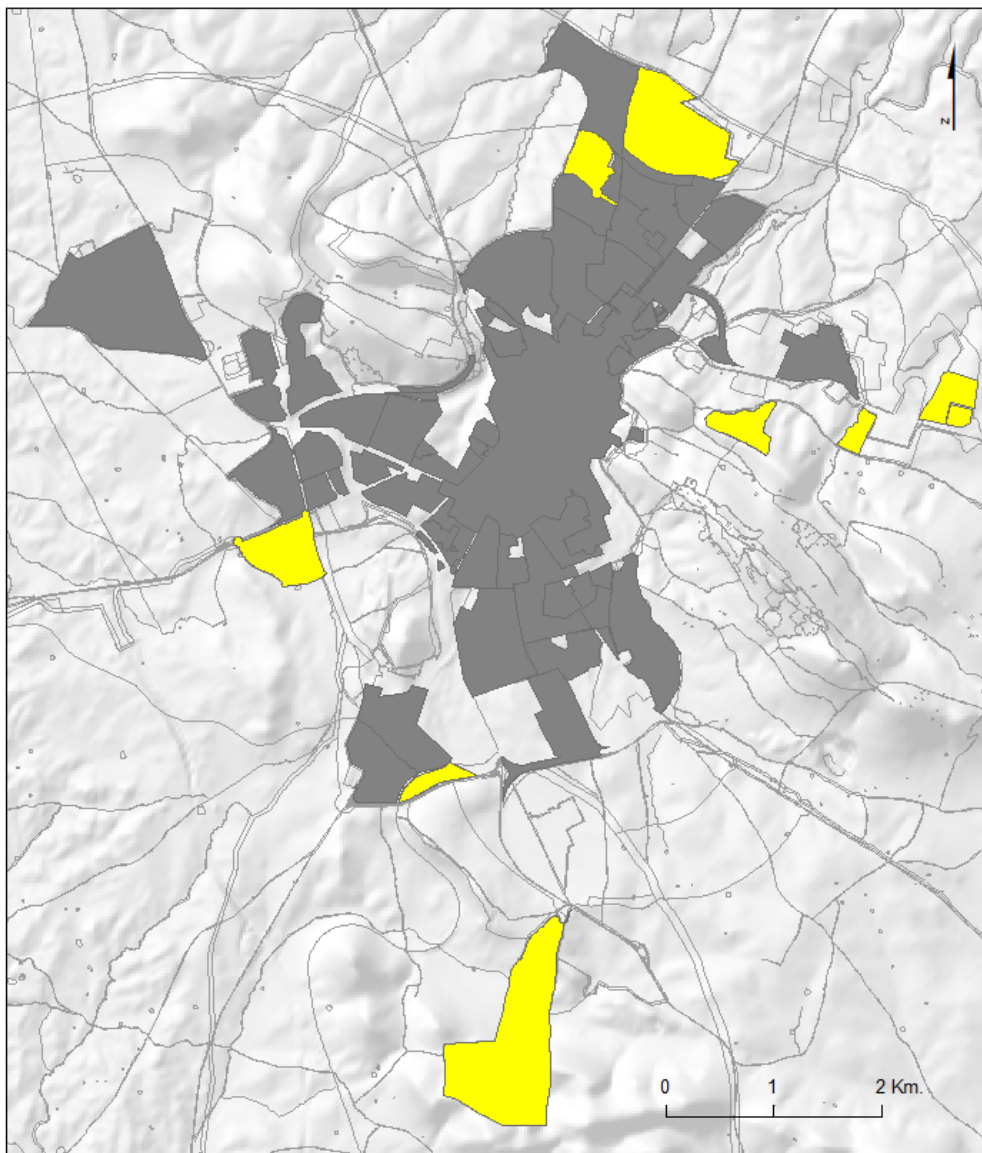


Figura 148. Cáceres. Suelo urbanizado según instrumentos de ordenación al margen del plan municipal durante el periodo 1961-2018. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.

El suelo urbanizado según instrumentos de ordenación al margen del plan municipal (ver Tabla 59 y Figura 148), tanto de iniciativa privada como pública (alguno de estos últimos aparecen por tanto también en la Tabla 58), representa un 22% del total, mientras que en términos de techo edificable supone un 13%, y respecto del total de viviendas previstas en dicho suelo, un 16%. El elemento común en todos estos desarrollos es su ubicación periférica, incluso desconectada en un principio, con respecto el núcleo urbano consolidado.



## **4 DISCUSIÓN**

### **CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS SOBRE LOS RESULTADOS**

En la conformación del núcleo urbano, los resultados indicados responden únicamente al estudio del planeamiento contemplado en la legislación urbanística. Sin embargo no se recogen aquellas operaciones de transformación de suelo que aun estando ordenadas en el planeamiento urbanístico general son ejecutadas como obras públicas sin adscripción a planeamiento de desarrollo. Tal es el caso de muchos de los considerados sistemas generales viarios (travesías y variantes de las carreteras, la mayor parte del trazado de la ronda norte, etc.), zonas verdes como el Parque del Príncipe y el Cuartillo, los terrenos donde se localizan equipamientos como las estaciones eléctricas, la cárcel, la depuradora, la residencia asistida o el complejo deportivo del Cuartillo, a lo largo de la carretera de Trujillo, el estadio de fútbol Príncipe Felipe en la carretera de Salamanca o las instalaciones ferroviarias que conforman el borde suroeste del tejido urbano.

Al igual que alguna de las anteriores, otras actuaciones más o menos legitimadas en su momento, como el recinto ferial y las instalaciones militares al sur o la fábrica de INDUYCO al norte, se localizaron entonces fuera de la ciudad quedando finalmente inmersas o cosidas a su trama. Hay que tener en cuenta que muchas de ellas fueron previstas en otras planificaciones sectoriales en general ajenas a la esfera municipal. Como elementos adheridos a esta trama urbana, además habría que consignar los desarrollos irregulares al margen de la ordenación como los surgidos en la zona septentrional de San Marquino, los polígonos predominantemente industriales de Charca Musia y la carretera de Mérida (actual Avenida Juan Pablo II) o el polígono ganadero junto a Cáceres el Viejo, unos y otros en los extremos este, norte y sur del desarrollo urbanístico legalmente materializado. Ni sus superficies de suelo ni de techo, ni el número de viviendas que en su caso en ella pueden localizarse, se encuentran por tanto entre los datos de la investigación llevada a cabo.

Tampoco ha sido objeto del estudio ni la edificabilidad ni el número de viviendas dentro de los límites de la ciudad preexistentes con anterioridad a 1961 y que obviamente se ha incrementado producto de las posibilidades de la ordenación urbanística ulterior (incremento de alturas, segregaciones parcelarias, sustitución edificatoria, transformación de edificios de viviendas unifamiliares en viviendas colectivas o plurifamiliares, etc.)<sup>331</sup>. Sin embargo, los resultados sí son significativos ya que además de ocupar mayoritariamente la envolvente del suelo urbanizado (ver Figura 149) nos

---

<sup>331</sup> Como ejemplos de actuaciones de regeneración y renovación del tejido urbano existente, cabe citar el estudio de detalle por el que se crea la actual calle Hernando de Soto (1986), la modificación del PG reordenadora de Casas Baratas (1989), la reutilización residencial de los terrenos del Cuartel Infanta Isabel (2001), del antiguo matadero de San Blas (proyecto de compensación del área de reparto SB-5 “El Refugio” aprobado por Resolución de Alcaldía de 22 de noviembre de 2002) y de las calificadas como zonas verdes en la Ribera del Marco (programa de ejecución de San Francisco 07 aprobado en 2004), así como de los terrenos entre la estación de tren y de autobuses (programa de ejecución de San Antonio 06 aprobado en 2005).

muestran la evolución de la dinámica urbanística reglada, con sus tendencias e intensidades.

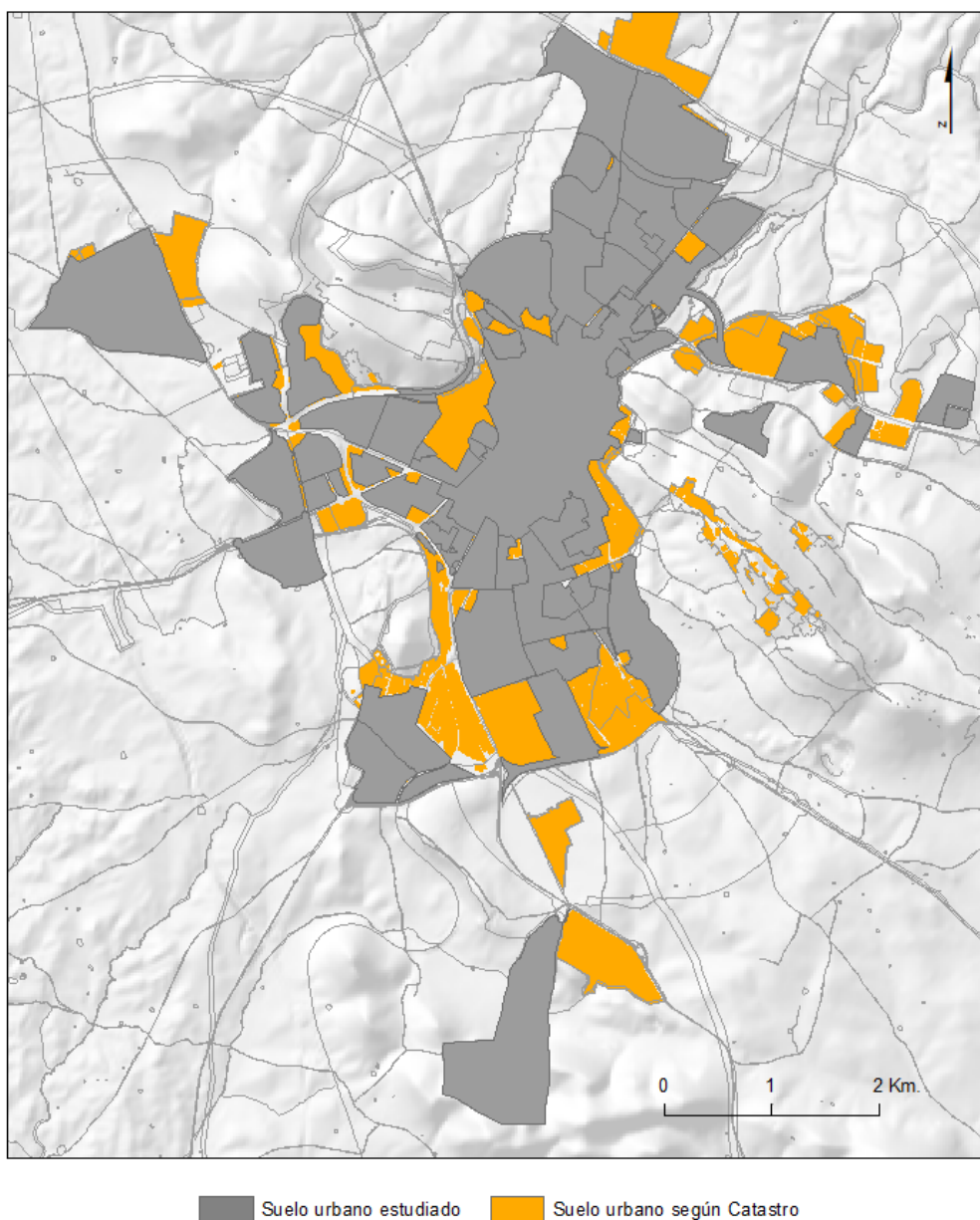


Figura 149. Cáceres. Suelo urbano estudiado y suelo urbano según Catastro. Fuente: Elaboración propia con bases SITEX y Catastro.

Tabla 60. Sistema de Información Urbana. Datos alfanuméricos de las áreas de desarrollo del municipio de Cáceres.

Planeamiento:	Plan general (2010)
Fecha imagen fotointerpretación:	2016
Superficie áreas de desarrollo (m2):	33.485.300
Suelo no urbanizado (%):	77,44
Suelo urbanizado o en proceso (%):	22,56
Número de viviendas previstas:	51.495
Número de viviendas pendientes:	45.373
Densidad de viviendas por sectores (viv/ha):	24,42
Edificabilidad residencial (m2) prevista:	7.058.966
Edificabilidad residencial (m2) pendiente:	6.240.797
Edif. actividades económicas <sup>332</sup> (m2) prevista:	4.282.637
Edif. actividades económicas (m2) pendiente:	3.658.893
Edificabilidad industrial (m2) prevista:	2.473.193
Edificabilidad industrial (m2) pendiente:	1.999.724
Edificabilidad terciario (m2) prevista:	1.809.444
Edificabilidad terciario (m2) pendiente:	1.659.169

Fuente: Comunidad Autónoma y elaboración SIU

Fecha actualización. 12/06/2018

Los resultados reúnen datos que actualmente se encuentran dispersos e incompletos en lo que respecta a los trámites administrativos de aprobación publicados (SITEX), con discrepancias entre el registro de instrumentos autonómico y municipal, que ahora son completados en este trabajo y en el que se introduce la información geométrica de su ámbito junto a los parámetros más significativos de cada uno de los instrumentos de planeamiento que han supuesto la creación de nueva urbanización (superficie,

---

<sup>332</sup> No se ha encontrado en la descripción de la metodología seguida en el SIU (Ministerio de Fomento, 2019b), la diferencia entre “actividades económicas” y las que pueden englobarse en los tipos “industrial” y “terciario”.

edificabilidad y número de viviendas), todo ello generando una información en formato SIG que pretende servir de base para ser enriquecida, y en su caso corregida, con más indicadores (dotaciones, tipologías, densidades,...) que permitan llevar a cabo el seguimiento sistemático del proceso urbanizador subsiguiente al 2018, último año del estudio efectuado.

Antes se ha aludido a que los resultados son susceptibles de ser corregidos, y ello porque en algunos casos las previsiones del planeamiento no se corresponden con la realidad materializada por múltiples causas, las cuales pueden darse a lo largo del tiempo, bien por innovaciones en la ordenación, por ajustes de la superficie de actuación, por litigios cuyos resultados hacen variar la asignación de solares o aprovechamientos urbanísticos, o por no agotar el total del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones edificatorias ulteriores, entre otras. En determinados casos, incluso, sobre todo en algunos instrumentos de ordenación del primer periodo (1961-1978), no se definen los parámetros de edificabilidad o de número de viviendas, por lo que se ha acudido a las fuentes de Catastro, las cuales no siempre muestran el destino final de cada uno de los componentes del inmueble. Como quiera que el objetivo es mostrar en lo posible la situación real, no siendo ésta estática (cambios de uso, de vivienda a oficina o viceversa, división de una vivienda en apartamentos, sustitución por usos compatibles de acuerdo con la ordenanza correspondiente, etc.), ha de tenerse en cuenta la posible desviación de los valores cuantitativos, lo que no desvirtúa la correspondencia con otros indicadores publicados como los Censos de Población y Viviendas (Instituto Nacional de Estadística, 2019)<sup>333</sup> o el Sistema de Información Urbana (Ministerio de Fomento, 2019a)<sup>334</sup>. De esta última fuente, se recogen en la Tabla 60 los datos alfanuméricos de las áreas de desarrollo del municipio de Cáceres (ver Figura 150).

---

<sup>333</sup> Estos Censos se refieren a la información recabada en el año 2011, con lo que no cubre completamente el último periodo de nuestro estudio. Por otra parte, al tomar como ámbitos de referencia las secciones censales, sus datos no son extrapolables a todas las áreas de desarrollo estudiadas en nuestro trabajo.

<sup>334</sup> Respecto del Sistema de Información Urbana (SIU), cabe decir que únicamente analiza los datos referidos áreas de desarrollo previstas en el PG vigente, interpretando erróneamente como suelo urbano no consolidado las que incorporan la ordenación del planeamiento de desarrollo del anterior PG de 1998 (consignadas como API y UZI), estando ya plenamente urbanizadas, siendo el caso más palmario el API. 23.01 que se corresponde con la delimitación PEPRPACC. En cuanto a la precisión del análisis, de las diferentes metodologías existentes para determinar el grado de desarrollo de la urbanización, el SIU utiliza la estimación a través de trabajos de fotointerpretación de las imágenes satelitales u ortofotos disponibles más recientes, justificando expresamente en la descripción de su modelo de datos que tal método presenta las siguientes ventajas e inconvenientes:

“Entre las ventajas se puede destacar la homogeneidad de la fuente de información, la posibilidad de disponer de una imagen que cubra la totalidad del territorio con una antigüedad razonable. Además, se prevé que las nuevas tecnologías y el desarrollo de diferentes iniciativas, como por ejemplo, el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), hará posible contar con imágenes que permitan realizar un seguimiento cada día más actual del proceso de desarrollo urbano.

Entre los inconvenientes se puede mencionar la inexactitud del cálculo realizado en algunos de sus resultados. En este sentido, se puede decir que estimar el porcentaje de suelo del Área de Desarrollo que está urbanizado o en proceso de urbanización o determinar si se ha comenzado el proceso de edificación

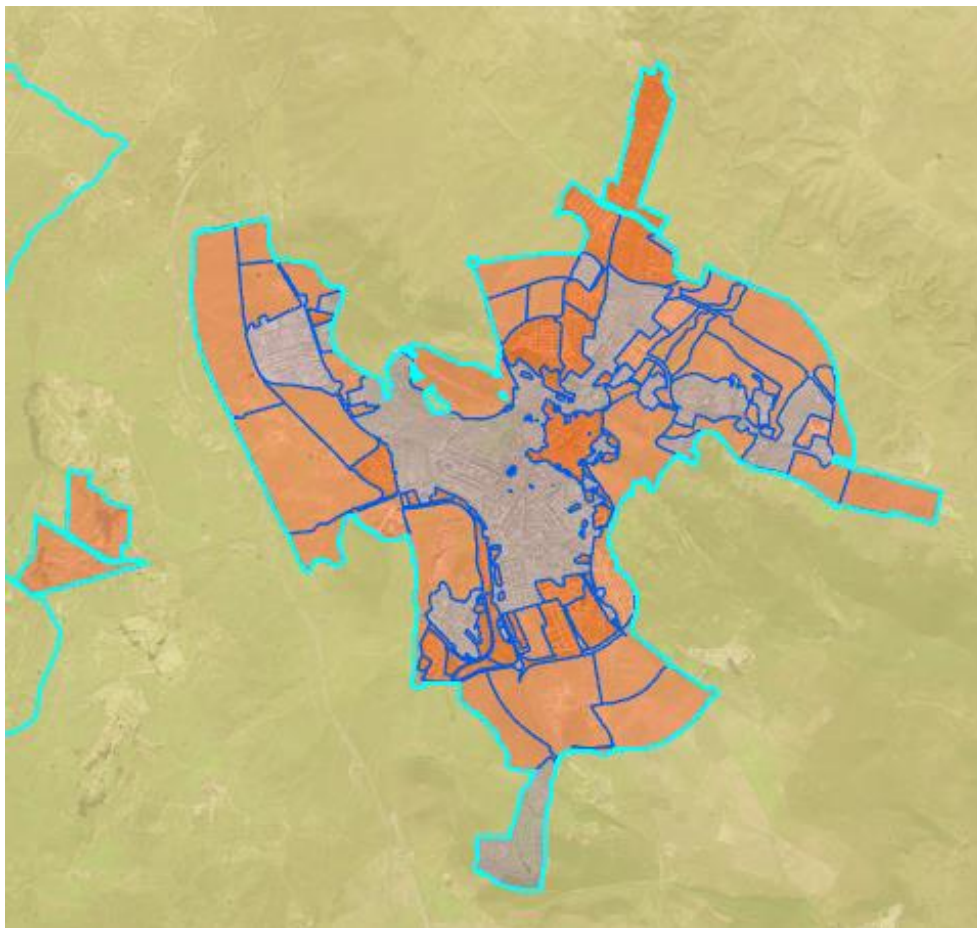


Figura 150. Sistema de Información Urbana. Áreas de desarrollo del municipio de Cáceres. Fuente: Ministerio de Fomento.

## **COMPARATIVA CON OTRAS CIUDADES**

Partiendo de las fuentes anteriores, en el año 2015 el Ministerio de Fomento publicó un estudio sobre la situación actual de ámbitos con especial potencialidad edificatoria incluidos en el Sistema de Información Urbana “SIU” (Ministerio de Fomento, 2015)

---

puede tener un elevado grado de fiabilidad, no obstante, la estimación de la edificabilidad materializada y la pendiente de materializarse constituye una aproximación sujeta a un importante margen de error.

En todo caso, debe resaltarse que la determinación o estimación del grado de desarrollo constituye una de las cuestiones que están sujetas a un mayor desarrollo en el ámbito del Grupo de Trabajo del SIU para encontrar una metodología de trabajo común que explore las diferentes posibilidades para su determinación, por ejemplo, a partir de la información catastral, como se ha realizado en la mencionada publicación «Sectores Residenciales en España 2014», o a partir de información de licencias municipales, lo que requeriría encontrar nuevos cauces de colaboración y comunicación con las administraciones competentes” (Ministerio de Fomento, 2019b; 14).

cuyo objetivo era actualizar<sup>335</sup> y completar la información sobre la situación y evolución reciente de los principales ámbitos de desarrollo urbanístico residencial, a partir de los datos recogidos en el SIU, centrándose en aquellas áreas de desarrollo (que denomina sectores) de los municipios cuyo número previsto de viviendas es igual o superior a las 1.000 unidades y que presentan un grado de edificación inferior al 70 por ciento. Sin embargo, en el caso de Cáceres el estudio sólo incorpora Rio Tinto y Junquillo como sectores urbanizados y el resto sectores aún no urbanizados<sup>336</sup> (Ministerio de Fomento, 2015; 11, 15, 909, 929-934), por lo que sus resultados —salvo lo relativo al “suelo desarrollado” que difiere en algo más de 100 hectáreas, lo que representa un 7 % de diferencia (ver Figura 151)— no son comparables con los de nuestro trabajo, que sólo cuantifica el suelo urbanizado.

<b>Cáceres</b>			
Superficie total (ha):	<b>175.479,7</b>	Población en 2014:	<b>95.855</b>
		Viviendas en 2011:	<b>50.293</b>
		Código INE:	<b>10037</b>

<b>Clases de suelo SIU</b>		<b>Áreas de suelo de desarrollo</b>	
URBANO CONSOLIDADO		SIN INICIAR LA URBANIZACIÓN	<b>727,6</b> ha <b>53,5</b> %
URBANO NO CONSOLIDADO	<b>252,5</b> ha <b>0,1</b> %	URBANIZADO O EN PROCESO DE URBANIZACIÓN	<b>375,5</b> ha <b>27,6</b> %
URBANIZABLE DELIMITADO	<b>1.107,6</b> ha <b>0,6</b> %	EN PROCESO DE EDIFICACIÓN	<b>124,9</b> ha <b>9,2</b> %
URBANIZABLE NO DELIMITADO	<b>1.896,7</b> ha <b>1,1</b> %	EDIFICADO	<b>44,1</b> ha <b>3,2</b> %
NO URBANIZABLE	<b>169.093,3</b> ha <b>96,4</b> %	DESARROLLO CONSOLIDADO	<b>88,0</b> ha <b>6,5</b> %
SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS	<b>1.705,0</b> ha <b>1,0</b> %		

EDIFICABILIDAD TOTAL		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		NÚMERO DE VIVIENDAS	
Prevista (m <sup>2</sup> )	Pendiente (m <sup>2</sup> )	Prevista (m <sup>2</sup> )	Pendiente (m <sup>2</sup> )	Previstas	Pendientes
<b>6.178.226</b>	<b>5.302.747</b>	<b>4.785.256</b>	<b>4.099.871</b>	<b>35.029</b>	<b>29.776</b>

Figura 151. Sectores residenciales en España 2014. Datos del municipio de Cáceres. Fuente: Ministerio de Fomento (pág. 929).

Sin embargo, procede detenerse en el referido estudio del año 2015 porque en el caso de las “áreas de suelo de desarrollo” en Cáceres consigna aún un 53,5 por ciento “sin iniciar la urbanización”, frente a las otras ciudades de la misma Comunidad Autónoma de Extremadura incluidas en el muestrario, como Badajoz (34,2 %) o Mérida (45,1 %), ambas con menores porcentajes de suelo pendiente de transformación. Por el contrario, Plasencia (70,2 %) y Los Santos de Maimona (87,9 %) presentan porcentajes muy elevados de terrenos en esta situación, siendo muy parecido al cacereño el dato correspondiente a Villanueva de la Serena (53,7 %).

Como quiera que al tratar la dimensión urbana Cáceres es comparada con Lleida (ver 3.6.2), procede señalar que en este caso también se encuentran similitudes entre ambas ya que esta última, según el mismo estudio de 2015, presenta un porcentaje similar de

<sup>335</sup> En 2011 se había publicado por primera vez dicho estudio, pero éste recogía sólo el 20 por ciento de los municipios que aparecen en el de 2015.

<sup>336</sup> Erróneamente considera que Aldea Moret I (APE 33.01) ya se encuentra urbanizado, así como el Nuevo Ferial (Sector S. 1.03) que aún no ha iniciado la ejecución material de la urbanización.



áreas de desarrollo sin iniciar la urbanización (58,9 %). En cuanto a otras ciudades españolas en el entorno de la talla poblacional de Cáceres<sup>337</sup>, se nos ofrecen datos muy desiguales: como en Las Rozas de Madrid (14,8 %), Lorca (83,9 %), Roquetas de Mar (69,3 %) o Santiago de Compostela (64,1 %).

En cuanto a las características del desarrollo urbano experimentado, también el estudio del Ministerio de Fomento nos sirve para comprobar cómo Cáceres presenta datos intermedios (habitantes y número de viviendas en proporción al suelo desarrollado) entre los resultantes del heterogéneo conjunto de ciudades antes referidas, con un suelo desarrollado notablemente inferior a su semejante en talla poblacional y también incluida en la lista del Patrimonio Mundial, Santiago de Compostela. En cambio, las proporciones que guarda con las vecinas Mérida y Plasencia son más parecidas, no así con los altos valores de Badajoz, sólo superados por Lorca (Región de Murcia) en lo que respecta a habitantes por hectárea de suelo desarrollado (ver Tabla 61).

Tabla 61. Sectores residenciales en España 2014 (Ministerio de Fomento). Resumen indicativo de varias ciudades.

Municipio	Población 2014	Viviendas 2011	Suelo desarrollado (Ha)	Hab/Ha	Viv/Ha
Cáceres	95.855	50.293	1.424,6	67,3	35,3
Badajoz	150.517	72.047	1.531,2	98,3	47,1
Mérida	58.985	28.985	917,3	64,3	31,6
Villanueva de la Serena	26.101	13.149	448,5	58,2	29,3
Plasencia	40.892	22.418	673,6	60,7	33,3
Los Santos de Maimona	8.249	3.691	198,5	41,6	18,6
Lleida	139.176	66.415	1.489,9	93,4	44,6
Las Rozas de Madrid	92.784	35.388	2.552,7	36,3	13,9
Lorca	91.759	36.985	877,2	104,6	42,2
Roquetas de Mar	91.682	57.286	1.175,7	78,0	48,7
Santiago de Compostela	95.800	56.176	2.075,6	46,2	27,1

<sup>337</sup> Según los datos del Registro de Entidades Locales (Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, 2019), las localidades comprendidas entre 90.000 y 100.000 habitantes son, por orden de menor a mayor: Sant Cugat del Vallès (Barcelona), Lorca (Murcia), San Fernando (Cádiz), Las Rozas de Madrid (Madrid), Cáceres (Cáceres), Roquetas de Mar (Almería) y Santiago de Compostela (A Coruña).



Figura 152. Comparativa de las tramas urbanas de algunas ciudades españolas. Fuente: elaboración propia sobre la capa de parcelas urbanas de Catastro.

En cuanto a la forma de la trama urbana en estas ciudades de talla poblacional similar, resulta muy diversa, condicionada como sabemos por los accidentes geográficos de los lugares donde se localiza. Así, ya señalamos cómo la Sierrilla y la Montaña estrechan el

desarrollo este-oeste en el centro de Cáceres; en Roquetas de Mar se despliegan a lo largo de la costa los más de trece kilómetros de su longilíneo núcleo urbano; en dos queda dividido el de Lleida, atravesado por el Río Segre. Pero otros factores añadidos caracterizan la planta urbanizada en el resto, como la ramificada y dispersa conformación de Santiago de Compostela, derivada de su organización territorial mediante parroquias; o la fuerte vertebración axial que, entre la sierra y el valle, la carretera nacional 340a supone en el núcleo de Lorca, sumándose las múltiples pedanías de su entorno; o la conurbación urbana que en Las Rozas de Madrid se funde al sur con Majadahonda, extendiéndose hacia el norte en sucesivas urbanizaciones.

### **LA NOVEDAD FORMAL QUE APORTA LA INVESTIGACIÓN**

Lo que aporta el resultado de nuestra investigación es que se reúnen en una única base los datos espaciales y alfanuméricos de la ordenación, así como los del procedimiento administrativo de aprobación de cada uno de los componentes del historial de planeamiento, en este caso referidos al municipio de Cáceres, lo que permite un profundo análisis y seguimiento de la dinámica urbanística sin salir de dicha fuente. Este análisis, además, pone de manifiesto que los historiales municipales y autonómicos al respecto no son del todo precisos y no sistematizan plenamente la información, pues lo relativo al expediente administrativo y al propio contenido documental de los instrumentos de ordenación se consignan por separado, si bien es cierto que la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio está llevando a cabo una laboriosa tarea de vectorización del planeamiento vigente, con un registro de los parámetros característicos de cada uno de ellos siguiendo el modelo de datos del mencionado Sistema de Información Urbana (SIU).

La compilación realizada ha conllevado un notable esfuerzo, provocado sin duda por la falta de normalización y sistematización tanto en la tramitación como en el contenido de los instrumentos de planeamiento que existen en el ordenamiento municipal y autonómico. Por ello, desde ambas administraciones ha de legislarse para conseguir que procedimiento y determinaciones de planeamiento y de ejecución se sometan a unas reglas que permitan alimentar automáticamente la referida base de datos (georreferenciación, codificación, matriz de usos, parámetros característicos, etc.), como por ejemplo ocurre en Aragón<sup>338</sup>, Asturias<sup>339</sup>, Canarias (Blanco y Barbero, 2010), Castilla la Mancha<sup>340</sup>, Castilla y León<sup>341</sup>, Galicia<sup>342</sup>, Navarra (Bescós y Echamendi 2009) y la Comunitat Valenciana<sup>343</sup>.

---

<sup>338</sup> Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (Boletín Oficial de Aragón 02/06/2017).

<sup>339</sup> Resolución de 2 de diciembre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el sistema de información territorial del Principado de Asturias (Boletín Oficial del Principado de Asturias 07/04/2010).

<sup>340</sup> Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Diario Oficial de Castilla-La Mancha 07/07/2010).

El mero cumplimiento de las disposiciones normativas no impide que el resultado formal del planeamiento ofrezca una dispar estructura de contenidos, de modo que la necesaria coherencia, en relación con el objetivo de racionalización del sistema de planificación, se ve comprometida. Por ello, afrontar la normalización sistemática del conjunto de determinaciones que conforman el planeamiento, sin que por ello se vean alteradas ni la iniciativa (incluso particular en el caso de los planes de desarrollo) ni las competencias y facultades de las administraciones actuantes, facilitaría su recopilación y difusión integrada desde una perspectiva global. Con ello los beneficios a alcanzar son múltiples: posibilitar un mayor entendimiento y coherencia entre los distintos planeamientos; que quien se acerque a ellos interprete su significado con rapidez y acceda a sus determinaciones con facilidad; favorecer análisis que trasciendan la escala municipal obteniendo datos del conjunto de la región (polígonos industriales, suelo residencial, edificabilidades, etc.); que puedan ser divulgados y consultados de forma estructurada, dando cumplimiento a las directivas europeas y las leyes que las desarrollan, en cuanto a sistematización de datos y transparencia<sup>344</sup>. Pero, teniendo en cuenta que desde la aprobación definitiva del plan de desarrollo hasta la ejecución de la urbanización pueden pasar muchos años, es fundamental, para poder ejercer el seguimiento de la actividad de ejecución urbanística<sup>345</sup>, vincular ambos episodios, ordenación y gestión, en una misma base de datos. En esta integración sistemática de fuentes, tal y como en el propio modelo de datos del SIU se reconoce, no sólo ha de incorporarse Catastro, cuya información es cada vez más fiable gracias a su preceptiva

---

<sup>341</sup> Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico ~ITPLAN (Boletín Oficial de Castilla y León 10/04/2006).

<sup>342</sup> Orden de 10 de octubre de 2019 de aprobación de las normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia (Diario Oficial de Galicia 25/11/2019).

<sup>343</sup> Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana (Diario Oficial de la Comunitat Valenciana 15/06/2016).

<sup>344</sup> Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea ~Inspire (DOUE 25/04/2007), Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público (BOE 17/11/2007).

<sup>345</sup> “Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos” (artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015).

relación con los Registros de la Propiedad<sup>346</sup>, sino las propias licencias urbanísticas, comunicaciones previas y declaraciones responsables que habilitan la edificación y el establecimiento de actividades, cuestión que entre otros análisis permitiría verificar el cumplimiento del techo edificable planificado.

## **CLAVES DEL DESARROLLO URBANO EXPANSIVO**

Indudablemente, determinadas actuaciones dispersas por el ámbito suburbano constituyen un condicionante directriz del crecimiento expansivo de la ciudad. Así ocurrió al sur con el ensanche decimonónico en el camino a la estación de tren, e incluso con el poblamiento minero de Aldea Moret. Este último plantea unas dinámicas con el núcleo urbano principal de fuertes contrastes, pues la necesaria conexión e integración entre ambas tramas se ve obstaculizada por la barrera física que supone la red ferroviaria. De esta manera el terreno mediante perpetúa su condición de periferia marginal en parte atenuada por los desarrollos planificados y ejecutados a lo largo de la carretera N-630 (El Perú, Fratres, Polígono San Antonio).

El polígono industrial de las Capellanías (1970), distante varios kilómetros al noroeste de la ciudad, encuentra oficialmente la razón del emplazamiento en la comunicación directa con la carretera antes mencionada, el escaso valor agrícola (y por tanto, económico) de los terrenos y la procedencia de alejarse de la población, dada su destino incompatible con el uso residencial, pero no demasiado para optimizar los tiempos de desplazamiento<sup>347</sup>. Lo que encuentra menor explicación racional es la reclasificación, tres décadas después, de la Mejostilla Industrial (2002), carente de las infraestructuras de comunicación de Capellanías, al no encontrarse ejecutada aún hoy el sistema general viario consistente en la ronda super norte prevista desde el Plan General de 1978, y cuando no sólo Capellanías aún ofrecía solares sin ocupar y ya presentaba naves en desuso, sino que en el extremo opuesto de la ciudad, la Charca Musia persistía en su vocación informal de actividades productivas pendientes de ordenación regularizadora, cosa que aunque con menor intensidad también venía aconteciendo a pocos metros de la referida reclasificación, en el denominado Polígono Ganadero<sup>348</sup>. Por contra, y frente al explícito propósito de fijar industria pesada tanto en Capellanías como en su ampliación proyectada a través del área de suelo urbanizable no programado consignada como SUNP-1 (cosa que tras el PG de 2010 y sucesivas modificaciones de éste se ha ido

---

<sup>346</sup> En virtud de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE 25/06/2015), el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad cuentan con un sistema de coordinación por el cual se incorpora la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral, lo que redundará en una mayor seguridad en los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

<sup>347</sup> En la página 12 de la memoria del plan parcial de Capellanías se estima un radio de 10 kilómetros como máximo para situar los puestos de trabajo en el entorno de la ciudad, que al quedar reducidos a 3 o 4 kilómetros en el caso de Capellanías, resulta adecuado para los usuarios de la bicicleta.

<sup>348</sup> En esa relación de emplazamientos industriales hay que destacar el generado al norte y este de Aldea Moret, desvinculado ya de la actividad minera finiquitada definitivamente en los años sesenta.

reorientando para dar cabida a naves nido y usos terciarios), en la memoria de la Modificación de la Mejostilla Industrial se afirma la inexistencia de suelo “para la instalación de pequeñas industrias limpias o almacenes” (apartado 2.a). En esa misma memoria, a su vez se señala que con la actuación se facilita la integración del Polígono Ganadero (que en ese momento constituía una unidad de ejecución con fin industrial a desarrollar mediante PERI) en la trama urbana (apartado 2.b). Sin embargo, a pesar de que el PG de 2010 mantiene el mismo propósito regulador, el polígono ganadero continúa sin iniciar dicha transformación reglada. Por otra parte, la Mejostilla Industrial presenta aún buena parte de sus naves sin uso, permaneciendo sin edificar los solares destinados a usos comerciales y a equipamientos<sup>349</sup>.

A lo largo de otra carretera, al este, han proliferado desde hace más de medio siglo la implantación también dispersa de grandes equipamientos públicos: Universidad Laboral, Campus de la Universidad de Extremadura, Parque deportivo del Cuartillo, Centro Penitenciario Cáceres II, instalaciones de la Consejería de Agricultura, Centro de Cirugía de Mínima Invasión, Hospital Universitario, etc. A la propia accesibilidad que proporciona la referida carretera (N-521), este fenómeno responde a la fácil disponibilidad de los terrenos, principalmente correspondientes a la finca matriz denominada “El Cuartillo”, propiedad de la Diputación Provincial, institución colaboradora por excelencia a la hora de facilitar dicha finca para estos fines.

En cuanto a los desarrollos residenciales, a partir de la década de los ochenta, incurrirán igualmente en el crecimiento a saltos, sin respetar el orden programado en el planeamiento municipal que atiende a la secuencia racional de crecimiento en anillo o en “mancha de aceite”. Frente a dicha programación preestablecida se impone la oportunidad coyuntural, siempre tentadora para la administración actuante, que se conjuga con las iniciativas privadas sobre terrenos de su propiedad (Mejostilla 1, Sierrilla, Castellanos), o décadas después sobre suelos a bajo precio por su emplazamiento alejado de las presiones urbanísticas al no contemplar el planeamiento municipal su transformación (La Cañada, Ceres Golf, Mejostilla Espadero, Cáceres el Viejo, Residencial Universidad, El Junquillo). En el caso más reciente, con el Proyecto de Interés Regional del Junquillo (2006) se consuma el desafuero de proyectar casi dos mil viviendas al otro lado de una línea ferroviaria que las separa del resto de la ciudad y a las que se conecta únicamente por un paso construido bajo aquella. Tratándose de una

---

<sup>349</sup> Por el contrario, próximos a los límites del término municipal han proliferado en los últimos años suelos industriales como el del polígono de Las Arenas, en Malpartida de Cáceres, o el de Santiago del Campo (IMEDEXSA y HERMA), junto a la conexión con la autovía A66, los cuales responden a la búsqueda de un suelo a buen precio que ni el planeamiento urbanístico de Cáceres, ni la gestión del mismo, han sabido ofrecer a pesar de seguir siendo la cabecera territorial de entre todos los municipios limítrofes a este lado de la provincia. En cambio, incluyendo grandes infraestructuras comerciales (Centro Comercial El Faro en Badajoz, Decathlon en Mérida,...), el establecimiento de actividades económicas de envergadura encuentra mayores expectativas en la contigua provincia pacense, cuya oferta no satisfecha en Cáceres atrae a la población de esta última. Y este fenómeno no responde a que el Plan General Municipal carezca de suelo calificado para este destino, sino a expectativas de mercado cuyo nicho trasciende de lo local y que se apoya en facilidades de gestión público-privada que de no encontrarse eficazmente implementadas en una localidad se dirigen a otras donde sí puedan contar con ellas.

actuación íntegramente sujeta a regímenes de protección pública de vivienda, queda avocada a una evidente “guetificación” resultante de una doble segregación urbana, tanto por emplazamiento de la urbanización como por nivel de renta de sus habitantes (Rodríguez Toyos, 2019; 221-222). La solución no es fácil, dado que el PG vigente parte de suponer un desplazamiento de las infraestructuras ferroviarias, incluyendo la estación, que ha sido desbaratada recientemente por el Estado, al plantear únicamente una “modernización” —pero no soterramiento de las vías— para la alta velocidad. Con ello los grandes desarrollos urbanos planteados en dicho PG para la cohesión con Aldea Moret y el Junquillo difícilmente podrán ser abordados. Con todo, no debe renunciarse a la búsqueda de soluciones como la potenciación de nuevos polos urbanos abastecedores de servicios a ese lado de las vías del tren (Río Tinto y Sector 2.01), el trazado en red de recorridos alternativos, los pasos y plataformas a distinto nivel (evitando los peatonales subterráneos por inseguros) bien iluminados, el apantallamiento vegetal, el adecentamiento de las zonas de policía de la red ferroviaria, etc.

Lo cierto es que la entrada en vigor del Plan General Municipal de 2010 coincide con el estancamiento tanto del crecimiento demográfico sostenido desde la década de los sesenta, que en menos de 50 años acaba duplicando su población, como de la expansión del suelo urbanizado, esta última habiéndose producido a un ritmo muy superior al demográfico y sin guardar proporción con un crecimiento económico cuyo tejido empresarial básicamente se concentra en el sector servicios y donde menos de un 4 por ciento de empresas tienen por actividad principal la industria<sup>350</sup>. Así, permanecen plagados de solares sin edificar varios sectores residenciales de suelo urbanizable ejecutado con anterioridad al referido PG (Macondo, Vistahermosa, Maltravieso, Vegas del Mocho, Nueva Ciudad, El Junquillo, Río Tinto). Esta situación desacredita la expectativa de transformación del suelo urbanizable clasificado como tal en 2010, tanto es así que de los 23 previstos solo un sector (Nuevo Ferial) y medio (Montesol 3) se encuentran a día de hoy empeñados en una iniciación problemática según lo ya analizado. La oferta de suelo vacante residencial ya urbanizado, por tanto, se antoja suficiente a medio plazo para asumir la potencial demanda, no tanto por la cuestión demográfica sino en atención a los anhelos de emancipación, cambio domiciliario en sustitución de la “vieja” vivienda existente y, mucho más recientemente y tras la primera e histórica fase de confinamiento por el COVID-19<sup>351</sup>, la búsqueda de espacios exteriores de uso privado más generosos que los existentes en las compactas manzanas de la ciudad consolidada. Ante esto último, que sin duda volverá a poner en escena modelos de suburbanización residencial autónoma antagónicos con el principio de sostenibilidad urbana y territorial, llega ese momento tantas veces invocado, un nuevo cambio de paradigma (una “nueva normalidad” también en el urbanismo) en el que dar

---

<sup>350</sup> Según datos del INE, en 2019, en el municipio de Cáceres se contabilizaron 7.203 empresas, 278 de las cuales tienen la industria por actividad principal. Mientras que respecto del año 2012 el total de empresas experimentó un crecimiento cercano al 7 por ciento, en lo que respecta a las de la industria no llegó al 4 por ciento.

<sup>351</sup> Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (BOE 14/03/2020).

respuesta desde el medio urbano. Llega el momento “definitivo” de ensimismarse en la ciudad, de replegar las aspiraciones de su expansión física. Procede dar salida al suelo vacante, a las edificaciones vacías; reurbanizar los espacios públicos deteriorados e incorporar sombra vegetal y servicios de telecomunicación, de recogida de residuos; rehabilitar y, en su caso, sustituir (“renovar”) el parque inmobiliario. Y todo ello desde un nuevo Plan, que sería el quinto en el caso de Cáceres.

## **REGENERACIÓN URBANA COMO FÓRMULA**

El modelo urbanístico sostenible formulado con carácter dispositivo en España hace más de una década<sup>352</sup>, y que apuesta “por la regeneración de la ciudad existente”<sup>353</sup>, se encontró con la paralización transformadora derivada de la crisis económico-financiera mundial, por lo que la aplicación de dicho principio en la práctica se ha convertido desde entonces en una de las pocas vías ordinarias del ejercicio de la capitidisminuida actividad constructora. Sin embargo, con la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración<sup>354</sup> y renovación urbanas, el Estado plantea que estas operaciones centradas en el medio urbano se aborden de forma sistemática e integral (Cerezo, 2020; 88), es decir, como un remedo de la fórmula tradicional de actuación urbanizadora propia del caduco modelo desarrollista impugnado, pretendiendo intervenir en grandes áreas degradadas o vulnerables (tal y como ocurría también con las antiguas “actuaciones de rehabilitación integral” en las “áreas de rehabilitación preferente” concebidas en el artículo 167 de la LSOTEX) así como movilizar en agrupaciones de afectados/interesados (propietarios de inmuebles, promotores, constructores y Administración) recursos de gestión y de reparto de los costes y beneficios derivados, incluyendo entre estos últimos no sólo las posibles subvenciones y ayudas económicas previstas en la planificación de las políticas públicas de acceso a la vivienda, de eficiencia energética y de conservación del patrimonio cultural entre otras, sino de la explotación de los bienes y servicios sujetos a la intervención (infraestructuras, “refuncionalización” de los inmuebles, mantenimiento periódico, rentabilización de la ocupación,...). Pero si ya estas operaciones eran, además de poco frecuentes, casi exclusivamente ejecutadas por la iniciativa pública con cargo a unos presupuestos cada

---

<sup>352</sup> Artículo 2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

<sup>353</sup> Apartado I de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

<sup>354</sup> En biología la regeneración consiste en la reconstrucción que hace un organismo vivo por sí mismo de sus partes perdidas o dañadas (RAE). En nuestro caso, ese organismo vivo es el medio urbano, la Ciudad. Y sus partes perdidas dañadas, los barrios degradados, las infraestructuras obsoletas, las zonas marginales, los espacios públicos deteriorados y los no accesibles por el conjunto de la comunidad,... Sin olvidarnos de las personas. La regeneración puede ser espontánea o planificada, producto de acciones individuales aisladas o conjuntas, o una mezcla de ambas; puede ser generada por el mercado o financiada públicamente parcial o completamente; sus actores pueden ser administraciones públicas, empresas privadas, los propios vecinos, o pueden operar en colaboración o en coordinación entre unos y otros. La regeneración resultante no sólo es física (incidiendo en los lugares mediante intervenciones en la urbanización y la edificación) sino social (dirigida a las personas con propósitos de revitalización demográfica y económica, inclusión social, accesibilidad universal, escolarización, disminución de la delincuencia, asociacionismo vecinal, calidad asistencial,...).



vez más limitados por ley<sup>355</sup>, en unos contextos de escasa dinámica como el extremeño, donde ni el empresariado local suele contar con suficiente estructura y músculo financiero, ni el propietario de los bienes ha interiorizado aún la obligación no sólo de conservar sino de adaptar aquellos a los estándares ambientales y de accesibilidad legalmente establecidos, la consecuencia es que en el escaso volumen de intervenciones que se vienen dando se imponen, casi exclusivamente y por separado, la obra pública ordinaria (reasfaltado de calles, renovación de infraestructuras de servicios urbanos, remodelación de los espacios públicos,..) y la actuación rehabilitadora individual, la mayoría de las veces autopromovida al modo convencional, edificio por edificio en el mejor de los casos, cuando no de partes independientes dentro del mismo (locales, viviendas de planta,..) desposeída de ese carácter integral (que debería afectar al conjunto edificado) y atendiendo a medidas puntuales (obras de ornato y reparación, sustitución de cubierta, envolvente,..) sin atender a un orden planificado que permita la mejora del conjunto de una calle, ya no de un barrio determinado (Álvarez y Roch, 2010).

Aunque desde 1975 en Europa se defiende la conservación integrada del patrimonio arquitectónico como elemento “indisociable de una política social del hábitat” (Consejo de Europa, 1975), y pese a las experiencias puestas en práctica en otros lugares, sobre todo en el París de las décadas de los ochenta y noventa (Belmessous, 2012), en general, tanto las actuaciones rehabilitadoras de barrios, como los estudios al respecto, han presentado un enfoque parcial, olvidando la integralidad del problema (Hernández, 2016), por lo que en España estas operaciones rara vez se constituyen en el eficaz mecanismo de cohesión social que ha de guiar la referida regeneración urbana, y ello a pesar de contar con información y metodología por la que dirigirse (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2015). No obstante, con la aparición en los noventa de los Programas URBAN se produjo la recuperación del tratamiento holístico de las intervenciones en áreas urbanas desfavorecidas, pero éstas no se llevaron a cabo más que en 45 ciudades (Red de Iniciativas Urbanas, s.f.). En el caso de Cáceres aquella experiencia contó con el programa “URBAN Calerizo” (2000-2006). Con la financiación europea de 11.420.000 euros (Fondos Estructurales) del total de un presupuesto de 15.226.667 euros, el programa se proponía (European Commission, 2004)<sup>356</sup>:

---

<sup>355</sup> El gasto de las Administraciones Públicas no puede aumentar por encima de la tasa de crecimiento de referencia del Producto Interior Bruto (Capítulo III de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera).

<sup>356</sup> El ámbito de aplicación del programa estaba comprendido “por un ángulo recto cuyo vértice se sitúa en la Charca Musia, mientras que las dos rectas que lo definen unen Aldea Moret (Calerizo Alto) y la Ciudad Monumental (Calerizo Medio), junto con la Barriada de San Blas (Calerizo Bajo)”. La razón esgrimida para las intervenciones a llevar a cabo es que “dicha zona sufre un constante abandono de la población, que se traslada a otras zonas de la ciudad debido a la ausencia de infraestructuras que acojan actividades atrayentes. Existen problemas de inseguridad y colectivos marginados. El patrimonio cultural se encuentra poco valorado. También existen terrenos degradados que han sido convertidos en vertederos incontrolados. La accesibilidad a la zona se encuentra dificultada por la falta de accesos. Son necesarias campañas de concienciación de la población sobre el reciclado de residuos y las deficiencias en la red de abastecimiento de aguas hacen necesaria su urgente mejora”.

1. La recuperación de solares abandonados, la rehabilitación de espacios públicos, la construcción de edificios para la acogida de actividades sociales, culturales, de ocio y deportivas, y la mejora de las instalaciones ya existentes para dichos efectos.
2. El apoyo a emprendedores y la apertura de centros de desarrollo y de capacitación, la mejora de la asistencia sanitaria y otros servicios sociales para colectivos desfavorecidos, llevando a cabo proyectos de orientación profesional, empleo y autoempleo tutelado.
3. La creación de planes de educación para la reinserción de colectivos desfavorecidos y marginados.
4. La ejecución de caminos y paseos en zonas verdes seguras y atractivas para potenciar el desplazamiento peatonal y ciclista, adecuando los accesos de la ciudad para facilitar el acceso a la misma a habitantes y visitantes.
5. La reducción del consumo de agua y el aprovechamiento del agua de lluvia para el ahorro de los recursos hídricos, así como la reducción de residuos y la introducción de un sistema de reciclado total, llevando a cabo campañas de información sobre el valor medioambiental de la zona.
6. Posibilitar el acceso a las nuevas tecnologías de la información, habilitando espacios públicos con conexiones a Internet, haciendo especial hincapié en el colectivo empresarial y en el conocimiento y divulgación de la riqueza patrimonial de Cáceres.
7. Introducción de estructuras de gestión urbana nuevas y modernas, para lo que se estudiaría la reorganización y mejora de los servicios públicos. También se evaluarán los efectos del programa y se realizarán campañas de información ciudadana sobre su participación en los procesos de decisión y en materia de medio ambiente.

Con la Declaración de Toledo, de 22 de junio de 2010, los ministros competentes en desarrollo urbano, suscriben “la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible, y socialmente inclusivo en Europa” (Consejo de la Unión Europea, 2010), fundamento nuclear de la mencionada Ley 8/2013 española que es desarrollada ejecutivamente mediante el Reglamento (UE) n.º 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional. Así, en el apartado 4 del artículo 7, el referido Reglamento dispone:

“Al menos un 5 % de los recursos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) asignados a nivel nacional en virtud del objetivo «inversión en crecimiento y empleo» se asignarán a medidas integradas para el desarrollo urbano sostenible, en las que las ciudades, los organismos subregionales o locales responsables de la aplicación de estrategias urbanas sostenibles («autoridades urbanas») serán los encargados de las tareas relacionadas, por lo menos, con la selección de las operaciones”.

De entre las “Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado” (EDUSI)<sup>357</sup> que se seleccionan para la asignación financiera FEDER prevista en el Reglamento, Cáceres vuelve a contar con una presentada por el Consistorio (Ayuntamiento de Cáceres, 2015) y participando en otra presentada por la Diputación Provincial, esta última con un alcance más puntual en el municipio que la primera (Diputación de Cáceres, 2017). Sin embargo, además del escaso desarrollo materializado hasta la fecha por ellas, ninguna de las dos EDUSI entabla operativa alguna con el planeamiento urbanístico de Cáceres, limitándose prácticamente a un instrumento de gestión de fondos económicos asignados a obras y proyectos aislados sin visión de conjunto en cuanto a desarrollo de ciudad. Pero es que además ese plan urbanístico (PG de 2010) hay que recordar que determina unos ámbitos a regenerar muy distintos, todos ellos considerados como “áreas de rehabilitación preferente”. Salvo la alejada pedanía de la Estación Arroyo-Malpartida (APR 41.01) cuya razón de ser hace tiempo que dejó de existir y por tanto sólo subsiste un languideciente uso residencial (56 habitantes en 2018 según el INE), todas ellas se encuentran sometidas a tensiones centro-periferia<sup>358</sup> de la aún sin resolver en la ciudad.

La primera que debemos destacar es la que se localiza en el centro histórico (API 23.01), cuya centralidad<sup>359</sup> resulta relativa, pues aun manteniéndose como elemento simbólico cultural y como principal recurso turístico (Rengifo, Campesino y Sánchez, 2015), treinta años después del Plan de Revitalización (PEPRPACC) continúa sin poder revertir ni el envejecimiento de su población residente (menguante de efectivos en todos los sectores salvo en el de San Juan) ni la pérdida de servicios y dotaciones (facultades universitarias, colegios, oficinas, comercios,...) no directamente ligadas al turismo y la hostelería, en favor del eje de Cánovas como verdadero nodo de actividades y flujos urbanos. El Plan General Municipal de 2010, por su parte, ya vimos cómo se limita a incorporar las ordenanzas del PEPRPACC de 1990, sin tratar de llevar a cabo actuaciones concretas ya proyectadas en éste (aparcamientos disuasorios de Tenerías y Fuente Nueva, demoliciones de edificaciones degradantes, reservas para equipamientos,...) y sin proponer alternativas sistemáticas de intervención (re población y “refuncionalización” de las edificaciones vacías o “Brownfields”<sup>360</sup>, recuperación de las ayudas municipales a la rehabilitación, incentivos empresariales, etc.). Por otro lado, el Plan Especial de la adyacente Ribera del Marco, previsto en el PG pero pendiente de formulación, y la propia construcción del tramo oriental de la ronda sureste se presentan

---

<sup>357</sup> Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre, por la que se aprueban las bases y la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado que serán cofinanciadas mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020 (BOE 17/11/2015), modificada por la Orden HFP/888/2017, de 19 de septiembre, en la que también se aprueba la tercera convocatoria para la selección de las citadas estrategias (21/09/2017).

<sup>358</sup> La relación centro-periferia implica un sistema colonial en el que los factores de la producción (trabajo, capital, materias primas, bienes intermedios) fluyen de la periferia al centro (Torres, 2013).

<sup>359</sup> La centralidad se corresponde con el “alma de la ciudad” donde se condensa la organización socio-espacial que instituye el medio urbano (Gil, 2008).

<sup>360</sup> Re-utilizar lo abandonado: “Los Proyectos Brownfield son aquellos en las que se aprovechan unas instalaciones ya existentes y que son modificadas, aumentadas y/o mejoradas tras su adquisición por nuevos inversores” (Economía Nivel Usuario, 2013).

como factores de influencia en el tratamiento urbanístico de un centro histórico al que se debe volver a poner en conexión (física, social y económica) con el conjunto de la ciudad, incluyendo el Campus Universitario.

Ya en los extremos periféricos, se delimita el área de rehabilitación preferente correspondiente al histórico poblado minero de Aldea Moret (APR 33.01) que, también hemos visto cómo pese a contar con el plan especial de reforma interior aprobado en 2016, continúa sin que su promotor, la Junta de Extremadura, inicie su ejecución. Ello origina uno de los más evidentes contrastes dialécticos en la ciudad, por el cual el desvencijado caserío asiste a la recuperación de parte de las infraestructuras que motivaron su origen (Embarcadero y Garaje 2.0) encintado todo ello por la flamante nueva urbanización Río Tinto, aún con pocos bloques de vivienda social construidos los cuales se alzan sobre estos ‘terrains vagues’<sup>361</sup> resultantes pudiendo dirigir su mirada, en primera línea, a la inmensidad rústica de los Llanos.

Pese a la condición de área de rehabilitación preferente otorgada en la memoria del PG, la Charca Musia (APE 32.01) también se encuentra pendiente de un desarrollo dirigido a la mejora de la infraestructura viaria y los servicios urbanos, la ampliación de suelo de uso industrial y terciario, así como a frenar las actuaciones incontroladas. Y todo ello, con una relación de borde con las urbanizaciones residenciales contiguas de Vistahermosa, Maltravieso y Casa Plata, aún marginalmente periférica precisamente por no haber emprendido tal reordenación. Por último, los mismos fines, también a día de hoy sin acometer, persigue el PG con el Polígono Ganadero (APR 03.01), éste aún más alejado del tejido urbano consolidado en el extremo norte de la ciudad.

Pero no basta con emprender la reordenación de los anteriores ámbitos señalados. Es necesario que las Administraciones ejecuten por fin los sistemas generales previstos en esas enormes franjas de ‘tierra de nadie’ (aunque en su mayoría se encuentran en manos de la Administración) que, en lugar de unir, separan las urbanizaciones de la corona urbana. Esas que en lugar de culminar los límites de la ordenación urbanística y permitir la transición armónica con la extensión rústica, interrumpen la consolidación de los perímetros domesticados. Espacios inconclusos a los que se les da materialmente la espalda, delimitados por un paisaje de toscas tapias y medianeras que fracturan la trama urbana, aquella por la que debe fluir la compleja amalgama de la convivencia ciudadana.

---

<sup>361</sup> Los ‘terrains vagues’ son “las formas de la ausencia en la ciudad. áreas abandonadas, en los espacios y edificios obsoletos e improductivos, a menudo indefinidos y sin límites determinados” (Solà-Morales, 1996).

## **5 CONCLUSIONES**

### **SOBRE LA CIUDAD RESULTANTE**

Los resultados muestran que el tejido urbano actual de Cáceres es producto fundamentalmente del desarrollo e innovación del planeamiento municipal. La iniciativa de estas actuaciones es privada de forma predominante (propietarios de suelo), pero con una presencia significativa de la iniciativa pública. Es el plan parcial de ordenación de suelo urbanizable la figura característica en la dinámica urbanizadora. No obstante, como demostración de nuestra hipótesis de partida, se constata la influencia que han tenido otros instrumentos al margen de dicho planeamiento, fundamentalmente los Proyectos de Interés Regional, pero también las actuaciones al amparo de leyes sectoriales de vivienda y turismo, situándose aquellas separadas en origen del núcleo urbano consolidado, incluso en emplazamientos alejados de este, lo que aboca a un crecimiento disperso en detrimento de un modelo sostenible de ciudad compacta. Por otra parte, estos desarrollos concentran su materialización durante la burbuja inmobiliaria experimentada en todo el país (1997-2006). Como contrapartida, se certifica el estancamiento transformador en el último periodo, a partir de 2010, coincidiendo con la etapa de crisis económica mundial.

Cáceres no inicia un desarrollo sistemático con arreglo a un plan urbanístico municipal hasta 1961. Se trata de un plan que se centra en la ciudad y su corona periurbana, no ordenando el resto del municipio, si bien proyecta un ámbito de baja densidad residencial en la Montaña. Durante su vigencia se experimenta un salto o discontinuidad respecto del ámbito de desarrollo proyectado, al acometerse el polígono industrial de Capellanías, actuación que no responde a las previsiones iniciales del PG, sino a una iniciativa ministerial en aplicación de legislación estatal. Con el desplazamiento de la estación de tren se desencadena el crecimiento hacia el sur, continuando también por el oeste. Por otra parte, la ordenación planteada en el PG no evita las numerosas actuaciones al margen de ésta.

La azarosa tramitación de la revisión del PG se inicia con el antiguo régimen (1973) y se finaliza en pleno uso de las competencias autonómicas, mediando tres aprobaciones definitivas parciales, la última de las cuales (1985) se refiere al suelo urbanizable programado. De ambiciosas pretensiones, con fundamentos propios de la ordenación territorial, expresa la procedencia de abordar conjuntamente los PG de los municipios colindantes, entendiéndolos que forman parte de un sistema relacional a potenciar. Identifica asimismo el resto de núcleos urbanos del municipio (Estación Arroyo-Malpartida, Rincón de ballesteros y Valdesalor) y plantea extensas áreas de suburbanización residencial en los entornos del Salor y el Guadiloba que no llegarán a iniciarse, no evitando en el primero de ellos que se siga edificando ilegalmente. Aunque tampoco prospera la suburbanización industrial proyectada al noroeste, junto al límite de término municipal del Casar de Cáceres, el devenir reciente demuestra la acertada intuición de establecer tal reserva, siendo hoy nudo de conexión de la Autovía A-66 con la Nacional 630, y localizándose en esos terrenos una piscifactoría, una subestación eléctrica en fase de obtención de licencia y varios proyectos en trámite de plantas fotovoltaicas. En cuanto al suelo urbanizable programado, continúan sin transformarse

los terrenos del suroeste que entonces se delimitaron (área 61 correspondiente al Cerro de Cabezarrubia o de los Pinos y parte del área 63 en la corona occidental de Aldea Moret hasta el Junquillo). Las desmesuradas dimensiones del suelo urbanizable no programado, inédito en su mayor parte también, responden a unas desproporcionadas proyecciones demográficas. A pesar de contar con tal extensión de suelo apto para urbanizar, en este periodo se aprueba en la Cañada la primera reclasificación de suelo no urbanizable para edificar viviendas al amparo de la Ley 3/1995 autonómica, y otro nuevo desarrollo no previsto en el PG, en pleno suelo rústico a distancia de la ciudad, se emprende al sur con la urbanización Ceres Golf de la Ley 4/1990.



Figura 153. Delimitación de la ampliación de Las Capellanías según Modificación PG 2003. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).

Con la revisión de 1999, iniciada pocos meses después de la última aprobación definitiva del PG anterior, se redimensionan a la baja los postulados de éste, logrando casi el pleno desarrollo del suelo urbanizable programado. Por el contrario, sólo unas pocas unidades de ejecución en suelo urbano de entre las contempladas en el PG de 1999 llegaron a desarrollarse, haciéndolo algunas de ellas en la fase correspondiente al PG siguiente de 2010. Coincidiendo con el periodo de máximo fragor urbanizador, se producen las reclasificaciones de la Ley 3/1995, primero, y los Proyectos de Interés Regional de la Ley 15/2001 después, lo que da como resultado urbanizaciones periféricas dispersas y de difícil macla con el tejido urbano preexistente. Y en la Mejostilla surge un nuevo suelo industrial mediante otra reclasificación (2002). En cambio, el de la modificación PG por el cual se amplía hacia el norte el polígono de las

Capellanías (2003) no llegará a iniciar su ejecución (ver Figura 153). Tampoco lo hará el PAU del Campus Universitario, que pretendía ampliar por el noreste los límites del existente ya desde el periodo anterior, siendo desmantelado por el PG del 2010 en favor de usos residenciales aún por desarrollar (ver Figura 154). En cambio, el PG de 1999 es el primero que ordena detalladamente los núcleos urbanos de la Estación Arroyo-Malpartida, Rincón de Ballesteros y Valdesalor, sin perjuicio para éste último de las Normas Complementarias aprobadas en 1989.



Figura 154. Delimitación del PAU Campus Universitario 2003. Fuente: elaboración propia sobre base SIG Cáceres (año 2003).

Con la revisión de 2010 vuelven a estimarse crecimientos demográficos que serán desmentidos nada más transcurrir el primer quinquenio. Frente a los 104.773 habitantes en la hipótesis menos ambiciosa del PG, en 2015 se alcanza una población de 95.617 habitantes, permaneciendo hasta hoy casi inalterados los límites de la ciudad con la excepción del desarrollo del APE 27.02 “Comercial Nacional 630” (2014), si bien en este periodo se redefine e inicia la ejecución de la Ronda Sureste, y para los sectores de suelo urbanizable S.1.03 “Nuevo Ferial” y S.1.05b “Montesol 3” se aprueban los correspondientes programas de ejecución (2018). Frente al modelo de ciudad compacta, el PG de nuevo incorpora la previsión de un desarrollo residencial aislado de muy baja densidad, referido al Majón (sector de suelo urbanizable UZI 01-01), 171 hectáreas para 341 viviendas unifamiliares a más de tres kilómetros al oeste del Junquillo, en la margen derecha de la carretera N521, sentido Malpartida<sup>362</sup>. Mientras tanto, gran parte

<sup>362</sup> Este desarrollo ya estaba previsto en el PG de 1999, correspondiendo al área de suelo urbanizable no programado SUNP-12. El 9 de enero de 2005, el pleno municipal acordó declarar la viabilidad de la

de las urbanizaciones ejecutadas en el periodo anterior ofrecen un alto porcentaje de solares aún sin edificar (Rio Tinto, Vistahermosa, Vegas del Mocho, Nueva Ciudad y, en menor medida, Casa Plata y Montesol 2). Charca Musia, planificada su regularización desde el segundo PG continúa sin acometer su desarrollo, al igual que el Polígono Ganadero, prevista su ordenación ya en el PG de 1999. Además, gran parte de los sistemas generales adscritos a desarrollos ya materializados (Mejostilla, Montesol, Nueva Ciudad, Casa Plata) continúan sin ejecutarse (tramo sur de la ronda sureste, ronda super norte, zonas verdes del Paseo Alto,...) lo que subraya la naturaleza fracturada del tejido urbano en las periferias. En cualquier caso, se evidencia el estancamiento de la dinámica urbanística anterior a la crisis económica global, siendo operaciones de mucha menor magnitud y número las que van logrando poco a poco materializarse. A las puertas del inicio del tercer y último quinquenio de los tres programados, el objetivo de desplazar la estación ferroviaria, junto con el trazado que separa la ciudad de Aldea Moret y el Junquillo, no se va a cumplir, estando en ejecución su adaptación para el AVE, lo que obstaculiza el desarrollo de las áreas APR. 27.01, APE 33.01 y APE 33.02.

## **SOBRE LOS ARCHIVOS PÚBLICOS DE PLANEAMIENTO**

El Ayuntamiento, a través de su departamento SIG, ofrece cada vez más información pública sobre el planeamiento urbanístico, pero fundamentalmente esa información se refiere al contenido del mismo, no al expediente administrativo, por lo que para consultar datos como las resoluciones de aprobación hemos de dirigirnos al SITEX o a

---

transformación urbanizadora del referido sector, determinando como forma de ejecución la gestión indirecta, mediante sistema de compensación. Con la documentación no completada hasta el 28 de junio de 2008, se inició la tramitación del correspondiente programa de ejecución, a instancias de Dionisio López Muriel en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico “Arroyo Tallón” (constituida en escritura pública ante el notario Pablo Antonio Mateos Lara, con fecha 27 de septiembre de 2004, número 2228 de su protocolo, y pendiente de su inscripción en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería de Fomento). Dicho programa, que incluía plan parcial, proyecto de urbanización, proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico, fue sometido a información pública mediante edicto de fecha 30 de marzo de 2009 (BOP 13/04/2009; DOE: 23/06/2009). En informe emitido el 11 de junio de 2010, la Consejería competente determina la necesidad de someter el programa a evaluación ambiental, anunciando el 20 de junio de 2011 el sometimiento a información pública el plan parcial y el proyecto de urbanización (DOE 05/07/2011). El 8 de marzo de 2012, el Ayuntamiento da traslado a la Agrupación de Interés Urbanístico del informe desfavorable evacuado por la Dirección General de Patrimonio Cultural (Junta de Extremadura), para que aquella procediese a su subsanación, junto con las indicadas en otros tanto informes municipales (infraestructuras) y sectoriales (carreteras, infraestructuras ferroviarias,...). Sin que hasta ese momento se recibiese la referida subsanación, en informe municipal de la Sección de Planeamiento, evacuado el 18 de marzo de 2013, se advierte de la caducidad administrativa del expediente, así como de lo dispuesto en el artículo 3.3.5 del PG en vigor, en virtud del cual aquellos sectores con programas de ejecución en trámite, “en caso de que no alcanzaran la aprobación definitiva, tendrán la consideración de sectores de suelo urbanizable pendiente de desarrollo, constituyendo cada uno de ellos áreas de reparto independientes”, siendo ésta la situación actual no sólo del UZI 01.01, sino del UZI 09.01 “Capellanías”. En cuanto al UZI 34.01 (antiguo SUP 2.5), ya se indicó que cuenta con programa de ejecución aprobado en 2011 pero, en ausencia de publicación no ha surtido efecto, habiendo presentado una modificación y ampliado los plazos de una ejecución material que al momento de redactar este trabajo aún no se ha iniciado.



los boletines oficiales. Además, si bien publica el planeamiento de desarrollo y modificaciones del PG de 2010 vigente, éstos no se están incorporando por ahora a su visor de planeamiento, lo que dificulta la consulta. En cuanto a los otros planes generales, durante el año 2020 su planimetría se ha incorporado al visor de planeamiento, pero no sus desarrollos. Internamente el consistorio sí tiene gran parte de la información gestionada en la Sección de Planeamiento, incluido el soporte SIG, si bien carece de un archivo suficientemente sistematizado para su consulta pública, adoleciendo además de algunas carencias en lo que respecta fundamentalmente a los periodos de los planes generales de 1961 y de 1978-85, así como a expedientes no instruidos por el Ayuntamiento (reclasificaciones al amparo de la Ley 3/1995 y proyectos de interés regional fundamentalmente).

El SITEX proporciona información de todos los municipios de Extremadura, tanto del contenido del planeamiento como de su procedimiento de aprobación, pero presenta carencias relativas a aquellos instrumentos tramitados antes de la transferencia de la competencia autonómica en la materia de urbanismo, es decir con anterioridad a 1983. Tal es así, que no registra información alguna del PG de 1961. Con la creación de los Registros de Planes de Ordenación Urbanística y Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico (Ley 15/2001), se mejora la disponibilidad de los datos, hecho que en el caso del municipio Cáceres se pone de manifiesto con el depósito de sus instrumentos a partir del año 2004.

La conclusión es que un buen seguimiento del desarrollo urbanístico planificado pasa por un riguroso archivo de cada uno de los instrumentos de ordenación y ejecución, comprendiendo contenido y expediente administrativo, de los cuales poder extraer un número suficiente de parámetros característicos e indicadores a procesar en los soportes de consulta espacial (visores, herramientas SIG), de modo que permitan su adecuado análisis.

## **SOBRE LA NATURALEZA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Tal y como se ha comprobado en Cáceres, se evidencia que el desarrollo urbano no suele encontrarse plenamente dirigido por la ordenación urbanística municipal sino que en él también intervienen elementos diversos (obras públicas sectoriales, iniciativas sujetas a financiación coyuntural, actuaciones privadas irregulares, etc.) que en algunos casos pueden invalidar los objetivos del propio plan urbanístico<sup>363</sup>. Sin embargo, como

---

<sup>363</sup> Sin pretender profundizar en la perspectiva antropológica, cabe referirse también a ese fenómeno por el cual el propio espacio público urbano resulta propicio para usos no preestablecidos en la ordenación, de manera que “a la ciudad planificada se le opone -mediante la indiferencia y/o hostilidad- una ciudad practicada. Según esa forma otra de entender la trama ciudadana, la práctica social sería la que, como fuerza conformante que es, acabaría impregnando los espacios por los que transcurre con sus propias cualidades y atributos. A destacar que esa codificación alternativa que el usuario hace de la calle no genera algo parecido a un continente homogéneo y ordenado, sino un archipiélago de microestructuras fugaces y cambiantes, discontinuidades mal articuladas, inciertas, hechas un lío, dubitativas, imposibles de someter” (Delgado, 1999; 182). Frente a esta subestimación del planeamiento y a su pesar, otros análisis le reconocen a éste su capacidad de control, expresando que “si hay algún principio rector en la ciudad moderna y en la planificación urbanística al uso (del que todavía hoy somos víctimas) es precisamente evitar que ocurra lo que no tiene que ocurrir. El urbanismo como método de control social,

instrumento potencialmente catalizador de todos esos elementos que confluyen en la ciudad el plan urbanístico debe trascender de su naturaleza reguladora, como ordenanza estática de control<sup>364</sup>, y reforzar su condición de instrumento dinámico de acción, al servicio de una estrategia decididamente operativa, como proyecto participativo de desarrollo local. Para ello, más allá de invocarse en su memoria justificativa, sus determinaciones han de responder efectivamente a un modelo de desarrollo sostenible, en el que la ciudad compacta y su regeneración se privilegie frente a la transformación urbanística expansiva y dispersa de otras épocas de intensa actividad productiva. Junto a lo anterior, ha de procurarse que el plan busque la máxima simplicidad operativa y la mayor eficacia y agilidad ejecutiva con arreglo a las posibilidades de la dinámica local. El plan urbanizador ha de tornar en plan dinamizador en un sentido no sólo material o físico, sino introduciendo la dimensión social y económica, mediante el régimen de usos y las medidas que conecten con los Fondos Europeos (Red de Iniciativas Urbanas, 2019) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Naciones Unidas, 2019b), a través de proyectos financiables.

El plan debería concentrarse en el tejido urbano existente, estableciendo: actuaciones de reurbanización con criterios de eficiencia y accesibilidad; actuaciones de dotación de equipamientos y servicios que incidan en la cohesión social de manera que éstos lleguen y sirvan de forma equitativa a los ciudadanos; actuaciones de rehabilitación edificatoria que mejorando las condiciones de habitabilidad en el parque inmobiliario existente disuadan de costosas operaciones urbanizadoras del suelo rústico para nuevos alojamientos. Estas actuaciones, por su potencial revitalizador y dinamizador de la economía, tendrían que dar soporte y facilitar la puesta en funcionamiento de nuevos usos y actividades compatibles con el medio ambiente, introduciendo en su ordenación la diversa trama de relaciones, influencias y potencialidades territoriales que condicionan el desarrollo local. Pero, para contar con este tipo de plan, es esencial que su procedimiento de aprobación no se dilate tanto en el tiempo porque el diagnóstico, por muy predictivo que a la vez pueda resultar, se realiza sobre un momento determinado, y si la aprobación definitiva se retrasa más de cinco años aquél puede quedar irreversiblemente desfasado. Sin embargo, la legislación avoca a una tramitación de años (avances, procesos participativos, actos resolutorios preceptivos durante el procedimiento, periodos de información pública, solicitud y emisión de informes

---

como sistema de orden, como negación de lo poliédrico, lo contradictorio, lo complejo ha funcionado en términos condicionales. Todo está programado para configurar las condiciones óptimas para que ocurra lo planificado, lo previsto, lo inicialmente pretendido y que esas mismas condiciones hagan imposible el hecho de que ocurra todo lo demás. Por eso la proclama ‘Dejar que todo ocurra’, parece la antesala de un salto, una gran salto intelectual” (Lacasta, 2019).

<sup>364</sup> “Sin un esfuerzo de creatividad, sin un esfuerzo de imaginar cómo puede ser el futuro, el urbanismo se reduce al control normativo” (Vegara y De las Rivas, 2004; 37). En lo que respecta a la compleja naturaleza normativa es recomendable el artículo de Luciano Parejo al respecto (Parejo, 2017).

sectoriales vinculantes y determinantes, evaluación ambiental reglada<sup>365</sup>, etc.), con lo que hay que evitar dilaciones en un procedimiento ya de por sí largo.

En el caso extremeño, se ha puesto de manifiesto que uno de los puntos críticos es el de la fase de emisión de informes sectoriales<sup>366</sup>, por lo que en el año 2018 se formuló la coordinación intersectorial analizada en el apartado correspondiente y se uniformaron los plazos y momentos de su solicitud (Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura). Aun así, al amparo de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, es preciso dictar una norma técnica complementaria para esta materia, al modo realizado por Castilla y León cuya instrucción más reciente es de 2016<sup>367</sup>. Queda sin embargo la capacidad de afinar en lo que respecta a los informes sectoriales estatales, los cuales deberían regularse de un modo unitario, con arreglo al alcance y limitaciones de la técnica urbanística. Asimismo, se debería procurar la accesibilidad universal de la documentación necesaria para conocer las afecciones sectoriales, manteniéndose actualizada, georreferenciada y en formatos reutilizables (Mardones-Fernández, Luque-Valdivia y Aseguinolaza-Braga, 2019; 390-391).

## **LÍNEAS DE TRABAJO FUTURAS**

Equiparando cultura y planeamiento para preguntarme, al modo de Freud<sup>368</sup>, cuál será el futuro de éste, y dado que, al igual que las afecciones sectoriales, el planeamiento supone una limitación más sobre el derecho de propiedad del suelo (Rajevic, 1998), enlazo la respuesta hipotética con el final del punto anterior sobre la actualización, georreferenciación y el formato reutilizable. Porque como ya se ha señalado antes, el planeamiento como herramienta ha de ser dinámico y por tanto necesariamente en constante innovación de sus determinaciones. Por ello, deben estudiarse fórmulas en el diseño de un seguimiento del proceso urbanístico que permita la retroalimentación del sistema de información espacial-territorial, utilizando las tecnologías de la información y la comunicación y la activa participación ciudadana, para que las autoridades competentes puedan dirigir las acciones de adaptación y mejora en la ordenación del suelo.

---

<sup>365</sup> La evaluación ambiental estratégica termina insertándose como un conjunto de trámites en el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos, pero con una complicada “imbricación” en dicho procedimiento, constituyendo “un auténtico puzle normativo” (Moreno, 2016).

<sup>366</sup> Problemática que también existe en otras comunidades como la andaluza (Cabral, 2016).

<sup>367</sup> Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (Boletín Oficial de Castilla y León 08/04/2016).

<sup>368</sup> “Todo aquel que ha vivido largo tiempo dentro de una determinada cultura y se ha planteado repetidamente el problema de cuáles fueron los orígenes y la trayectoria evolutiva de la misma, acaba por ceder también alguna vez a la tentación de orientar su mirada en sentido opuesto y preguntarse cuáles serán los destinos futuros de tal cultura y por qué avatares habrá aún de pasar” (Freud, 2014).

En el caso de Cáceres, como datos de diagnóstico que son, procedería profundizar en la selección y manejo de unos indicadores de sostenibilidad urbana<sup>369</sup> que de forma similar a los elaborados en Sevilla (Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, 2008) tengan un alcance mucho más diverso e integral que los promulgados en el artículo 12 de la Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Para terminar y a partir de la investigación realizada, que se ha centrado en el planeamiento cuya aprobación y ejecución produjo nuevo suelo urbanizado y, por ende, supuso la ampliación de los límites de la ciudad, otras líneas de investigación podrían desarrollarse hacia otros aspectos no menos interesantes, como las siguientes:

1. Evaluación de la sostenibilidad ambiental del planeamiento productor de nuevo suelo urbanizado con arreglo a indicadores de sostenibilidad urbana.
2. Evaluación económica de las operaciones urbanísticas para la hacienda local y los agentes promotores. Costes y beneficios.
3. Propuesta de modelo de datos para el seguimiento de la dinámica urbanística.
4. El planeamiento que ha ordenado la reforma, regeneración o renovación del tejido urbano existente (Casas Baratas, Infanta Isabel, Hernando de Soto, Antiguo Matadero de San Blas, etc.).
5. El estudio pormenorizado de los instrumentos de planeamiento que han incidido en el Conjunto Histórico, antes y después del PEPRPACC de 1990.
6. Estudio de planeamiento y proyectos por ámbitos urbanos desarrollados. Del plan a la licencia urbanística.
7. La huella de los equipos redactores de planeamiento y proyectos en el tejido urbano existente. Biografías y obras.
8. El estudio de los planes y proyectos que no llegaron a aprobarse, o en caso afirmativo, a ejecutarse, permitiría especular con cuáles podrían haber sido los derroteros del desarrollo urbano en la ciudad de haberse materializado aquellos: el plan de ensanche de García Faria; el proyecto de interés regional de la cantera de Olleta reconvertida en auditorio al aire libre, con la firma del arquitecto Álvaro Siza, premio Pritzker; el PIR de miles de viviendas a medio camino entre Cáceres y el Casar de Cáceres, en la finca del Muelo, El Corte Inglés en el solar de las Carmelitas, etc.

---

<sup>369</sup> Para permitir el seguimiento de la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local (Gobierno de España, 2011), se elabora el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad Urbana y Local (Ministerio de Fomento, 2019c). Partiendo de una trayectoria que se inicia con una primera edición en el año 1997 y bajo la dirección de Agustín Hernández Aja, desde la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, se establecen unos parámetros dotacionales en distintos tejidos y poblaciones (Hernández y otros, 2019). Recomendable también el artículo del profesor José Fariña sobre el Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla (Fariña, 2019).

9. Estudio y prospectiva del planeamiento urbanístico en previsión de pandemias en general, y del COVID-19 en particular.

En todo caso, los hechos urbanos y su deriva siempre son —y espero que no dejen de serlo nunca— susceptibles de ser escudriñados desde múltiples perspectivas. Si la de servidor es considerada de utilidad se habrá cumplido el objetivo.



## 6 BIBLIOGRAFÍA

Abercrombie, Patrick. *Town and country planning*. 1933.

Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. *Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla*. Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla, 2008.

Álvarez Mora, Alfonso y Fernando Roch Peña. *Regeneración urbana integrada en Europa*. Documento de síntesis, Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Aparicio Cabrera, Abraham. «Historia Económica Mundial 1950–1990.» *Economía Informa*, 385, 2014: 70-83.

Arévalo Hernández, Emilio M. «Desvío carretera EX-390 en Cáceres.» *Las carreteras de Extremadura*. 27 de julio de 2019. <https://lascarreterasdeextremadura.blogspot.com/2011/08/desvio-carretera-ex-390-en-caceres.html>.

Artaraz, Miren. «Teoría de las tres dimensiones de desarrollo sostenible.» *Ecosistemas* (2), 2002.

Ayuntamiento de Cáceres. *CREACERES. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado*. 2015. <https://dusi.caceres.es/> (último acceso: 12 de julio de 2020).

—. *Ordenanzas Municipales de la Noble y Leal Ciudad de Cáceres*. Cáceres: Tip., Enc. y Lib. de Luciano Jiménez Merino. Portal Llano, 19., 1913.

—. «Ordenanzas municipales para la ciudad de Cáceres :aprobadas por el Sr. Gobernador Civil en 7 de abril de 1891.» *Biblioteca Digital Hispánica. Biblioteca Nacional de España*. 22 de abril de 2019a. <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000132377&page=1>.

—. *Plan General de Ordenación Urbana de 1985*. 29 de julio de 2019b. <https://sig.caceres.es/planeamiento/planes-antiguos/plan-general-de-1985/>.

—. *Plan General de Ordenación Urbana de 1999*. 10 de septiembre de 2019c. <https://sig.caceres.es/planeamiento/planes-antiguos/pgou-99/>.

—. *Plan General de Ordenación Urbana. Memoria de Ordenación*. 1998.

—. *Plan General Municipal*. 3 de noviembre de 2019d. <https://www.ayto-caceres.es/ayuntamiento/plan-general-municipal/>.

—. *Pleno mensual ordinario 17 de octubre de 2019*. 17 de noviembre de 2019e. <http://caceres.seneca.tv/library/items/pleno-mensual-ordinario-octubre-2019>.

—. «Reglamento de Policía Urbana.» En *Libros de Acuerdos Municipales. Ref. 202-268*, 57-60. Cáceres: Archivo Histórico Municipal. Caja 39., 1846.

—. *Sistema de Información Geográfica de Cáceres*. 16 de mayo de 2019f. <https://sig.caceres.es/>.

Ayuntamiento de Madrid. «Reglamento de Policía Urbana de 1841.» *Biblioteca Digital Hispánica*. 17 de abril de 2019. <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000056496&page=1>.

Banco de Bilbao. *Panorama económico de Cáceres*. Zamudio-Bilbao: Elexpuru Hnos. S.A, 1973.

Barrado Timón, Diego Antonio, Kenia García Baltodano y David Porras Alfaro. «Renovación tipológica y funcional en cascos históricos: participación, conflictos y resultados. Un análisis a través de estudios de caso en las ciudades de Cáceres y Badajoz.» *Polígonos: revista de geografía* 25, 2013: 57-89.

Barrientos Alfageme, Gonzalo. «El Plan General de Cáceres, 1975.» En *V Coloquio de Geografía, Medio Físico, Desarrollo Regional y Geografía*. AGE, 423-427. Granada: Universidad de Granada, 1977.

Bassols Coma, Martín. «El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (I 876- 1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (107-108), 1996: 53-90.

Bellet Sanfeliu, Carme. «Las políticas urbanísticas municipales en España: 40 años de ayuntamientos democráticos (1979–2019).» *Boletín de la Asociación De Geógrafos Españoles*, (85), 2020: 1-38.

Bellet Sanfeliu, Carme, y Josep María Llop Torné. *Ciudades intermedias: Perfiles y Pautas*. Lleida: Ajuntament de Lleida, 2002.

Bellet Sanfeliu, Carme, y Josep María Llop Torné. «Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias.» *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* (165), 2004.

Belmessous, Fatiha. «La ‘Politique de la Ville’ en Francia: una visión particular de la cohesión social.» *RE-HAB: Crisis urbana, rehabilitación y regeneración. Universidad Politécnica de Madrid*. 30 de octubre de 2012. <http://vps181.cesvima.upm.es/re-hab/2013/01/07/seminario-re-hab-cohesion-social-martes-30-octubre-2012-conferencias-fatiha-belmessous/> (último acceso: 11 de julio de 2020).

Beltrán de Felipe, Miguel. «Las legislaciones de vivienda social.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLI (161-162), 2009: 453-472.

Bernejo, José Luis. «El Corte Inglés se desliga del compromiso de abrir un gran almacén en las Carmelitas de Cáceres.» *El Periódico Extremadura*. 15 de febrero de 2014. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/corte-ingles-desliga-compromiso-abrir-gran-almacen-carmelitas-caceres\\_787020.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/corte-ingles-desliga-compromiso-abrir-gran-almacen-carmelitas-caceres_787020.html) (último acceso: 24 de julio de 2020).

Bescós Atin, A, y P Echamendi Lorente. «Instrucciones Técnicas de Planeamiento para el mantenimiento del Sistema de Información Urbanística de Navarra (SIUN).» *VI Jornadas Técnicas de la Infraestructura de Datos Espaciales de España JIDEE2009*. Murcia: Ministerio de Fomento, 2009.



Bielza de Ory, Vicente. «El tema de la morfología urbana en la historia del pensamiento geográfico.» *Geographicalia*, (59-60), 2011: 27-46.

Blanco Bautista, M, y J M Barbero Francisco. «Sistematización Informática del Planeamiento Urbanístico de Canarias.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (165-166), 2010: 629-634.

Bravo, Isabel. «La estación de autobuses de Cáceres, 25 años después.» *El Periódico Extremadura*. 20 de febrero de 2012. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/estacion-autobuses-caceres-25-anos-despues\\_637569.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/estacion-autobuses-caceres-25-anos-despues_637569.html) (último acceso: 12 de junio de 2020).

Burriel, Eugenio. «La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006).» *Script Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* (270), 2008: 64.

Cabecera Soriano, Rubén. *Los Pueblos de Colonización Extremeños de Alejandro de la Sota*. Editora Regional de Extremadura, 2015.

Cabral González-Sicilia, Ángel. «Los informes preceptivos en su tramitación y la planificación territorial y urbanística andaluza: la espiral de complejidad.» *Práctica Urbanística*, nº 140 (2016): 85-116.

Callejo Carbajo, Alfonso. *Memorias 13. Historia de Maltravieso*. Junta de Extremadura. Museo de Cáceres, 2019.

—. «Un enclave cacereño olvidado : el arrabal de Zamarrillas.» *Alcántara: revista del Seminario de Estudios Cacereños* (53-54), 2001: 197-218.

Campesino Fernández, Antonio-José. «(6) Plan Parcial del Polígono de los Fratres de Cáceres (PP Subárea RP-55-2) (1985).» *El Blog de Campesino*. 14 de agosto de 2019a. <http://ajcampesino.blogspot.com/2019/03/6-3.html>.

—. «3.10. Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio (PEPRPACC'1986-1990).» *El blog de Campesino*. 16 de agosto de 2019b. [https://ajcampesino.blogspot.com/2019/03/8-3\\_14.html](https://ajcampesino.blogspot.com/2019/03/8-3_14.html).

—. «Centros y periferias urbanas: ordenación y desgobierno.» En *Reflexiones sobre las ciudades y el sistema urbano en tiempos de crisis*, de R C Lois y A Miramontes, 91-117. Santiago de Compostela: Universidad de Santiago de Compostela, Grupo de Geografía Urbana (AGE), 2014.

—. «Ciudad y Universidad: Cáceres, del campus patrimonial al ghetto montaraz.» *ATENEO. Revista científica, literaria y artística del Ateneo de Cáceres. Dossier Urbanismo*, nº 6, junio, 2007a: 40-55.

—. «El planeamiento cacereño o la historia de un proceso imposible.» *BÓVEDA. Revista Oficial de la Federación Provincial de Empresarios de la Construcción* (26), 2007b: 14-15.

—. *Estructura y paisaje urbano de Cáceres*. Cáceres: Colegio oficial de arquitectos de Extremadura. Delegación de Cáceres, 1982.

—. *Experiencias urbanísticas vividas paso a paso*. 19 de julio de 2019c. <http://ajcampesino.blogspot.com/2019/02/3-experiencias-urbanisticas-vividas.html>.

—. «La ordenación territorial de la Extremadura del siglo XXI.» *Territoris* (4), 2003: 43-60.

—. «Plan Especial de Reforma Interior (PERI CCH-30-I) Ribera del Marco (1981).» *El blog de Campesino*. 2 de agosto de 2019d. <http://ajcampesino.blogspot.com/2019/02/4-3.html>.

—. «Poblado y complejo minero-industrial de Aldea Moret: de paisaje integrado a patrimonio dilapidado.» *Piedras con raíces. La revista de nuestra arquitectura vernácula*. N° 15, 2006: 4-12.

Campesino Fernández, Antonio-José, y Diego Ariza Viguera. «Estación Arroyo-Malpartida y poblado minero de Aldea Moret: Dos casos interrelacionados de abandono por reconversión de la actividad industrial cacereña (1988).» *Vitruvio. Arquitectura. Planificación*. 17 de abril de 2019. <http://arquitecturavitruvio.blogspot.com/2017/08/estacion-arroyo-malpartida-y-poblado.html>.

Campesino Fernández, Antonio-José, y Jose-Carlos Salcedo Hernández. «Campus universitarios en ciudades patrimoniales: contrastes entre Cáceres y Toledo.» *CIAN-Revista de Historia de las Universidades*, 17/1, 2014: 101-137.

Cardalliaguet Quirant, Marcelino. *Cáceres en su historia (Crónicas y reportajes de una ciudad singular)*. 2017.

Cerezo Ibarrondo, Álvaro. «La actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación integrada. El nuevo paradigma de la gestión urbanística en suelo urbanizado.» *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 0(130), 2020: 1-97.

Cerezo Ibarrondo, Álvaro, y José Ignacio Tejerina González. «Viabilidad y sostenibilidad económicas del planeamiento urbanístico: ¿dos requisitos o un cambio de enfoque?» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. (197), 2018: 439-454.

Cerrillo Martín de Cáceres, Enrique. «La Cueva de El Conejar (Cáceres): avance al estudio de las primeras sociedades productoras en la penillanura cacereña.» *Zephyrus* (52), 1999: 107-128.

—. *Noticias históricas de la M.N. y L. Villa de Cáceres, provincia de Extremadura; monumentos de la Antigüedad que conserva*. Cáceres: Cicon, 2009.

Chinchilla Peinado, Juan Antonio. «Las previsiones del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo sobre la situación básica de suelo urbanizado y sobre la sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento.» *Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo*, (113), 2012: 14-18.

Chueca Goitia, Fernando. *Breve historia del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1994.

Clemente Ramos, Julián. «La organización del espacio en el Fuero de Cáceres.» *Norba. Revista de historia*, (7), 1986: 193-196.

Concejo de Cáceres. «Libro de Ordenanzas de 1562.» *Archivo Histórico Municipal de Cáceres*. 17 de abril de 2019. <http://archivo.ayto-caceres.es/publicaciones/libro-de-ordenanzas/>.

Conoce Cáceres. «Barrios desaparecidos.» *Cáceres en el pasado*. 3 de agosto de 2019. <https://caceresenelpasado.blogspot.com/p/barrios-y-zonas-desaparecidas.html?m=0>.

Consejo de Europa. «Declaración de Amsterdam.» *Instituto del Patrimonio Cultural de España*. 21-25 de octubre de 1975. <https://ipce.culturaydeporte.gob.es/dam/jcr:3105dc7a-8c2e-409d-94b5-b731fc21a8e2/1975-declaracion-amsterdam.pdf> (último acceso: 12 de julio de 2020).

Consejo de la Unión Europea. «Reunión informal de Ministros de Desarrollo Urbano.» Declaración, Toledo, 2010.

Consejo General del Poder Judicial. «Sentencia 13/2013 de la sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura. Anulación del APE 16.01 Residencial la Zambomba. Cáceres.» *Centro de Documentación Judicial. Extremadura*. 20 de noviembre de 2019. <http://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp?org=ap-ts&comunidad=11>.

Construcciones Albatros. «La Madrila: polígono residencial.» Cáceres: Biblioteca Pública del Estado "A. Rodríguez-Moñino/M. Brey". Signatura FR/1576, 1967.

Corchero Pérez, Miguel Ángel. *El agente urbanizador (tesis doctoral)*. Salamanca: Universidad de Salamanca, 2015.

Cordero Montero, Faustino, Luis Antonio Álvarez Llorente, Antonio José Gómez González y Carlos Sánchez Franco. «Arqueología del planeamiento urbano de Cáceres.» *Mapping (199)*, 2020: 22-28.

De la Cruz Mera, Ángela, y María Isabel Madurga Chornet. «Los instrumentos de ordenación del territorio en España. Estudio comparado de la legislación y los instrumentos vigentes.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, LI (199)*, 2019: 175-200.

De Santiago Rodríguez, Eduardo, y María Consuelo Jiménez Renedo. «Estudio comparado de la regulación del informe de evaluación de edificios en la normativa autonómica vigente.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (196)*, 2018: 335-356.

De Terán Troyano, Fernando. «Evolución del planeamiento urbanístico (1846-1996).» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (107-108)*, 1996: 167-184.

—. *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza Editorial, 1982.

—. «Teoría e intervención en la ciudad, balance de un periodo: Estado de la cuestión. Perspectivas.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (59-60)*, 1984: 61-67.

Delgado, Manuel. «El animal público.» 182. Barcelona: Anagrama, 1999.

Díaz Gallego, Francisco Dinís. «Los Planes Parciales del Plan General de A Coruña de 1967.» *Ciudades (22)*, 2019: 173-193.

- Diputación de Cáceres. *Cáceres: cifras y datos de sus municipios*. 1984 ¿?
- . *Desarrollo Urbano. Red de Municipios Sostenibles de Cáceres*. 2017. <https://www.dip-caceres.es/temas/desarrollo-sostenible/desarrollo-sostenible/edusi/edusicc/index.html> (último acceso: 12 de julio de 2020).
- Economía Nivel Usuario. «¿Qué es un Proyecto Greenfield? ¿Y un proyecto Brownfield?» *economianivelusuario.com*. 7 de agosto de 2013. <https://economianivelusuario.com/2013/08/07/que-es-un-proyecto-greenfield-y-un-proyecto-brownfield/> (último acceso: 12 de julio de 2020).
- EFE. *Joca ejecutará las obras del ecoparque de Cáceres por 11 millones de euros*. 27 de diciembre de 2007. <https://www.hoy.es/20071227/local/caceres/joca-ejecutara-obras-ecoparque-200712271818.html>.
- European Commission. *Towards a circular economy. Closing the loop of the products lifecycle*. 29 de noviembre de 2019. [https://ec.europa.eu/commission/priorities/jobs-growth-and-investment/towards-circular-economy\\_en](https://ec.europa.eu/commission/priorities/jobs-growth-and-investment/towards-circular-economy_en).
- . *URBAN II Cáceres*. 24 de diciembre de 2004. [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/es/atlas/programmes/2000-2006/european/urban-ii-caceres](https://ec.europa.eu/regional_policy/es/atlas/programmes/2000-2006/european/urban-ii-caceres) (último acceso: 12 de julio de 2020).
- . Directorate General for Agriculture. «Rural Developments. CAP 2000. Working Document.» 1997.
- Fariña Troijo, José. «Indicadores de sostenibilidad urbana.» *El blog de José Fariña*. 10 de diciembre de 2019. <https://elblogdefarina.blogspot.com/2008/05/indicadores-de-sostenibilidad-urbana.html>.
- Fernández Carballal, Almudena. «El régimen jurídico-urbanístico en España tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo.» *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña, (1)*, 1997: 577-588.
- Fernández Longoria, Francisco. «Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. Tomo I. Introducción - Información urbanística. 1975.» *Sistema de Información Geográfica de Cáceres*. 26 de mayo de 2019. [https://sig.caceres.es/DOCplaneamiento/pgou\\_1985/DOCUMENTACION/TOMO\\_I\\_Introduccion\\_Informacion\\_Urbanistica\\_1975.pdf](https://sig.caceres.es/DOCplaneamiento/pgou_1985/DOCUMENTACION/TOMO_I_Introduccion_Informacion_Urbanistica_1975.pdf).
- Fernández Sánchez, Roberto Carlos. «La ocupación rural en el entorno de Norba: las villae de Colmenarejo de la Plaza 1 y 2 (Cáceres).» *Memorias 11*, 2017: 187-200.
- Fernández Torres, Juan Ramón. «Refundición y constitución: examen del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992.» *Revista de Administración Pública, (131)*, 1993: 119-164.
- Flores Soto, José Antonio. «Pueblos de nueva fundación en la colonización de posguerra: comparación con las ciudades de la "bonifica" italiana del "ventennio".» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (178) XLV, nº 178 (2013): 731-750*.
- Floriano Cumbreño, Antonio C. *Historia de Cáceres. El Fuero y la vida medieval. Siglo XIII. Tomo II*. Oviedo: La Cruz, 1959.

—. *La Villa de Cáceres*. Cáceres: Institución Cultural "El Brocense", 1987.

Foster, C.D. «Análisis económico y planeamiento urbano.» *Repositorio de la Universidad Autónoma de Madrid*. 30 de junio de 2019. [https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/6058/37069\\_1.pdf?sequence=1](https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/6058/37069_1.pdf?sequence=1).

Freud, Sigmund. *El porvenir de una ilusión*. FV Éditions, 2014.

García Collado, Francisco Javier. *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres. Subárea RP-55-2. Polígono Los Fratres*. Ayuntamiento de Cáceres, 1985.

García de Enterría, Eduardo. «Los principios de la organización del urbanismo.» *Revista de administración pública*, 1978: 301-336.

García Domínguez, Luis Miguel. «Por una historia social de la vivienda urbana: el asociacionismo mutualista y la construcción de casas baratas en Cáceres (1891-1921).» *Revista de Estudios Extremeños*, 60 (3), 2004: 1185-1214.

García Faria, Pedro. «Proyecto de Alcantarillado, Reforma y Ensanche de la Ciudad de Cáceres.» Cáceres: Archivo Histórico Municipal. Expediente de obra nº 62/1922. Caja 20/58, 30 de marzo de 1922.

García Manso, Macarena. *La avenida Virgen de Guadalupe en el contexto del ensanche cacereño (1940-2012)*. Trabajo de grado inédito, Cáceres: Universidad de Extremadura, 2016.

García Pablos, Rodolfo, y Vicente Candela Rodríguez. *Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Cáceres. 1960*. 9 de mayo de 2019. <https://sig.caceres.es/planeamiento/planes-antiguos/plan-general-de-1961/planos-plan-general-de-1961/>.

García Ramón, María Dolores, y Fabia Díaz Cortés. «Mujeres, vida cotidiana y espacios públicos en la región metropolitana de Barcelona. El caso de Ca n'Anglada de Terrassa.» *Finisterra. Revista portuguesa de geografia* (90), 2010: 49-69.

Gibberd, F. *Diseño de la ciudad*. Londres: The Architectural Press, 1970.

Gil Beuf, Alice. «Concepción de centralidades periféricas en el marco de la planificación urbana. Una mirada a partir de las perspectivas internacionales y del caso bogotano.» *VII Seminario Nacional de Investigación Urbano Regional. Diversidad y desigualdad en los territorios contemporáneos*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, 2008.

Gobierno de España. «Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.» 2011.

Gómez Amelia, Dionisia. *Aldea Moret, de poblado minero a suburbio cacereño*. Cáceres: Aula de Cultura de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Cáceres, 1978.

González González, José Manuel. «El debate sobre la vivienda en la prensa: su reflejo en Badajoz entre 1900 y 1975.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLVI (185), 2015: 519-532.

Gutiérrez Mozo, María Elía. «Introducción a la arquitectura y el urbanismo con perspectiva de género.» *Feminismo/s* (17), 2011: 9-22.

Harvey, David. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI, 1977.

Hernández Aja, Agustín (dir.). *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada*. Madrid: Instituto Juan de Herrera, 2016.

Hernández Aja, Agustín, Julio Alguacil Gómez, María Medina del Río, y Carmen Moreno Caballero. «La ciudad de los ciudadanos.» 10 de diciembre de 2019. <http://habitat.aq.upm.es/aciudad/>.

Hurtado, Publio. *Recuerdos cacereños del siglo XIX*. Sevilla: Alfonso Artero Hurtado, 2000.

Iglesias, Borja M. «Las ciudades intermedias en la integración territorial del Sur Global.» *Revista CIDOB D'Afers Internacionals*, (114), 2016: 109-132.

Instituto Nacional de Estadística. *Censos de Población y Viviendas 2011*. 8 de diciembre de 2019. <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>.

Jiménez Barrado, Víctor. «Urbanizaciones ilegales en Extremadura. La proliferación de viviendas en el Suelo No Urbanizable durante el periodo democrático.» Tesis doctoral, Arte y ciencias del territorio, Universidad de Extremadura, 2018, 235-283.

Jiménez Barrado, Víctor, y Antonio-José Campesino Fernández. «Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y la desprotección del suelo rural en la provincia de Cáceres.» En *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*, de Juan De la Riva, Paloma Ibarra, Raquel Montorio y Marcos Rodrigues (Eds.), 159-168. Universidad de Zaragoza, Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, 2015.

Jiménez Berrocal, Fernando. *Historia del Teatro Principal de Cáceres*. 13 de abril de 2020. <http://www.cronistasoficiales.com/?p=1709>.

—. *Inventario General del Archivo Histórico Municipal de Cáceres (1258-1950)*. Cáceres: Ayuntamiento de Cáceres, 2015.

Junta de Extremadura. «Documento de alcance del estudio ambiental estratégico de las Directrices de Ordenación Territorial.» *Sistema de Información Territorial de Extremadura*. 6 de octubre de 2019a. <http://sitex.gobex.es/SITEX/pages/dotex#>.

—. *Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura*. 16 de mayo de 2019b. <http://www.ideex.es/Geoportal/>.

—. «Principios de la Agenda Urbana contenidos en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.» *Sistema de Información Territorial de Extremadura*. 29 de noviembre de 2019c. <http://sitex.gobex.es/SITEX/pages/agendaurbana#>.

—. *Residencias Universitarias Junta de Extremadura*. s.f. <http://residencias.educarex.es/index.php/historia-2> (último acceso: 18 de junio de 2020).

—. *Sistema de Información Territorial de Extremadura*. 16 de mayo de 2019d. <http://sitex.gobex.es/SITEX/centrodescargas/view/2>.

Krier, Rob. *El espacio urbano*. Gustavo Gili, 1981.

Lacasta Codorniu, Miguel. «El principio de la ciudad postmoderna [Der Himmel über Berlin].» *Veredes*. 15 de diciembre de 2019. <https://veredes.es/blog/el-principio-de-la-ciudad-postmoderna-der-himmel-uber-berlin-miquel-lacasta/>.

Ladero Quesada, Miguel Ángel, y Isabel Galán Parra. «Las Ordenanzas locales en la Corona de Castilla como fuente histórica y tema de investigación (siglos XIII al XVIII).» *Anales de la Universidad de Alicante. Historia Medieval, N. 1*, 1982: 221-243.

Lasuén, José Ramón. «La política de suelo urbano.» *Arquitectura (162)*, 1972.

Le Corbusier. *Hacia una arquitectura*. Barcelona: Apóstrofe, 1998.

—. *Principios de urbanismo (La Carta de Atenas)*. Madrid, 1971.

Lefebvre, H, y M Gaviria. *El Derecho a la Ciudad*. 1969.

Llop, Josep María. «Plan Base - Urbanismo inclusivo. Derecho al Plan como base del Derecho a la Ciudad.» *Planur-e. Territorio, urbanismo, paisaje, sostenibilidad y diseño urbano*. 6 de junio de 2019. <https://www.planur-e.es/articulos/ver/plan-base-urbanismo-inclusivo/completo>.

Lozano Bartolozzi, María del Mar. *El desarrollo urbanístico de Cáceres (siglos XVI-XIX)*. Cáceres: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Extremadura, 1980.

—. «El plan de ensanche y reforma interior de Cáceres de Pedro García Faria (1922): Un proyecto no realizado.» *Norba. revista de arte, geografía e historia*, nº 9 (1989): 221-230.

Lumbreras Valiente, Pedro. *Los fueros municipales de Cáceres : su derecho público*. Cáceres: Ayuntamiento de Cáceres, 1974.

Luque Valdivia, José. *Planeamiento urbano y construcción de la ciudad*. New Book Ediciones, 2001.

Lynch, Kevin. «The form of cities.» *Scientific American*, 190 (4) (Scientific American, 190(4)), 1954: 54-63.

Mac Loughlin, J. Brian. *Planeamiento urbano y control*. Instituto de Estudios de Administración Local, 1975.

Maestre, Vicente. *Libro de edificios urbanos de la Villa de Cáceres, que comprehende sus Casas, Combentos, Parroquias, Establecimientos públicos, Hermitas, Labaderos, Fuentes, Colmenares, Hornos D<sup>va</sup>*. Manuscrito, 1850.

Mardones-Fernández de Valderrama, Nuño, José Luque-Valdivia, y Izaskun Aseguinolaza-Braga. «Incidencia de los informes sectoriales estatales en el planeamiento.» *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales (200)*, 2019: 375-392.

Martí-Costa, Marc, y Mariona Tomás. «Crisis y evolución de la gobernanza urbana en España.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. XLVII (188)*, 2016: 187-200.

Martín Borreguero, Juan Carlos, Fernando Jiménez Berrocal, y Agustín Pedro Flores Alcántara. *La cacereña Ribera del Marco*. Cáceres: Ayuntamiento de Cáceres, 2008.

Martín Cisneros, José Manuel. *Cáceres en mil palabras*. Cáceres: Cámara Oficial de Comercio e Industria de Cáceres, 1999.

Martín Martín, José Luis. «La villa de Cáceres y sus aldeas: Notas sobre el origen y mantenimiento de una diferenciación socio-económica.» *Norba. revista de arte, geografía e historia*, nº 1 (1980): 209-218.

Matesanz Parellada, Ángela. «El suelo en la legislación urbanística española (2009) Boletín CF+S, 51, pp. 7-61.» 5 de mayo de 2019. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/aamat.html>.

Menéndez Rexach, Ángel. «Autonomía urbanística municipal: planeamiento, disciplina y obras públicas.» *Anuario de Derecho Municipal*, 2007.

Ministerio de Fomento. *Sectores residenciales en España 2014*. Ministerio de Fomento. Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones, 2015.

—. *Sistema de Información Urbana*. 8 de diciembre de 2019a. <https://www.fomento.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/sistema-de-informacion-urbana/sistema-de-informacion-urbana-siu>.

—. *Sistema de Información Urbana. SIU 2019*. Ministerio de Fomento. Secretaría General Técnica. Centro de Publicaciones, 2019b.

—. *Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad Urbana y Local*. 10 de diciembre de 2019c. <https://www.fomento.gob.es/areas-de-actividad/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/urbanismo-y-sostenibilidad-urbana/sistema-municipal-de-indicadores-de-sostenibilidad-urbana-y-local>.

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. *Datos del registro de Entidades Locales*. 2019. <https://ssweb.seap.minhap.es/REL/frontend/inicio/municipios/all/all/50> (último acceso: 9 de julio de 2020).

Ministerio de Planificación del Desarrollo. *Estudio sobre equipamiento en estructura y servicios urbanos*. 1975.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. *Atlas de la Vulnerabilidad Urbana*. diciembre de 2015. <https://www.mitma.gob.es/areas-de-actividad/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana/atlas-de-la-vulnerabilidad-urbana/atlas-de-las-vulnerabilidad-urbana-en-espan%CC%83a> (último acceso: 11 de julio de 2020).

Montaña Conchiña, Juan Luis. «Poblamiento y ocupación del espacio: el caso extremeño (siglos XII-XIV).» *Revista de estudios extremeños*, 60(2), 2004: 569-596.

Moreno De Acevedo-Yagüe, Eulalia Elena. «La incorporación de la dimensión de género en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible de Extremadura. De la retórica a la práctica de la ética.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (203), 2020: 79-88.



- Moreno, Angel M. «El planeamiento urbanístico y la evaluación ambiental estratégica: balance y reflexiones críticas sobre una relación problemática.» *Práctica Urbanística*, nº 143 (2016): 27-49.
- Mumford, Lewis. *Perspectivas urbanas*. Buenos Aires: Emecé, 1969.
- Muñoz de San Pedro, Miguel. *La Ciudad de Cáceres. Estampas de medio siglo de pequeña historia*. Ayuntamiento de Cáceres. Real Academia de Extremadura de las Letras y las Artes, 1999.
- Muñoz Rubio, Miguel Ángel. «Alcoresa, el Piper y la central lechera de Ilcasa.» *El Periódico Extremadura*. 7 de julio de 2012. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/alcoresa-piper-central-lechera-ilcasa\\_664068.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/alcoresa-piper-central-lechera-ilcasa_664068.html) (último acceso: 19 de junio de 2020).
- . «El aburrimiento de Cáceres en verano.» *El Periódico Extremadura*. 20 de julio de 2019a. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/aburrimiento-caceres-verano\\_1176255.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/aburrimiento-caceres-verano_1176255.html) (último acceso: 24 de julio de 2020).
- . «Las casas de los policías de avenida de Cervantes se derribarán para hacer viviendas.» *Periódico Extremadura (edición digital)*. 4 de abril de 2019b. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/casas-policias-avenida-cervantes-derribaran-hacer-viviendas\\_1154915.html?fbclid=IwAR3QmcvwZQTEB6ojIELYYLV4cvxNPHT18V4JIIA17vAoNixD41HI1WkLEv8](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/casas-policias-avenida-cervantes-derribaran-hacer-viviendas_1154915.html?fbclid=IwAR3QmcvwZQTEB6ojIELYYLV4cvxNPHT18V4JIIA17vAoNixD41HI1WkLEv8) (último acceso: 24 de julio de 2020).
- Muxí Martínez, Zaida. «Ciudad próxima. Urbanismo sin género.» *Ingeniería y Territorio* (75), 2006: 68-75.
- Muxí Martínez, Zaida, Roser Casanovas, Adriana Ciocoletto, Marta Fonseca, y Blanca Gutiérrez Valdivia. «¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo?» *Femisnimo/s* (17), 2011: 105-129.
- Naciones Unidas. *La Nueva Agenda Urbana*. 29 de noviembre de 2019a. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>.
- . *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. 9 de diciembre de 2019b. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>.
- . *Old Town of Cáceres, Province of Cáceres, State Party, Spain. World Heritage List, File name 384*. Decision of The World Heritage Committee General Conference, Paris, 26/11/1986. UNESCO, 1986.
- Nicolas, Georges. «Walter Christaller From “exquisite corpse” to “corpse resuscitated”.» *S.A.P.I.E.N.S [Online]*, 2.2. 18 de diciembre de 2009. <http://journals.openedition.org/sapiens/843> (último acceso: 7 de junio de 2020).
- Niso Chaves, Damián Jesús. *La Barriada de Llopis Ivorra (Cáceres): Vivienda social de promoción asociativa*. Cáceres, 1991.
- Organisation for Economic Co-operation and Development. *Creating rural indicators for shaping territorial policy*. Paris: OECD, 1994.

Organización Sindical. Secretariado de Asuntos Económicos. *La economía cacereña en cifras*. Cáceres: Extremadura "La Madrila", 1974.

Ortiz, Carlos. «Cumpleaños de las hermanitas en Cánovas.» *El Periodico Extremadura*. 17 de marzo de 2009. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/cumpleanos-hermanitas-canovas\\_432992.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/cumpleanos-hermanitas-canovas_432992.html) (último acceso: 24 de julio de 2020).

Paisaje Transversal. «Revolución urbana 4.0.» *Paisaje Transversal*. 15 de diciembre de 2019. <https://www.paisajetransversal.org/2014/12/revolucion-urbana-urbanismo-p2p-ciudadania-digital-smart-cities-smartcitizen-innovacion-urbana.html>.

Parejo Alfonso, Luciano. «El plan urbanístico no es solo norma. En pro de la superación de la doctrina simplificadora de su naturaleza.» *Práctica urbanística (144)*, 2017.

Perales Madueño. «La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (107-108)*, 1996: 101-126.

Pizarro Gómez, Francisco Javier. *Paisajes urbanos de Extremadura 1. Cáceres*. Cáceres: Cicón Ediciones, 2002.

Porto Rey, Enrique. «Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo.» *LA LEY (1)*, 2012: 21.

Rajevic Mosler, Enrique. «La propiedad privada y los derechos adquiridos ante la planificación urbana.» *Revista Chilena de Derecho (1)*, 1998: 65-112.

Red de Iniciativas Urbanas. *FEDER Urbano. Periodos anteriores*. s.f. <https://www.rediniciativasurbanas.es/feder-urbano/desarrollo-urbano/periodos-antiguos> (último acceso: 12 de julio de 2020).

—. *Fondos Europeos y Desarrollo Urbano*. s.f. <http://www.rediniciativasurbanas.es/que-es-la-riu/fondos-europeos-y-desarrollo-urbano> (último acceso: 9 de diciembre de 2019).

Rengifo Gallego, Juan Ignacio, Antonio-José Campesino Fernández, José Manuel Sánchez Martín, José Carlos Salcedo Hernández y Luz María Martín Delgado. «Los apartamentos turísticos de la ciudad de Cáceres.» *Cuadernos Geográficos 59 (3)*, 2020: 238-263.

Rengifo Gallego, Juan Ignacio, Antonio-José Campesino Fernández y José Manuel Sánchez Martín. «El turismo en la ciudad de Cáceres (1986-2010): un cuarto de siglo emblemático.» *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, nº 67.*, 2015: 375-401.

Rodríguez Moro, Nemesio. «Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.» *Revista de administración pública (20)*, 1956: 183-190.

Rodríguez Toyos, Pedro. *Regeneración urbana en el País Vasco: descripción, análisis y propuestas*. UNED. Escuela de doctorado, 2019.

Rodríguez, Julio, Luis Leirado e Ignacio San Martín. «Precios de la vivienda en España 1985-1994. Incidencia del coste del suelo.» *CT Catastro*, 1994: 73-88.

Rodríguez, Marisol. «Romance popular por La Chicuela.» *El Periódico Extremadura*. 22 de noviembre de 2003. [https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/romance-popular-chicuela\\_83334.html](https://www.elperiodicoextremadura.com/noticias/caceres/romance-popular-chicuela_83334.html) (último acceso: 24 de julio de 2020).

Rossi, Aldo. *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.

Ruiz García, Javier. *La evolución urbana de Cáceres*. Grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad, 2011.

Salcedo Hernández, José Carlos, y Antonio-José Campesino Fernández. «Marina Isla de Valdecañas (Cáceres): de proyecto de interés regional a liquidación por derribo.» *ERÍA* (97), 2015: 173-188.

Salcedo Hernández, José-Carlos. *Urbanismo y arquitectura de la puebla de Guadalupe*. Cáceres: Universidad de Extremadura. Servicio de publicaciones, 2011.

Sánchez de Madariaga, Inés. «Vivienda, movilidad y urbanismo para la igualdad en la diversidad: Ciudades, género y dependencia.» *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales* (161-162), 2009: 581-598.

Sánchez Ferlosio, Rafael. «La Chicuela y el buldócero o un arbitraje a tenazón.» *El País*, 2 de diciembre de 1978.

Sánchez Franco, Carlos. «¿Smart Cities? Hagamos Urbanismo.» *Cosas de Arquitectos*. 15 de diciembre de 2019a. <https://www.cosasdearquitectos.com/2015/12/smart-cities-hagamos-urbanismo/>.

—. «La evaluación ambiental de los planes generales municipales. El caso de Trujillo.» *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (200), 2019b: 281-292.

—. «La innovación de los planes urbanísticos: revisión y modificación.» En *Derecho urbanístico de Extremadura. Tomo I: Planeamiento Urbanístico*, de Miguel Corchero Pérez, 463-482. Thomson Reuters Aranzadi, 2008a.

—. «Los programas de ejecución: límites. Ordenación estructural y ordenación detallada.» En *Derecho urbanístico de Extremadura: Tomo II: Gestión urbanística*, de Miguel Corchero Pérez, 237-256. Thomson Reuters Aranzadi, 2008b.

Sánchez Mínguez, Fernando, y José Luis Sainz Guerra. «Oferta, demanda y necesidad de viviendas en época de bonanza: el caso de Valladolid y su entorno.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (183), 2015: 57-72.

Sánchez, María. «Así será la nueva estación de tren de Cáceres.» *Diario Hoy de Extremadura (edición digital)*. 26 de agosto de 2019. <https://www.hoy.es/caceres/nueva-estacion-tren-20190826002605-ntvo.html>.

Senabre López, David. *Desarrollo urbanístico de Salamanca en el siglo XX (Planes y Proyectos en la organización de la ciudad)*. Junta de Castilla y León. Consejería de Fomento, 2002.

Serrano Candela, Francisco. *Arquitectura en el territorio. Las ermitas de Cáceres*. Grupo de Investigación de Construcciones Arquitectónicas. Universidad de Extremadura, 2017.

Sherrard, Thomas D. *Social welfare and urban problems*. Columbia University Press, 1968.

Solà-Morales Rubió, Ignasi. «Terrain Vague.» *Atributos Urbanos*. 1996. <https://www.atributosurbanos.es/terminos/terrain-vague/> (último acceso: 12 de julio de 2020).

Teixidó Domínguez, María Jesús. *Conservación, intervenciones y práctica restauradora en el centro histórico de Cáceres (1850-1975)*. Universidad de Extremadura, 2014.

Torrejón, María José. «Hernando de Soto denuncia su abandono y pide vigilancia, iluminación y limpieza.» *Diario Hoy de Extremadura (edición digital)*. 3 de junio de 2019a. <https://www.hoy.es/caceres/hernando-soto-denuncia-20190603003248-ntvo.html> (último acceso: 24 de julio de 2020).

—. «Pros y contras de los apartamentos turísticos en Cáceres, según la UEx.» *Diario Hoy (edición digital)*. 2 de noviembre de 2019b. <https://www.hoy.es/caceres/pros-contras-apartamentos-20191102003212-ntvo.html> (último acceso: 13 de junio de 2020).

Torres Díaz, Wilson William. «Curso de economía global.» *SlideShare*. 2013. <https://es.slideshare.net/wilsonwilliam/clase-7-el-enfoque-centro-y-periferia-y-la-neg> (último acceso: 12 de julio de 2020).

Tricart, J. *Cours de géographie humaine: L'habitat urbain*. Centre de Documentation Universitaire, 1956.

Vaz-Romero Nieto, Manuel. *La Ciudad de Cáceres y sus Alcaldes, en el siglo XX*. Cáceres: Ayuntamiento de Cáceres, 2003.

—. *La Diputación de Cáceres y sus Presidentes. 1898-2003*. Cáceres: Diputación de Cáceres, 2004.

Vegara Gómez, Alfonso, y Juan Luis De las Rivas Sanz. *Territorios inteligentes: nuevos horizontes del urbanismo*. Alcobendas: Fundación Metrópoli, 2004.

Velasco Bernardo, Carmen. *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la Ciudad de Cáceres. Diferencias espaciales y desajustes sociales 1960-1988*. Cáceres: Universidad de Extremadura, Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio : Fundicot-Extremadura : Asociación Extremeña de Ciencia Regional, 1994.

Villanova Valero, José Luis, y Ramón Betrán Abadía. «Los planos de Zaragoza de Dionisio Casañal (1880-1911): su utilización en la planificación y la gestión municipal.» *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLIX (191), 2017: 99-112.

Yeste Navarro, Isabel. «Reforma interior y ensanche en la segunda mitad del siglo XIX en Zaragoza: el plano geométrico.» *Artigrama*. N° 9, 2004: 427-451.

Zulueta Artaloytia, José Antonio de. *La tierra de Cáceres. Estudio geográfico. Tomo I*. Madrid: Instituto Juan Sebastián Elcano, Departamento de Geografía, Universidad Autónoma de Madrid, 1977.

## **7 ANEXOS**



## 7.1 Cáceres. Historial de instrumentos de ordenación aprobados definitivamente durante el periodo 1961-2018

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
Plan General de Ordenación Urbana	04/11/1961	–	–
Plan Parcial Dehesa de los Caballos	04/12/1962	–	–
Plan Parcial Peña del Cura	21/04/1964	19/05/1964	BOE
Plan Parcial La Madrila	05/06/1967	22/07/1967	BOE
Plan Parcial Industrial Aldea Moret	26/07/1967	–	–
Plan Parcial Los Fratres	26/05/1969	–	–
Plan Parcial Dehesa de los Caballos Remodelado	29/05/1970	–	–
Delimitación Polígono Industrial Las Capellanías	27/06/1970	23/07/1970	BOE
Plan Parcial Polígono Industrial Las Capellanías	06/03/1971	–	–
Estudio de Detalle Aguas Vivas (Área R-52-3)	22/09/1977	–	–
Plan Parcial Las Acacias	29/09/1977	–	–
Estudio de Detalle Sanguino Michel y Juan XXIII (Área RP-55-1)	22/12/1977	–	–
Estudio de Detalle Amor de Dios (Área RO-30-7)	20/07/1978	–	–
Revisión del Plan General de Ordenación Urbana: SNU Y SU Sectores 30-1, 30-2, 30-3, 30-4, 30-7, 40-1, 40-2, 51-2, 54-1, 55-1, 55-2, 55-3 y 59-2	03/11/1978	09/01/1979	BOE
Estudio de Detalle Ronda del Carmen hasta Plaza de América (Área RO-40.2)	12/06/1979	–	–
Estudio de Detalle Capitán Luna y San Justo (Área RO-30.4)	12/02/1980	–	–
Delimitación Polígono Cabezarribia 1 (RP-55-1)	17/04/1980	07/05/1980	BOP
Revisión del Plan General de Ordenación Urbana: SUNP y SU Sectores 30-5, 30-6, 51-1, 52-1, 52-2, 52-3, 52-4, 53-2, 54-2, 61-2, 62-2, 63-2, 67-1, 102-1	26/04/1980	25/06/1980	BOE
Estudio de Detalle Moctezuma (RP-55-3)	27/02/1981	09/03/1981	BOP
Estudio de Detalle Reformado Capitán Luna y San Justo (Área RO-30.4)	27/02/1981	09/03/1981	BOP

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Delimitación Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	10/05/1981	19/05/1981	BOP
Plan Especial de Reforma Interior Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	20/07/1981	–	–
Estudio de Detalle Gil Cordero, Avda. de Alemania y Sanguino Michel (Área EM-40-1)	12/08/1981	27/08/1981	BOP
Estudio de Detalle Gil Cordero y Gómez Becerra (Área EM-40.1)	10/11/1981	27/11/1981	BOP
Programa de Actuación Urbanística INUR (Áreas RM-58 Y RM-68)	13/11/1981	–	–
Plan Especial de Reforma Interior de la Ribera del Marco (Área CCH-30-1)	01/12/1981	27/01/1982	BOP
Estudio de Detalle Avda. de España, Virgen de la Montaña, Catedrático Antonio Silva y León Leal (Área EM-40.1)	23/12/1981	11/01/1982	BOP
Estudio de Detalle General Margallo, San Justo y Teniente Ruíz (Área RO-30-4)	12/01/1982	–	–
Estudio de Detalle San Pedro de Alcántara y Clemente Sánchez Ramos (Área EM-40.1)	09/03/1982	23/03/1982	BOP
Estudio de Detalle Colón, Camino Llano y Hernández Pacheco (Área RO 30-7)	08/06/1982	25/06/1982	BOP
Plan Especial de Reforma Interior de Pinilla (Área RM-52-2)	28/07/1982	21/09/1982	BOP
Programa de Actuación Urbanística de la Mejostilla	18/10/1982	–	–
Plan Parcial Mejostilla 1	09/11/1982	–	–
Estudio de detalle Chicuela (Área EM-30.2)	16/12/1983	21/01/1984	BOP
Estudio de Detalle Espíritu Santo, Residencial Los Jardines (Área R.67-1)	13/01/1984	–	–
Plan Parcial Mejostilla 2	10/02/1984	05/03/1984	BOP
Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba (Área R-52-3)	11/05/1984	26/05/1984	BOP
Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas (Área R-53-2)	08/03/1985	27/03/1985	BOP
Estudio de Detalle Diego María Crehuet y Plaza Marrón	08/03/1985	27/03/1985	BOP



<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Estudio de Detalle Salamanca, Moctezuma y Sánchez Manzano (RP-55-3)	14/06/1985	12/07/1985	BOP
Revisión del Plan General de Ordenación Urbana: SUP	14/11/1985	19/11/1985	DOE
Delimitación Unidad de Actuación Salamanca, Moctezuma y Sánchez Manzano (RP-55-3)	29/01/1986	13/02/1986	BOP
Plan Parcial Sierrilla 2	14/03/1986	–	–
Plan Parcial Sierrilla 1	14/03/1986	–	–
Programa de Actuación Urbanística Sierrilla	14/03/1986	–	–
Plan Parcial Castellanos A	11/04/1986	06/05/1986	BOP
Estudio de Detalle Capellanías manzanas 1, G, C, F	09/05/1986	13/06/1986	BOP
Estudio de Detalle Capellanías manzanas D, H, E, G	09/05/1986	11/06/1986	BOP
Estudio de Detalle Espíritu Santo, Residencial Los Jardines (Área R.67-1) Modificado	09/05/1986	10/06/1986	BOP
Estudio de Detalle Castellanos A manzanas 6, 9, 10 y 11	11/07/1986	–	–
Plan Parcial Mejostilla 3	12/09/1986	08/10/1986	BOP
Estudio de Detalle Camino Llano, Diego María Crehuet, Colón y Plaza Marrón	14/11/1986	09/12/1986	BOP
Programa de Actuación Urbanística del Campus Universitario	03/12/1986	–	–
Plan Parcial del Campus Universitario	19/12/1986	07/01/1987	BOP
Modificación Estudio de Detalle Espíritu Santo, Residencial Los Jardines (Área R.67-1)	13/03/1987	03/04/1987	BOP
Modificación Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba (Área R-52-3)	24/04/1987	14/05/1987	BOP
Plan Parcial R-66-A	10/09/1987	29/09/1987	BOP
Plan Especial de Reforma Interior CERMOSA (Área RP-51-3)	10/12/1987	14/01/1988	BOP
Modificación del plan de etapas del PAU de la Mejostilla	08/03/1988	15/03/1988	DOE
Modificación PG sobre el artículo 88	08/03/1988	15/03/1988	DOE
Estudio de Detalle Río Miño e Hispanidad	10/03/1988	15/04/1988	BOP

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Estudio de Detalle Gómez Becerra, Hermandad y Santa Joaquina de Vedruna	12/05/1988	30/05/1988	BOP
Estudio de Detalle Castellanos A manzana 1	14/07/1988	05/08/1988	BOP
Estudio de Detalle Ronda Matadero, San Blas, Travesía Puente Vadillo y Betania	15/09/1988	18/10/1988	BOP
Estudio de Detalle Sierrilla 2 (Previ-Cáceres)	13/04/1989	09/05/1989	BOP
Modificación PG viario Ribera del Marco	09/05/1989	26/05/1989	DOE
Estudio de Detalle Gil Cordero, Juan XXIII, Argentina y prolongación Virgen de Guadalupe	11/05/1989	06/06/1989	BOP
Estudio de Detalle Carretera de Badajoz y Santa Lucía	08/06/1989	12/07/1989	BOP
Modificación PG Casas Baratas (Área RO-30-3)	18/10/1989	07/11/1989	DOE
Normas Complementarias del Carneril	18/10/1989	07/11/1989	DOE
Normas Complementarias de Valdesalor	18/10/1989	07/11/1989	DOE
Modificación PG polígono Los Fratres (Área RP-55-2)	20/10/1989	07/11/1989	DOE
Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC)	08/03/1990	29/03/1990	BOP
Plan Parcial Cabezarrubia 2A (Sector RM-59-2A)	15/11/1990	19/12/1990	BOP
Plan Parcial Castellanos B (Sector RM-59-1-B)	11/04/1991	22/05/1991	BOP
Modificación PG sobre los artículos 82, 87 y 89	22/04/1991	13/06/1991	BOP
Estudio de Detalle Maluquer y León Leal (Área M-40-1)	12/09/1991	11/10/1991	BOP
Estudio de Detalle Capitán Luna, Daoiz y Velarde (Área RO-30-4)	09/01/1992	04/02/1992	BOP
Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Industrial Las Capellanías	07/05/1992	22/06/1992	BOP
Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas (Área R-53-2)	09/07/1992	26/08/1992	BOP
Modificación PG en Virgen de la Montaña (Área RO-30-7)	10/08/1992	10/09/1992	DOE
Plan Parcial R-66-B	08/10/1992	22/12/1992	BOP
Plan Parcial San Antonio (Nuevo Cáceres)	11/02/1993	05/05/1993	BOP

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	01/12/1993	11/03/1994	BOP
Modificación PEPRPACC Travesía Puente Vadillo	28/12/1993	18/03/1994	BOP
Modificación PEPRPACC Avda. de España, 1 (El Requeté)	13/10/1994	28/11/1994	BOP
Plan Parcial Mejostilla 4	23/03/1995	25/05/1995	BOP
Modificación PEPRPACC Mira al Río, 1	23/03/1995	30/05/1995	DOE
Modificación PERI de la Zambomba (Área R-52-3)	20/04/1995	17/05/1995	BOP
Modificación PG Charca Musia, Sectores R-67-3, R-68-1, R-68-2 y Área 81	24/04/1995	08/02/1997	DOE
Estudio de Detalle en parcelas 43 y 44 del polígono Los Fratres	19/10/1995	15/11/1995	BOP
Estudio de Detalle en manzana 1-6 del R-66-B	14/12/1995	29/12/1995	BOP
Modificación Plan Parcial Castellanos B (RM-59-1B)	06/02/1996	23/03/1996	DOE
Modificación Plan Parcial Cabezarrubia 2A (RM-59-2A)	14/03/1996	19/04/1996	BOP
Estudio de Detalle de la parcela 25 Cabezarrubia 2A (RM-59-2A)	08/05/1997	26/06/1997	DOE
Estudio de Detalle de las manzanas 14 y 18 de la Mejostilla 2	29/07/1997	06/09/1997	DOE
Estudio de Detalle de la parcela 1 del polígono Los Fratres	11/09/1997	09/10/1997	DOE
Estudio de Detalle de La parcela 17-B de la Mejostilla 2	13/11/1997	03/01/1998	DOE
Modificación PG reclasificación de la Cañada	24/11/1997	31/01/1998	DOE
Plan Especial de la urbanización Ceres Golf	24/03/1998	21/04/1998	DOE
Estudio de Detalle de la parcela 4606 del polígono Los Fratres	15/04/1998	06/06/1998	DOE
Modificación del Plan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	09/07/1998	–	–
Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (2ª)	28/10/1998	09/03/1999	DOE
Modificación del Plan Parcial R-66-B	14/10/1999	05/11/1999	BOP
Modificación del Pan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	11/11/1999	02/12/1999	BOP
Modificación PG reclasificación Mejostilla de Espadero	02/02/2000	26/02/2000	DOE
Modificación PG reclasificación de Cáceres el Viejo (Mejostilla PROEXA)	02/02/2000	26/02/2000	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Modificación del Plan Parcial San Antonio (Nuevo Cáceres)	09/03/2000	27/03/2000	BOP
Estudio de Detalle en San Marquino (Barriada de Fuente Rocha)	13/04/2000	09/05/2000	BOP
Modificación PEPRPACC Plaza de las Canterías	13/04/2000	18/05/2000	DOE
Modificación PG reclasificación Residencial Universidad	25/04/2000	14/11/2000	DOE
Modificación del Plan Parcial R-66-B	08/06/2000	–	–
Estudio de Detalle manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del Mocho)	13/07/2000	04/08/2000	BOP
Estudio de Detalle de la parcela 4610 del polígono Los Fratres	27/07/2000	17/08/2000	BOP
Estudio de Detalle manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del Mocho)	14/09/2000	28/12/2000	DOE
Modificación PG confluencia Virgen de Guadalupe con Ruta de la Plata	26/09/2000	17/10/2000	DOE
Modificación PG Suelo No Urbanizable Protección Especial Humedales (SNU-7)	21/12/2000	10/02/2001	DOE
Plan Parcial Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	29/12/2000	23/01/2001	DOE
Estudio de Detalle del Rodeo (Unidad de Ejecución R-01)	08/02/2001	24/02/2001	BOP
Estudio de Detalle en Tenerías, Plaza de Sinaí	20/04/2001	05/05/2001	BOP
Estudio de Detalle en la calle Ceres (viviendas URVICASA)	20/04/2001	10/05/2001	BOP
Modificación PEPRPACC calle Parras, 25 (Hotel Don Manuel)	20/04/2001	03/05/2001	DOE
Estudio de Detalle Unidad de Ejecución San Jorge 04 (Mejostilla)	10/05/2001	09/06/2001	DOE
Estudio de Detalle parcelas B7 y B8 Mejostilla de Espadero	25/07/2001	16/08/2001	BOP
Modificación PEPRPACC calle Nueva, 5	13/09/2001	09/10/2001	DOE
Estudio de Detalle del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	11/10/2001	19/02/2002	DOE
Estudio de Detalle del Cuartel Infanta Isabel (Unidad de Ejecución CII-1)	11/10/2001	19/02/2002	DOE
Plan Parcial Macondo (Sector SUP 2.3)	13/12/2001	19/01/2002	DOE
Plan Parcial Casa Plata (Sector SUP 2.4)	13/06/2002	29/06/2002	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Parcial Montesol 2 (Sector SUP 1.4)	13/06/2002	27/08/2002	DOE
Proyecto de Interés Regional equipamiento social Aldea Moret	25/06/2002	02/07/2002	DOE
Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	12/09/2002	05/11/2002	DOE
Estudio de Detalle parcela social en el Vivero (RM-59-2B)	14/11/2002	02/12/2002	BOP
Programa de Actuación Urbanística El Conejar (SUNP 8)	19/11/2002	17/12/2002	DOE
Modificación PG reclasificación Mejostilla Industrial	26/12/2002	24/04/2003	DOE
Modificación Estudio de Detalle parcelas B7 y B8 Mejostilla de Espadero	13/03/2003	26/04/2003	DOE
Modificación PG San Francisco 03 (Unidad de Ejecución SF-03) Ribera del Marco	03/04/2003	24/04/2003	DOE
Programa de Actuación Urbanística Campus Universitario (SUNP 9)	09/04/2003	29/04/2003	DOE
Modificación PG relativa al uso en locales de diferente nivel y plazas de garaje	09/04/2003	20/11/2003	DOE
Plan Parcial El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	08/05/2003	28/06/2003	DOE
Modificación del Plan Parcial Casa Plata (Sector SUP 2.4)	17/07/2003	11/10/2003	DOE
Modificación PG ampliación del Polígono Industrial Las Capellanías (SUNP 1.1)	06/08/2003	05/02/2004	DOE
Estudio de Detalle parcelas CJ1 y CJ2 Macondo (Sector SUP 2.3)	18/09/2003	08/10/2003	BOP
Estudio de Detalle de las parcelas P-15 y P-21 del polígono Los Fratres	16/10/2003	31/10/2003	BOP
Estudio de Detalle Centro Parroquial Isla de Córcega R-66-B	20/11/2003	20/01/2004	DOE
Estudio de Detalle de las parcelas 2.1 y 2.2 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	20/11/2003	20/01/2004	DOE
Estudio de Detalle solar sito en García Paredes esquina con Velázquez (Casas Baratas)	15/01/2004	25/03/2004	DOE
Estudio de Detalle parcelas CJ5 y CJ6 Macondo (Sector SUP 2.3)	15/01/2004	25/03/2004	DOE
Estudio de Detalle de las manzanas 1 y 3 de la Unidad de Ejecución CII-1 Cuartel Infanta Isabel	15/01/2004	25/03/2004	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Estudio de Detalle parcelas CJ3 y CJ4 Macondo (Sector SUP 2.3)	15/01/2004	25/03/2004	DOE
Plan Parcial Maltravieso (Sector SUP 1.3)	17/02/2004	02/07/2004	BOP
Estudio de Detalle parcela M-3 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/02/2004	19/04/2004	BOP
Modificación del Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/02/2004	04/05/2004	BOP
Modificación del Plan Parcial Residencial Macondo (Sector SUP 2.3)	17/02/2004	13/05/2004	DOE
Proyecto de Interés Regional de las instalaciones de la Consejería de Agricultura en Avenida de la Universidad	09/03/2004	16/03/2004	DOE
Estudio de Detalle de las parcelas 6.1 y 6.2 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	15/04/2004	27/05/2004	BOP
Estudio de Detalle de la parcela 7 de la Unidad de Ejecución CII-1 Cuartel Infanta Isabel	15/07/2004	28/10/2004	DOE
Modificación PEPRPACC en el ámbito de San Francisco, Mira al Río, San Roque y Fuente Concejo	15/07/2004	23/10/2004	DOE
Modificación PG consistente en ampliar los usos permitidos en el Área de Reparto Ind-1 (Empresa INDUYCO)	23/07/2004	16/06/2005	DOE
Estudio de Detalle parcela M-3 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1), sustituyendo al aprobado el 17/02/2004	23/09/2004	01/12/2004	BOP
Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión	28/09/2004	07/10/2004	DOE
Estudio de Detalle parcela M-4 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/10/2004	08/01/2005	DOE
Modificación del Plan Parcial Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	21/10/2004	26/11/2004	BOP
Programa de ejecución de la unidad de ejecución SF-07 "San Francisco 07" que contiene en su alternativa técnica estudio de detalle y proyecto de urbanización	21/10/2004	27/01/2005	BOP
Estudio de Detalle parcela M-6 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	16/12/2004	05/03/2005	DOE
Estudio de Detalle parcela comercial M-11 Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	17/02/2005	30/04/2005	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Estudio de Detalle parcela M-8 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/04/2005	16/06/2005	BOP
Modificación PEPRPACC en solar de la calle San José	19/05/2005	29/07/2005	BOP
Estudio de Detalle parcelas M-11, M-12 y M-18 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	19/05/2005	05/07/2005	BOP
Estudio de Detalle contenido en programa de ejecución de la unidad de ejecución "San Antonio 06" (SA-06)	21/07/2005	11/11/2005	BOP
Modificación del Plan Parcial Maltravieso (Sector SUP 1.3)	28/07/2005	11/11/2005	BOP
Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	20/10/2005	27/12/2005	DOE
Estudio de Detalle parcela M-19-1 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	17/11/2005	16/12/2005	BOP
Estudio de Detalle contenido en programa de ejecución de la unidad de ejecución "San Francisco 06" (SF-06)	15/12/2005	18/08/2006	BOP
Estudio de Detalle entre Avenida de España, 3, y calle Apareadores, 2 y 4 (ámbito PEPRPACC)	16/02/2006	23/03/2006	BOP
Modificación del Plan Parcial Montesol 2 (Sector SUP 1.4)	16/03/2006	22/05/2006	BOP
Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	20/04/2006	15/12/2006	BOP
Modificación del Estudio de Detalle parcela comercial M-11 Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	20/04/2006	19/05/2006	BOP
Estudio de Detalle parcela comercial 3, Zona B, en el Vivero (RM-59-2B)	20/04/2006	19/05/2006	BOP
Estudio de Detalle de las parcelas 4, 5 y 6 en la manzana 2 de la Unidad de Ejecución CII-1 Cuartel Infanta Isabel	20/07/2006	02/11/2006	BOP
Proyecto de Interés Regional del Junquillo	25/07/2006	12/08/2006	DOE
Estudio de Detalle de la manzana 5 del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	21/09/2006	16/11/2006	BOP
Estudio de Detalle contenido en programa de ejecución de la unidad de ejecución "Río Tinto" (RT-01)	21/12/2006	11/09/2007	DOE
Estudio de Detalle parcela M-16 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/12/2006	16/02/2007	BOP
Modificación del Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1) consistente en cambiar el uso residencial colectivo a	21/12/2006	07/03/2007	BOP

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
residencial unifamiliar en las parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana M-13			
Estudio de Detalle parcela M-17 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	21/12/2006	16/02/2007	BOP
Modificación PG relativa a la posibilidad de compatibilizar una planta de reciclaje, compostaje y valoración de residuos sólidos urbanos (Ecoparque)	29/12/2006	30/01/2007	DOE
Estudio de Detalle parcela M-2 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	15/02/2007	26/03/2007	BOP
Estudio de Detalle parcela M-1 Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	15/02/2007	15/05/2007	DOE
Modificación PEPRPACC parcela calle Condes, San Mateo y Olmos (ATRIO)	05/06/2007	28/06/2007	BOP
Modificación PG afectando al Área de Reparto M-22, Subzona E, Manzana 10, Mejostilla, para ubicación de un Centro de Salud	13/07/2007	11/03/2008	DOE
Estudio de detalle parcela M-18 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	19/07/2007	03/03/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-22 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	20/09/2007	11/01/2008	BOP
Modificación PG relativa a la creación del uso "Deportivo 3", y recalificación de una parcela de uso deportivo a uso "Deportivo 3" para la consolidación del Camping Municipal	19/12/2007	23/01/2008	DOE
Estudio de Detalle por el que se modifican las rasantes y alineaciones de las parcelas R7.a y R7.b del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/12/2007	04/02/2008	DOE
Estudio de detalle parcela M-25-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	11/03/2008	RIP
Estudio de detalle parcela M-5-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-28 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	21/02/2008	09/06/2008	BOP
Modificación PG relativa a equipamiento deportivo y sistema viario en el polígono "El Perú" y polígono "Los Fratres"	10/03/2008	01/04/2008	DOE
Proyecto de Interés Regional del Hospital en la finca del Cuartillo	11/04/2008	17/04/2008	DOE



<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Estudio de Detalle parcela M-4 de la unidad de ejecución “Río Tinto” (RT-01)	17/04/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-11 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	17/04/2008	09/06/2008	BOP
Estudio de Detalle por el que se reajustan los volúmenes de las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y DC del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/04/2008	09/05/2008	DOE
Estudio de Detalle por el que se reajustan los volúmenes de la parcela R9 del Proyecto de Interés Regional del Junquillo	28/04/2008	09/05/2008	DOE
Estudio de detalle parcela M-16-1 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	15/05/2008	03/07/2008	BOP
Estudio de detalle parcela M-12 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	19/06/2008	25/08/2008	BOP
Modificación del Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	19/06/2008	04/02/2009	DOE
Modificación del Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	16/10/2008	04/03/2009	DOE
Modificación del Estudio de detalle parcela M-11 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	18/12/2008	11/05/2009	BOP
Estudio de detalle parcela M-13 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	15/01/2009	28/04/2009	DOE
Proyecto complementario I del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, correspondiente al soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión de 45 KW	29/04/2009	–	–
Proyecto complementario II del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para realizar el acceso desde la carretera	29/04/2009	26/08/2014	RIP
Proyecto complementario III del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para un doble circuito de 13,2 KW	29/04/2009	26/08/2014	RIP
Modificación del Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	21/05/2009	30/04/2010	DOE
Modificación del Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	18/06/2009	30/04/2010	DOE
Modificación PEPRPACC consistente en la adaptación de dicho plan especial al proyecto de rehabilitación y adaptación del palacio de Godoy a conservatorio oficial de música de Cáceres	19/11/2009	10/11/2010	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan General Municipal	15/02/2010	30/03/2010	DOE
Estudio de Detalle en calle Torremochada, 1 (ámbito PEPRPACC), nuevo uso dotacional institucional Capital Europea de la Cultura 2016	17/06/2010	04/10/2010	DOE
Estudio de Detalle parcela 7-A de la unidad de ejecución “Río Tinto” (RT-01)	16/09/2010	28/10/2010	BOP
Proyecto complementario III del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, para la conexión de la red de agua potable	04/01/2011	24/02/2011	DOE
Modificación PEPRPACC consistente en la asignación de edificabilidad a la parte no edificada de la parcela nº 52 de la calle Villalobos	17/03/2011	22/06/2011	DOE
Modificación PEPRPACC que afecta al contenido del artículo III.27, apartado 2B, de las Ordenanzas	20/10/2011	19/12/2011	DOE
Modificación PG cuyo objeto se refiere a determinados aspectos de la ordenación detallada relacionados con el uso terciario y distintas ordenanzas municipales	17/11/2011	03/02/2012	DOE
Plan Especial “Factoría Joven” Avenida Héroes de Baler (Mejostilla)	15/12/2011	01/02/2012	DOE
Estudio de Detalle para los bloques 12 y 13 de la Madrila	16/02/2012	22/06/2012	DOE
Modificación PEPRPACC en la calle Nidos, 27	16/02/2012	30/01/2013	DOE
Modificación del Proyecto de Interés Regional del Junquillo, consistente en la redefinición de la tipología de vivienda de la parcela R4	24/02/2012	01/03/2012	DOE
Modificación PG cuyo objeto es la modificación del uso terciario previsto para la parcela TE-8 del área de planeamiento incorporado API 32-03 “Casa Plata” (SUP 2.4) de terciario y dotacional a comercial	15/03/2012	16/04/2012	DOE
Estudio de Detalle de la parcela comercial del API 11.01 “Montesol 2”	15/03/2012	20/04/2012	DOE
Modificación PG relativa al viario de conexión oeste con la urbanización Cáceres el Viejo	15/03/2012	03/05/2012	DOE
Estudio de Detalle en parcelas 7 y 8 del antiguo sector “Castellanos A”	15/03/2012	28/05/2012	DOE
Modificación PG relativa a instalaciones de sistemas de captación de energía solar	19/04/2012	12/06/2012	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Modificación PEPRPACC cuyo objeto es la ordenación del espacio ocupado por Centro de Artes Visuales "Helga de Alvear"	24/04/2012	14/05/2012	DOE
Modificación PG relativa al cambio de uso residencial en la Norma Zonal 4-2, aplicada en el barrio "Casas Baratas", y a la corrección de errores detectados en los usos compatibles de la Norma Zonal 5-2	27/04/2012	23/05/2012	DOE
modificación PG consistente en el cambio del límite entre las categorías de suelo no urbanizable protección dehesa (SNUP-D) y suelo no urbanizable de protección masas forestales (SNUP-MF) en el paraje "La Pedregosa"	07/09/2012	26/09/2012	DOE
Estudio de Detalle de la Colonia Militar Capitán Luna	21/02/2013	12/04/2013	DOE
Modificación PG consistente cambio de uso de las parcelas I-1A, I-1B y I-1C, de propiedad municipal, del uso pormenorizado industrial al uso industrial comercial en el API-05-01 "Mejostilla Industrial"	21/02/2013	12/04/2013	DOE
Estudio de Detalle en la Plaza Obispo Galarza, números 2 y 5, esquina con Alzapiernas	21/02/2013	13/05/2013	DOE
Estudio de Detalle parcela M-1.2 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/02/2013	20/05/2013	DOE
Estudio de Detalle parcela M-2 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	18/04/2013	17/07/2013	DOE
Modificación PG que afecta a las parcelas T-2 y T-3 del API 32.03 "Casa Plata" (Sector SUP 2.4)	21/11/2013	24/01/2014	DOE
Plan Especial del Área de Planeamiento Especifico A.P.E. 22.02 "Virgen de Guadalupe" (Carmelitas)	19/12/2013	10/03/2014	DOE
Modificación PG UZI 13.01 "Residencial Nueva Ciudad" (Sector SUP 2.2) cuyo objeto es modificar la superficie mínima de las parcelas que tienen asignado el uso residencial unifamiliar, tipo 8 y 10, en parcelas individuales, al mismo tiempo que se amplía el espacio dedicado al uso privado suprimiendo o en su caso reduciendo el espacio mancomunado	16/01/2014	19/02/2014	BOP
Estudio de Detalle que ordena la manzana de la Ronda Norte, sita en la avenida Héroe de Baler y las calles Lucas de Burgos y Juan Perate Barroeta (Polígono Mejostilla 2)	17/07/2014	12/11/2014	DOE
Estudio de Detalle parcela M-8 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	18/09/2014	27/10/2014	BOP

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Plan Especial Comercial Nacional 630	16/10/2014	12/02/2015	BOP
Estudio de Detalle parcela M-10 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	15/01/2015	17/03/2015	DOE
Plan Especial de desarrollo del Mercado Ronda del Carmen	19/02/2015	27/03/2015	DOE
Estudio de Detalle de la manzana sita en la calle Reyes Huertas esquina con la Plaza de los Conquistadores	19/02/2015	07/04/2015	DOE
Estudio de Detalle de la segunda fase del Centro de Artes Visuales "Helga de Alvear" (ámbito PEPRPACC)	19/03/2015	07/05/2015	BOP
Modificación PG en el área de planeamiento incorporado API 32-03 "Casa Plata" (SUP 2.4), cuyo objeto es cambiar la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas	19/03/2015	18/05/2015	BOP
Modificación del Proyecto de Interés Regional del Junquillo que afecta a las parcelas de la R1 a la R9, consistente en la supresión de la densidad de viviendas, el incremento de su número, el cambio de tipologías y modalidades de protección	14/04/2015	20/04/2015	DOE
Estudio de Detalle de la parcela B del API 31.01 "San Antonio 06"	16/04/2015	26/05/2015	BOP
Modificación PG consistente en la división del Sector S.1-05 en dos sectores exactamente iguales en cuanto a su aprovechamiento urbanístico, así como en la redefinición de la parcela mínima para la vivienda unifamiliar (Montesol 3)	12/06/2015	02/07/2015	DOE
Modificación PG en la calle Reyes Huertas, 9, para uso dotacional	16/07/2015	01/09/2015	BOP
Modificación PG subestación de Eléctricas Pitarch Distribución S.L.U, sita entre la Avenida de la Universidad y la Ronda del Puente Vadillo	22/09/2015	09/10/2015	DOE
Modificación PEPRPACC cuyo objeto es la adecuación integral del Museo de Cáceres sito en el Palacio de las Veletas y la Casa de los Caballos	19/11/2015	18/01/2016	DOE
Modificación PG cuyo objeto es adecuar y completar algunos apartados de las normas urbanísticas (artículos 4.5.7 y 6.6.3) para dar solución a la problemática planteada en actividades recreativas en materia de evacuación de humos	18/02/2016	23/03/2016	BOP
Modificación PG consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección especial masas forestales (SNUP-MF) a suelo no urbanizable de protección especial dehesas (SNUP-D) de la parcela 3 del polígono 18 y las parcelas 1, 5 y	01/03/2016	22/03/2016	DOE

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio
14 del polígono 19, paraje “La Marrada de Calaff”			
Estudio de Detalle parcela M-14 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/07/2016	19/10/2016	DOE
Plan Especial de Reforma Interior del Poblado Minero de Aldea Moret “Superfosfatos”	21/07/2016	23/09/2016	BOP
Estudio de Detalle parcela M-3 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	15/09/2016	29/12/2016	DOE
Estudio de Detalle en las calles Nueva, nº 2, San José, nº 9, y Peña Redonda, nº 1, de manera que se modifica el fondo máximo edificable de una de las parcelas que forman parte de la una unidad urbana equivalente en suelo urbano, manteniendo las condiciones de edificabilidad máxima	15/09/2016	29/11/2016	DOE
Estudio de Detalle en la Avda. de la Hispanidad, 61, medianero a la Estación de Autobuses de Cáceres y al Colegio María Auxiliadora	20/10/2016	28/12/2016	DOE
Estudio de Detalle cuyo objeto es completar algunas determinaciones del PG en el ámbito comprendido por la trama correspondiente a las “Casas Populares de la Barriada de San Blas”	15/12/2016	13/03/2017	DOE
Estudio de Detalle parcela M-21 El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa (UZI 32.01)	21/09/2017	14/12/2017	DOE
Modificación PG cuyo objeto es la manzana delimitada por las calles de la Monja, Cuesta de la Compañía y Cuesta de Aldana, adecuándolas a las prescripciones y objetivos que impone el PEPRPACC en materia de usos pormenorizados	16/11/2017	15/02/2018	DOE
Modificación PG cuyo objeto es la modificación del contenido de la Norma Zonal 7 “Actividades Económicas”, en lo relativo a parámetros de ocupación, retranqueos y reserva de plazas de aparcamientos en la parcela sita en Avda. Juan Pablo II	16/11/2017	09/02/2018	DOE
Estudio de Detalle parcela EM-4 del UZI 13.02 “Vegas del Mocho” (Sector SUP 1.2)	18/01/2018	28/03/2018	DOE
Modificación PG relativa a posibilitar la ampliación del Palacio de Justicia, subparcela “D” del APE 28.02 “Avda. Hispanidad”, y cambio de calificación de terrenos municipales ubicados en la Ribera de Marco, de dotacional servicios urbanos a zonas verdes	26/02/2018	15/03/2018	DOE
Modificación PG consistente en la recalificación de terrenos localizados en la intersección de las carreteras EX-390 (avenida Héroes de Baler) y la N-521, para la ejecución de una glorieta	05/04/2018	26/04/2018	DOE

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>
Modificación PG en el API 32.02 “Maltravieso” (Sector SUP 1.3), tramitada a instancias del Ayuntamiento con el objeto de incluir el uso terciario comercial y la homogeneización de las determinaciones relativas a las “Grandes Superficies” con la legislación autonómica	19/04/2018	15/06/2018	DOE
Plan Especial de ordenación del Centro de Tecnificación Deportiva “Ciudad Deportiva”	19/04/2018	08/06/2018	BOP
Estudio de Detalle en la calle Santa Teresa de Jesús, 4, cuyo objeto es la reordenación del volumen de citado edificio con el fin de poder instalar un ascensor por el exterior de la actual fachada delantera del edificio (La Madrila)	19/04/2018	08/06/2018	BOP
Estudio de Detalle del API 31.01 “San Antonio 06”, cuyo objeto es modificar la línea de soportales prevista en el PG a lo largo de la fachada de la Avda. Juan Pablo II, reduciendo el retranqueo a cuatro metros, y además eliminar dichos soportales en la alineación que presenta a calle Túnez	21/06/2018	17/08/2018	BOP
Estudio de Detalle cuyo objeto es reajustar la línea de edificación que regula la ordenación de la parcela situada en la Avda. Héroes de Baler, 25, donde se ubica el Colegio público “Extremadura” de infantil y primaria	21/06/2018	17/08/2018	BOP
Modificación PG consistente en la agrupación de dotaciones y la redistribución de zonas verdes en “La Mejostilla”, permitiendo la construcción de dos campos de fútbol en terrenos de propiedad municipal	10/07/2018	07/09/2018	DOE
Estudio de Detalle en la Avenida de la Bondad, nº 17, cuyo objeto es la ordenación de los volúmenes resultantes de ascensor exterior y caja de escaleras, a realizar para dotar de accesible el inmueble y la manzana, así como la ordenación resultante del espacio público	20/09/2018	20/11/2018	BOP

## 7.2 Cáceres. Instrumentos de ordenación cuyo desarrollo y ejecución generó nuevo suelo urbanizado durante el periodo 1961-2018

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio	Suelo urbanizado (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Viviendas estimadas (uds.)
Plan Parcial Peña del Cura	21/04/1964	19/05/1964	BOE	18.737	54.389	545
Plan Parcial La Madrila	05/06/1967	22/07/1967	BOE	44.950	77.620	505
Plan Parcial Dehesa De Los Caballos Remodelado	29/05/1970	—	—	335.114	195.180	1.879
Delimitación Polígono Industrial Las Capellanias	27/06/1970	23/07/1970	BOE	1.102.527	1.070.457	0
Plan Parcial Las Acacias	29/09/1977	—	—	101.154	95.839	817
Delimitación Polígono Cabezarrubia 1 (RP-55-1)	17/04/1980	07/05/1980	BOP	52.469	96.788	793
Estudio de Detalle Moctezuma (RP-55-3)	27/02/1981	09/03/1981	BOP	100.184	156.077	1.059
Plan Especial de Reforma Interior Polígono Hispanidad (Área R-67-1)	20/07/1981	—	—	52.490	30.946	252
Plan Especial de Reforma Interior de Pinilla (Área RM-52-2)	28/07/1982	21/09/1982	BOP	37.556	20.953	180
Plan Parcial Mejostilla 1	09/11/1982	—	—	265.996	70.000	500
Estudio de Detalle Espíritu Santo, Residencial Los Jardines (Área R.67-1)	13/01/1984	—	—	34.275	14.113	112

<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>	<b>Suelo urbanizado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techo edificable (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Viviendas estimadas (uds.)</b>
Plan Parcial Mejostilla 2	10/02/1984	05/03/1984	BOP	150.676	57.750	400
Plan Especial de Reforma Interior de la Zambomba (Área R-52-3)	11/05/1984	26/05/1984	BOP	76.825	31.443	100
Plan Especial de Reforma Interior de las Candelas (Área R-53-2)	08/03/1985	27/03/1985	BOP	35.794	18.776	134
Plan Parcial Sierrilla 2	14/03/1986	–	–	228.325	43.520	244
Plan Parcial Sierrilla 1	14/03/1986	–	–	294.145	31.936	90
Plan Parcial Castellanos A	11/04/1986	06/05/1986	BOP	139.474	69.421	396
Plan Parcial Mejostilla 3	12/09/1986	08/10/1986	BOP	296.100	111.550	940
Plan Parcial del Campus Universitario	19/12/1986	07/01/1987	BOP	284.753	54.885	0
Plan Parcial R-66-A	10/09/1987	29/09/1987	BOP	224.620	98.992	500
Plan Especial de Reforma Interior CERMOSA (Área RP-51-3)	10/12/1987	14/01/1988	BOP	19.411	19.098	135
Modificación PG polígono Los Fratres (Área RP-55-2)	20/10/1989	07/11/1989	DOE	181.128	179.055	1.380
Plan Parcial Cabezarubia 2A (Sector RM-59-2A)	15/11/1990	19/12/1990	BOP	181.015	175.500	1.100
Plan Parcial Castellanos B (Sector RM-59-1-B)	11/04/1991	22/05/1991	BOP	94.703	82.052	508
Plan Parcial R-66-B	08/10/1992	22/12/1992	BOP	262.997	176.200	1.200



<b>Descripción</b>	<b>Aprobación definitiva</b>	<b>Publicado</b>	<b>Medio</b>	<b>Suelo urbanizado (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techo edificable (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Viviendas estimadas (uds.)</b>
Plan Parcial San Antonio (Nuevo Cáceres)	11/02/1993	05/05/1993	BOP	516.541	387.384	2.239
Plan Parcial del Vivero (RM-59-2B)	01/12/1993	11/03/1994	BOP	89.427	102.813	656
Plan Parcial Mejostilla 4	23/03/1995	25/05/1995	BOP	122.502	50.430	360
Modificación PG reclasificación de la Cañada	24/11/1997	31/01/1998	DOE	88.211	59.493	485
Plan Especial de la urbanización Ceres Golf	24/03/1998	21/04/1998	DOE	1.106.257	83.267	258
Modificación PG reclasificación Mejostilla de Espadero	02/02/2000	26/02/2000	DOE	181.656	77.105	665
Modificación PG reclasificación de Cáceres el Viejo (Mejostilla PROEXA)	02/02/2000	26/02/2000	DOE	678.627	125.370	1.348
Estudio de Detalle en San Marquino (Barriada de Fuente Rocha)	13/04/2000	09/05/2000	BOP	14.913	7.293	61
Modificación PG reclasificación Residencial Universidad	25/04/2000	14/11/2000	DOE	156.698	85.710	549
Estudio de Detalle manzana 1 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del Mocho)	13/07/2000	04/08/2000	BOP	5.488	4.116	30
Estudio de Detalle manzana 2 de la Unidad de Ejecución T-5 (Vegas del	14/09/2000	28/12/2000	DOE	4.316	3.173	19

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio	Suelo urbanizado (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Viviendas estimadas (uds.)
Mocho)						
Plan Parcial Montesol 1 (Sector SUP 1.1)	29/12/2000	23/01/2001	DOE	390.915	148.335	1.023
Estudio de Detalle del Rodeo (Unidad de Ejecución R-01)	08/02/2001	24/02/2001	BOP	193.090	130.000	1.239
Estudio de Detalle Unidad de Ejecución San Jorge 04 (Mejostilla)	10/05/2001	09/06/2001	DOE	12.002	12.481	93
Estudio de Detalle del Perú (Unidad de Ejecución P-2)	11/10/2001	19/02/2002	DOE	103.445	80.704	660
Plan Parcial Macondo (Sector SUP 2.3)	13/12/2001	19/01/2002	DOE	292.524	101.940	618
Plan Parcial Casa Plata (Sector SUP 2.4)	13/06/2002	29/06/2002	DOE	367.112	137.754	864
Plan Parcial Montesol 2 (Sector SUP 1.4)	13/06/2002	27/08/2002	DOE	502.707	191.980	1.324
Plan Parcial Residencial Ronda (Sector SUP 2.1)	12/09/2002	05/11/2002	DOE	300.060	109.330	754
Modificación PG reclasificación Mejostilla Industrial	26/12/2002	24/04/2003	DOE	499.479	190.840	0
Plan Parcial El Conejar (SUNP 8) Residencial Vistahermosa	08/05/2003	28/06/2003	DOE	479.586	173.120	956
Plan Parcial Maltravieso (Sector SUP 1.3)	17/02/2004	02/07/2004	BOP	231.555	108.460	748
Proyecto de Interés Regional de las	09/03/2004	16/03/2004	DOE	71.671	6.267	0

Descripción	Aprobación definitiva	Publicado	Medio	Suelo urbanizado (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Viviendas estimadas (uds.)
instalaciones de la Consejería de Agricultura en Avenida de la Universidad						
Proyecto de Interés Regional del Centro de Cirugía de Mínima Invasión	28/09/2004	07/10/2004	DOE	38.209	12.093	0
Plan Parcial Vegas del Mocho (Sector SUP 1.2)	20/10/2005	27/12/2005	DOE	343.181	129.955	818
Plan Parcial Nueva Ciudad (Sector SUP 2.2)	20/04/2006	15/12/2006	BOP	318.409	114.730	709
Proyecto de Interés Regional del Junquillo	25/07/2006	12/08/2006	DOE	332.288	274.690	1.992
Estudio de Detalle contenido en programa de ejecución de la unidad de ejecución "Río Tinto" (RT-01)	21/12/2006	11/09/2007	DOE	285.197	226.300	1.936
Proyecto de Interés Regional del Hospital en la finca del Cuartillo	11/04/2008	17/04/2008	DOE	143.421	72.179	0
Plan Especial Comercial Nacional 630	16/10/2014	12/02/2015	BOP	12.647	7.200	0



### **7.3 Relación de artículos modificados por 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**

<b>Artículos LSOTEX modificados por la Ley 9/2010</b>	<b>Apartados/alcance</b>
Disposición preliminar 3	1, 2, 3, 9
Artículo 2. Actividad de ordenación.	2.
Artículo 3. Principios de la actuación pública con relación al territorio.	Nueva redacción
Artículo 7. Participación ciudadana.	Nueva redacción
Artículo 9. Suelo urbano. TC11	2.
Artículo 13. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.	2.b, 3
Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.	1.3, 1.4
Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.	Nueva redacción
Artículo 19. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.	2.
Artículo 23. Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.	Nueva redacción
Artículo 26. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.	Nueva redacción
Artículo 27. Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.	1.4º
Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.	Nueva redacción
Artículo 32. Régimen del suelo urbano. TC02 TC11	2.
Artículo 33. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.	4.
Artículo 34. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.	3.
Artículo 35. Coeficientes correctores de uso y tipologías.	5.
Artículo 44. Criterios para la reparcelación.	b)
Artículo 45. Reparcelación económica.	1.b)
Artículo 56. Documentación de los planes territoriales.	g)
Artículo 57. Formulación y aprobación de los Planes Territoriales.	7.

<b>Artículos LSOTEX modificados por la Ley 9/2010</b>	<b>Apartados/alcance</b>
Artículo 58. Obligatoriedad y eficacia de los Planes Territoriales.	2.
Artículo 60. Proyectos de Interés Regional; naturaleza y objeto.	Nueva redacción
Artículo 61. Determinaciones de los Proyectos de Interés Regional.	Nueva redacción
Artículo 62. Elaboración y aprobación de los Proyectos de Interés Regional.	4. 5.
Artículo 67. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial.	3.
Artículo 70. Planes Generales Municipales: contenido.	1.1.j) 1.1.l) 2
Artículo 71. Planes Parciales de Ordenación.	1.
Artículo 72. Planes Especiales de Ordenación.	1.f) 6.
Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.	2, 3, 4.c), 4.e)
Artículo 75. Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística.	3ª 4ª
Artículo 76. Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.	2.3
Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.	2.1.a), 2.2, 2.3, 3
Artículo 79. Efectos de la aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento; publicación y vigencia.	1.f), 2, 3
Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.	1, 2
Artículo 81. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.	1.
Artículo 82. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.	6.
Artículo 96. Concesión y extinción del derecho de superficie.	2.b), 2.c)
Artículo 108. Actuaciones de urbanización mediante por el sistema de obras públicas ordinarias.	Nueva redacción
Artículo 119. Programas de Ejecución: contenido.	1.a)
Artículo 124. Delimitación de las unidades de actuación.	2.

<b>Artículos LSOTEX modificados por la Ley 9/2010</b>	<b>Apartados/alcance</b>
Artículo 127. Gastos de urbanización.	1, 4
Artículo 133. Pago mediante cuotas de urbanización.	1.b)
Artículo 135. Aprobación y adjudicación de los Programas de Ejecución de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.	1.
Artículo 138. Ejecución por agente urbanizador de los Programas de Ejecución.	Nueva redacción
Artículo 155. Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.	Nueva redacción
Disposición adicional tercera. Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios.	Adición
Disposición adicional cuarta. Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.	Adición
Disposición adicional quinta. Regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales.	Adición
Disposición adicional sexta: Planes Especiales Industriales	Adición
Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.	3, 4, 5





## 7.4 Relación de artículos modificados por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

Artículos LSOTEX modificados por la Ley 10/2015	Apartado/alcance
Disposición preliminar 3	3.4
Artículo 7. Participación ciudadana.	2.b
Artículo 17. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.	3.a, 3.c
Artículo 18. Régimen del suelo no urbanizable.	3, 4.a)
Artículo 24. Calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.	Nueva redacción
Artículo 26. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.	Nueva redacción
Artículo 27. Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.	Nueva redacción
Artículo 31. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.	2.a), 3
Artículo 33. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.	4.
Artículo 43. Régimen de la reparcelación.	4.
Artículo 44. Criterios para la reparcelación.	g)h)
Artículo 69. Planes Generales Municipales: función.	3.b)
Artículo 72. Planes Especiales de Ordenación.	1.g), 4, 5, 6
Artículo 74. Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.	2.2.b, 3, 4.e
Artículo 77. La tramitación, para su aprobación definitiva, de los planes de ordenación urbanística.	1, 2.2, 2.3, 2.4
Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística por la Administración autonómica.	3.
Artículo 79. Efectos de la aprobación de los planes de ordenación urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento; publicación y vigencia.	1.f), 2.
Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.	3, 4, 5, 6, 7
Artículo 81. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y	1.b

procedencia.

Artículo 86. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo. Nueva redacción

Artículo 87. Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo y régimen de los bienes. Nueva redacción

Artículo 88. Gestión de los patrimonios públicos de suelo. Supresión

Artículo 89. Bienes y recursos integrantes. Nueva redacción

Artículo 90. Reservas de terrenos. Nueva redacción

Artículo 91. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo. Supresión

Artículo 92. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo. Nueva redacción

Artículo 93. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo. Nueva redacción

Artículo 93 bis. Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio del suelo Adición

Artículo 94. Reversión de los bienes adquiridos para los patrimonios públicos de suelo. Supresión

CAPÍTULO II. LOS DERECHOS DE SUPERFICIE Supresión

Artículo 95. Finalidad y características del derecho de superficie. Supresión

Artículo 96. Concesión y extinción del derecho de superficie. Supresión

Artículo 97. Beneficios del derecho de superficie. Supresión

CAPÍTULO III. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Supresión

Artículo 98. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos. Supresión

Artículo 99. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto; su relación con las funciones públicas notarial, registral, hipotecaria y mercantil. Supresión

Artículo 100. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión. Supresión

Artículo 101. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento. Supresión

Artículo 102. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta. Supresión

Artículo 103. Destino de los bienes adquiridos. Supresión

Artículo 108. Actuaciones de urbanización mediante por el sistema de obras públicas ordinarias.	Nueva redacción
Artículo 149. Justiprecio y su pago en especie; órgano competente para su fijación; avenencia y su bonificación.	2.
Artículo 155. Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.	1.d, 1.e, 2.d
Artículo 172. Régimen de comunicación previa.	Nueva redacción
Artículo 174. Efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.	Nueva redacción
Artículo 178. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.	Nueva redacción
Artículo 179. Prestación de servicios por las compañías suministradoras.	1, 2.e)
Artículo 180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación.	1.
Artículo 184. Licencia de usos y actividades.	1.
SECCIÓN 3ª. LICENCIAS ESPECIALES	Cambio de rúbrica
Artículo 187. Régimen de autorización de obras y usos provisionales.	Nueva redacción
Artículo 187 bis. Licencias en edificios fuera de ordenación.	Adición
Artículo 187 ter. Licencias en supuestos de interés general.	Adición
Artículo 193. Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.	1.
Artículo 197. Operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.	4, 6
Artículo 206. Reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.	3.
Artículo 209. Infracciones en materia de edificación.	1.b, 1.d, 1.e
Artículo 216. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.	Nueva redacción
Disposición adicional tercera. Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños Municipios.	Reglas 1ª y de la 5ª a la 7ª
Disposición adicional cuarta. Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.	Nueva redacción
Disposición adicional quinta. Regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales.	Nueva redacción
Disposición adicional séptima. Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana	Adición



## **7.5 Resumen comentado de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura**

El texto legal contiene 188 artículos repartidos en ocho títulos, además de diez disposiciones adicionales<sup>370</sup>, quince disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Como en la LSOTEX, las disposiciones generales se reúnen en el Título Preliminar, estableciendo el objeto, los principios y los fines pretendidos.

Su artículo 4 conecta con lo previsto en la aprobada unos meses antes Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura<sup>371</sup> (DOE 16/02/2018), la cual incide en la parte de los trámites de aprobación del planeamiento relativa a los informes de aquellos órganos que tienen encomendada la tutela de intereses que pudieran verse afectados por la ordenación que se proyecta. Dicha Ley instituye la figura de la Comisión de Coordinación Intersectorial, asistiendo a los municipios en la ardua tarea de recabar los numerosos informes preceptivos, a la vez que procura la armonización de dichos dictámenes en coherencia con la ordenación, de manera que se posibilite efectivamente una pronta aprobación provisional. La referida Comisión la forman precisamente los representantes de los órganos que deben evacuar los informes para coordinar sus puntos de vista de modo que, si es preciso que el instrumento haya de adaptarse a las observaciones formuladas por unos, ello no suponga un impedimento para la obtención de los informes favorables de los otros. En esta línea, gracias a la Ley 2/2018 se unifican los plazos para la emisión de informes, al menos en lo que respecta a las administraciones local y autonómica, y se coordinan con el plazo de emisión de la declaración ambiental estratégica.

Asimismo, el artículo 5 de la Ley 11/2018 recoge las definiciones legales de aquellos conceptos y determinaciones utilizados, entre otros: aparecen las “oficinas técnicas de urbanismo” de las mancomunidades de municipios; se traslada el sistema de asentamientos configurado en las Directrices de Ordenación Territorial (en tramitación),

---

<sup>370</sup> Como ya se ha indicado, se añadirán otras dos disposiciones adicionales, la undécima y la duodécima, en virtud del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19 (DOE 25/05/2020). La disposición adicional undécima versa sobre “edificaciones anteriores a la ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la ley del suelo y ordenación urbana”, trasladando casi literalmente lo establecido en la disposición adicional séptima LSOTEX, mientras que la duodécima, cuyo objeto son los municipios sin planeamiento, determina un plazo máximo de 4 años para que éstos sometan a aprobación definitiva un Plan General Municipal Estructural, siendo mientras tanto de aplicación las determinaciones de la Ley 11/2018 y de las que imponga la legislación sectorial.

<sup>371</sup> La ley 2/2018 es desarrollada por el Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial (DOE 08/08/2018).

que diferencia los núcleos de población entre los “de relevancia territorial” (más de cinco mil habitantes) y los de “base” (menos de cinco mil); las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano pasan a denominarse también sectores; se añaden los usos logísticos, agropecuarios y agroindustriales.

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Título I regula la clasificación del suelo con las siguientes características diferenciadoras:

- El suelo no urbanizable pasa a denominarse suelo rústico (artículo 6).
- Los terrenos en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma pueden no someterse a actuaciones de transformación urbanística sino directamente a actuaciones edificatorias (artículo 6 en oposición al art. 9.2 LSOTEX, siguiendo lo establecido en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del Real Decreto Legislativo 7/2015).
- Para el suelo urbano desaparece la distinción entre consolidado y no consolidado y se introducen las actuaciones de transformación en suelo urbano (artículo 7).
- El suelo no urbanizable común del artículo 11 LSOTEX se considerará ahora suelo rústico y suelo rústico restringido, mientras que el suelo no urbanizable protegido LSOTEX será considerado suelo rústico protegido (artículo 9 y disposición transitoria 2ª).
- Se crea la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional (inexistente en la LSOTEX) y las afecciones sectoriales superpuestas, desapareciendo la protección estructural.

## LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En el Título II, el primer capítulo reúne los criterios de ordenación sostenible, donde además de relacionar dichos criterios (artículo 10), entre los que se incluye la perspectiva de género, se establecen indicadores y estándares de sostenibilidad (artículo 11), particularizados para la ordenación urbanística (artículo 12). En cuanto a la ordenación territorial (capítulo 2), aparecen las figuras del plan de suelo rústico y el plan especial de ordenación del territorio (artículo 13). Los planes territoriales incluyen determinaciones de carácter urbanístico (artículos 21 y 23) tales como el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos. Igualmente, han de incluir normas para protección del paisaje y del cielo<sup>372</sup>, además de lo que ya se disponía en los artículos del 54 al 56 LSOTEX.

---

<sup>372</sup> Durante el año 2017, dentro de las labores realizadas para la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Junta de Extremadura), el autor de este trabajo colaboró en la elaboración de una propuesta de ordenanza reguladora del alumbrado exterior para la protección del cielo nocturno de Extremadura, como medida contra la contaminación lumínica, entendida ésta como brillo o resplandor luminoso en el cielo, producida principalmente por la difusión y reflexión de la luz artificial en los gases y partículas de la atmósfera, en general por la emisión no controlada de las fuentes de luz instaladas en las

En lo que respecta a la ordenación territorial, la principal novedad la constituyen los planes de suelo rústico<sup>373</sup> (artículos 27-30), cuyo ámbito coincide total o parcialmente con el del correspondiente plan territorial y cuyas determinaciones “se impondrán a las que contengan los instrumentos de ordenación urbanística en vigor en los municipios que hayan asumido, mediante solicitud de redacción o acuerdo plenario, la eficacia del Plan de Suelo Rústico en su término municipal” (artículo 30).

También resulta de interés novedoso la consulta sobre planes con incidencia en la ordenación del territorio, por la cual la aprobación de la planificación de la administración en materia de infraestructuras, industria, turismo, servicios, equipamientos, y otras, que afecten sustancialmente al territorio, requerirá de previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (artículo 43).

El capítulo 3 se ocupa de la ordenación urbanística, donde su instrumento principal, el plan general municipal<sup>374</sup> (artículo 46) se desdobra en dos documentos: el plan estructural, con sometimiento al trámite ambiental y de aprobación definitiva autonómica —cuyas determinaciones se gradúan atendiendo a la población y rango de los núcleos, siendo más sencillas en los núcleos de base, los de población inferior a los 5.000 habitantes (tratamiento similar al de la disposición adicional 3ª LSOTEX)—, y el plan detallado, de aprobación definitiva municipal (artículo 49)<sup>375</sup>.

Otra diferencia destacable respecto la LSOTEX, es que mientras ésta dispone una tramitación genérica para la aprobación de los planes de ordenación urbanística (artículo 77), la Ley 11/2018 define específicamente el procedimiento de aprobación del PG, integrado con la evaluación ambiental estratégica y adaptado a lo previsto en la Ley 2/2018 de coordinación intersectorial ya mencionada.

---

zonas exteriores y su reflexión en calzadas y superficies a iluminar, haciendo que se incremente el brillo del fondo natural del cielo nocturno, y disminuyendo o perjudicando su observación. En positivo, otro motivo impulsor era el reconocimiento de que dicha contaminación en la región resulta muy reducida en general, lo que la convierte en potencial destino turístico propicio para la observación del cielo nocturno estrellado. Por otra parte, la eficiencia y el ahorro energético en las instalaciones de alumbrado exterior son objetivos económicos evidentes. La propuesta era intervenir sobre los aparatos (luminarias, proyectores y otros dispositivos) que emiten la luz y sobre la instalación de alumbrado, en cuanto a su posición, orientación y régimen temporal de funcionamiento, con la intensidad y color de luz adecuados, a partir de lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre (BOE 19/11/2008).

<sup>373</sup> Los planes de suelo rústico tienen por objeto la ordenación pormenorizada de éste con el fin de “asegurar la protección de interés supramunicipal en la conservación del paisaje, de los recursos naturales, de los bienes de dominio público y del patrimonio cultural” (artículo 27.1 de la Ley 11/2018).

<sup>374</sup> Si al momento de la promulgación de la Ley 10/2015, sólo un diez por ciento de los municipios contaban con un PG adaptado a la LSOTEX, tres años y medio después el porcentaje alcanzaba el 15 por ciento, según se constata en el apartado II de la exposición de motivos de la Ley 11/2018.

<sup>375</sup> En la LSOTEX, las esferas estructural y detallada se encuentran en las determinaciones del PG (artículo 70), constituyendo en su conjunto un instrumento a aprobar por la Administración Autonómica.

A destacar también que mientras que el art. 81.1 LSOTEX determina la preceptiva revisión de los PG, cuando mediante las modificaciones habidas se alcance un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 20 por ciento de la ya contemplada en los municipios de más de 20.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento, y del 30 % en los menores a dicha talla poblacional, el art. 50.7 de la Ley 11/2018 fija dicha circunstancia cuando se alcance el 50 por ciento del suelo urbano (ver Anexo 7.6.10).

Otra novedad es que entre los instrumentos de planeamiento general (Sección 2ª) y de desarrollo del planeamiento (Sección 4ª), se incorporan como instrumentos complementarios del planeamiento (sección 3ª) los ya conocidos planes especiales<sup>376</sup> (art. 51) y los catálogos (art. 52).

Como también se ha indicado, el suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación se delimita en sectores, constituyendo éstos el ámbito de ordenación detallada a establecer por el plan parcial<sup>377</sup> (artículo 53), cuando esta no sea establecida en el PG o se pretenda mejorar, mientras que en la LSOTEX el suelo urbano no consolidado se delimitaba en unidades de actuación y su ordenación detallada, además de corresponderle al PG, era objeto del plan especial de ordenación (artículo 72). Por otra parte, la potestad del plan parcial para ajustar la delimitación del sector se incrementa hasta el 15 por ciento (artículo 53.2), frente al límite del 10 por ciento del artículo 124 LSOTEX. El estudio de detalle, de fines análogos a los del artículo 73 LSOTEX, incorpora expresamente “la ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal cuando se ocupen espacios públicos” (artículo 54.1.c).

Como nuevo instrumento de desarrollo del planeamiento, se disponen las normas técnicas de planeamiento, con el objeto de determinar “recomendaciones y criterios orientativos sobre calidad y soluciones de planeamiento, criterios para el desarrollo de los procesos de participación, cohesión social, perspectiva de género<sup>378</sup>, urbanismo inclusivo o movilidad, metodología para la incorporación de las determinaciones de los

---

<sup>376</sup> En la LSOTEX, el plan especial se consideraba planeamiento de desarrollo, tal es el caso de los PERI que ordenan detalladamente unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

<sup>377</sup> En la LSOTEX, el plan parcial ordenaba detalladamente sólo sectores completos de suelo urbanizable.

<sup>378</sup> Las primeras y hasta el momento únicas normas técnicas de planeamiento aprobadas son las relativas a la integración de la dimensión de género en la ordenación territorial y urbanística de Extremadura, en virtud de la Orden de 17 de mayo de 2019, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio (DOE 21/05/2019). Dicho trabajo contó con el asesoramiento de la Catedra UNESCO, cuyo equipo fue dirigido por Inés Sánchez Madariaga y coordinado por Inés Novella Abril (Moreno, 2020).

Como antecedentes y ejemplos de lo que la práctica urbanística puede aportar en la materia pueden citarse artículos como los titulados “Ciudad próxima. Urbanismo sin género” (Muxí, 2006), “Vivienda, movilidad y urbanismo para la igualdad en la diversidad: Ciudades, género y dependencia”, (Sánchez de Madariaga, 2009), “Mujeres, vida cotidiana y espacios públicos en la región metropolitana de Barcelona. El caso de Ca n’Anglada de Terrassa” (García Ramón y Díaz, 2010), “Introducción a la arquitectura y el urbanismo con perspectiva de género” (Gutiérrez, 2011) y “¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo?” (Muxí, Casanovas, y otros 2011).



planes territoriales, normalización de criterios en núcleos de características específicas, fijación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, y cualquier otra solución de interés general en el ámbito de la elaboración y ejecución de los planes” (artículo 56.1).

El artículo 58 añade nuevas modalidades de decisión a adoptar sobre la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, más allá de lo que disponía el artículo 78 LSOTEX. Así, se plantea la posibilidad de aprobación parcial cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. Dicho precepto también establece supuestos de caducidad del procedimiento de aprobación, así como de anulación de la resolución sobre el mismo. Como último aspecto a destacar en este capítulo, el artículo 59 determina que al Registro Único de Urbanismo se sumen los instrumentos de ordenación del territorio y las calificaciones rústicas.

## EL RÉGIMEN DEL SUELO

En el Título III, la calificación urbanística LSOTEX pasa a denominarse calificación rústica (capítulo 1), redistribuyendo la competencia autonómica/municipal de otorgamiento (artículo 69), e integrándose entre los usos permitidos los siguientes (artículo 67 de la Ley 11/2018 en oposición a los artículos 23 y 27.1.2º LSOTEX):

- La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales; b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.
- El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
- La producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.

- El residencial autónomo (la vivienda en suelo rústico)<sup>379</sup>.
- Los equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

## EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El capítulo 2 del Título III se refiere al aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable, estableciendo una modulación según talla poblacional, de manera que, en los municipios con menos de 5.000 habitantes, no habrá que utilizar coeficientes de homogeneización del aprovechamiento y el suelo urbanizable constituirá una única área de reparto (artículo 76). El aprovechamiento subjetivo es ahora del 95 % en dichos municipios (núcleos de base), y del 100 % en sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural (artículo 77).

## LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Título IV recoge las disposiciones relativas a la ejecución del planeamiento (gestión urbanística), distinguiendo entre actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma (análogas a las actuaciones urbanizadoras del artículo 107 y subsiguientes de la LSOTEX) y las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma (similares a las actuaciones de urbanización por el sistema de obras públicas ordinarias de los arts. 108 y 155 LSOTEX). En las actuaciones sistemáticas<sup>380</sup> se mantienen los sistemas de ejecución LSOTEX, introduciendo pequeñas matizaciones, mientras que en las actuaciones simplificadas, que no requieren de programa de ejecución, serán de aplicación en el suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial y en aquellos con una población superior a 5.000 habitantes que no precisen actuaciones integrales (artículos 81 y 101). Esta modalidad permite a los propietarios la posibilidad de promover la actuación de transformación mediante un convenio urbanístico<sup>381</sup>. En los ámbitos de suelo urbano en los que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10 por ciento del preexistente o mayor densidad de usos (artículo 7.2.c.de la Ley 11/2018 y correspondencia similar con art. 9.2.c. LSOTEX), se procederá mediante las denominadas actuaciones aisladas (artículo 81.3).

Otro aspecto a destacar es que, a diferencia de lo contemplado en la LSOTEX, se introduce expresamente la expropiación forzosa asistemática como forma de ejecución (artículos 105 y 106). Las reparcelaciones, antes recogidas en la LSOTEX (Título I, Capítulo III), pasan a ser reguladas en el Capítulo 5, Sección 4ª de este Título IV,

---

<sup>379</sup> El uso residencial autónomo es “el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal” (artículo 5.5.2 de la Ley 11/2018).

<sup>380</sup> Tributaria de la unidad de actuación urbanizadora LSOTEX, la denominada unidad de actuación integral (artículo 93), en la ejecución de actuaciones sistemáticas, podrá ser delimitada por acuerdo plenario, sin necesidad de que ésta deba estar contemplada en el PG, tal y como contempla el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978.

<sup>381</sup> El artículo 155.2.b. LSOTEX contemplaba también la opción del convenio pero sólo para la obtención del suelo dotacional.

rescatando también la figura de la normalización de fincas del referido Reglamento de Gestión Urbanística. Las transferencias de aprovechamientos, su reserva y las compensaciones monetarias sustitutivas, dispuestas anteriormente en los artículos del 36 al 38 LSOTEX, ahora se encuentran en los artículos del 129 al 131 de la Ley 11/2018 respectivamente.

## LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

El Título V, sobre patrimonios públicos de suelo, prácticamente reproduce literalmente el Título III LSOTEX consolidado<sup>382</sup>.

## LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA

En este Título VI, dedicado a la actividad edificatoria, se introduce como novedad el derecho a la información territorial y urbanística, por el cual “todas las personas tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística y su evaluación ambiental, que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora”<sup>383</sup> (artículo 144.1).

Como títulos habilitantes de naturaleza urbanística se mantienen las licencias y las comunicaciones previas LSOTEX. Específicamente las licencias de obras amplían su plazo de resolución, pasando de los 15 días dispuestos en la LSOTEX al mes dispuesto en el artículo 147.8. A los actos de parcelación o de división de fincas, que antes se encontraban en el artículo 180.1.a) LSOTEX, se les dedica los artículos 148 y 149, ampliando y desarrollando su contenido, permitiendo expresamente las parcelaciones en el suelo urbano de municipios sin planeamiento. A las anteriores se añaden las divisiones de edificaciones, instalaciones y construcciones, entendiendo por tales aquellos actos encaminados a la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble<sup>384</sup> (artículo 150.1).

---

<sup>382</sup> Sin perjuicio de lo determinado en la normativa específica sobre el patrimonio de las Administraciones públicas, la materia relativa a los patrimonios públicos de suelo, desde la reforma introducida por la Ley 10/2015, cuenta con muy poco desarrollo dispositivo urbanístico fundamentalmente por que ésta se encuentra regulada en la legislación básica estatal, actualmente en el capítulo II del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015).

<sup>383</sup> Dicho párrafo es prácticamente copia literal de lo dispuesto en el artículo 5.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015): “Todos los ciudadanos tiene derecho a (...) acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora”.

<sup>384</sup> En el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), encontramos una extensa regulación relativa a formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios, entendiendo estos últimos, a los efectos del referido precepto, como “todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad

La licencia de usos y actividades de los artículos 184 y 185 LSOTEX se divide en dos modalidades: licencia de actividad y licencia de primera utilización (arts. 151 y 152 respectivamente). La primera procederá en los casos de actuaciones que requieran autorización ambiental, y en el supuesto de que la actuación precise la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad. La segunda se refiere al acto de control previo a la puesta en funcionamiento de lo ejecutado sobre la base de una licencia de obra, cuestión que en el caso de las viviendas ya se conocía como licencia de primera ocupación. En ésta última, se posibilita el desarrollo de actividades y usos en edificios fuera de ordenación (artículo 152.2). Así, las licencias de primera ocupación o utilización podrán concederse en edificaciones ejecutadas sin licencia que resulten inatacables por el transcurso del tiempo. En la autorización provisional de actividades (régimen similar al del art. 187 LSOTEX), se incluye la exigencia de depósito de aval en cuantía suficiente de reposición a situación previa (artículo 154). Respecto de la comunicación previa (antes recogida en los artículos del 172 al 174 LSOTEX), se distingue entre la relativa a obras (artículo 162) y la correspondiente a usos y actividades (artículo 163), permitiéndose la ejecución o puesta en funcionamiento de los actos que contempla desde el momento de su presentación en el registro municipal, e incluyendo un plazo de caducidad de 6 meses (artículo 165).

En la ejecución de actuaciones edificatorias desaparecen los supuestos tasados de inspección periódica hasta el momento depuestos en el artículo 164 LSOTEX, aunque se alude a ella en el contexto de la ruina legal (artículo 169.1b) y se entrecruza con el informe de evaluación del artículo 167.5 y de la disposición transitoria décima<sup>385</sup>.

---

corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos”.

<sup>385</sup> Sobre el informe de evaluación del edificio y la inspección técnica periódica, el artículo 167.5 de la Ley 11/2018 establece: "El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación". Con mayor desarrollo de determinaciones, el ya derogado artículo 164 LSOTEX, cuyo epígrafe es "Inspección periódica de construcciones y edificaciones", disponía:

"1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las

## PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

El Título VII se dedica a la protección de la legalidad urbanística y, en lo que atañe a la restauración de la legalidad, se emplea el término de actuaciones ilegales en general (artículo 173), dejando de lado la distinción entre actuaciones clandestinas e ilegales que antes se hacía en el artículo 192 LSOTEX y, en el caso de obras y usos en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, el plazo máximo para resolver pasa a extenderse a 1 año (artículo 172). Asimismo, frente al plazo de 4 años del artículo 197 LSOTEX, es incrementado a 6 años el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad, salvo determinadas excepciones, desapareciendo de los supuestos en los que no rige plazo, el alcance de la “protección ambiental” antes expresado en el artículo 197.5.a) LSOTEX, sustituido ahora por una asignación más amplia que engloba las afecciones sectoriales de dominio público, zonas de servidumbre y policía (artículo 179).

En cuanto al régimen sancionador, en la tipificación de infracciones se elimina la distinción LSOTEX entre un régimen general y específico, reduciéndose a un único ‘corpus’ dispositivo (artículos del 182 al 188)<sup>386</sup>. Las infracciones correspondientes a

---

inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados”.

Por otra parte, las determinaciones relativas a esta materia tratada en la legislación básica estatal (Ley 8/2013 y Real Decreto Legislativo 7/2015) fueron anuladas por el Tribunal Constitucional en virtud de la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, en relación con el Recurso de inconstitucionalidad 5493-2013. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 17/01/2018). Por tanto, hasta el momento y más allá del Decreto 73/2017, de 6 de junio, por el que se determinan los órganos competentes relacionados con el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, (DOE) y salvando ordenanzas municipales como la aprobada en Cáceres (BOP 26/03/2018), se carece de regulación sobre la evaluación del edificio y su inspección periódica, cuya implementación sin embargo resulta fundamental para garantizar un estado de conservación admisible del parque inmobiliario regional, pues sólo referido a viviendas en Extremadura, el número de éstas de más de medio siglo de antigüedad ascendía a 245.075 unidades (38 % del total regional), de las cuales al menos 13.165 se encuentran en el municipio de Cáceres (26 % del total municipal) según el Censo INE de población y vivienda de 2011.

<sup>386</sup> Por el carácter novedoso del mismo, así como por advertir las potenciales responsabilidades que éste puede desencadenar, se reproduce el contenido del artículo 185.8:

“Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

- a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores.
- b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas.
- c) Dejen prescribir las sanciones impuestas.
- d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes.

las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico suben de gradación, de graves (artículo 198.2.a. LSOTEX) a muy graves (artículo 183).

En cuanto a las sanciones, se reduce el importe de éstas respecto de las determinadas en el artículo 211 LSOTEX, oscilando ahora entre 100 y 150.000 euros (artículo 186), evitando, además, que su cuantía se determine como porcentaje del valor de lo ejecutado ilegalmente. Una competencia muy importante que cabe destacar es que corresponderá a la Alcaldía sancionar las infracciones leves, y al Pleno del Ayuntamiento las infracciones graves y muy graves (artículo 187.2).

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

La disposición adicional primera, sobre el derecho de realojo y de retorno, traslada parcialmente el contenido del artículo 19 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015)<sup>387</sup>.

La disposición adicional segunda, sobre dotaciones de aparcamiento, introduce la previsión de reserva para bicicletas en los nuevos desarrollos urbanísticos, cuyos aparcamientos se deberán localizar “en las proximidades de los suelos destinados a dotaciones y zonas verdes y, en todo caso, se instalarán aparcabicis en todos los edificios públicos (con doble U invertida) y en zonas de gran confluencia. En el caso de las promociones públicas o privadas acogidas a Planes de Vivienda, esta reserva será de una plaza de aparcamiento por vivienda”.

---

Además, incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento, cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

Estas acciones u omisiones serán calificadas como faltas muy graves, con independencia de las responsabilidades penales o disciplinarias que estos hechos puedan generar”.

<sup>387</sup> “Disposición adicional primera. Derecho de realojo y de retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones de urbanización o reforma, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar su derecho de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en esta disposición corresponden:

a) En actuaciones de expropiación, a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.

b) En las actuaciones sin expropiación, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador respecto de las personas ocupantes en régimen de propiedad, y a las personas que ostenten la propiedad, respecto de las ocupantes en régimen de arrendamiento” (Ley 11/2018).

La disposición adicional tercera, sobre administración electrónica, incorpora los requisitos de accesibilidad universal en los términos del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03/12/2013).

La disposición adicional cuarta desactiva por fin, al menos en parte, la posibilidad de perpetuar los en origen eventuales proyectos de delimitación de suelo urbano<sup>388</sup>, impidiendo su modificación salvo en los casos del uso dotacional público.

La disposición adicional quinta introduce una relación entre habitantes y techo residencial, correspondiente a 2,50 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial, valor homologable a los indicadores estadísticos oficiales.

La disposición adicional sexta remite a la Ley 7/2018, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio, conocida como LEGIO (DOE 06/08/2018), la cual tiene por objeto “la regulación de un régimen jurídico especial y específico para el establecimiento en Extremadura de grandes instalaciones de ocio, así como las actividades económicas que tengan relación con el mismo, en atención a la contribución a la dinamización, desarrollo relevante de la economía<sup>389</sup> regional en términos de empleo, riqueza y sostenibilidad, y que su implantación se ejecute, sin perjuicio del inexcusable cumplimiento de los restantes requisitos impuestos por la normativa vigente, en garantía de su viabilidad en el marco del planeamiento urbanístico y de sostenibilidad ambiental” (artículo 1.1 de la Ley 7/2018).

---

<sup>388</sup> Los proyectos de delimitación de suelo urbano se contemplan por primera vez en artículo 66.2 de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (05/05/20175), el cual establece que para los Municipios que carecieran de Plan General Municipal “constituirán el suelo urbano los terrenos que, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delimitación que, tramitado por el Ayuntamiento, con arreglo al artículo treinta y dos, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial”. Según la disposición transitoria quinta de dicha Ley, los Municipios que no contarán, a la entrada en vigor de la misma, con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en tramitación, deberían formular en el plazo de un año el referido proyecto de delimitación de suelo urbano. La realidad es que en Extremadura aún se encuentran vigentes un total de 112 proyectos de delimitación de suelo urbano, lo que supone el 29 % de los municipios, (Ministerio de Fomento, 2019b; 369-395). En la provincia de Cáceres, en 2015 todavía existían proyectos de delimitación de suelo urbano en 89 municipios (un 40 % de los municipios de la provincia), sobre el 30 % de la superficie provincial (Jiménez y Campesino, 2015).

<sup>389</sup> A falta de ejemplos materializados con arreglo a la Ley 7/2018, será interesante, si alguno llega a existir, comprobar cómo estas “grandes instalaciones”, cuya superficie mínima ha de cubrir al menos trescientas hectáreas, con una inversión global del proyecto de al menos mil millones de euros y con la creación de un mínimo de tres mil plazas de alojamiento hotelero (artículo 2.2), encajan con los postulados de la economía verde y circular invocada en el apartado II de la exposición de motivos de la ley 11/2018.

La disposición adicional séptima se refiere a los supuestos de exención de reserva de vivienda protegida con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015).

Las disposiciones adicionales octava y novena establecen la garantía de apoyo técnico a las Entidades Locales de Extremadura para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística, el asesoramiento y el seguimiento de la tramitación y en general para asegurar el cumplimiento y poner en marcha las medidas contempladas en la Ley, mediante mecanismos de colaboración con la Junta de Extremadura, las Diputaciones Provinciales y la Administración General del Estado.

La disposición adicional décima, sobre el Jurado Autonómico de Valoraciones, reproduce casi literalmente el artículo 153 LSOTEX, pero dispone que dicho Jurado pase de depender de la Consejería competente en materia de economía a la competente en ordenación del territorio.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

A destacar la relativa al informe de evaluación de edificios (disposición transitoria décima), cuestión que se fía al correspondiente desarrollo reglamentario<sup>390</sup>.

En cuanto a la disposición transitoria undécima, mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario anterior, se mantiene la vigencia del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007)<sup>391</sup>.

---

<sup>390</sup> Mediante Resolución de 4 de octubre de 2019, de la Secretaria General de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, se acuerda someter a trámite de audiencia e información pública el proyecto de Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (DOE 28/10/2019). Al momento de redacción de este trabajo no se ha producido aún su aprobación.

<sup>391</sup> Esta decisión cuesta entenderla habida cuenta de la desarmonización del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) no sólo con los postulados de la Ley 11/2018 sino con los de la propia LSOTEX a partir de las modificaciones de ésta operadas desde el año 2010. Tal es así que los resultados del análisis efectuado en junio de 2015 por el autor de este trabajo (inédito), ponen de manifiesto que del total de sus 139 artículos, se encuentran colisiones con el texto consolidado LSOTEX en 74 de ellos (un 53%), ocurriendo lo propio con tres disposiciones adicionales y uno de los tres anexos del Reglamento (el que define los usos urbanísticos del suelo).



## 7.6 Los planes generales en la Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), contempla una nueva instrumentación de la ordenación urbanística de la totalidad del correspondiente término municipal (artículo 44 y 46 LOTUS), respecto del modelo diseñado por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), de manera que el Plan General Municipal (PG, artículos 68, 69, 70 y disposición adicional tercera LSOTEX) es desdoblado en dos figuras: el Plan General Estructural (PGE, artículo 47 LOTUS) y el Plan General Detallado (PGD, artículo 48 LOTUS)<sup>392</sup>.

Si en la LSOTEX el PG debía definir dos niveles de ordenación urbanística: la estructural y la detallada (artículos 69.1, 70.1.1 y 70.2), dicha distinción queda instrumentada a través del PGE y el PGD, y tal instrumentación incidirá por tanto en el procedimiento de aprobación, antes regulado en los artículos 76, 77, 78 y 79 LSOTEX y ahora en los artículos 49, 50, 57, 58, 59 y 60 LOTUS, pudiéndose afrontar la tramitación conjunta PGE/PGD o independiente para cada uno de ellos (artículo 47 LOTUS).

### 7.6.1 La ordenación urbanística

La ordenación urbanística<sup>393</sup>, como función pública que comprende la planificación municipal, es el conjunto de disposiciones y determinaciones gráficas que regula las

---

<sup>392</sup> Este desdoblamiento del Plan General Municipal también se dispone en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (texto consolidado <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2014/07/25/5/con>), estableciendo el Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada, y en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (texto consolidado <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2017/12/29/12/con>), con el Plan General y el Plan de Ordenación Detallada.

<sup>393</sup> En el artículo 5.2 LSOTEX se establecía que el objeto de la ordenación urbanística, en el marco de la ordenación del territorio, era el siguiente:

“a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura”.

edificaciones, usos y actividades (artículo 3.2 LOTUS) delimitando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme el destino de éste (artículo 3.3 LOTUS), y proyectando la materialización de las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible<sup>394</sup> del ámbito del instrumento de planeamiento que las recoge. Dichas determinaciones serán de las siguientes clases (artículo 45.1 LOTUS):

- a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.
- b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.

### **7.6.2 La ordenación estructural**

Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes (artículo 45.2 LOTUS):

- a) Identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio<sup>395</sup>.
- b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en la LOTUS<sup>396</sup> cuando no esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico<sup>397</sup>.
- c) La delimitación de los sectores<sup>398</sup> en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento<sup>399</sup>, cesiones obligatorias<sup>400</sup> y modalidad de ejecución<sup>401</sup>.
- d) Señalamiento de los sistemas generales<sup>402</sup> de rango supramunicipal en desarrollo de los Planes Territoriales<sup>403</sup>.

---

<sup>394</sup> Los Criterios de Ordenación Sostenible se definen en el artículo 10 LOTUS. El empleo de indicadores de sostenibilidad urbana (art. 12 LOTUS) incluye valores “hacia los que deben evolucionar los modelos territoriales y urbanos de Extremadura” (denominados ‘estándares objetivo’ en el artículo 11 LOTUS).

<sup>395</sup> Clasificación del suelo: artículos 6-9 LOTUS.

<sup>396</sup> Régimen del suelo rústico: artículos 64-71 LOTUS.

<sup>397</sup> Planes de suelo rústico: artículos 27-30 LOTUS.

<sup>398</sup> “Sector es cada ámbito delimitado en los instrumentos de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo. Su delimitación se hará atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. En suelo urbano los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable y suelo rústico los sectores solo podrán ser discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales” (artículo 5.3.b. LOTUS).

<sup>399</sup> Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable: artículo 75-78 LOTUS.

<sup>400</sup> Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable: artículos 72-74 LOTUS.

<sup>401</sup> Modalidades de la actividad de ejecución: artículo 81 LOTUS.

<sup>402</sup> Sistema general urbano o supramunicipal: es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación estructural porque su servicio y

- e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial<sup>404</sup>.
- f) Delimitación de áreas de reparto<sup>405</sup> y determinación de sus aprovechamientos<sup>406</sup>, donde proceda.
- g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana<sup>407</sup> definidos en la LOTUS, en su caso, en los Planes Territoriales.

---

funcionalidad abarcan una población de un núcleo de relevancia territorial (sistema general urbano) o de un ámbito territorial supramunicipal (sistema general supramunicipal). Tienen la condición de bienes de dominio público (artículo 5.3.c. LOTUS).

<sup>403</sup> Planes Territoriales: artículos 21-26 LOTUS.

<sup>404</sup> Núcleos de base del sistema territorial: los núcleos de población de menor demografía que constituyen la base del medio rural. Serán definidos por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En ausencia de clasificación se considerarán los núcleos de población igual o inferior a 5.000 habitantes.

Núcleos de relevancia territorial: son el resto de los núcleos de población que no formen parte del sistema base, cuyo grado de relevancia funcional en el sistema de ciudades será determinado, en todo caso, por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En cualquier caso, siempre se considerarán núcleos de relevancia territorial los núcleos de población superior a 5.000 habitantes (artículo 5.2 LOTUS).

<sup>405</sup> Área de reparto: es el ámbito de suelo delimitado por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de transformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Cada área de reparto estará constituida por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas (artículo 5.3.a. LOTUS).

<sup>406</sup> Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar, medido en metros cuadrados edificables del uso característico de referencia.

Aprovechamiento subjetivo: es el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho las personas propietarias, siendo el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta ley.

Aprovechamiento medio: es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, obtenido como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el área de reparto ponderados respecto al aprovechamiento del uso característico, entre la superficie de aquella, excluido el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.

Aprovechamiento preexistente: es el aprovechamiento determinado por el planeamiento vigente en el momento de acordarse la elaboración, modificación o revisión del plan de ordenación o, en caso de inexistencia de planeamiento previo, el realmente materializado.

Excedente de aprovechamiento: es la diferencia positiva que resulta de restar al aprovechamiento objetivo el aprovechamiento subjetivo (artículo 5.6.c-f. LOTUS)

<sup>407</sup> Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana: artículo 12 LOTUS.

- h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación<sup>408</sup> derivados de las determinaciones estructurales.
- i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal<sup>409</sup>.

### **7.6.3 La ordenación detallada**

Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Tendrán esta consideración, al menos, las siguientes (artículo 45.3 LOTUS):

- a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales<sup>410</sup>, espacios públicos destinados a espacios libres<sup>411</sup> o dotaciones públicas<sup>412</sup> y espacios privados.
- b) Usos pormenorizados<sup>413</sup> y ordenanzas tipológicas de edificación<sup>414</sup>.
- c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.

Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente (artículo 45.4 LOTUS).

---

<sup>408</sup> El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes: artículo 142 LOTUS.

<sup>409</sup> “Esta reserva (...) garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización” (artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)

<sup>410</sup> La LOTUS no establece estándares para los viales, cosa que sí hace la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (Apartado ciento sesenta y cinco del Anexo. Texto consolidado <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2019/02/05/1/con>).

<sup>411</sup> Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos (artículo 5.5.e. LOTUS).

<sup>412</sup> Uso dotacional: usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo, sanitario, educativo, cultural, etc. (artículo 5.5.d. LOTUS).

<sup>413</sup> Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales y que los instrumentos de ordenación o desarrollo asignan a cada parcela concreta (artículo 5.4.b. LOTUS).

<sup>414</sup> Las tipologías edificatorias se encuentran definidas y catalogadas —de forma simple en exceso— en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, DOE 30/01/2007), cuya aplicación es supletoria en virtud de la disposición transitoria 11.2 LOTUS.

#### **7.6.4 El plan general municipal**

“1. El Plan General Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.

2. El ámbito de los Planes Generales Municipales será el término municipal, de conformidad con las reglas establecidas, en su caso, en los Planes Territoriales.

3. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) Plan General Estructural. Es el documento que contiene las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial<sup>415</sup>. El Plan General Estructural debe justificar su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones<sup>416</sup>.

b) Plan General Detallado. Es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible” (artículo 46 LOTUS).

#### **7.6.5 El plan general estructural**

##### DETERMINACIONES

El Plan General Estructural deberá contener (artículo 47.1 LOTUS):

a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico<sup>417</sup>.

b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.

c) Estrategias de revitalización del núcleo existente<sup>418</sup> y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.

---

<sup>415</sup> “Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional vincularán directamente a los Planes Generales Municipales” (artículo 36.1 LOTUS).

<sup>416</sup> A este respecto y en relación con el art. 10.1, cabe señalar que “Los Planes Generales Municipales cuyo régimen de suelo rústico sea conforme a esta ley, delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración” (artículo 71.3 LOTUS).

<sup>417</sup> Nicole Fontaine, Presidenta del Parlamento Europeo, en su discurso con ocasión de la apertura del Consejo Europeo de Gotemburgo el 15 de junio de 2001, recalca “la voluntad de la Unión Europea en favor de un desarrollo sostenible, cuyas tres dimensiones, la económica, la social, y la medioambiental, son indisociables” (Artaraz, 2002).

<sup>418</sup> “Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva

d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género<sup>419</sup> en los términos definidos en la LOTUS<sup>420</sup>.

e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.

## REGLAS

En virtud del artículo 47.2 LOTUS:

- Las determinaciones estructurales que deben ser definidas en dichos planes serán las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo contemplarán las letras a, b, c, d, g, h y i del artículo 45.2 LOTUS (apartado 7.6.2 de este anexo).
- No será preciso regular la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico cuando esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.
- Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2 LOTUS (sistemas generales urbanos y áreas de reparto), acompañándose, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento (artículos 5.6.e. y 75 LOTUS) y los coeficientes homogeneizadores (artículo 76 LOTUS).

## DOCUMENTOS

---

edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria” (artículo 2.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

<sup>419</sup> “a) Los instrumentos de ordenación incorporarán en su análisis la perspectiva de género. A estos efectos se incluirá el denominado mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como «negros» para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección.

b) Las determinaciones de los planes y la ordenación urbana fomentarán el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguros.

c) El estudio de movilidad deberá incluir planos de escala y detalle adecuado con trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales. Así mismo detallará las características del transporte público, incluidas entre ellas sus frecuencias y horarios.

d) Se procurará la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados” (artículo 10.5 LOTUS).

<sup>420</sup> Potestativamente, el PGE podrá “delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo” (artículo 135 LOTUS). La LOTUS no indica expresamente que la reserva de terrenos para el patrimonio público de suelo sea una determinación correspondiente a la ordenación estructural, pero dado que implica la declaración de utilidad pública (apartado 2 del precepto antes citado) y que la finalidad de constituir tal patrimonio es “regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística”, así lo hemos considerado.

Los Planes Generales Estructurales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos (artículo 47.3 LOTUS):

- a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar, y memoria de participación<sup>421</sup>.
- b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares<sup>422</sup> y perspectiva de género.
- c) Evaluación ambiental<sup>423</sup>.
- d) Memoria de viabilidad económica<sup>424</sup> y social.
- e) Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales, y las recomendaciones de desarrollo.
- f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación<sup>425</sup>.
- g) Potestativamente, catálogo de bienes de interés cultural y los incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura<sup>426</sup> (artículo 52 LOTUS).

#### EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

La aprobación del Plan General Estructural producirá los siguientes efectos (art. 50.1 LOTUS):

---

<sup>421</sup> “Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones” (artículo 10.6 LOTUS).

<sup>422</sup> Los instrumentos de ordenación “deberán realizar estudios de movilidad adecuados a las condiciones de sus respectivos ámbitos cuyas conclusiones deberán motivar las determinaciones sustantivas de ordenación. Entra éstas incluirán medidas de impulso de los caminos escolares con movilidad sostenible y autonomía. El análisis de los caminos escolares incluirá distancias, trayectos y conexiones a los centros educativos, localización de los puntos negros y medidas para su solución, e informe de la policía local sobre su idoneidad desde el punto de vista de la seguridad” (artículo 10.2.c. LOTUS).

<sup>423</sup> Evaluación ambiental estratégica: artículos del 38 al 61 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<sup>424</sup> Apartados 4 y 5 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

<sup>425</sup> Los planes generales municipales contienen planos de información y de ordenación en virtud de los artículos 44 y 51, respectivamente, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero).

<sup>426</sup> Artículos del 17 al 20 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

- a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142 LOTUS.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
- d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa<sup>427</sup>.
- e) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.
- f) La publicidad<sup>428</sup> del contenido completo del Plan General Estructural.
- g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.
- h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.

### **7.6.6 El plan general detallado**

#### DETERMINACIONES

El Plan General Detallado es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada del núcleo y deberá contener, al menos (artículo 48.1 LOTUS):

- a) Ordenación detallada (artículo 45.3 LOTUS) del suelo urbano y, opcionalmente del suelo urbanizable si lo hubiera.
- b) Normativa de aplicación que regule la ordenación, ejecución y gestión del plan.

#### REGLAS

- El Plan General Detallado nunca podrá modificar las determinaciones estructurales del Plan General Estructural. En este sentido, el mero ajuste de las delimitaciones de los sectores no se considera una modificación siempre que no afecte a suelo rústico protegido<sup>429</sup> o restringido<sup>430</sup> y no afecte a una superficie superior al 15% del suelo incluido en los sectores (artículo 48.2 LOTUS).

---

<sup>427</sup> Permuta, reparcelación y expropiación forzosas (artículos 94, 97.3, 98, 102, 104-108, 123, 124, 135.2 LOTUS), así como venta y edificación forzosa (artículo 167.4 LOTUS).

<sup>428</sup> Artículo 57.7 LOTUS.

<sup>429</sup> “Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos” (artículo 9.2.a. LOTUS).



- La ordenación detallada se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan General Estructural, las características y exigencias propias del tipo de núcleo (de base o de relevancia territorial) y con el grado de desarrollo necesario para su ejecución (artículo 48.3 LOTUS).

## DOCUMENTOS

El Plan General Detallado contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos (artículo 48.4 LOTUS):

- a) Memoria justificativa del desarrollo y la no alteración de las determinaciones del Plan General Estructural.
- b) Normativa.
- c) Evaluación de la sostenibilidad económica.
- d) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación<sup>431</sup>.
- e) Potestativamente, catálogo de bienes protegidos que no sean bienes de interés cultural ni estén incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura (artículo 52 LOTUS).

## EFFECTOS DE LA APROBACIÓN

La aprobación de los Planes Detallados Municipales producirá los siguientes efectos (artículo 50.2 LOTUS):

- a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142 LOTUS.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.
- d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.
- e) La publicidad<sup>432</sup> del contenido completo del Plan General Detallado.

---

<sup>430</sup> “Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitarse o limitarse la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos” (artículo 9.2.b. LOTUS).

<sup>431</sup> Como en el Plan General Estructural.

<sup>432</sup> Como en el Plan General Estructural.

### **7.6.7 Normas generales del procedimiento de aprobación**

La iniciativa para redactar los Planes Generales Municipales será municipal (artículo 49.1 LOTUS) y serán elaborados por el personal técnico competente (artículo 57.2 y disposición adicional octava LOTUS).

La formulación del Plan General Estructural se iniciará con carácter simultáneo — procedimiento conjunto— al Plan General Detallado o previo a éste —procedimiento independiente— (artículo 49.2 LOTUS).

Cuando un Plan General Municipal prevea actuaciones que afecten a términos municipales colindantes, será preceptiva la concertación del contenido correspondiente, con el municipio o los municipios afectados. A tal efecto deberá remitirse un ejemplar del avance del Plan General Estructural a los municipios afectados para realizar la concertación, en el plazo de un mes desde su aprobación. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado un acuerdo entre los municipios afectados, el avance será elevado a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la que corresponderá la concertación, previo trámite de audiencia a todos los municipios afectados. La decisión de la Consejería será vinculante<sup>433</sup> (artículo 49.6 LOTUS).

El Plan General Detallado deberá contar con aprobación definitiva en un periodo no superior a 4 años desde la entrada en vigor del Plan General Estructural. Transcurrido este plazo sin aprobación, la Junta de Extremadura podrá aprobarlo subsidiariamente (artículo 49.5 LOTUS).

El procedimiento de tramitación de los planes de ordenación deberá incorporar informes técnico y jurídico sobre la conformidad de las determinaciones con la legislación vigente, en cualquiera de sus aprobaciones (artículo 57.3 LOTUS).

Los trámites y aprobaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán publicarse en el Boletín oficial correspondiente y en la sede electrónica de la administración que sea competente para dicha tramitación, incluyendo la documentación completa del instrumento. El cómputo del plazo de exposición pública se iniciará al día siguiente de la última publicación (artículo 57.5 LOTUS).

El órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación, deberá adoptar, de forma motivada, alguna de las siguientes decisiones (artículo 58.3 LOTUS):

- a) Aprobación definitiva del Plan en los términos que viniera redactado.
- b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de alcance limitado y puedan subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor. La publicación de la aprobación definitiva se supeditará a la mera formalización documental de dicha

---

<sup>433</sup> Art. 119 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, DOE 30/01/2007).

corrección. La resolución puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados. Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias, la resolución quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento (artículo 58.5 LOTUS).

c) Aprobación parcial del Plan<sup>434</sup>, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la resolución aprobatoria.

d) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar el ayuntamiento sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.

e) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

El incumplimiento de la subsanación de deficiencias de los apartados c) y d) anteriores en los dos años siguientes a su evacuación determinará la caducidad del procedimiento, previa audiencia al ayuntamiento interesado (artículo 58.4 LOTUS).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ejercicio de sus atribuciones observará las siguientes reglas en la evacuación de informes (artículo 58.6 LOTUS):

a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en la LOTUS.

b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abordarán la supervisión jurídico-legal, con especial análisis de los aspectos que consideren relevantes.

---

<sup>434</sup> Como ejemplo antecedente de esta medida no contemplada expresamente hasta ahora en la legislación urbanística extremeña, cabe referirse al segundo plan general de ordenación urbana en la historia del municipio de Cáceres, que obtuvo hasta tres aprobaciones parciales: la primera en 1978, aprobando el suelo no urbanizable y determinados ámbitos del suelo urbano (Orden de 3 de noviembre de 1978 por la que se resuelve asunto de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y en los Reales Decretos 1558/1977, de 4 de julio; 1917/1977, de 29 de julio, y Orden ministerial de 9 de agosto de 1977); la segunda en 1980, aprobando el suelo urbano restante y el suelo urbanizable no programado (Orden de 26 de abril de 1980 por la que se resuelven asuntos de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y en el Real Decreto 2093/1979, de 3 de agosto, y la Orden ministerial de 6 de junio de 1979); la tercera y última en 1985, aprobando el suelo urbanizable programado (Orden de 14 de noviembre de 1985, por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura relativo a la aprobación del suelo urbanizable programado de Cáceres).

Se deberá depositar una copia de todos los planes de ordenación con aprobación definitiva en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura<sup>435</sup>, con anterioridad a su publicación (artículo 57.6 LOTUS).

Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida (artículo 50.3 LOTUS).

El contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en el portal de transparencia de la administración que lo apruebe. La documentación podrá ser consultada, de forma presencial, en las dependencias que al efecto establezca la administración competente para su aprobación, sin perjuicio del acceso a la misma a través de su sede electrónica. Las administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de la ciudadanía, a través de su portal de transparencia, la versión consolidada y actualizada del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurren los requisitos legales para su exigencia (artículo 57.7 LOTUS).

#### **7.6.8 Procedimiento conjunto de aprobación**

La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando se realice de manera conjunta el plan estructural y detallado (artículo 49.3 LOTUS):

a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.

---

<sup>435</sup> “1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.

2. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de todos los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística aprobados definitivamente, incluidas sus modificaciones y revisiones, con carácter previo a su publicación.

Cuando un instrumento sea de aprobación definitiva municipal, la inscripción implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en la legislación de Bases de Régimen Local.

3. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de las calificaciones rústicas autorizadas.

4. En el registro se tomará razón y se depositará un ejemplar en soporte digital con garantía jurídica de autenticidad e integridad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de gestión, incluidos los convenios, así como de los estatutos de consorcios y demás entidades que se determinen reglamentariamente por su relación con la ejecución y gestión urbanística.

5. El Registro será de consulta y acceso público y se establecerá reglamentariamente la consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y cuantas otras normas sean necesarias para su funcionamiento” (artículo 59 LOTUS).

- b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio<sup>436</sup> de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.
- c) Aprobación inicial del Plan General Estructural<sup>437</sup> y Plan General Detallado, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.
- d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.
- e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial<sup>438</sup> o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud.
- f) Evaluación ambiental<sup>439</sup> en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.
- g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan Estructural y Detallado Municipal junto con la Evaluación Ambiental.
- h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.
- i) Informe del Plan General Detallado por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.
- j) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.
- k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

---

<sup>436</sup> El documento inicial estratégico contendrá al menos la siguiente información (artículo 58.2 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura)

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

<sup>437</sup> EL PGE ha de incluir el Estudio Ambiental Estratégico previsto en el art. 42 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

<sup>438</sup> Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura. Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación Intersectorial y el procedimiento de coordinación intersectorial.

<sup>439</sup> Se formula la declaración ambiental estratégica prevista en el art. 45 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### **7.6.9 Procedimiento independiente de aprobación**

La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando el plan estructural y detallado se redacten de manera independiente (artículo 49.4 LOTUS):

- a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.
- b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio<sup>440</sup> de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.
- c) Aprobación inicial del Plan General Estructural<sup>441</sup>, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.
- d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.
- e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial<sup>442</sup> o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud.
- f) Evaluación ambiental<sup>443</sup> en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.
- g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan General Estructural junto con la Evaluación Ambiental.
- h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.
- i) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.
- j) Aprobación inicial del Plan General Detallado, por el órgano municipal competente, a partir de la publicación del Plan General Estructural y en un periodo no superior a un año desde la aprobación definitiva del Plan General Estructural.
- k) Información pública por periodo no inferior a un mes.
- l) Solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses.
- m) Aprobación provisional del plan por el órgano municipal competente.

---

<sup>440</sup> Como lo indicado en el apartado 7.6.8.

<sup>441</sup> Como lo indicado en el apartado 7.5.8.

<sup>442</sup> Como lo indicado en el apartado 7.6.8.

<sup>443</sup> Como lo indicado en el apartado 7.6.8.

- n) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.
- o) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural.
- p) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.
- q) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

#### **7.6.10 Innovación de los planes generales municipales**

La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación (artículo 50.4 LOTUS).

Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado<sup>444</sup> (artículo 50.5 LOTUS).

Los Planes Generales Estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial (artículo 50.6 LOTUS).

La revisión de los Planes Generales Municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismos determinen, y siempre que concurren las siguientes circunstancias (artículo 50.7 LOTUS):

- a) Modificación del modelo urbano definido.
- b) Modificación que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano.

La Junta de Extremadura, a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y audiencia durante un mes de los municipios interesados, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en todo o parte de su ámbito, y acordar su modificación o revisión (artículo 60.1 LOTUS).

En el mismo acuerdo de suspensión, la Junta de Extremadura a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y

---

<sup>444</sup> “Todas las innovaciones que se introduzcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y en sus instrumentos de ejecución y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes. En los planos y documentos que queden sustituidos por la innovación deberá consignarse diligencia de invalidación, por el funcionario debidamente habilitado para ello, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones producidas por la innovación” (apartado 3 de la disposición adicional tercera del Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

ordenación del territorio aprobará inicialmente unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que se apruebe su modificación o revisión. Las normas provisionales serán sometidas a información pública y evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación definitiva por la propia Junta (artículo 60.2 LOTUS).