



PROVINCIA DE CÁCERES

PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

MEMORIA

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN Y MARCO DEL PROYECTO	9
1.1. Contexto institucional	10
1.2. Marco general del proyecto	10
1.3. Ámbito territorial del Plan	10
1.4. Naturaleza y finalidad del Plan de Regeneración	11
1.5. Objeto del presente documento	11
2 METODOLOGÍA DEL TRABAJO	13
2.1. Enfoque metodológico y objetivos operativos	14
2.2. Principios de trabajo	14
2.3. Organización del trabajo y gobernanza técnica	14
2.3.1. Roles y coordinación	14
2.3.2. Mecanismos de coordinación	15
2.4. Sistema de recopilación de información	15
2.4.1. Recopilación municipal estructurada (Ficha diagnóstico)	15
2.4.2. Entrevistas técnicas telemáticas (20–30 min)	15
2.4.3. Fuentes supramunicipales y repositorios	15
2.5. Instrumentos técnicos de trabajo	15
2.5.1. Plantillas comparativas y matriz de diagnóstico	15
2.5.2. Cartografía base y apoyo SIG	16
2.5.3. Repositorio, nomenclatura y control de versiones	16
2.6. Trabajo de campo y muestreo dirigido	16
2.7. Fases de trabajo y secuencia operativa	16
2.8. Control de calidad y prevención de errores	17
2.9. Protección de datos y gestión de información	18
2.10. Resultado metodológico	18
3 CONTEXTO TERRITORIAL Y PATRIMONIAL	19
3.1. La provincia de Cáceres: estructura territorial	20
3.1.1. Estructura territorial y planificación supramunicipal	21
3.1.2. Lectura territorial de los principales ámbitos	22
3.1.3. Condicionantes territoriales y dinámicas actuales	23
3.1.4. Conclusión del apartado	23
3.2. La red de Conjuntos Históricos de la provincia	24
3.2.1. Una red patrimonial diversa y no homogénea	27
3.2.2. Escalas patrimoniales diferenciadas	28
3.2.3. Valores comunes de la red	29
3.2.4. Diferentes situaciones funcionales	29
3.2.5. La red como oportunidad supramunicipal	29
3.2.6. Conclusión del apartado	30
3.3. Marco normativo patrimonial en Extremadura	30
3.3.1. Bienes de Interés Cultural y Conjuntos Históricos	30
3.3.2. Competencias y coordinación institucional	31
3.3.3. Deber de conservación y conservación activa	31
3.3.4. Plan Especial de Protección	32

3.3.5. Autorización de obras y papel municipal.....	32
3.3.6. Patrimonio arqueológico, etnológico e inmaterial.....	33
3.3.7. Concurrencia con otros marcos normativos y sectoriales.....	33
3.3.8. Medidas de estímulo y viabilidad de la regeneración.....	34
3.3.9. Implicaciones para el Plan de Regeneración.....	34
3.3.10. Conclusión del apartado.....	35
3.4. Planeamiento urbanístico, protección patrimonial y gestión municipal.....	35
3.4.1. Situación general del planeamiento municipal.....	36
3.4.2. Planeamiento de protección: grados de madurez y operatividad.....	36
3.4.3. Tabla de situación del planeamiento y protección patrimonial.....	37
3.4.4. Catálogos, delimitaciones y cartografía operativa.....	39
3.4.5. Procedimiento de intervención y dependencia de informes patrimoniales.....	40
3.4.6. Capacidad técnica municipal y apoyo supramunicipal.....	40
3.4.7. Implicaciones para el Plan de Regeneración.....	41
3.4.8. Conclusión del apartado.....	41
3.5. Características urbanas comunes.....	42
3.5.1. La trama histórica como soporte patrimonial.....	43
3.5.2. Arquitectura tradicional y diversidad tipológica.....	43
3.5.3. Espacio público histórico y paisaje urbano.....	44
3.5.4. Relación entre núcleo histórico, topografía y paisaje.....	44
3.5.5. Recintos amurallados, sistemas defensivos y elementos monumentales.....	44
3.5.6. Bordes urbanos, traseras y espacios de transición.....	45
3.5.7. Infraestructuras contemporáneas e imagen urbana.....	45
3.5.8. Accesibilidad, movilidad y prestación de servicios.....	46
3.5.9. Vivienda tradicional y continuidad de la vida cotidiana.....	46
3.5.10. Alteraciones acumulativas y elementos discordantes.....	46
3.5.11. Síntesis de características urbanas comunes.....	47
3.5.12. Lectura común para el Plan de Regeneración.....	47
3.5.13. Conclusión del apartado.....	48
3.6. Retos territoriales actuales.....	48
3.6.1. Protección patrimonial y conservación activa.....	49
3.6.2. Vivienda, habitabilidad y continuidad residencial.....	50
3.6.3. Dificultad de rehabilitación y adaptación funcional del parque edificado.....	50
3.6.4. Turismo, segunda residencia y equilibrio funcional.....	50
3.6.5. Infraestructuras contemporáneas, servicios urbanos y transición energética.....	51
3.6.6. Accesibilidad, movilidad y prestación de servicios.....	51
3.6.7. Espacio público, paisaje urbano y bordes históricos.....	51
3.6.8. Riesgos ambientales y adaptación territorial.....	52
3.6.9. Actividad económica, comercio local y servicios de proximidad.....	52
3.6.10. Gobernanza, capacidad técnica y coordinación supramunicipal.....	52
3.6.11. Información, inventarios e indicadores de seguimiento.....	53
3.6.12. Síntesis de retos territoriales actuales.....	54
3.6.13. Lectura integrada de los retos.....	54
3.6.14. Conclusión del capítulo.....	55

4 | DIAGNÓSTICO INTEGRADO DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.....

4.1. Lectura general del diagnóstico provincial.....	57
--	----

4.1.1. Una red diversa con problemas compartidos.....	58
4.1.2. De la conservación formal a la regeneración sostenible	58
4.1.3. La vivienda como factor estructural del patrimonio.....	59
4.1.4. Turismo, actividad económica y equilibrio funcional.....	59
4.1.5. Infraestructuras y adaptación contemporánea.....	59
4.1.6. Capacidad técnica y gobernanza.....	59
4.1.7. Síntesis de lectura general.....	60
4.2. Tipologías diagnósticas de los Conjuntos Históricos.....	60
4.2.1. Tipologías principales.....	61
4.2.2. Ciudades históricas y cabeceras de gestión compleja.....	62
4.2.3. Núcleos veratos: arquitectura tradicional, turismo y vivienda.....	62
4.2.4. Núcleos serranos de Sierra de Gata.....	62
4.2.5. Barrios históricos especializados.....	62
4.2.6. Recintos amurallados y sistemas defensivos.....	63
4.2.7. Conjuntos con reconocimiento internacional.....	63
4.2.8. Protección extensa sobre tejido heterogéneo.....	63
4.2.9. Caso singular: Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla.....	64
4.2.10. Lectura municipal sintética.....	64
4.2.11. Implicación operativa de las tipologías.....	65
4.3. Planeamiento, protección patrimonial y gestión operativa.....	65
4.3.1. Desigualdad en el grado de madurez de los instrumentos de protección.....	65
4.3.2. Efectos de la ausencia de Plan Especial operativo	67
4.3.3. Instrumentos existentes pero desactualizados.....	67
4.3.4. Catálogos, delimitaciones y graduación de protecciones.....	68
4.3.5. Criterios de intervención ante demandas contemporáneas.....	70
4.3.6. Procedimiento, plazos y percepción social de la protección.....	70
4.3.7. Capacidad técnica municipal y necesidad de apoyo supramunicipal.....	71
4.3.8. Caso singular de Granadilla.....	71
4.3.9. Síntesis diagnóstica del planeamiento y la gestión operativa.....	71
4.3.10. Conclusión del apartado.....	72
4.4. Estado del patrimonio edificado y conservación activa.....	73
4.4.1. Diversidad del patrimonio edificado	73
4.4.2. Patologías y problemas constructivos recurrentes.....	73
4.4.3. Cubiertas, fachadas y elementos visibles.....	74
4.4.4. Grandes inmuebles patrimoniales y contenedores sin uso suficiente.....	74
4.4.5. Murallas, recintos defensivos y conservación preventiva.....	75
4.4.6. Patrimonio privado, propiedad fragmentada y dificultades de intervención	75
4.4.7. Arquitectura tradicional y riesgo de pérdida de saber constructivo.....	76
4.4.8. Alteraciones, intervenciones discordantes y pérdida de calidad ambiental.....	76
4.4.9. Necesidad de inventarios y programación de la conservación.....	77
4.4.10. Síntesis diagnóstica del patrimonio edificado.....	78
4.4.11. Criterios diagnósticos para la conservación activa.....	78
4.4.12. Conclusión del apartado.....	79
4.5. Vivienda, habitabilidad y dinámica residencial.....	79
4.5.1. Vivienda vacía y pérdida residencial.....	80
4.5.2. Vivienda deteriorada, ruina y riesgo de pérdida del caserío.....	80
4.5.3. Segunda residencia, vivienda turística y uso estacional.....	81

4.5.4. Habitabilidad y adaptación de la vivienda tradicional	81
4.5.5. Propiedad fragmentada, herencias y propietarios ausentes	82
4.5.6. Vivienda en ciudades históricas de mayor escala	82
4.5.7. Vivienda, turismo y riesgo de pérdida de vida cotidiana.....	83
4.5.8. Granadilla: un caso no residencial.....	83
4.5.9. Necesidad de inventarios de vivienda y habitabilidad.....	83
4.5.10. Síntesis diagnóstica de vivienda, habitabilidad y dinámica residencial.....	84
4.5.11. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia residencial.....	85
4.5.12. Conclusión del apartado	85
4.6. Espacio público, accesibilidad y paisaje urbano.....	86
4.6.1. Espacio público histórico como soporte de identidad	86
4.6.2. Pavimentos, redes bajo rasante y mantenimiento urbano	87
4.6.3. Accesibilidad urbana y envejecimiento.....	87
4.6.4. Movilidad, carga y descarga, aparcamiento y emergencias	88
4.6.5. Plazas, soportales, regateras y espacios de estancia	88
4.6.6. Bordes urbanos, accesos y relación con el paisaje	89
4.6.7. Paisaje urbano, visuales y elementos discordantes.....	89
4.6.8. Espacio público y actividad urbana	90
4.6.9. Necesidad de criterios integrados de intervención.....	90
4.6.10. Síntesis diagnóstica de espacio público, accesibilidad y paisaje urbano	91
4.6.11. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de espacio público	92
4.6.12. Conclusión del apartado	92
4.7. Infraestructuras, redes y adaptación contemporánea	93
4.7.1. Infraestructuras como condición de habitabilidad	93
4.7.2. Fibra óptica, telecomunicaciones y cableado	94
4.7.3. Energía, autoconsumo y transición energética.....	94
4.7.4. Abastecimiento, saneamiento, pluviales y drenaje urbano	95
4.7.5. Alumbrado público e iluminación patrimonial.....	96
4.7.6. Residuos, limpieza y servicios municipales adaptados	96
4.7.7. Coordinación con empresas suministradoras.....	96
4.7.8. Granadilla como caso extremo de infraestructura básica.....	97
4.7.9. Necesidad de protocolos técnicos comunes	97
4.7.10. Síntesis diagnóstica de infraestructuras, redes y adaptación contemporánea	98
4.7.11. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de infraestructuras.....	99
4.7.12. Conclusión del apartado	99
4.8. Actividad económica, turismo y equilibrio funcional.....	100
4.8.1. Turismo como oportunidad, pero no como solución automática.....	100
4.8.2. Conjuntos con presión turística y capacidad de acogida tensionada.....	101
4.8.3. Comercio local, servicios de proximidad y actividad cotidiana.....	101
4.8.4. Eventos, fiestas y usos intensivos del espacio urbano	102
4.8.5. Identidad cultural, producto local y relato territorial.....	102
4.8.6. Riesgo de musealización y pérdida de vida cotidiana.....	103
4.8.7. Granadilla: turismo, educación y memoria en un conjunto no residencial.....	103
4.8.8. Información turística, indicadores y capacidad de acogida	103
4.8.9. Síntesis diagnóstica de actividad económica, turismo y equilibrio funcional.....	104
4.8.10. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia económica y turística.....	105
4.8.11. Conclusión del apartado.....	106

4.9. Riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje.....	106
4.9.1. El borde urbano como ámbito estratégico.....	106
4.9.2. Riesgo de incendios y relación con el monte.....	107
4.9.3. Cauces, riberas, gargantas y dominio público hidráulico.....	107
4.9.4. Laderas, pendientes, bancales y topografía.....	108
4.9.5. Presión turística sobre espacios naturales y paisajes culturales.....	108
4.9.6. Paisajes agrícolas, huertas y sistemas productivos tradicionales.....	109
4.9.7. Accesos, aparcamientos y espacios de acogida.....	109
4.9.8. Recintos amurallados, laderas y seguridad territorial.....	109
4.9.9. Condicionantes sectoriales específicos.....	110
4.9.10. Necesidad de cartografía territorial y de riesgos.....	110
4.9.11. Síntesis diagnóstica de riesgos territoriales, bordes urbanos y paisaje.....	111
4.9.12. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia territorial y paisajística.....	112
4.9.13. Conclusión del apartado.....	112
4.10. Gobernanza, capacidad técnica e información para la gestión.....	112
4.10.1. Gobernanza multinivel del patrimonio urbano.....	113
4.10.2. Diferencias de capacidad técnica municipal.....	114
4.10.3. Dependencia de informes patrimoniales y necesidad de criterios claros.....	114
4.10.4. Recuperación de modelos de acompañamiento técnico.....	115
4.10.5. Coordinación con empresas suministradoras y organismos sectoriales.....	115
4.10.6. Información municipal, inventarios y cartografía operativa.....	116
4.10.7. Participación, percepción social y pedagogía patrimonial.....	116
4.10.8. Indicadores y seguimiento de la regeneración.....	117
4.10.9. Papel estratégico de la Diputación de Cáceres.....	118
4.10.10. Síntesis diagnóstica de gobernanza, capacidad técnica e información.....	118
4.10.11. Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de gobernanza.....	119
4.10.12. Conclusión del apartado.....	120
4.11. Síntesis diagnóstica provincial.....	120
4.11.1. Lectura estructural del diagnóstico.....	121
4.11.2. Síntesis diagnóstica integrada.....	122
4.11.3. Lectura por familias de municipios.....	123
4.11.4. Problemas transversales prioritarios.....	124
4.11.5. Prioridades diagnósticas por intensidad y urgencia.....	124
4.11.6. Del diagnóstico a la estrategia.....	125
4.11.7. Conclusión del diagnóstico integrado.....	125

5 | ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE..... 127

5.1. Visión estratégica.....	129
5.2. Objetivos generales.....	131
5.3. Ejes estratégicos.....	136
Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales.....	137
Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional.....	138
Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles.....	139
Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial.....	141
Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional.....	142
Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión.....	143

6 PLAN DE ACCIÓN	147
6.1. Criterios de priorización	149
6.2. Tipología de actuaciones	152
6.2.1. Tipos de actuaciones	152
6.2.2. Relación entre tipologías de actuación y ejes estratégicos	157
6.2.3. Conclusión de los apartados 6.1 y 6.2	157
6.3. Líneas de actuación provinciales	158
6.3.1. Cartera general de líneas de actuación	158
6.3.2. Desarrollo de las líneas de actuación por eje estratégico	159
Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales	159
Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional	162
Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles	164
Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	166
Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	167
Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión	169
6.3.3. Relación entre líneas de actuación y tipologías municipales	171
6.3.4. Relación entre líneas de actuación y tipologías de actuación	172
6.3.5. Síntesis operativa de las líneas provinciales	173
6.4. Fichas tipo de intervención	173
6.4.1. Modelo común de ficha tipo	174
6.4.2. Relación entre fichas tipo y líneas de actuación provinciales	175
6.4.3. Fichas tipo prioritarias	176
6.4.4. Síntesis de prioridad de las fichas tipo	190
6.4.5. Conclusión del apartado	190
6.5. Instrumentos de financiación potenciales	190
6.5.1. Principios para la estrategia financiera del Plan	191
6.5.2. Familias de instrumentos de financiación potenciales	191
6.5.3. Correspondencia entre fichas tipo e instrumentos de financiación	193
6.5.4. Financiación según naturaleza de la actuación	194
6.5.5. Requisitos de madurez para acceder a financiación	198
6.5.6. Estrategia de captación financiera por fases	199
6.5.7. Relación entre instrumentos financieros y prioridades del Plan	199
6.5.8. Cautelas para la aplicación de instrumentos de financiación	200
6.5.9. Conclusión del apartado	200
7 HOJA DE RUTA DE IMPLEMENTACIÓN	202
7.1. Fases de implantación	203
7.2. Cronograma orientativo	206
7.3. Seguimiento y evaluación	208
7.4. Indicadores	209
7.5. Conclusión del capítulo	214



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

1 | INTRODUCCIÓN Y MARCO DEL PROYECTO

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

1.1. | Contexto institucional

La Diputación de Cáceres, a través del Área de Desarrollo Sostenible y Turismo, impulsa el proyecto denominado **“Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos igual o menor de 5.000 habitantes en la provincia de Cáceres”**, financiado en el marco de las subvenciones destinadas al impulso de la Agenda 2030 en las entidades locales, reguladas por la Orden DSA/632/2022, de 23 de junio.

Este proyecto fue concedido mediante resolución del **Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030**, dentro de la convocatoria correspondiente al año 2024, orientada a fomentar la incorporación de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** en las políticas públicas locales.

El proyecto promovido por la Diputación de Cáceres cuenta con un presupuesto total elegible de 240.839,94 €, destinado al desarrollo de herramientas estratégicas de planificación orientadas a la sostenibilidad territorial, la gobernanza participativa y la puesta en valor del patrimonio cultural.

En este contexto, la provincia de Cáceres presenta una particular concentración de municipios con **declaración de Conjunto Histórico**, lo que configura una red territorial de alto valor patrimonial que constituye uno de los principales activos culturales y turísticos del territorio.

1.2. | Marco general del proyecto

El contrato promovido por la Diputación de Cáceres contempla la elaboración de tres instrumentos estratégicos principales:

1. **12 Agendas 2030 Locales**, destinadas a municipios de la red de conjuntos históricos con población igual o inferior a 5.000 habitantes.
2. **Un Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales**, concebido como instrumento estratégico de carácter supramunicipal.
3. **Un Plan de Comunicación, Divulgación, Difusión y Participación**, orientado a reforzar la visibilidad y el funcionamiento en red de los conjuntos históricos de la provincia.

Las **Agendas 2030 Locales** se desarrollan de manera individualizada para cada municipio participante, incorporando procesos de diagnóstico, participación ciudadana y definición de acciones alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Por su parte, el **Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales** tiene un alcance diferente, al situarse en una **escala territorial superior**, integrando y articulando las estrategias locales en un marco provincial común.

De este modo, el Plan actúa como **instrumento de coordinación estratégica**, permitiendo identificar problemáticas compartidas, oportunidades de intervención y líneas de actuación replicables entre los distintos municipios.

1.3. | Ámbito territorial del Plan

El ámbito de actuación del presente Plan comprende **los 19 municipios de la provincia de Cáceres que cuentan con declaración oficial de Conjunto Histórico**, conforme a lo establecido en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Estos municipios conforman una red territorial diversa desde el punto de vista histórico, tipológico y geográfico, que incluye tanto núcleos urbanos de mayor dimensión como pequeños municipios rurales con una fuerte identidad patrimonial.

Los municipios incluidos en el ámbito del Plan son los siguientes:

- Brozas
- Cabezuela del Valle
- Cáceres
- Coria
- Cuacos de Yuste
- Galisteo

- Garganta la Olla
- Gata
- Guadalupe
- Hervás
- Hoyos
- Pasarón de la Vera
- Plasencia
- Robledillo de Gata
- Trujillo
- Valencia de Alcántara
- Valverde de la Vera
- Villanueva de la Vera
- Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla

En conjunto, estos municipios constituyen **una red territorial patrimonial de gran relevancia dentro de la provincia de Cáceres**, caracterizada por una notable diversidad de tipologías urbanas, contextos paisajísticos y dinámicas socioeconómicas.

Los conjuntos históricos presentes en estos municipios representan una amplia variedad de modelos de desarrollo urbano histórico, que incluyen desde ciudades monumentales de mayor escala hasta pequeños núcleos rurales que conservan estructuras urbanas tradicionales de gran valor cultural.

Esta diversidad territorial constituye uno de los principales activos de la red de conjuntos históricos de la provincia, al tiempo que plantea retos específicos en materia de **conservación patrimonial, habitabilidad urbana, gestión turística y revitalización socioeconómica**.

1.4. | Naturaleza y finalidad del Plan de Regeneración

El **Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales** se concibe como un instrumento estratégico destinado a orientar las políticas públicas de intervención en los centros históricos de la provincia.

Su finalidad principal es **establecer un marco de diagnóstico y actuación que permita mejorar la conservación, habitabilidad y dinamización de los conjuntos históricos**, integrando criterios de sostenibilidad, protección patrimonial y desarrollo territorial.

El Plan no tiene carácter de instrumento urbanístico ni pretende sustituir a los instrumentos de planeamiento municipal existentes. Por el contrario, se configura como una **herramienta de planificación estratégica**, destinada a:

- identificar problemáticas comunes de los conjuntos históricos,
- analizar tendencias territoriales y socioeconómicas que afectan a estos espacios,
- definir criterios de intervención compatibles con la conservación patrimonial,
- establecer líneas de actuación replicables entre municipios,
- y facilitar la priorización de futuras actuaciones públicas.

Asimismo, el Plan busca contribuir a reforzar la **visión en red de los conjuntos históricos de la provincia**, promoviendo estrategias compartidas que permitan aprovechar sinergias territoriales y mejorar la capacidad de gestión de los municipios.

1.5. | Objeto del presente documento

El presente documento constituye el **Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales de la provincia de Cáceres**, elaborado en el marco del contrato promovido por la Diputación de Cáceres para la implementación de la Agenda 2030 en la red de municipios con declaración de conjunto histórico.

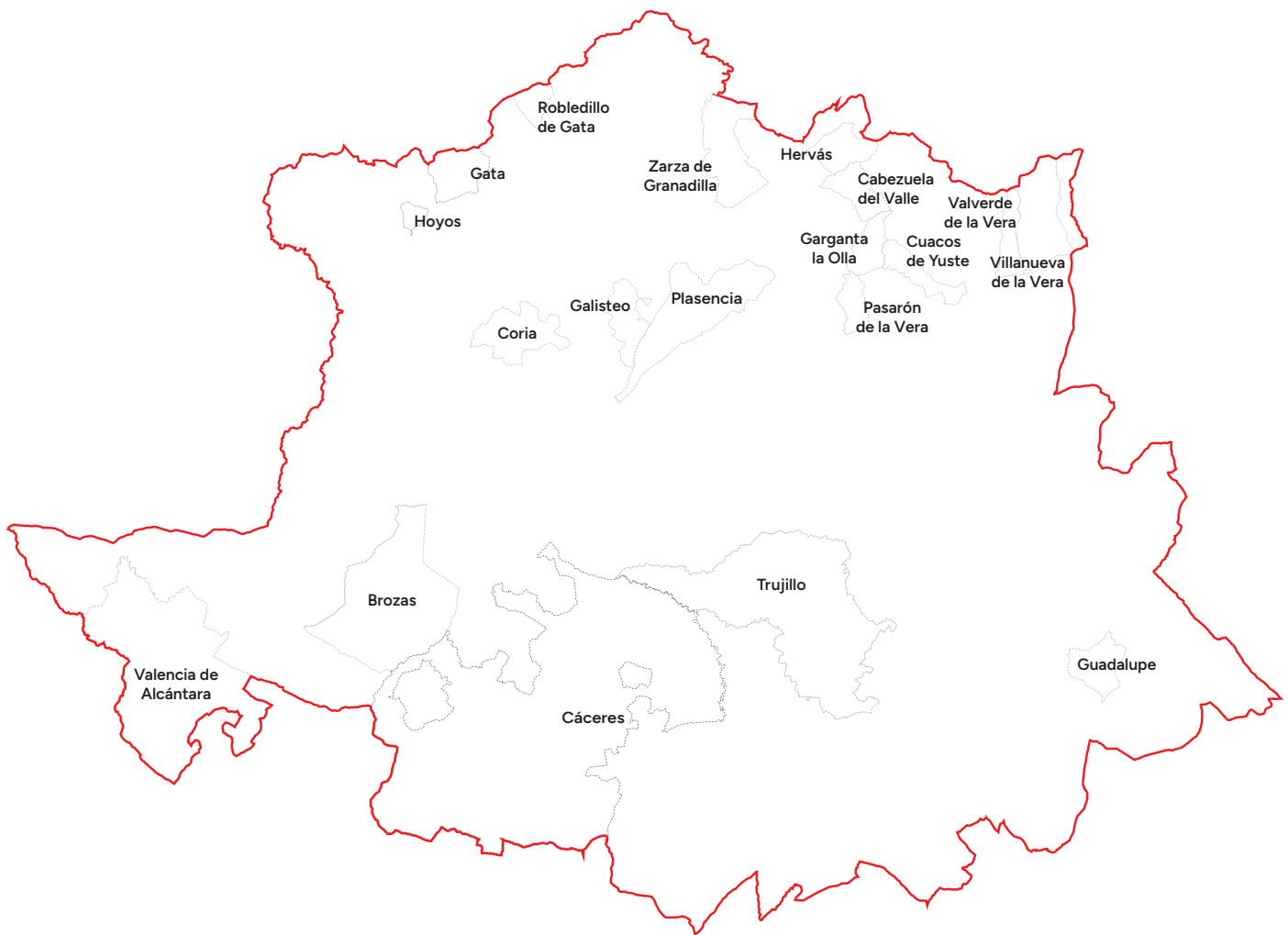
El documento tiene como objetivos principales:

- elaborar un **diagnóstico integrado y comparado** de los conjuntos históricos de la provincia,
- identificar **problemáticas estructurales y oportunidades de intervención**,

- definir una **estrategia provincial de regeneración urbana sostenible**,
- establecer un **plan de acción basado en fichas de actuación replicables**,
- y proponer una **hoja de ruta orientada a la implementación progresiva de las medidas identificadas**.

De este modo, el Plan pretende convertirse en una **herramienta técnica de referencia para la planificación y gestión de los conjuntos históricos de la provincia**, contribuyendo a su conservación, revitalización y adaptación a los retos contemporáneos.

Mapa 1.5. Localización de los 19 municipios incluidos en el Plan





PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

2 | METODOLOGÍA DEL TRABAJO

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

2.1. | Enfoque metodológico y objetivos operativos

La elaboración del **Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales** se aborda mediante una metodología **comparativa, multinivel y orientada a la acción**, diseñada para:

- **Entender la realidad actual** de los 19 Conjuntos Históricos desde una lectura técnica y operativa (no meramente descriptiva).
- Identificar **problemáticas recurrentes y específicas**, sus causas y condicionantes (normativos, socioeconómicos, patrimoniales y de capacidad municipal).
- Construir un **diagnóstico provincial integrado**, basado en evidencias trazables (documentación + entrevistas + observación directa).
- Definir una **estrategia** y un **Plan de Acción** realistas: priorizados, replicables, calendarizables y justificables a escala provincial.
- Garantizar que el Plan sea compatible y coherente con el proyecto global (Agendas 2030 Locales y Plan de Comunicación), evitando duplicidades y aprovechando sinergias.

Este Plan **no sustituye** al planeamiento urbanístico municipal ni a los instrumentos de protección patrimonial existentes. Se configura como un **instrumento estratégico supramunicipal**, enfocado a orientar criterios, prioridades y líneas de intervención para facilitar la toma de decisiones y la programación de actuaciones.

2.2. | Principios de trabajo

La metodología se apoya en los siguientes principios:

a) Comparabilidad sin homogeneizar la diversidad.

Se emplean plantillas y criterios comunes para todos los municipios, pero permitiendo reflejar singularidades (tipología urbana, contexto territorial, presión turística, despoblación, estado del parque edificado, etc.).

b) Evidencia y trazabilidad.

Cada conclusión del diagnóstico debe poder vincularse a una fuente verificable: documento normativo, planeamiento/catálogo, entrevista técnica o verificación de campo.

c) Realismo municipal y viabilidad.

Las propuestas se ajustan a la realidad de capacidad técnica, administrativa y económica de municipios pequeños, planteando mecanismos escalables y fases.

d) Coordinación multinivel.

El Plan integra información y criterios de:

- Ayuntamientos (técnicos y responsables municipales),
- Diputación (coordinación, criterios provinciales, redes y comunicación),
- Junta de Extremadura y fuentes supramunicipales (marco normativo y cartografía),
- equipo técnico del proyecto (ECOTERRAE y colaboradores).

e) Orientación a la acción.

El objetivo no es producir un documento "descriptivo", sino un diagnóstico que derive de forma natural en:

- estrategia,
- priorización,
- cartera de acciones,
- hoja de ruta.

2.3. | Organización del trabajo y gobernanza técnica

2.3.1. | Roles y coordinación

La gestión técnica se articula en torno a:

- **Coordinación general del proyecto** (equipo director): define marcos, agenda de trabajo global, validaciones y relación institucional.

- **Bloque Arquitectura, Urbanismo y Patrimonio (Plan de Regeneración):** responsable de diagnóstico urbano-patrimonial, criterios de intervención, priorización y propuesta de Plan de Acción.
- **Bloque SIG / Cartografía:** generación/gestión de cartografía base, capas y productos geográficos (soporte al diagnóstico y entregables).
- **Bloque Agendas 2030 Locales:** diagnósticos municipales y procesos participativos asociados a la Agenda 2030, cuyos resultados se integran cuando aportan valor al Plan de Regeneración.
- **Bloque Comunicación/Participación:** estrategia y materiales de difusión del proyecto global, alineado con hitos del Plan.

2.3.2. | Mecanismos de coordinación

Para asegurar coherencia y evitar desviaciones, se establecen:

- **Acta de arranque y Mapa de decisiones:** define alcance, interlocutores, calendario, canales y criterios clave.
- **Repositorio documental y control de versiones:** toda la información se centraliza, etiquetada y trazable.
- **Reuniones de seguimiento:** (I) internas del equipo técnico y (II) puestas en común/validaciones con coordinación y Diputación según hitos.

2.4. | Sistema de recopilación de información

La metodología se apoya en tres canales complementarios:

2.4.1. | Recopilación municipal estructurada (Ficha diagnóstico)

Se emplea una **ficha diagnóstico municipal** como herramienta de recopilación homogénea. Para facilitar el trabajo municipal, se solicita que la respuesta se centre principalmente en:

- **A.4 Documentación disponible / enlaces y referencias, y**
- **A.5 Material mínimo imprescindible / información práctica** (aunque no exista documentación formal).

La ficha **no exige informes nuevos:** se prioriza referenciar documentación existente y obtener información práctica de gestión.

2.4.2. | Entrevistas técnicas telemáticas (20–30 min)

La ficha se complementa con entrevistas breves y dirigidas para:

- contextualizar problemas reales,
- detectar bloqueos normativos/administrativos,
- identificar oportunidades y proyectos no ejecutados,
- capturar criterios de priorización desde la experiencia municipal.

Se utiliza un **guion operativo** por bloques temáticos, con un enfoque no fiscalizador: conversación práctica orientada a diagnóstico.

2.4.3. | Fuentes supramunicipales y repositorios

Se analiza documentación y cartografía oficial procedente de:

- Junta de Extremadura (planeamiento, patrimonio, IDE regional, etc.),
- Diputación (cartografía, repositorios provinciales y documentación pública),
- fuentes oficiales disponibles (portales institucionales, sedes electrónicas y repositorios documentales),
- otros instrumentos o estudios existentes relevantes.

2.5. | Instrumentos técnicos de trabajo

2.5.1. | Plantillas comparativas y matriz de diagnóstico

Se emplean instrumentos normalizados para comparar municipios:

- tabla de estado documental por municipio,
- matriz de problemáticas por categorías (vivienda, patrimonio, espacio público, actividad, movilidad, gestión),
- matriz de oportunidades y palancas,
- matriz de priorización (impacto / urgencia / viabilidad / coste aproximado / capacidad municipal).

2.5.2. | Cartografía base y apoyo SIG

Se establece un kit cartográfico mínimo:

- delimitaciones (municipio, CH, ámbitos),
- base topográfica,
- ortofoto,
- capas patrimoniales y urbanísticas cuando existan,
- puntos críticos detectados (entrevista/campo).

El soporte SIG permite:

- localizar problemáticas,
- mapear actuaciones,
- construir el atlas diagnóstico,
- garantizar coherencia espacial.

2.5.3. | Repositorio, nomenclatura y control de versiones

Para evitar pérdida de información:

- nomenclatura única por municipio/documento,
- versiones controladas,
- registro de entradas (fecha, fuente, tipo).

Justificar el diagnóstico y elabora entregables sin inconsistencias.

2.6. | Trabajo de campo y muestreo dirigido

El Plan incorpora **observación directa** mediante un **muestreo dirigido (no inventario exhaustivo)**:

- recorridos urbanos y puntos críticos,
- toma de evidencias fotográficas,
- validación rápida de condiciones urbanas/patrimoniales relevantes.

Dado el número de municipios (19), el trabajo de campo se plantea como:

- **visitas provinciales concentradas**,
- y una **muestra territorial representativa** (norte/centro/sur u otras lógicas funcionales) para obtener lecturas replicables.

El objetivo del campo es:

- validar hipótesis del diagnóstico documental,
- detectar contradicciones entre normativa/realidad,
- y obtener evidencias para priorización.

2.7. | Fases de trabajo y secuencia operativa

La metodología se estructura en fases encadenadas (con solapes controlados):

Fase A. Arranque técnico-operativo

- acta de arranque + Mapa de decisiones,
- identificación de interlocutores por municipio,
- puesta en marcha del repositorio y control de versiones,

- envío ficha diagnóstico y programación entrevistas,
- preparación del kit cartográfico base.

Entregables internos: calendario preliminar, repositorio, plantillas, agenda entrevistas.

Fase B. Diagnóstico integrado

- análisis documental municipal y supramunicipal,
- entrevistas técnicas,
- fichas por municipio (borrador → revisión → final),
- identificación de problemáticas y oportunidades,
- cartografía de puntos críticos y lectura comparada.

Entregables: fichas diagnóstico municipales + atlas/Mapas + diagnóstico provincial.

Fase C. Estrategia y objetivos

- definición de ejes estratégicos,
- criterios de intervención,
- objetivos medibles y enfoque de regeneración sostenible,
- conexión con ODS y coherencia con Agendas 2030.

Entregables: documento de estrategia + matriz de priorización.

Fase D. Plan de acción

- cartera priorizada de líneas y actuaciones,
- fichas tipo (replicables),
- estimaciones orientativas (coste, fases, requisitos, agentes, fuentes de financiación posibles),
- hoja de ruta.

Entregables: plan de acción + fichas.

Fase E. Cierre, validación y presentación

- revisión técnica y de coherencia,
- QA documental (términos, tablas, Mapas, trazabilidad),
- adaptación a formato final,
- preparación de presentación institucional.

Entregables: documento final validado + material de apoyo.

2.8. | Control de calidad y prevención de errores

Para garantizar consistencia y evitar errores en alcance:

- **check de coherencia** entre fichas, entrevistas y diagnóstico comparado,
- criterios comunes de redacción y categorías,
- trazabilidad de cada conclusión relevante,
- revisión cruzada (técnica + coordinación),
- control de cambios y versiones.

Se identifican como riesgos principales:

- **baja respuesta municipal** / documentación incompleta,
- heterogeneidad de formatos,
- discrepancias entre normativa publicada y realidad.

Medidas de mitigación:

- entrevistas como herramienta de cierre de información,
- uso de fuentes supramunicipales,
- muestreo de campo dirigido,
- registro de "pendientes" por municipio para no perder nada.

2.9. | Protección de datos y gestión de información

La información recopilada se gestionará con criterios de:

- minimización (solo lo necesario),
- uso técnico vinculado al Plan,
- trazabilidad y orden documental,
- respeto a confidencialidad cuando proceda.

2.10. | Resultado metodológico

Esta metodología permite obtener un Plan:

- técnicamente sólido,
- comparativo y replicable,
- realista y orientado a implementación,
- coordinado con el proyecto global,
- y defendible institucionalmente mediante evidencias trazables.



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

3 | CONTEXTO TERRITORIAL Y PATRIMONIAL

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

El presente capítulo tiene como finalidad situar la red de Conjuntos Históricos objeto del Plan dentro de su **marco territorial, patrimonial, normativo y urbanístico**. No se plantea como una descripción general de la provincia, sino como una **lectura de contexto orientada a fundamentar el diagnóstico integrado posterior**.

El ámbito de trabajo del Plan incorpora **19 municipios de la provincia de Cáceres con Conjunto Histórico o ámbito histórico protegido incluido en la red provincial de análisis**. Esta red presenta una **elevada diversidad territorial, patrimonial y funcional**, ya que integra ciudades históricas de mayor escala, cabeceras territoriales, núcleos rurales de arquitectura tradicional, barrios históricos especializados, recintos amurallados, conjuntos vinculados a paisajes culturales y casos singulares como el **Poblado de Granadilla**.

Desde esta perspectiva, los Conjuntos Históricos **no deben entenderse únicamente como perímetros urbanos protegidos**. Cada uno de ellos forma parte de un sistema territorial más amplio, condicionado por su relación con el **paisaje, la vivienda, la actividad económica, el turismo, las infraestructuras, los riesgos ambientales, el planeamiento urbanístico y la capacidad de gestión municipal**.

El capítulo incorpora, por tanto, una **lectura territorial, patrimonial, normativa y urbanística**. Su función es servir de **punto de conexión entre el marco general del Plan y el diagnóstico integrado de los Conjuntos Históricos**, que se desarrollará en el capítulo siguiente.

3.1. | La provincia de Cáceres: estructura territorial

La provincia de Cáceres presenta una estructura territorial **amplia, diversa y policéntrica**. En ella conviven ciudades históricas de escala supramunicipal, cabeceras comarcales, pequeños municipios rurales, valles agrícolas, áreas serranas, espacios de dehesa, sistemas fluviales, paisajes de montaña, núcleos amurallados y territorios fronterizos.

Esta diversidad constituye una de las **claves de lectura del Plan**. Los Conjuntos Históricos provinciales no se concentran en un único eje urbano ni responden a un modelo homogéneo de poblamiento. Forman parte de una **red territorial dispersa**, integrada por ámbitos con funciones, escalas, dinámicas demográficas y condiciones paisajísticas muy diferentes.

Desde el punto de vista funcional, la provincia se organiza en torno a una serie de ámbitos territoriales reconocibles, asociados tanto a factores geográficos como históricos, económicos y culturales. Entre ellos destacan **La Vera, Sierra de Gata, Valle del Jerte, Valle del Alagón, Valle del Ambroz, Tierras de Granadilla, Tajo-Salor, Villuercas-Ibores-Jara, Sierra de San Pedro, Llanos de Cáceres, Llanos de Trujillo y la Raya portuguesa**.

En estos sistemas se localizan los municipios incluidos en el Plan. Por ello, la regeneración de sus Conjuntos Históricos **no puede abordarse únicamente desde la delimitación del ámbito protegido o desde la escala estrictamente edificatoria**. Cada núcleo histórico se relaciona con accesos, bordes urbanos, espacios agrarios, cauces, riberas, gargantas, laderas, bancales, montes, caminos históricos, infraestructuras, turismo, vivienda y servicios de proximidad.

La distribución territorial de los Conjuntos Históricos responde a procesos históricos de ocupación y organización del territorio. En algunos casos, el valor patrimonial se vincula a **sistemas defensivos, murallas, castillos o posiciones estratégicas**. En otros, a la arquitectura tradicional, a la relación con el agua, a los caminos históricos, a la actividad agraria, a los paisajes de valle o sierra, o a la continuidad de tramas urbanas de origen medieval o moderno.

Como resultado, la red provincial de Conjuntos Históricos **no constituye un sistema homogéneo**. En ella coexisten, al menos, las siguientes situaciones:

Tipo de situación territorial y patrimonial	Municipios representativos
Ciudades históricas de mayor escala y complejidad urbana	Cáceres, Plasencia, Trujillo
Cabeceras históricas o territoriales con función supramunicipal	Coria, Guadalupe, Hervás, Valencia de Alcántara
Núcleos rurales con fuerte arquitectura tradicional y relación con el paisaje	Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Gata, Robledillo de Gata, Cabezuela del Valle

Tipo de situación territorial y patrimonial	Municipios representativos
Núcleos o ámbitos amurallados con valor estructurante	Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia, Cáceres, Granadilla
Barrios o ámbitos históricos especializados	Barrio Judío de Hervás, Barrio Gótico de Valencia de Alcántara
Conjuntos con reconocimiento internacional o proyección supraprovincial	Cáceres, Guadalupe
Casos singulares no equiparables a un casco histórico habitado convencional	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla
Patrimonio etnológico	La arquitectura popular, los oficios, los usos y la cultura local forman parte del valor patrimonial.
Medidas de estímulo	La conservación debe acompañarse de ayudas, incentivos y viabilidad económica.

Esta diversidad es uno de los **principales valores del Plan**, pero también uno de sus **principales retos**. Las soluciones de regeneración no pueden ser idénticas para todos los municipios. Sin embargo, sí pueden compartir **criterios comunes, metodologías de diagnóstico, herramientas de apoyo técnico, líneas de intervención replicables y mecanismos de coordinación supramunicipal**.

3.1.1. | Estructura territorial y planificación supramunicipal

Un elemento clave para entender la organización territorial de los municipios analizados es la existencia de **instrumentos de planificación supramunicipal**. Los planes territoriales permiten interpretar los Conjuntos Históricos dentro de sistemas funcionales, ambientales y paisajísticos más amplios que el propio casco urbano.

En el ámbito del Plan existen situaciones diferenciadas. Algunos municipios se integran en **planes territoriales vigentes**, como ocurre en La Vera, Sierra de Gata y Valle del Jerte. Otros se sitúan en ámbitos con **planes territoriales en tramitación**. En otros casos, como Cáceres o Trujillo, la lectura territorial debe abordarse desde su **escala urbana, patrimonial y funcional específica**, sin asimilarlos a un plan territorial comarcal equivalente.

Tabla 3.1.1 Síntesis de planes territoriales y municipios con Conjunto Histórico asociados

Instrumento territorial	Estado	Municipios del Plan asociados	Lectura para el Plan de Regeneración
Plan Territorial de La Vera	Vigente	Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera	Ámbito clave para analizar arquitectura tradicional verata, gargantas, turismo, segunda residencia, paisaje agrario, bordes urbanos, accesibilidad e infraestructuras contemporáneas.
Plan Territorial de Sierra de Gata	Vigente	Gata, Hoyos, Robledillo de Gata	Ámbito serrano de baja densidad, alto valor paisajístico, relación con laderas, cauces, monte, accesos, riesgos de incendio y necesidad de apoyo supramunicipal.
Plan Territorial del Valle del Jerte	Vigente	Cabezuela del Valle	Paisaje agrícola de valle asociado al río Jerte, bancales, cerezos, laderas, carretera N-110 y pérdida funcional del corazón histórico.
Plan Territorial Tajo-Salor	En tramitación	Brozas	Ámbito relevante para interpretar un núcleo con protección patrimonial extensa, grandes inmuebles, tejido heterogéneo y necesidad de criterios urbanístico-patrimoniales diferenciados.

Instrumento territorial	Estado	Municipios del Plan asociados	Lectura para el Plan de Regeneración
Plan Territorial Rivera Fresnedosa–Valle del Alagón	En tramitación	Coria, Galisteo	Sistema territorial vinculado al Valle del Alagón, con presencia de cabeceras históricas, recintos amurallados, patrimonio monumental y relación con corredores históricos.
Plan Territorial Riberos del Tajo–Plasencia	En tramitación	Plasencia	Marco territorial de una ciudad histórica viva con centralidad funcional en el norte de Extremadura.
Plan Territorial Sierra de San Pedro	En tramitación	Valencia de Alcántara	Ámbito fronterizo y territorialmente amplio, con Barrio Gótico, castillo, dólmenes, campiña, pedanías y relación con Portugal.
Plan Territorial Villuercas-Ibores-Jara	En tramitación	Guadalupe	Sistema patrimonial y paisajístico vinculado al Monasterio, la Puebla, el Geoparque, las rutas, el agua, las granjas históricas y el paisaje de Las Villuercas.
Plan Territorial Ambroz–Tierras de Granadilla–Hurdes	En tramitación	Hervás, Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Ámbito diverso que incorpora el Barrio Judío de Hervás y el caso singular de Granadilla, vinculado al embalse de Gabriel y Galán, uso público, titularidad estatal y gobernanza interadministrativa.
Sin plan territorial comarcal específico identificado con la información analizada	—	Cáceres, Trujillo	Su lectura debe realizarse desde su escala urbana, patrimonial y funcional específica: Cáceres como Ciudad Patrimonio Mundial y capital provincial; Trujillo como ciudad monumental y nodo territorial.

— (Ver anexos territoriales: “Plan Territorial de La Vera: Modelo Territorial”; “Plan territorial de Sierra de Gata: Articulación Territorial”; “Plan Territorial del Valle del Jerte: Articulación Territorial”)

3.1.2. | Lectura territorial de los principales ámbitos

Los municipios de **La Vera** incluidos en el Plan forman parte de un sistema territorial donde el valor de los Conjuntos Históricos está estrechamente relacionado con la **arquitectura tradicional, el paisaje agrario, las gargantas, el agua, los bordes urbanos, el turismo, la segunda residencia y la presión estacional**. En este ámbito, la regeneración debe atender tanto a la conservación del caserío como a la capacidad de seguir **habitando, rehabilitando, manteniendo servicios, integrando instalaciones contemporáneas y gestionando la relación entre núcleo urbano y entorno natural**.

En **Sierra de Gata**, los Conjuntos Históricos de Gata, Hoyos y Robledillo de Gata se insertan en un ámbito serrano de **pequeña escala municipal, fuerte identidad paisajística y elevada sensibilidad ambiental**. La regeneración debe incorporar la relación con laderas, cauces, caminos, monte, incendios, accesibilidad, turismo rural, vivienda tradicional y capacidad técnica municipal. La declaración reciente de Hoyos refuerza, además, la importancia de acompañar la protección patrimonial con **instrumentos de gestión tempranos**.

En el **Valle del Jerte**, Cabezuela del Valle representa un caso especialmente vinculado al paisaje agrícola de valle. Su Conjunto Histórico no puede separarse de la relación con el **río Jerte, los banales, los cerezos, las laderas, la carretera N-110 y el sistema comarcal**. En este caso, la regeneración debe atender de forma prioritaria al corazón urbano histórico, especialmente al entorno de **soportales, reportales y Plaza de Extremadura**, donde se concentran problemas de pérdida residencial y funcional.

En el **Valle del Alagón**, Coria y Galisteo aportan una lectura marcada por la presencia de **recintos amurallados y elementos monumentales estructurantes**. Coria funciona como cabecera patrimonial, administrativa y turística, con un casco histórico vivo pero sometido a tensiones de vivienda, eventos, grandes inmuebles y actualización normativa. Galisteo, por su parte, plantea una problemática específica: la protección del recinto amurallado se proyecta sobre un tejido intramuros heterogéneo, lo que exige **criterios diferenciados de intervención**.

Guadalupe requiere una lectura territorial propia. Su valor patrimonial no se limita al Monasterio, sino que integra la **Puebla, la arquitectura popular, la arquitectura del agua, las granjas históricas, las ermitas, los cauces, los caminos, las huertas, el paisaje y la relación con el Geoparque Villuercas-Ibores-Jara**. La regeneración del Conjunto Histórico debe evitar una lectura exclusivamente monumental y reforzar la integración entre **patrimonio, vivienda, movilidad, turismo, comercio y paisaje**.

Hervás y Valencia de Alcántara presentan situaciones en las que el Conjunto Histórico se vincula a una identidad patrimonial muy reconocible: el **Barrio Judío**, en el caso de Hervás, y el **Barrio Gótico**, en el caso de Valencia de Alcántara. Ambos requieren una lectura que combine la protección del ámbito histórico con su función turística, residencial y territorial. En Valencia de Alcántara, además, el Barrio Gótico debe integrarse con el **castillo, el conjunto dolménico, la campiña, las pedanías y la relación transfronteriza con Portugal**.

Brozas constituye un caso de protección patrimonial extensa sobre un tejido urbano heterogéneo, con grandes inmuebles, patrimonio monumental y necesidad de instrumentos que permitan diferenciar **niveles de protección, valores edificatorios y criterios de intervención**. Su lectura territorial se vincula al ámbito Tajo-Salor, pero su principal reto operativo se sitúa en la relación entre **amplitud de la protección, ausencia de Plan Especial y capacidad municipal**.

Cáceres y Trujillo deben leerse desde una escala específica. Cáceres constituye una **ciudad Patrimonio Mundial y capital provincial**, con instrumentos de planeamiento y gestión más desarrollados que la mayoría de municipios de la red. Sus retos se sitúan en la gestión integrada de una ciudad histórica compleja: residencia, turismo, eventos, movilidad, arqueología, ruidos, accesibilidad, infraestructuras y Plan de Gestión. Trujillo, por su parte, combina una escala monumental de primer orden con la necesidad de **actualizar su Plan Especial, revisar criterios de intervención y ordenar la relación entre patrimonio, vivienda, turismo, redes e instalaciones contemporáneas**.

Finalmente, **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla** debe tratarse como un caso singular. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el antiguo poblado medieval amurallado de Granadilla, **deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal**. Por ello, no debe diagnosticarse como un casco histórico residencial convencional, sino como un conjunto **patrimonial, educativo, turístico y cultural** que requiere coordinación interadministrativa, infraestructuras básicas, conservación, uso público y un marco de gestión específico.

3.1.3. | Condicionantes territoriales y dinámicas actuales

Desde el punto de vista demográfico, residencial y socioeconómico, buena parte de los municipios analizados comparte dinámicas de **envejecimiento, pérdida o fragilidad de población residente, dificultad de mantenimiento del parque edificado, vivienda vacía o cerrada, dependencia de ayudas externas, presión de segunda residencia o turismo y debilidad de la actividad económica cotidiana**.

Estas dinámicas no se manifiestan de forma uniforme. En algunos municipios predomina el **abandono o la pérdida residencial**; en otros, la rehabilitación existe pero se orienta hacia **segunda residencia, alojamiento turístico o uso temporal**; en las ciudades históricas mayores, los problemas se relacionan más con la **gestión de usos, la movilidad, el comercio, los eventos, la vivienda turística o la actualización de instrumentos**; y en Granadilla las categorías ordinarias de vivienda permanente o comercio local no resultan aplicables.

La localización de muchos Conjuntos Históricos en entornos de alto valor ambiental introduce, además, condicionantes específicos: protección de **cauces, riberas, gargantas, laderas, banales, caminos, montes, dehesas, visuales paisajísticas y bordes urbanos**. En estos contextos, el entorno del Conjunto Histórico forma parte de su valor patrimonial, porque la percepción del núcleo no se construye solo desde sus calles interiores, sino también desde **accesos, caminos, miradores, huertas, traseras, cubiertas, medianeras y espacios de transición hacia el suelo rústico**.

Por ello, el Plan debe asumir una **lectura territorial integrada**. La regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales **no puede limitarse a una política de mejora estética o conservación arquitectónica**. Debe vincularse a la habitabilidad, la vivienda, el espacio público, la movilidad, las infraestructuras, la actividad económica, el turismo sostenible, la gestión del paisaje, la reducción de riesgos y la capacidad municipal de intervención.

3.1.4. | Conclusión del apartado

La provincia de Cáceres configura un **sistema territorial diverso y policéntrico** en el que los Conjuntos Históricos forman parte de una red compleja, condicionada por sistemas comarcales, paisajes culturales, instrumentos de planificación supramunicipal, dinámicas demográficas, distintos niveles de presión turística y diferentes capacidades municipales de gestión.

Esta lectura territorial confirma la necesidad de abordar el Plan desde una **escala provincial y supramunicipal**, capaz de reconocer tanto las singularidades locales como las problemáticas compartidas. El siguiente

apartado desarrolla esta idea mediante una lectura específica de la red provincial de Conjuntos Históricos, entendida como un **sistema patrimonial diverso, no homogéneo, pero con retos y oportunidades comunes**.

3.2. | La red de Conjuntos Históricos de la provincia

El presente Plan trabaja sobre una **red provincial formada por 19 municipios con Conjunto Histórico o ámbito histórico protegido** incluido en el proceso de análisis. Esta red constituye uno de los principales activos culturales de la provincia de Cáceres, tanto por la calidad de sus tramas urbanas y arquitecturas tradicionales como por su relación con **paisajes culturales, sistemas defensivos, caminos históricos, riberas, gargantas, laderas, espacios agrarios, actividad económica local e identidad comarcal**.

A diferencia de otros instrumentos centrados en bienes monumentales aislados, el enfoque de este Plan parte de una premisa fundamental: los Conjuntos Históricos **no son únicamente agrupaciones de edificios protegidos, sino sistemas urbanos, patrimoniales y territoriales vivos**, con dimensión residencial, social, económica, paisajística y administrativa.

Su conservación no depende solo del mantenimiento material del caserío o de los elementos monumentales. Depende también de la capacidad de estos ámbitos para seguir siendo **lugares habitados, accesibles, funcionales, reconocibles y gestionables**, dentro de su contexto territorial y municipal.

La red provincial presenta una **elevada diversidad interna**. En ella conviven ciudades históricas de gran escala, cabeceras territoriales, núcleos rurales de arquitectura tradicional, barrios históricos especializados, recintos amurallados, asentamientos serranos, núcleos vinculados a valles agrícolas, ámbitos con fuerte relación con gargantas o riberas, conjuntos con reconocimiento internacional y casos singulares no equiparables a un casco histórico habitado convencional.

Esta diversidad obliga a evitar una lectura homogénea. El Plan debe reconocer las singularidades de cada municipio, pero también identificar **problemáticas compartidas, oportunidades comunes y posibles herramientas supramunicipales de apoyo**.

Ámbito municipal del Plan

Los municipios incluidos en el ámbito del Plan son los siguientes:

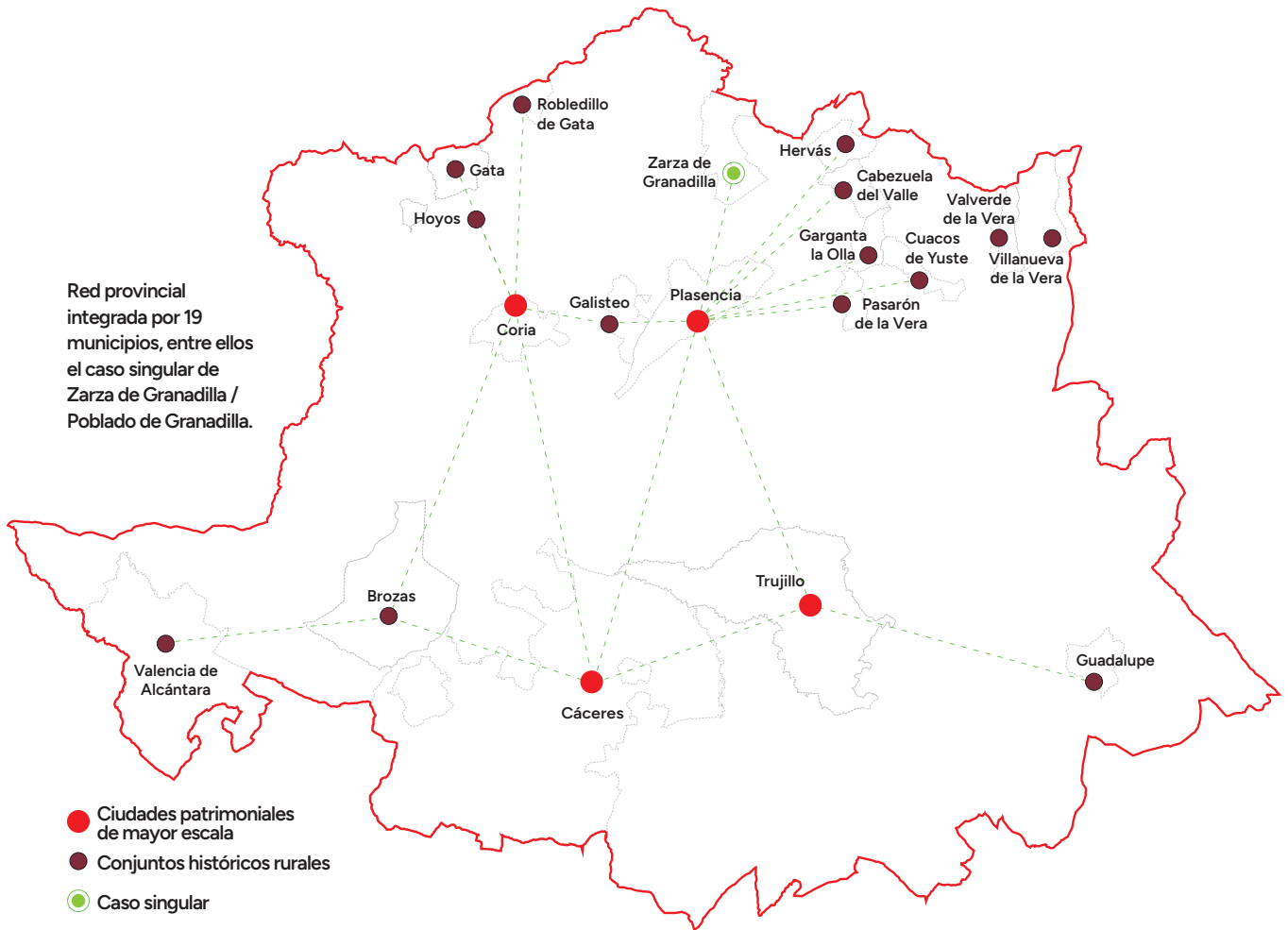
Tabla 3.2. Municipios incluidos en la red provincial de Conjuntos Históricos

Municipio / ámbito	Ámbito territorial de referencia	Figura o referencia patrimonial	Tipo dentro de la red provincial	Singularidad principal para el Plan
Brozas	Tajo-Salor / Llanos de Cáceres	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 148/2016, de 13 de septiembre.	Núcleo histórico con protección extensa y tejido urbano heterogéneo.	Protección patrimonial amplia, grandes inmuebles, tejido diverso y necesidad de criterios diferenciados de intervención.
Cabezuela del Valle	Valle del Jerte	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 55/1998, de 21 de abril.	Núcleo histórico de valle vinculado a paisaje agrícola.	Especial relevancia del entorno de soportales, reportales y Plaza de Extremadura , con pérdida funcional del corazón urbano.
Cáceres	Área urbana de Cáceres	Conjunto Monumental, declaración publicada el 21 de enero de 1949. Ciudad Vieja inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial en 1986.	Ciudad Patrimonio Mundial y capital provincial.	Caso tractor de gestión avanzada , con Plan Especial, PGM, SIG municipal y Plan de Gestión en desarrollo.
Coria	Valle del Alagón	BIC con categoría de Conjunto Histórico, declarado el 25 de mayo de 1993.	Cabecera histórica y territorial con recinto amurallado.	Muralla, eventos, grandes inmuebles patrimoniales, vivienda debilitada y revisión del Plan Especial contratada.

Municipio / ámbito	Ámbito territorial de referencia	Figura o referencia patrimonial	Tipo dentro de la red provincial	Singularidad principal para el Plan
Cuacos de Yuste	La Vera	Villa declarada Paraje Pintoresco mediante Decreto 300/1959, de 26 de febrero, publicado en BOE el 7 de marzo de 1959.	Núcleo verato con protección histórica singular.	Arquitectura tradicional, paisaje verato, vivienda vacía, infraestructuras y necesidad de instrumento específico de gestión.
Galisteo	Valle del Alagón	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 99/1991, de 3 de septiembre.	Recinto amurallado con tejido residencial heterogéneo.	Valor estructurante de la muralla, La Picota y la iglesia, con necesidad de delimitación operativa y criterios diferenciados.
Garganta la Olla	La Vera	Conjunto Histórico-Artístico. Real Decreto 542/1978, de 10 de febrero, publicado en BOE el 25 de marzo de 1978.	Núcleo verato de arquitectura tradicional.	Arquitectura popular de entramado, casas señoriales, viviendas abandonadas y oportunidad de programas de rehabilitación por ámbitos.
Gata	Sierra de Gata	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 28/1995, de 21 de marzo.	Núcleo serrano todavía habitado y vulnerable.	Casco histórico con base residencial, pero condicionado por coste de rehabilitación, accesibilidad, infraestructuras y riesgo de deterioro.
Guadalupe	Villuercas-Ibores-Jara	Conjunto Histórico declarado mediante Decreto de 27 de septiembre de 1943, publicado en BOE el 10 de octubre de 1943. Monasterio Patrimonio Mundial desde 1993.	Conjunto histórico-monumental con reconocimiento internacional.	Necesidad de integrar Monasterio, Puebla, paisaje, arquitectura popular, agua, turismo, vivienda y comercio local.
Hervás	Valle del Ambroz	Conjunto Histórico de Hervás, con declaración publicada en BOE el 3 de marzo de 1969.	Barrio histórico de alta identidad patrimonial y turística.	Barrio Judío, turismo cultural, accesibilidad, sectorización pendiente y necesidad de Plan Especial operativo.
Hoyos	Sierra de Gata	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 53/2024, de 11 de junio, publicado en DOE el 17 de junio de 2024 y en BOE el 6 de julio de 2024.	Conjunto Histórico de declaración reciente.	Oportunidad de gestión temprana, delimitación oficial reciente y necesidad de criterios claros desde el inicio.
Pasarón de la Vera	La Vera	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 98/1998, de 21 de julio.	Núcleo verato con protecciones superpuestas.	Conjunto Histórico, Iglesia de El Salvador y Palacio de los Condes de Osorno como BIC, con vaciamiento residencial y percepción social compleja del patrimonio.

Municipio / ámbito	Ámbito territorial de referencia	Figura o referencia patrimonial	Tipo dentro de la red provincial	Singularidad principal para el Plan
Plasencia	Norte de Extremadura / Riberos del Tajo-Plasencia	Conjunto Histórico-Artístico. Decreto de 20 de junio de 1958, publicado en BOE el 8 de julio de 1958.	Ciudad histórica viva de escala supramunicipal.	Recinto amurallado, Plaza Mayor, catedrales, Barrio Judío, comercio, vivienda, ruido, logística urbana y Plan Especial vigente.
Robledillo de Gata	Sierra de Gata	BIC con categoría de Conjunto Histórico. Decreto 39/1994, de 7 de marzo.	Núcleo serrano de alta integración paisajística.	Protección integral del núcleo, pequeña escala, presión turística, afección hidráulica y ausencia de catálogo sistematizado.
Trujillo	Llanos de Trujillo	Ciudad monumental histórico-artística. Decreto 2223/1962, de 5 de septiembre, publicado en BOE el 7 de septiembre de 1962.	Ciudad histórica monumental.	Villa, Ciudad, Plaza Mayor, castillo, muralla, arquitectura nobiliaria, Plan Especial vigente y necesidad de actualización normativa.
Valencia de Alcántara	Sierra de San Pedro / Raya portuguesa	Barrio Gótico declarado BIC con categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 38/1997, de 18 de marzo.	Conjunto histórico fronterizo y territorialmente amplio.	Barrio Gótico, castillo, patrimonio sefardí, conjunto dolménico, campiña, pedanías y relación transfronteriza con Portugal.
Valverde de la Vera	La Vera	Conjunto Histórico-Artístico. Decreto 3838/1970, de 31 de diciembre, publicado en BOE el 1 de febrero de 1971, con rectificación posterior.	Núcleo verato de alto valor y fragilidad residencial.	Arquitectura tradicional, regateras, castillo, iglesia, vivienda cerrada, ruinas, envejecimiento y Plan Especial en trámite no operativo.
Villanueva de la Vera	La Vera	Conjunto Histórico-Artístico. Real Decreto 3941/1982, de 15 de diciembre, publicado en BOE el 26 de enero de 1983.	Núcleo verato activo y tensionado por turismo y segunda residencia.	Rehabilitación activa orientada en parte a turismo y uso estacional, presión sobre gargantas y escasez de alquiler estable.
Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Tierras de Granadilla / Ambroz-Tierras de Granadilla-Hurdes	Villa de Granadilla declarada Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Decreto 2428/1980, de 26 de septiembre, publicado en BOE el 10 de noviembre de 1980.	Caso singular no residencial: poblado medieval amurallado.	El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza, sino con el Poblado de Granadilla, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal.

Mapa 3.2. Red provincial de Conjuntos Históricos.



3.2.1. | Una red patrimonial diversa y no homogénea

La tabla anterior confirma que la red provincial no presenta una estructura homogénea. Los municipios incluidos en el Plan no comparten la misma escala urbana, función territorial, presión turística, capacidad técnica, situación residencial ni grado de desarrollo de sus instrumentos de protección.

Desde una lectura técnica, pueden distinguirse varias familias de situaciones. Estas categorías no son cerradas ni excluyentes, pero resultan útiles para interpretar el conjunto de la red y preparar el diagnóstico integrado.

Tabla 3.2.1 Tipologías de situaciones dentro de la red provincial

Tipo de situación	Municipios representativos	Lectura para el Plan
Ciudades patrimoniales de mayor escala y complejidad urbana	Cáceres, Plasencia, Trujillo	Presentan mayor escala urbana, actividad turística, complejidad administrativa, gestión de usos, movilidad, vivienda, comercio, eventos e instrumentos de protección más desarrollados.
Cabeceras históricas o territoriales con función supramunicipal	Coria, Guadalupe, Hervás, Valencia de Alcántara	Actúan como referencias patrimoniales, turísticas, administrativas o culturales en sus ámbitos territoriales. Requieren integrar casco histórico, servicios, turismo, vivienda y actividad económica.

Tipo de situación	Municipios representativos	Lectura para el Plan
Núcleos veratos de arquitectura tradicional y fuerte relación con el paisaje	Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera	Comparten arquitectura tradicional verata, relación con gargantas, agua, paisaje agrario, turismo, segunda residencia y necesidad de criterios comunes para rehabilitación, instalaciones e infraestructuras.
Núcleos serranos de pequeña escala y alta sensibilidad territorial	Gata, Hoyos, Robledillo de Gata	Se caracterizan por su relación con Sierra de Gata, laderas, cauces, monte, caminos, incendios, accesibilidad, vivienda tradicional y limitada capacidad técnica municipal.
Núcleos históricos vinculados a valles agrícolas o paisajes productivos	Cabezuela del Valle	El valor patrimonial se relaciona con el Valle del Jerte, el río, los banales, los cerezos, la carretera N-110 y la pérdida funcional del centro histórico tradicional.
Recintos amurallados o ámbitos defensivos estructurantes	Galisteo, Coria, Plasencia, Trujillo, Cáceres, Granadilla	Las murallas, castillos y recintos defensivos no son solo elementos monumentales; condicionan accesos, imagen urbana, recorridos, espacios libres, vivienda intramuros, conservación preventiva y turismo.
Barrios históricos especializados	Barrio Judío de Hervás, Barrio Gótico de Valencia de Alcántara	La identidad patrimonial se concentra en ámbitos urbanos reconocibles, con fuerte potencial turístico-cultural y necesidad de sectorización, accesibilidad, vivienda y gestión de usos.
Conjuntos con reconocimiento internacional o proyección supraprovincial	Cáceres, Guadalupe	Exigen una lectura de escala superior, vinculada a la gestión de bienes Patrimonio Mundial, flujos turísticos, imagen institucional, conservación, uso público y coordinación entre administraciones.
Casos singulares no equiparables a un casco histórico habitado convencional	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Requiere tratamiento específico por tratarse de un poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente, con titularidad mayoritariamente estatal, uso educativo, turístico y cultural.
Sin plan territorial comarcal específico identificado con la información analizada	—	Cáceres, Trujillo

Esta clasificación permite ordenar la lectura provincial sin perder la singularidad municipal. No implica que cada municipio pertenezca a una única categoría. Por ejemplo, Trujillo es al mismo tiempo ciudad monumental y recinto defensivo; Guadalupe combina reconocimiento internacional, sistema patrimonial territorial y presión turística; Hervás es cabecera turística, barrio histórico especializado y núcleo de identidad cultural; y Galisteo combina recinto amurallado, tejido residencial intramuros y relación territorial con el Valle del Alagón.

3.2.2. | Escalas patrimoniales diferenciadas

La red provincial combina **distintas escalas patrimoniales**. En un extremo se sitúan ciudades como Cáceres, Plasencia y Trujillo, donde el Conjunto Histórico forma parte de una estructura urbana compleja, con mayor capacidad técnica, presencia de equipamientos, presión turística, movilidad, comercio, hostelería, vivienda, eventos y gestión del espacio público.

En otro extremo se encuentran municipios rurales de pequeña escala, donde la conservación del Conjunto Histórico depende en gran medida de la capacidad de los propietarios para mantener viviendas tradicionales, de la existencia de ayudas, de la claridad de los criterios patrimoniales, de la disponibilidad de apoyo técnico y de la viabilidad económica de la rehabilitación.

Entre ambas situaciones aparecen cabeceras y núcleos de centralidad territorial, como Coria, Guadalupe, Hervás o Valencia de Alcántara, donde el Conjunto Histórico funciona como soporte de identidad, turismo, actividad cultural, servicios y representación institucional. En estos casos, la regeneración debe combinar conservación patrimonial, vida residencial, equipamientos, comercio, turismo y gestión de flujos.

Esta diversidad de escalas obliga a que el Plan se formule desde una **doble lógica**: una lectura común de red provincial y una lectura específica por tipos de municipio. Las actuaciones no pueden definirse de forma indiferenciada, pero sí pueden compartir criterios, herramientas y líneas de apoyo.

3.2.3. | Valores comunes de la red

A pesar de su diversidad, los Conjuntos Históricos analizados comparten una serie de valores que justifican su tratamiento conjunto dentro del Plan.

Entre los valores patrimoniales comunes destacan la presencia de **tramas urbanas históricas, arquitectura tradicional, murallas, castillos, iglesias, plazas, soportales, barrios judíos, casas señoriales, palacios, elementos heráldicos, regateras, callejones, pavimentos tradicionales, espacios públicos históricos y patrimonio etnográfico**.

A estos valores urbanos y arquitectónicos se suman otros de escala territorial: paisajes agrarios, bancales, huertas, cerezos, olivares, castaños, dehesas, campiñas, gargantas, riberas, arroyos, caminos históricos, rutas culturales, entornos de montaña, valles agrícolas y relaciones visuales entre núcleo y paisaje.

También existe un importante patrimonio inmaterial asociado a la identidad local: celebraciones, oficios, memoria vecinal, tradiciones religiosas, cultura sefardí, fiestas de interés turístico, gastronomía, producto local y formas históricas de relación entre el núcleo urbano y su territorio.

Por tanto, la red no debe entenderse solo como una suma de delimitaciones patrimoniales. Debe entenderse como un sistema **territorial de valores urbanos, arquitectónicos, paisajísticos, sociales, culturales y económicos**.

3.2.4. | Diferentes situaciones funcionales

El análisis de las fichas municipales confirma que los Conjuntos Históricos no presentan la misma situación funcional.

En algunos casos, el reto principal es **mantener la vitalidad urbana** en ámbitos con actividad intensa, como ocurre en Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Guadalupe o Hervás. En estos municipios, el Conjunto Histórico sigue teniendo un papel relevante, pero debe gestionar tensiones entre residencia, turismo, comercio, eventos, movilidad, accesibilidad, conservación patrimonial e infraestructuras contemporáneas.

En otros casos, el reto principal es **evitar la pérdida residencial y el deterioro progresivo del parque edificado**, especialmente en municipios donde se identifican viviendas vacías, inmuebles cerrados, problemas de ruina, propietarios ausentes, herencias complejas o dificultades económicas para rehabilitar.

También existen municipios donde la rehabilitación o la inversión privada están presentes, pero se orientan de forma significativa hacia **segunda residencia, alojamiento turístico o uso estacional**. En estos casos, la conservación material del caserío puede mejorar, pero no necesariamente se garantiza una base estable de población residente, vivienda de alquiler permanente o vida cotidiana equilibrada.

Finalmente, Granadilla constituye un caso específico, porque las categorías ordinarias de vivienda permanente, comercio local o residencia estable **no resultan aplicables**. Su análisis debe centrarse en conservación patrimonial, uso público, programas educativos, turismo cultural, memoria social, infraestructuras básicas y gobernanza interadministrativa.

3.2.5. | La red como oportunidad supramunicipal

La diversidad de la red no impide identificar una serie de cuestiones compartidas. Al contrario, el análisis comparado muestra que muchos municipios afrontan retos similares, aunque con distinta intensidad.

Entre ellos destacan la necesidad de **instrumentos específicos de protección**, la actualización de planeamiento, la clarificación de criterios patrimoniales, la rehabilitación de vivienda tradicional, la activación de vivienda vacía, la mejora de accesibilidad, la integración de redes, cableado, fibra óptica e instalaciones energéticas, la gestión de turismo y segunda residencia, la conservación de espacio público, la mejora de infraestructuras básicas y el refuerzo de la capacidad técnica municipal.

La red provincial puede, por tanto, funcionar como una **plataforma de aprendizaje compartido**. Algunas soluciones pueden diseñarse con enfoque supramunicipal: guías de intervención en arquitectura tradicional, criterios comunes para energía y telecomunicaciones, modelos de inventario de vivienda vacía, programas de

rehabilitación, oficinas técnicas patrimoniales, asistencia a municipios pequeños, recuperación de modelos tipo ARI, indicadores de seguimiento y mecanismos de coordinación entre Diputación, Junta de Extremadura y Ayuntamientos.

Desde esta perspectiva, el Plan no debe limitarse a describir los Conjuntos Históricos. Debe contribuir a convertir la red en un **marco operativo de cooperación**, capaz de identificar problemas comunes, adaptar soluciones a cada caso y mejorar la capacidad de intervención de los municipios.

3.2.6. | Conclusión del apartado

La red provincial de Conjuntos Históricos de Cáceres constituye un sistema patrimonial de gran valor, pero también de elevada complejidad. Su principal característica es la diversidad: **diversidad** de escalas, de Figuras de protección, de situaciones residenciales, de presión turística, de relación con el paisaje, de capacidad técnica municipal y de instrumentos de planeamiento.

Esta diversidad confirma que el Plan debe combinar **criterios comunes de regeneración** con una lectura diferenciada por tipologías municipales. No todos los Conjuntos Históricos necesitan las mismas soluciones, pero sí comparten la necesidad de reforzar la conservación activa, mejorar la habitabilidad, actualizar instrumentos, integrar infraestructuras contemporáneas, sostener la vida cotidiana y coordinar la acción pública.

El siguiente apartado aborda el **marco normativo patrimonial en Extremadura**, necesario para comprender cómo la declaración de Conjunto Histórico condiciona la intervención urbana, el planeamiento, la autorización de obras y la gestión municipal.

3.3. | Marco normativo patrimonial en Extremadura

Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura

El marco normativo patrimonial de referencia para el presente Plan es la **Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura**. Esta norma establece el régimen general de protección, conservación, mejora, investigación, difusión y estímulo del patrimonio histórico y cultural extremeño, y constituye la base jurídica desde la que deben interpretarse las declaraciones de Conjunto Histórico existentes en la provincia de Cáceres.

La Ley parte de un concepto amplio de patrimonio. No se limita a los monumentos o a los bienes inmuebles singulares, sino que incorpora **bienes materiales e intangibles**, y reconoce expresamente el valor de los **conjuntos urbanos**, la arquitectura rural o popular, los yacimientos arqueológicos, los sitios naturales con valor cultural, las formas de vida y el lenguaje de interés para Extremadura. Esta concepción resulta especialmente relevante para el Plan, porque permite analizar los Conjuntos Históricos no solo desde sus edificios protegidos, sino también desde la **trama urbana, la arquitectura tradicional, el paisaje, la memoria local, los usos sociales, el patrimonio etnológico y la relación entre núcleo histórico y territorio**.

Desde esta perspectiva, el marco normativo no se incorpora al Plan únicamente como un conjunto de obligaciones administrativas. Debe entenderse como la base que permite definir un modelo de conservación activa, capaz de proteger los valores históricos y culturales sin desvincularlos de la **habitabilidad, la vivienda, la accesibilidad, la actividad económica, la eficiencia energética, la integración de infraestructuras contemporáneas y la vida cotidiana**.

La experiencia recogida en las fichas municipales confirma que la existencia de una declaración patrimonial no garantiza por sí sola una gestión eficaz del Conjunto Histórico. En numerosos municipios se identifica una distancia entre la **protección formal y la gestión operativa**: existen bienes o ámbitos declarados, pero no siempre se dispone de Plan Especial aprobado, catálogo actualizado, delimitación cartográfica suficientemente operativa, criterios claros de intervención, capacidad técnica municipal o líneas de ayuda suficientes para hacer viable la rehabilitación. Esta situación aparece con especial claridad en municipios sin Plan Especial operativo como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara o Robledillo de Gata.

3.3.1. | Bienes de Interés Cultural y Conjuntos Históricos

La Ley 2/1999 establece que los bienes más relevantes del patrimonio histórico y cultural extremeño deben ser declarados **Bien de Interés Cultural** mediante Decreto de la Junta de Extremadura, y que pueden ser declarados BIC tanto bienes inmuebles como muebles e intangibles. Entre los bienes inmuebles, la Ley incluye

la categoría de **Conjunto Histórico**, definida como agrupación homogénea de construcciones urbanas o rurales que destaque por su interés histórico, artístico, científico, social o técnico y que constituya una unidad claramente delimitable por calles, plazas, rincones o barrios.

Esta definición tiene una consecuencia directa para el Plan: el Conjunto Histórico debe analizarse como **unidad urbana y ambiental**, no como suma de edificios aislados. Su valor depende de la relación entre edificaciones, espacios públicos, parcelario, alineaciones, cubiertas, fachadas, vistas, recorridos, materiales, elementos singulares, paisaje urbano y entorno territorial.

La red provincial de Conjuntos Históricos de Cáceres incluye declaraciones producidas en momentos históricos muy diferentes. Algunas son anteriores a la Ley 2/1999 y proceden de Figuras como Conjunto Histórico-Artístico, ciudad monumental, conjunto monumental o Paraje Pintoresco. La propia Ley prevé que los bienes inmuebles y muebles declarados de interés cultural antes de su entrada en vigor pasen a tener la consideración de Bienes de Interés Cultural en el ámbito de Extremadura.

Esta cuestión es importante para municipios como **Cáceres, Plasencia, Trujillo, Guadalupe, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Valverde de la Vera o Villanueva de la Vera**, cuyas declaraciones o Figuras de protección tienen origen anterior al marco autonómico actual. En todos los casos, el Plan debe mantener la precisión jurídica de cada declaración, evitando simplificaciones. Así, por ejemplo, **Cuacos de Yuste debe tratarse con la cautela propia de su declaración histórica como Paraje Pintoresco, y Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla** debe abordarse como un caso singular en el que el ámbito protegido no coincide con un casco habitado convencional, sino con el antiguo poblado medieval de Granadilla.

3.3.2. | Competencias y coordinación institucional

La Ley 2/1999 atribuye a la Comunidad Autónoma de Extremadura la competencia sobre el patrimonio cultural histórico, arqueológico, monumental, artístico y científico de interés para la región, sin perjuicio de las competencias que correspondan al Estado y a las Entidades Locales. Asimismo, establece que las Entidades Locales deben **proteger, conservar, defender, resaltar y difundir** los valores de los bienes integrantes del patrimonio histórico y cultural situados en su ámbito territorial.

Esta distribución competencial resulta especialmente relevante en una red formada por municipios muy diferentes entre sí. Las ciudades históricas de mayor escala, como Cáceres, Plasencia, Trujillo o Coria, cuentan con mayor capacidad técnica, experiencia de gestión, instrumentos urbanísticos y estructuras administrativas. En cambio, muchos municipios pequeños dependen de oficinas mancomunadas, asistencia técnica externa o informes autonómicos para resolver intervenciones ordinarias en el Conjunto Histórico.

Por ello, el Plan debe asumir que la gestión patrimonial es necesariamente **multinivel**. La Junta de Extremadura ejerce la tutela patrimonial y emite informes o autorizaciones en los supuestos legalmente previstos; los Ayuntamientos gestionan licencias, disciplina urbanística, espacio público, servicios urbanos y relación cotidiana con vecinos y propietarios; y la Diputación de Cáceres puede desempeñar un papel estratégico de **coordinación, apoyo técnico, asistencia supramunicipal, financiación complementaria, generación de criterios comunes y fortalecimiento de la red provincial**.

El análisis municipal confirma que la falta de capacidad técnica o económica no puede interpretarse como falta de responsabilidad municipal. En muchos casos, los Ayuntamientos conocen los problemas y tienen voluntad de actuar, pero no disponen de medios suficientes para redactar Planes Especiales, actualizar catálogos, inventariar vivienda vacía, intervenir en inmuebles en riesgo, coordinar compañías suministradoras o acompañar técnicamente a propietarios. Esta cuestión se desarrollará con mayor detalle en el apartado 3.4 y en el diagnóstico integrado.

3.3.3. | Deber de conservación y conservación activa

La Ley establece que los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del patrimonio histórico y cultural extremeño están obligados a **conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente**, evitando su deterioro, pérdida o destrucción. También prevé que los poderes públicos fiscalicen el cumplimiento de este deber y que puedan requerirse obras o medidas necesarias para conservar, mantener o mejorar dichos bienes.

Este deber de conservación es fundamental para los Conjuntos Históricos, pero su eficacia depende de las condiciones reales en las que se encuentran los propietarios y los municipios. Las fichas municipales muestran situaciones recurrentes de vivienda vacía, cubiertas deterioradas, inmuebles en ruina, propie-

tarios ausentes, herencias complejas, falta de mantenimiento, sobrecostes de rehabilitación y dificultad para adaptar viviendas tradicionales a estándares actuales de habitabilidad.

En este sentido, el Plan debe diferenciar entre el deber jurídico de conservación y la posibilidad real de hacerlo efectivo. La conservación del patrimonio no puede descansar únicamente sobre obligaciones individuales, especialmente en municipios envejecidos, con bajos recursos económicos, mercado inmobiliario débil o dificultades para atraer residencia estable. Para que el deber de conservación se traduzca en resultados, debe acompañarse de **ayudas, asistencia técnica, programas de rehabilitación, inventarios, criterios claros, inspección proporcionada, mediación con propietarios y capacidad municipal de seguimiento**.

La Ley también regula los expedientes de ruina de inmuebles integrantes del patrimonio histórico y cultural, señalando que la declaración de ruina municipal no implica necesariamente la demolición del edificio, y que esta debe ser apreciada caso por caso por la administración competente en patrimonio. En caso de peligro inminente para las personas, la entidad local debe adoptar medidas para evitar daños, limitando las demoliciones a las estrictamente necesarias y con carácter excepcional.

Esta regulación explica parte de las dificultades detectadas en municipios como Garganta la Olla, Galisteo, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera o Trujillo, donde las intervenciones sobre inmuebles deteriorados o en riesgo deben compatibilizar seguridad, conservación patrimonial, viabilidad económica y procedimiento administrativo.

3.3.4. | Plan Especial de Protección

Uno de los aspectos centrales de la Ley 2/1999 para este Plan es la regulación del **Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos**. La declaración de un Conjunto Histórico determina la obligación para el Ayuntamiento correspondiente de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada, con la colaboración y medidas de ayuda que pueda arbitrar la Administración regional. La Ley también establece que esta obligación no puede excusarse por la existencia de otro planeamiento contradictorio ni por la inexistencia previa de planeamiento general.

El Plan Especial cumple una función decisiva: permite pasar de una protección basada principalmente en informes caso a caso a un sistema de **criterios locales previamente definidos**, adaptados a la realidad edificatoria, urbana, social y económica del Conjunto Histórico.

La Ley establece que el planeamiento de protección debe contemplar, entre otros aspectos, el orden prioritario de instalación de usos públicos en edificios y espacios aptos, posibles áreas de rehabilitación integrada, recuperación residencial, actividades económicas adecuadas, conservación de fachadas y cubiertas, instalaciones, elementos significativos interiores, mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, catálogo exhaustivo de elementos, normas específicas de protección arqueológica e integración de instalaciones eléctricas, telefónicas y otras.

La regulación vigente incorpora además una cuestión de especial importancia para los retos actuales: los Planes Especiales deben ponderar la protección patrimonial con la **accesibilidad universal, la eficiencia energética, la sostenibilidad y el acceso a nuevas tecnologías**. También permite que el planeamiento establezca zonificaciones internas del Conjunto Histórico para graduar condiciones o requisitos según la relevancia histórica y artística de cada ámbito.

Esta previsión resulta especialmente pertinente para la red provincial de Cáceres. Las fichas municipales muestran que muchos conflictos actuales se concentran precisamente en materias no resueltas por instrumentos antiguos o inexistentes: **placas solares, aerotermia, climatización, SATE, fibra óptica, cableado, carpinterías, accesibilidad, pavimentos, adaptación interior de viviendas, apertura de huecos, garajes, rótulos, terrazas o cambios de uso**.

Por tanto, el Plan Especial no debe entenderse únicamente como instrumento de control formal. Debe plantearse como una herramienta de **regeneración urbana patrimonial**, capaz de ordenar la conservación, facilitar la rehabilitación, reducir incertidumbres, graduar niveles de protección y hacer compatible la tutela patrimonial con la vida cotidiana.

3.3.5. | Autorización de obras y papel municipal

Mientras no se apruebe definitivamente la normativa urbanística de protección, la Ley establece que la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la declaración de Conjunto Histórico requiere resolución favorable de la Consejería competente en patrimonio. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, los

Ayuntamientos son competentes para autorizar las obras que lo desarrollen, incluidas las de los entornos de monumentos declarados individualmente, debiendo dar cuenta a la Consejería de las licencias concedidas. Las intervenciones arqueológicas mantienen autorización de la administración autonómica competente.

Esta diferencia explica una de las principales conclusiones del diagnóstico municipal. Los municipios con Plan Especial vigente —como Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria— disponen de mayor capacidad de gestión local, aunque sus instrumentos puedan requerir actualización o revisión. En cambio, los municipios sin Plan Especial aprobado dependen en mayor medida de informes patrimoniales caso a caso, incluso para actuaciones ordinarias de mantenimiento, rehabilitación o adaptación funcional.

No obstante, la existencia de Plan Especial no resuelve todos los problemas. En Trujillo, por ejemplo, la ficha municipal identifica un Plan Especial vigente, pero desactualizado ante demandas contemporáneas como fotovoltaica, aerotermia, SATE, fibra óptica, redes aéreas, carpinterías o vivienda turística. En Coria, el Plan Especial vigente cuenta con modificaciones y protocolos técnicos, pero su revisión está contratada precisamente para actualizar criterios. En Cáceres, la cuestión principal no es la ausencia de instrumentos, sino su coordinación dentro de un modelo de gestión avanzada de ciudad Patrimonio Mundial.

La Ley también prevé la posibilidad de establecer un **procedimiento único** que, respetando las competencias de las administraciones intervinientes, permita obtener las autorizaciones y licencias necesarias para obras, cambios de uso o modificaciones que afecten a elementos integrantes del patrimonio histórico y cultural. Esta previsión resulta relevante desde el punto de vista del Plan, porque conecta con una demanda recurrente en las fichas municipales: la necesidad de procedimientos más claros, coordinados y previsibles.

3.3.6. | Patrimonio arqueológico, etnológico e inmaterial

El marco normativo extremeño también resulta relevante por la importancia que concede al **patrimonio arqueológico, etnológico e intangible**. La Ley reconoce como patrimonio arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados mediante metodología arqueológica, así como determinados elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y sus antecedentes.

Este componente arqueológico es especialmente importante en ciudades y núcleos con fuerte estratificación histórica, como Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Guadalupe o Valencia de Alcántara, pero también en municipios donde existen cartas arqueológicas, entornos monumentales, restos defensivos, despoblados, dólmenes, caminos históricos o ámbitos de potencial arqueológico. Las intervenciones en redes, pavimentos, saneamiento, pluviales, infraestructuras o edificios públicos pueden requerir cautelas específicas cuando afecten al subsuelo, a paramentos históricos o a áreas de aparición de restos.

Asimismo, la Ley incorpora una lectura amplia del patrimonio etnológico, incluyendo arquitectura popular, elementos industriales, tecnológicos, usos, costumbres, formas de vida y lenguaje. Esta dimensión es clave para municipios donde el valor patrimonial se apoya en **arquitectura verata, arquitectura serrana, regateras, soportales, balconadas, entramados de madera, bancales, huertas, arquitectura del agua, patrimonio sefardí, fiestas tradicionales, memoria vecinal y producto local**.

Por ello, el Plan debe evitar una lectura exclusivamente monumental de los Conjuntos Históricos. En municipios como Guadalupe, Hervás, Valencia de Alcántara, Cabezuela del Valle, Valverde de la Vera, Garganta la Olla o Robledillo de Gata, la protección patrimonial debe atender tanto a los bienes singulares como al **sistema cultural completo** que relaciona caserío, espacio público, paisaje, prácticas sociales, turismo, memoria local y economía cotidiana.

3.3.7. | Concurrencia con otros marcos normativos y sectoriales

La gestión de los Conjuntos Históricos no se agota en la legislación patrimonial. En la práctica, las intervenciones deben coordinarse con otros marcos normativos y sectoriales: planeamiento urbanístico, accesibilidad, vivienda, medio ambiente, prevención de incendios, dominio público hidráulico, eficiencia energética, telecomunicaciones, turismo, actividad económica, ruido, residuos, seguridad, procedimiento administrativo y, en algunos casos, protección internacional o titularidad estatal.

Esta concurrencia normativa se observa de forma clara en las fichas municipales. En Robledillo de Gata, por ejemplo, la protección patrimonial se superpone con afecciones del dominio público hidráulico del río Árrago. En Granadilla, la gestión incorpora titularidad estatal, Organismo Autónomo Parques Nacionales, TRAGSA, Confederación Hidrográfica del Tajo, Junta de Extremadura, Ayuntamiento, Obispado, programas educativos

y uso turístico. En Hervás, la documentación municipal incorpora protocolos específicos sobre autoconsumo y fibra óptica en ámbitos patrimoniales.

Esta superposición de marcos no debe interpretarse únicamente como una dificultad. También permite identificar oportunidades de coordinación: planes territoriales, Planes Especiales, catálogos, Planes Directores, programas de rehabilitación, ayudas a vivienda, estrategias turísticas, comunidades energéticas, protocolos de fibra, estudios de accesibilidad, planes de prevención de incendios o instrumentos de gestión de espacios fluviales.

No obstante, para que estas herramientas sean eficaces, deben ordenarse dentro de un marco comprensible para Ayuntamientos, técnicos, propietarios y agentes económicos. Una de las aportaciones del presente Plan debe ser precisamente facilitar esa lectura integrada, diferenciando entre **normativa patrimonial, planeamiento urbanístico, condicionantes sectoriales, instrumentos técnicos y líneas estratégicas de intervención.**

3.3.8. | Medidas de estímulo y viabilidad de la regeneración

La Ley 2/1999 no se limita a establecer obligaciones de protección y autorización. También incorpora un título dedicado a las **medidas de estímulo**, que incluye ayudas para investigación, documentación, conservación, recuperación, restauración, difusión e incentivo de la creatividad artística; acceso a crédito oficial para obras de conservación, mantenimiento, rehabilitación y excavaciones; aplicación de estímulos y ayudas de rehabilitación de viviendas a inmuebles integrantes del patrimonio histórico; ayudas al planeamiento en Conjuntos Históricos; porcentaje cultural; aceptación de donaciones, herencias y legados; y posibles cesiones de uso y explotación para favorecer la conservación de inmuebles patrimoniales.

Esta dimensión es esencial para el Plan de Regeneración. Las fichas municipales muestran que la protección patrimonial puede generar sobrecostes de rehabilitación, necesidad de proyectos técnicos, exigencias materiales específicas, demoras procedimentales y dificultades para adaptar viviendas tradicionales. Sin ayudas, incentivos o acompañamiento técnico, una parte de los propietarios puede optar por no intervenir, posponer obras necesarias o desplazar su residencia a zonas menos condicionadas.

Por tanto, el Plan debe entender las medidas de estímulo como parte estructural de la conservación activa. La regeneración sostenible de los Conjuntos Históricos requiere **financiación, incentivos, asistencia técnica, programas de rehabilitación, apoyo a Planes Especiales, inventarios de vivienda vacía, ayudas a cubiertas y fachadas, modelos de acompañamiento tipo ARI y posibles fórmulas de colaboración público-privada.**

La experiencia municipal señala que las antiguas Áreas de Rehabilitación Integrada o modelos equivalentes de acompañamiento técnico son recordados positivamente en varios municipios, especialmente por su capacidad para orientar a propietarios, resolver dudas, agilizar expedientes y vincular control patrimonial con ayudas a la rehabilitación. Esta cuestión deberá recuperarse en los capítulos de diagnóstico integrado, estrategia y plan de acción.

3.3.9. | Implicaciones para el Plan de Regeneración

El marco normativo patrimonial tiene varias implicaciones directas para el presente Plan:

Aspecto normativo	Implicación para el Plan de Regeneración
Concepto amplio de patrimonio	El diagnóstico debe incluir no solo monumentos, sino también tramas urbanas, arquitectura popular, paisaje, patrimonio arqueológico, etnológico e inmaterial.
Declaración BIC / Conjunto Histórico	La declaración reconoce el valor patrimonial, pero debe completarse con instrumentos operativos de gestión, criterios claros y capacidad municipal.
Plan Especial de Protección	Es la herramienta clave para pasar de autorizaciones caso a caso a criterios locales diferenciados, graduados y previsibles.
Contenido del planeamiento de protección	Debe abordar rehabilitación residencial, actividades económicas adecuadas, fachadas, cubiertas, instalaciones, catálogo, arqueología, accesibilidad, eficiencia energética, nuevas tecnologías y posible zonificación interna.
Autorización de obras	La ausencia de Plan Especial incrementa la dependencia de informes autonómicos; con Plan Especial aprobado, el Ayuntamiento puede asumir mayor capacidad de autorización en las obras que lo desarrollen.
Deber de conservación	Debe acompañarse de ayudas, inventarios, inspección proporcionada, programas de rehabilitación y apoyo técnico a propietarios.

Aspecto normativo	Implicación para el Plan de Regeneración
Ruina y seguridad	Las actuaciones sobre inmuebles en mal estado deben equilibrar seguridad pública, conservación patrimonial, viabilidad económica y procedimiento administrativo.
Patrimonio arqueológico	Las obras en subsuelo, redes, pavimentos, infraestructuras y edificios históricos deben prever cautelas arqueológicas cuando proceda.
Patrimonio etnológico e inmaterial	Permite incorporar arquitectura popular, regateras, bancales, huertas, oficios, fiestas, memoria vecinal, cultura sefardí y formas tradicionales de vida.
Concurrencia sectorial	La gestión debe coordinar patrimonio con urbanismo, accesibilidad, vivienda, energía, telecomunicaciones, turismo, medio ambiente, cauces, incendios y servicios urbanos.
Medidas de estímulo	Justifican programas de financiación, ayudas a planeamiento, rehabilitación de vivienda, incentivos, cesiones de uso y fórmulas de colaboración institucional.
Coordinación institucional	El Plan debe reforzar la cooperación entre Junta de Extremadura, Diputación de Cáceres, Ayuntamientos, Mancomunidades, organismos sectoriales y agentes privados.

3.3.10. | Conclusión del apartado

El marco patrimonial extremeño proporciona una base sólida para la protección de los Conjuntos Históricos de la provincia de Cáceres. La Ley 2/1999 reconoce un concepto amplio de patrimonio, establece obligaciones de conservación, regula la categoría de Conjunto Histórico, exige instrumentos de planeamiento de protección y contempla medidas de estímulo para facilitar la conservación y rehabilitación.

Sin embargo, el análisis de las fichas municipales confirma que la eficacia de este marco depende de su aplicación operativa. La protección formal debe traducirse en **Planes Especiales o instrumentos equivalentes, catálogos actualizados, delimitaciones claras, criterios previsibles, ayudas económicas, capacidad técnica municipal, coordinación administrativa y mecanismos de acompañamiento a propietarios.**

Desde una lectura técnica, el reto no consiste en reducir la protección patrimonial, sino en hacerla más viable, proporcionada y útil para la conservación activa. Los Conjuntos Históricos solo podrán mantenerse si siguen siendo espacios **habitables, accesibles, funcionales, sostenibles y socialmente reconocidos** por la población local.

El siguiente apartado analiza precisamente la situación real de los instrumentos de planeamiento, protección patrimonial y gestión municipal en los 19 municipios del Plan, diferenciando entre municipios con Plan Especial vigente, municipios con instrumentos en revisión, municipios con Plan Especial en trámite o no operativo y municipios sin instrumento específico aprobado.

3.4. | Planeamiento urbanístico, protección patrimonial y gestión municipal

La protección efectiva de los Conjuntos Históricos no depende únicamente de su **declaración formal como Bien de Interés Cultural o Figura patrimonial equivalente**. Su eficacia real depende, en gran medida, de la existencia de instrumentos urbanísticos y patrimoniales capaces de **ordenar las intervenciones, orientar la rehabilitación, graduar niveles de protección, preservar la estructura urbana y facilitar una gestión municipal clara y operativa.**

Desde esta perspectiva, el planeamiento urbanístico y los instrumentos específicos de protección constituyen herramientas esenciales para pasar de la **protección legal a la gestión cotidiana del patrimonio**. La declaración patrimonial reconoce el valor cultural del ámbito protegido, pero no siempre proporciona por sí sola criterios suficientes para resolver cuestiones ordinarias como rehabilitación de viviendas, sustitución de carpinterías, reparación de cubiertas, integración de instalaciones, accesibilidad, eficiencia energética, fibra óptica, pavimentos, rótulos, terrazas, cambios de uso o intervenciones en inmuebles deteriorados.

El análisis de las 19 fichas municipales confirma que la red provincial presenta una situación **muy desigual** en materia de planeamiento y protección. Existen municipios con **Plan Especial vigente y capacidad de gestión consolidada**, municipios con **Plan Especial vigente pero necesitado de actualización**, municipios con instrumentos en revisión o en tramitación, municipios sin Plan Especial aprobado y casos singulares en los que existen documentos técnicos —como Planes Directores— que no equivalen a un instrumento urbanístico-patrimonial de protección.

Esta diversidad obliga a evitar una lectura simplificada basada únicamente en la pregunta “¿existe o no existe Plan Especial?”. Para el presente Plan resulta más útil diferenciar entre:

- municipios con **Plan Especial vigente y operativo**;
- municipios con **Plan Especial vigente, pero desactualizado o en revisión**;
- municipios con **Plan Especial en trámite, iniciado o previsto, pero no operativo**;
- municipios sin **Plan Especial aprobado**;
- municipios con **catálogo o planeamiento general**, pero sin instrumento específico suficiente;
- municipios con **documentos técnicos complementarios** que no sustituyen al Plan Especial;
- municipios con **situaciones singulares de titularidad, uso o gobernanza**.

Esta lectura es fundamental porque el Plan de Regeneración no tiene carácter urbanístico ni sustituye al planeamiento municipal. Su función es **identificar necesidades, ordenar criterios, proponer líneas de apoyo y facilitar una visión supramunicipal** que ayude a Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura y Ayuntamientos a priorizar futuras actuaciones. El propio documento global define el Plan como instrumento estratégico supramunicipal y no como sustituto de los instrumentos urbanísticos municipales.

3.4.1. | Situación general del planeamiento municipal

Los municipios incluidos en el Plan presentan situaciones urbanísticas muy diversas. Algunas ciudades, como **Cáceres y Plasencia**, cuentan con Plan General Municipal vigente, catálogo, instrumentos específicos de protección y estructuras técnicas municipales relativamente consolidadas. Cáceres dispone de PGM, Plan Especial de Protección y Revitalización aprobado en 1990, herramientas SIG y Plan de Gestión en desarrollo; Plasencia cuenta con PGM vigente, Plan Especial del Recinto Amurallado de 1994, catálogo y comisión vinculada al Plan Especial.

Otros municipios, como **Trujillo y Coria**, también cuentan con Plan Especial vigente, pero sus fichas muestran la necesidad de revisión o actualización. Trujillo dispone de Plan Especial del Casco Histórico vigente desde 2006, pero la entrevista municipal lo considera desactualizado frente a cuestiones como fotovoltaica, aerotermia, fibra óptica, SATE, redes aéreas, carpinterías o vivienda turística. Coria cuenta con Plan Especial vigente, tres modificaciones posteriores, protocolos técnicos y revisión contratada.

En numerosos municipios rurales, el marco urbanístico vigente se apoya todavía en **Normas Subsidiarias o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano**, con Planes Generales Municipales en tramitación o no identificados como instrumentos operativos. Esta situación aparece en municipios como Brozas, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Galisteo, Hervás, Valencia de Alcántara, Robledillo de Gata o Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla.

Esta diversidad de situaciones implica que la regeneración de los Conjuntos Históricos no puede apoyarse en una única solución normativa. En algunos casos será prioritario **actualizar instrumentos existentes**; en otros, **redactar Planes Especiales**; en otros, **consolidar catálogos, delimitaciones y criterios de intervención**; y en los municipios más pequeños será necesario reforzar la **asistencia técnica supramunicipal**.

3.4.2. | Planeamiento de protección: grados de madurez y operatividad

El **Plan Especial de Protección** es el instrumento llamado a ordenar de forma pormenorizada la intervención en los Conjuntos Históricos. Sin embargo, la situación de la red provincial demuestra que no todos los municipios se encuentran en el mismo punto.

La lectura transversal permite distinguir cinco grandes situaciones.

- **Primera situación: municipios con Plan Especial vigente y mayor capacidad municipal de gestión.**

En este grupo se sitúan **Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria**. Disponen de instrumentos específicos de protección, aunque no con el mismo grado de actualización ni con idéntica capacidad operativa. Cáceres y Plasencia cuentan con instrumentos consolidados, pero deben coordinarlos con nuevas demandas urbanas y patrimoniales. Trujillo dispone de Plan Especial, pero necesita revisión profunda. Coria cuenta con Plan Especial vigente y revisión contratada, lo que la sitúa en una posición de oportunidad para actualizar criterios.

- **Segunda situación: municipios con Plan Especial en trámite, iniciado o previsto, pero no operativo.**

Aquí se sitúan casos como **Valverde de la Vera**, donde el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Figura en trámite, pero la ficha confirma que no está aprobado ni opera como herramienta efectiva; **Hervás**, donde el PEPRICABS o Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Barrio Judío se inició, pero no llegó a tramitarse ni aprobarse definitivamente; **Guadalupe**, donde el PGM remite al futuro Plan Especial

y aplica criterios transitorios; y **Valencia de Alcántara**, donde las NNSS preveían ámbitos vinculados al Plan Especial del Barrio Gótico y al castillo, pero no se desarrollaron como instrumentos aprobados.

- **Tercera situación: municipios sin Plan Especial aprobado, aunque con catálogo o determinaciones patrimoniales.**

En este grupo se encuentran **Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Pasarón de la Vera, Galisteo, Hoyos, Robledillo de Gata y Villanueva de la Vera**, con matices importantes entre ellos. Algunos disponen de catálogo refundido o de catálogo municipal; otros tienen determinaciones integradas en las NNSS o PDSU; otros carecen de catálogo sistematizado o no lo tienen identificado como documento independiente.

- **Cuarta situación: municipios con planeamiento general reciente o documentación técnica relevante, pero sin Plan Especial aprobado.**

El caso más claro es **Guadalupe**, que cuenta con PGM vigente desde 2019, subzonas específicas para el Conjunto Histórico y entorno de protección, delimitación gráfica precisa y criterios transitorios heredados del ARI. Sin embargo, los bienes internos del Conjunto Histórico quedan remitidos al futuro Plan Especial, por lo que el municipio sigue careciendo de una herramienta pormenorizada para el ámbito histórico.

- **Quinta situación: caso singular de Granadilla.**

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla no responde al patrón de casco histórico habitado. No consta Plan Especial de Protección ni catálogo municipal específico del Poblado. Existe, no obstante, un **Plan Director de Granadilla** en redacción o desarrollo por OAPN/TRAGSA, que puede aportar inventario, diagnóstico constructivo, programación técnica y prioridades de intervención, pero que no debe confundirse con un Plan Especial urbanístico-patrimonial.

3.4.3. | Tabla de situación del planeamiento y protección patrimonial

Tabla 3.4.3 Síntesis del planeamiento urbanístico, protección patrimonial y gestión municipal

Municipio / ámbito	Planeamiento urbanístico municipal	Plan Especial o instrumento específico	Catálogo / delimitación / documentación patrimonial	Lectura para la gestión del Conjunto Histórico
Brozas	NNSS vigentes; refundido y PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Catálogo refundido existente; delimitación BIC amplia pendiente de uso operativo detallado.	Caso de protección extensa sobre tejido heterogéneo . Necesita Plan Especial, graduación de protecciones y criterios diferenciados.
Cabezuela del Valle	NNSS vigentes; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Catálogo municipal con bienes protegidos; ámbito sensible en soportales/reportales y Plaza de Extremadura.	La ausencia de Plan Especial dificulta la recuperación residencial y funcional del corazón histórico.
Cáceres	PGM vigente; refundido, catálogo y SIG municipal.	Plan Especial de Protección y Revitalización vigente, aprobado en 1990; Plan de Gestión en desarrollo.	Catálogo y herramientas SIG; ámbito UNESCO y Plan Especial.	No es un caso de carencia instrumental, sino de gestión avanzada, coordinación y actualización estratégica .
Coria	NNSS vigentes; PGD en trámite.	Plan Especial vigente, tres modificaciones y revisión contratada.	Catálogo vinculado al Plan Especial; protocolos técnicos.	Caso con instrumento operativo, pero necesitado de actualización normativa e integración de criterios contemporáneos.
Cuacos de Yuste	NNSS vigentes; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Catálogo de Bienes Protegidos; declaración histórica como Paraje Pintoresco.	Necesita instrumento específico para ordenar rehabilitación, vivienda, instalaciones, infraestructuras y paisaje urbano.

Municipio / ámbito	Planeamiento urbanístico municipal	Plan Especial o instrumento específico	Catálogo / delimitación / documentación patrimonial	Lectura para la gestión del Conjunto Histórico
Galisteo	NNSS/refundido vigentes; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Catálogo independiente no claramente identificado; falta delimitación gráfica operativa del ámbito y entorno.	Requiere delimitación clara, inventario intramuros y criterios diferenciados entre muralla, bienes singulares y viviendas ordinarias.
Garganta la Olla	NNSS vigentes; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Catálogo refundido existente.	La protección depende de informes caso a caso; necesita criterios para vivienda, ruina, cubiertas, carpinterías y actuaciones ordinarias.
Gata	PDSU vigente; PGM en tramitación.	No existe Plan Especial.	Catálogo de Bienes Protegidos vigente.	Casco serrano todavía vivido, pero vulnerable por costes, tramitación, accesibilidad, infraestructuras y riesgo de deterioro.
Guadalupe	PGM vigente desde 2019.	Plan Especial previsto/no aprobado; régimen transitorio con criterios ARI.	PGM con subzonas RES 01-A y RES 02-B; catálogo con bienes exteriores; bienes internos remitidos al futuro Plan Especial.	PGM reciente como fortaleza, pero falta herramienta pormenorizada para el Conjunto Histórico y la Puebla.
Hervás	NNSS vigentes; PGM en trámite.	PEPRICABS iniciado, no aprobado ni vigente.	Catálogo en elaboración; protocolos sectoriales de autoconsumo y fibra.	Necesita Plan Especial, catálogo operativo y sectorización interna del Barrio Judío.
Hoyos	PDSU vigente; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	Declaración BIC reciente de 2024 con delimitación; catálogo independiente no identificado.	Caso de gestión temprana : la declaración reciente exige criterios claros antes de consolidar una gestión caso a caso.
Pasarón de la Vera	NNSS vigentes; PGM no identificado con la información analizada.	No existe Plan Especial.	Catálogo refundido; Conjunto Histórico y dos BIC monumentales.	Superposición de protecciones y ausencia de Plan Especial generan incertidumbre, costes y percepción social negativa.
Plasencia	PGM vigente; refundido y catálogo actualizados.	Plan Especial del Recinto Amurallado vigente, aprobado en 1994.	Catálogo refundido; comisión vinculada al Plan Especial.	Casco vivo con instrumentos, pero necesitado de actualización, financiación y gestión fina de usos, ruido, comercio y espacio público.
Robledillo de Gata	PDSU con modificaciones; PGM en trámite.	No existe Plan Especial.	No existe catálogo sistematizado; documentación ARI y cartografía parcial.	Protección integral sin catálogo ni Plan Especial. Necesita inventario, graduación de criterios y coordinación con afección hidráulica.
Trujillo	NNSS vigentes; PGM en trámite pendiente de reimpulso.	Plan Especial vigente, aprobado en 2006, pero desactualizado.	Catálogo refundido; Plan Director de Muralla existente.	Necesita revisar Plan Especial y actualizar criterios sobre energía, redes, vivienda, turismo, accesibilidad y fachadas.

Municipio / ámbito	Planeamiento urbanístico municipal	Plan Especial o instrumento específico	Catálogo / delimitación / documentación patrimonial	Lectura para la gestión del Conjunto Histórico
Valencia de Alcántara	NNSS vigentes; PGM en trámite.	Plan Especial previsto en NNSS, no aprobado.	Catálogo refundido; Barrio Gótico BIC; conjunto dolménico y castillo.	Requiere Plan Especial del Barrio Gótico y conexión con castillo, dólmenes, frontera, campiña y estrategia turística.
Valverde de la Vera	NNSS vigentes; PGM en trámite.	PEPCCH en trámite, pero no operativo.	Catálogo refundido.	Necesita culminar o reimpulsar Plan Especial, inventario de vivienda vacía/ruina y apoyo técnico comarcal.
Villanueva de la Vera	NNSS vigentes; PGM en trámite con suspensión en CUOTEX.	No existe Plan Especial aprobado y operativo.	Catálogo independiente no identificado; determinaciones integradas en NNSS.	Caso de activación turística-residencial desequilibrada; necesita instrumento para ordenar vivienda, turismo, instalaciones y gargantas.
Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	NNSS vigentes; PGM en trámite/ no aprobado.	No existe Plan Especial; Plan Director OAPN/ TRAGSA en desarrollo, no equivalente.	No consta catálogo municipal específico; titularidad mayoritariamente estatal.	Caso singular: requiere coordinación entre Plan Director, futuro Plan Especial, OAPN, Ayuntamiento, Patrimonio, Confederación y usos públicos.

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas diagnóstico municipales, entrevistas, consulta de planeamiento disponible, tabla territorial de trabajo y documentación cartográfica auxiliar. La información debe entenderse con el alcance de la documentación analizada y deberá actualizarse si se incorporan nuevos datos administrativos.

3.4.4. | Catálogos, delimitaciones y cartografía operativa

La existencia de un **catálogo** constituye una pieza fundamental para la gestión patrimonial, pero su sola presencia no garantiza una protección eficaz. En algunos municipios, el catálogo existe y se encuentra asociado al planeamiento vigente; en otros, no se ha identificado como documento independiente; en otros, está en elaboración o se remite al futuro Plan Especial.

Los catálogos permiten identificar bienes protegidos, niveles de protección, elementos singulares, inmuebles de valor ambiental, patrimonio arqueológico, elementos etnológicos y criterios de intervención. Sin embargo, las fichas muestran que muchos municipios necesitan pasar de catálogos estáticos o incompletos a **inventarios vivos y operativos**, capaces de incorporar información sobre estado de conservación, vivienda vacía, inmuebles en ruina, cubiertas deterioradas, solares, edificios públicos, espacios de oportunidad, redes urbanas, accesibilidad y elementos discordantes.

La cuestión de la **delimitación cartográfica** también resulta relevante. En algunos municipios, como Guadalupe, el PGM de 2019 aporta una delimitación gráfica precisa del Conjunto Histórico, consensuada con la administración autonómica, ante la ausencia de cartografía en la declaración histórica de 1943. En otros casos, como Galisteo, la ficha identifica la falta de una delimitación gráfica clara del Conjunto Histórico y su zona de afección, aplicándose en la práctica un criterio prudencial aproximado que genera inseguridad administrativa.

Existen documentos cartográficos útiles que constituyen una **base auxiliar útil** para representar delimitaciones y relaciones entre suelo urbano, edificación y ámbito protegido en varios municipios. No obstante, deben contrastarse con decretos, SITEX, IDEEX, planeamiento vigente y documentación municipal.

Para el Plan de Regeneración, esta cuestión tiene una implicación directa: será necesario promover en futuras fases una base cartográfica homogénea de la red provincial, que permita visualizar, al menos:

- delimitación de los Conjuntos Históricos;
- entornos de protección;
- ámbitos de Plan Especial o instrumentos equivalentes;
- bienes catalogados;
- áreas arqueológicas o de cautela;
- espacios públicos prioritarios;

- edificios en riesgo;
- vivienda vacía o infrautilizada;
- redes e infraestructuras;
- accesibilidad;
- bordes urbanos, cauces, riberas, laderas y espacios de transición.

3.4.5. | Procedimiento de intervención y dependencia de informes patrimoniales

Una de las conclusiones más claras del análisis municipal es que la ausencia de Plan Especial o instrumento equivalente incrementa la dependencia de **informes patrimoniales caso a caso**. Esta situación no es homogénea, pero aparece de forma reiterada en municipios pequeños y medianos.

En municipios sin Plan Especial aprobado, las actuaciones dentro del ámbito protegido suelen requerir remisión a la administración competente en patrimonio. Esto afecta no solo a obras mayores, sino también, en muchos casos, a actuaciones ordinarias de mantenimiento, rehabilitación, cubiertas, carpinterías, huecos, fachadas, instalaciones, placas solares, fibra óptica o intervenciones sobre inmuebles deteriorados.

Las fichas municipales de Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Gata, Hoyos, Valverde de la Vera, Cabezuela del Valle o Brozas muestran que esta dependencia puede generar **plazos prolongados, incertidumbre, necesidad de subsanaciones, sobrecostes técnicos y desincentivación de la rehabilitación**.

No obstante, debe evitarse una lectura simplificada. La intervención de Patrimonio no es, por sí misma, el problema. El problema aparece cuando no existe un marco local suficientemente claro que permita anticipar criterios, graduar protecciones y diferenciar entre inmuebles de alto valor, viviendas ordinarias, edificaciones recientes, elementos discordantes, ruinas o ámbitos de menor sensibilidad.

En los municipios con Plan Especial vigente, la situación es distinta. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria disponen de mayor capacidad de gestión local, comisiones o procedimientos específicos y criterios propios. Sin embargo, incluso en estos casos aparecen necesidades de actualización. Trujillo y Coria muestran con claridad que un Plan Especial vigente puede resultar insuficiente si no incorpora criterios contemporáneos sobre eficiencia energética, telecomunicaciones, accesibilidad, turismo, vivienda, usos festivos o nuevas tecnologías.

Por tanto, el objetivo del Plan no debe ser reducir la tutela patrimonial, sino **hacerla más clara, proporcionada, previsible y compatible con la conservación activa**.

3.4.6. | Capacidad técnica municipal y apoyo supramunicipal

La capacidad técnica municipal constituye uno de los factores más determinantes para la regeneración de los Conjuntos Históricos. Los municipios con estructuras técnicas consolidadas pueden gestionar de forma más activa licencias, disciplina urbanística, proyectos de espacio público, documentación cartográfica, inventarios, relación con Patrimonio y programación de inversiones.

Sin embargo, muchos municipios pequeños dependen de **oficinas mancomunadas, servicios técnicos compartidos, asistencia externa o apoyo supramunicipal**. Esta situación no debe interpretarse como falta de implicación municipal. Las fichas muestran que muchos Ayuntamientos conocen bien sus problemas, pero carecen de medios suficientes para abordarlos con continuidad.

En La Vera, las fichas apuntan a la necesidad de reforzar el papel de la Mancomunidad y recuperar modelos de acompañamiento técnico tipo ARI. En Valverde de la Vera se plantea de forma expresa la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente; en Cuacos de Yuste y Pasarón de la Vera se identifica la pérdida de proximidad técnica como una debilidad para propietarios y Ayuntamientos.

En Sierra de Gata, la situación es similar. Gata, Hoyos y Robledillo de Gata muestran la importancia de contar con apoyo técnico para licencias, viviendas tradicionales, riesgos, accesibilidad, energía, cartografía e inventarios. En Hoyos, la oficina técnica de Mancomunidad se identifica como apoyo activo, aunque con carga de trabajo elevada; en Robledillo de Gata, además, la gestión exige coordinación con la OTUDTS, Patrimonio y Confederación Hidrográfica por la afección del río Árrago.

En casos de mayor complejidad, como Cáceres, Guadalupe, Coria, Trujillo o Granadilla, la capacidad técnica no se mide solo por la existencia de arquitecto municipal o comisión. La gestión exige coordinación entre múltiples departamentos, administraciones y organismos sectoriales. Granadilla es el caso más singular: la titularidad mayoritariamente estatal del Poblado, el papel de OAPN/TRAGSA, las afecciones de Confederación

Hidrográfica del Tajo, el uso educativo, las visitas turísticas y la ausencia de Plan Especial requieren un modelo específico de gobernanza interadministrativa.

Esta lectura refuerza la necesidad de que el Plan de Regeneración contemple líneas de apoyo supramunicipal, entre ellas:

- asistencia técnica para redacción o impulso de Planes Especiales;
- apoyo a catálogos e inventarios patrimoniales;
- criterios comunes para vivienda tradicional, cubiertas, fachadas, carpinterías e instalaciones;
- modelos de inventario de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo;
- protocolos para fibra óptica, cableado, placas solares y climatización;
- apoyo a municipios pequeños en licencias y tramitación;
- coordinación con Junta de Extremadura, Mancomunidades y organismos sectoriales;
- recuperación de modelos de acompañamiento tipo ARI.

3.4.7. | Implicaciones para el Plan de Regeneración

La lectura conjunta del planeamiento, la protección patrimonial y la gestión municipal permite extraer varias implicaciones directas para el Plan.

Cuestión detectada	Implicación para el Plan
Situación desigual del planeamiento municipal	Las propuestas deben adaptarse a distintos niveles de madurez urbanística y capacidad técnica.
Ausencia de Plan Especial en numerosos municipios	Conviene impulsar Planes Especiales, instrumentos equivalentes o criterios provisionales comunes.
Planes Especiales vigentes pero antiguos	Es necesario actualizar criterios sobre energía, telecomunicaciones, accesibilidad, vivienda, turismo y usos contemporáneos.
Planes Especiales en trámite o iniciados, pero no operativos	Debe priorizarse su culminación, reimpulso o coordinación con PGM y catálogos.
Catálogos incompletos, no operativos o no identificados	Se requiere avanzar hacia inventarios vivos, georreferenciados y vinculados al estado real del parque edificado.
Delimitaciones poco claras o no sistematizadas	Es necesario consolidar una base cartográfica homogénea de Conjuntos Históricos, entornos y ámbitos de protección.
Dependencia de informes caso a caso	Se deben clarificar criterios y reforzar la coordinación entre Junta, Ayuntamientos, Diputación y oficinas técnicas.
Baja capacidad técnica municipal en pequeños municipios	Resulta conveniente un modelo supramunicipal de asistencia patrimonial, urbanística y de rehabilitación.
Conflictos con instalaciones contemporáneas	Se necesitan criterios comunes para fibra, cableado, placas solares, climatización, aerotermia, SATE y eficiencia energética.
Vivienda vacía, ruina y propietarios ausentes	El planeamiento debe complementarse con inventarios, ayudas, programas de rehabilitación y seguimiento municipal.
Casos singulares de titularidad o gestión	Granadilla requiere un tratamiento propio, coordinando Plan Director, futuro Plan Especial, uso público e infraestructuras básicas.

Estas implicaciones no deben entenderse como propuestas cerradas del Plan de Acción, sino como **criterios de contexto** que preparan el diagnóstico integrado del capítulo 4 y la estrategia posterior.

3.4.8. | Conclusión del apartado

La situación del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de protección patrimonial constituye uno de los factores decisivos para la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. La declaración patrimonial establece un marco de tutela, pero su eficacia depende de la existencia de **instrumentos claros, actualizados, aplicables y adaptados a la realidad municipal**.

El análisis de la red provincial muestra una situación desigual. Algunos municipios cuentan con Plan Especial vigente y capacidad de gestión consolidada; otros disponen de instrumentos antiguos que requieren actua-

lización; otros tienen Planes Especiales iniciados, previstos o en trámite, pero no operativos; y un número amplio de municipios carece todavía de instrumento específico aprobado.

Desde una lectura técnica, el reto no consiste en reducir la protección patrimonial, sino en hacerla **más operativa, proporcionada y útil para la conservación activa**. Para ello será necesario reforzar Planes Especiales, catálogos, delimitaciones, inventarios, criterios de intervención, asistencia técnica, ayudas a la rehabilitación y mecanismos de coordinación supramunicipal.

El siguiente apartado aborda las **características urbanas comunes** de los Conjuntos Históricos provinciales, atendiendo a tramas, espacios públicos, arquitectura tradicional, paisaje urbano, bordes, accesibilidad, vivienda, infraestructuras y relación entre núcleo histórico y territorio.

3.5. | Características urbanas comunes

Los Conjuntos Históricos incluidos en el presente Plan presentan una **elevada diversidad de escala, localización, estructura urbana, grado de conservación, presión turística, estado del parque edificado y capacidad funcional**. Sin embargo, el análisis transversal de las fichas municipales permite identificar una serie de **características urbanas comunes** que justifican una lectura conjunta de la red provincial.

Estas características no pretenden homogeneizar realidades municipales muy distintas, sino reconocer **patrones compartidos** que pueden orientar criterios de intervención, programas de rehabilitación, estrategias de espacio público, mejora de bordes urbanos, integración paisajística, protección de la arquitectura tradicional y adaptación funcional de los núcleos históricos.

Desde esta perspectiva, los Conjuntos Históricos deben entenderse como **paisajes urbanos históricos**, donde el valor patrimonial no reside únicamente en edificios singulares o elementos monumentales, sino en la relación entre **trama urbana, parcelario, arquitectura, materiales, espacio público, topografía, paisaje, memoria local y vida cotidiana**.

LÁMINA 3.5

Características Urbanas Comunes

Lectura sintética de los componentes compartidos de la red provincial de Conjuntos Históricos

Tramas urbanas históricas

Calles, plazas, recorridos, ámbitos intramuros y tejidos de ladera.

Arquitectura tradicional diversa

Arquitectura verata, serrana, de valle, popular urbana, nobiliaria y defensiva.

Espacios públicos de identidad

Plazas, soportales, regateras, callejones, adarves y recorridos históricos.

Relación con topografía y paisaje

Laderas, gargantas, riberas, bancales, huertas, dehesas, embalse y visuales.

Murallas y sistemas defensivos

Recintos, castillos, puertas, adarves, torres y espacios intramuros.

Bordes urbanos sensibles

Traseras, accesos, aparcamientos, medianeras, huertas y espacios de transición.

Infraestructuras contemporáneas visibles

Cableado, fibra, redes, climatización, placas solares, pavimentos y zanjas.

Accesibilidad condicionada

Pendientes, pavimentos irregulares, estrechez viaria, emergencias y servicios.

Vivienda tradicional con dificultades de adaptación

Vivienda vacía, cerrada, deteriorada, turística o difícilmente accesible.

Alteraciones acumulativas

Materiales impropios, carpinterías discordantes, instalaciones vistas y rótulos.

Los Conjuntos Históricos se leen como sistemas urbanos complejos: patrimonio, vivienda, espacio público, paisaje, infraestructuras y vida cotidiana.

Como apoyo visual a esta lectura, la **Guía de Conjuntos Históricos de la provincia de Cáceres** constituye una referencia complementaria para reconocer la diversidad formal, urbana y paisajística de la red. No obstante,

el presente Plan incorpora una lectura transversal propia, orientada al diagnóstico y a la regeneración sostenible, que sintetiza los componentes urbanos comunes identificados en los 19 municipios analizados.

— (Ver otros anexos de valor: “Guía_conjuntos_historicos_provincia_de_Caceres_2022”)

3.5.1. | La trama histórica como soporte patrimonial

Uno de los principales valores comunes de los Conjuntos Históricos provinciales es la presencia de **tramas urbanas heredadas**, formadas por calles, plazas, rincones, manzanas, recorridos, espacios de estancia y relaciones visuales que expresan la evolución histórica de cada núcleo.

En algunos municipios, estas tramas responden a **lógicas defensivas, medievales o amuralladas**, como ocurre en Cáceres, Trujillo, Plasencia, Coria, Galisteo o Granadilla. En otros casos, la estructura urbana se organiza en torno a **calles principales, plazas porticadas, iglesias, caminos históricos, riberas, laderas, gargantas o ejes comerciales**, como se observa en numerosos municipios rurales de La Vera, Sierra de Gata, Valle del Jerte o Valle del Ambroz.

La trama histórica constituye, por tanto, un **soporte patrimonial en sí mismo**. No es solo el espacio que contiene los edificios protegidos, sino la estructura que da sentido al conjunto: la forma de las calles, la relación entre llenos y vacíos, la escala de las parcelas, la continuidad de fachadas, la orientación de los recorridos, la adaptación a la topografía y la conexión con el territorio próximo.

Esta condición tiene una implicación directa para el Plan: la regeneración de los Conjuntos Históricos no debe centrarse exclusivamente en inmuebles singulares, sino también en la **conservación y mejora de la forma urbana histórica**, especialmente en aquellos ámbitos donde la trama condiciona la accesibilidad, la movilidad, la prestación de servicios, la evacuación de aguas, la implantación de redes o la viabilidad de la vivienda.

3.5.2. | Arquitectura tradicional y diversidad tipológica

La red provincial reúne una gran variedad de **arquitecturas tradicionales**, vinculadas a comarcas, materiales, técnicas constructivas y modos históricos de vida. Esta diversidad es uno de los principales valores del Plan.

En **La Vera**, la arquitectura tradicional se caracteriza por la presencia de entramados de madera, vuelos, balcones, regateras o regueras, cubiertas tradicionales, calles estrechas y una fuerte relación con gargantas, huertas y paisaje agrario. Municipios como Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Pasarón de la Vera o Cuacos de Yuste muestran con claridad este patrón verato.

En **Sierra de Gata**, los núcleos de Gata, Hoyos y Robledillo de Gata presentan una arquitectura adaptada a la topografía serrana, con calles estrechas, pendientes, cubiertas tradicionales, estructuras de madera, muros portantes, pasadizos, voladizos y una relación directa con cauces, laderas, monte y paisaje.

En ámbitos como **Cabezuela del Valle**, el valor urbano y arquitectónico se vincula al paisaje del Valle del Jerte, a la arquitectura popular de valle, a los soportales o reportales, a la Plaza de Extremadura y a la relación histórica entre núcleo urbano, río, laderas, bancales y actividad agrícola.

En **Hervás y Valencia de Alcántara**, la arquitectura histórica se asocia a barrios con fuerte identidad patrimonial: el Barrio Judío y el Barrio Gótico, respectivamente. Ambos espacios concentran valores urbanos, culturales y turísticos específicos, pero también problemas de accesibilidad, rehabilitación, vivienda, usos y actualización de criterios de intervención.

En ciudades como **Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria**, la diversidad tipológica es mayor. En estos casos conviven arquitectura monumental, palacios, casas fuertes, edificios religiosos, grandes inmuebles históricos, vivienda tradicional, espacios administrativos, comercio, hostelería, equipamientos y elementos defensivos.

Esta diversidad confirma que la arquitectura tradicional no puede abordarse mediante soluciones uniformes. El Plan debe reconocer las diferencias entre **arquitectura verata, arquitectura serrana, arquitectura de valle, arquitectura nobiliaria, arquitectura popular urbana, recintos amurallados y grandes contenedores patrimoniales**. No obstante, sí existe una necesidad común: disponer de **criterios claros, proporcionados y técnicamente viables** para intervenir sobre cubiertas, fachadas, carpinterías, huecos, canalones, materiales, instalaciones y elementos visibles desde el espacio público.

3.5.3. | Espacio público histórico y paisaje urbano

Los espacios públicos de los Conjuntos Históricos constituyen uno de los principales soportes de identidad urbana. Plazas, plazuelas, calles porticadas, soportales, callejones, regateras, adarves, recorridos de ronda, miradores, accesos, escaleras, ensanches, pasos bajo edificaciones y espacios junto a murallas o riberas forman parte esencial del valor patrimonial de la red.

En algunos municipios, el espacio público actúa como **centro de vida cotidiana y actividad económica**, como ocurre en la Plaza Mayor de Plasencia, la Plaza Mayor de Trujillo, la Plaza Mayor y entorno monumental de Cáceres, la Plaza de Extremadura en Cabezuela del Valle, la Plaza de España y Plaza del Rollo en Valverde de la Vera, o los espacios vinculados al recinto amurallado de Coria y Galisteo.

En otros casos, el espacio público tiene una escala más doméstica, pero igualmente relevante: calles estrechas, pequeños ensanches, recorridos peatonales, ámbitos de encuentro vecinal, regueras, soportales o espacios de transición entre vivienda, calle y paisaje. Esta escala es especialmente visible en los núcleos rurales de La Vera y Sierra de Gata.

El análisis municipal muestra que el espacio público histórico presenta, con distinta intensidad, problemas de **pavimentación, accesibilidad, drenaje, redes bajo rasante, cableado, mobiliario, señalética, iluminación, aparcamiento, carga y descarga, residuos, terrazas, mantenimiento y compatibilidad entre uso turístico y vida cotidiana**.

Estas cuestiones deberán desarrollarse con mayor detalle en el diagnóstico integrado, pero en este apartado conviene subrayar una idea de contexto: en los Conjuntos Históricos, el espacio público no es solo soporte de movilidad. Es también **paisaje urbano, infraestructura cotidiana, espacio social, soporte turístico, elemento patrimonial y condición de habitabilidad**.

3.5.4. | Relación entre núcleo histórico, topografía y paisaje

Una característica común de gran parte de la red es la relación directa entre los núcleos históricos y su **soporte territorial**. Muchos Conjuntos Históricos no pueden comprenderse sin atender a su topografía, sus bordes, sus accesos, sus visuales y su relación con el paisaje inmediato.

En los municipios serranos, como Gata, Hoyos o Robledillo de Gata, la topografía condiciona la forma urbana, la accesibilidad, el aparcamiento, los recorridos peatonales, la evacuación de aguas, las obras de rehabilitación y la prestación de servicios. En La Vera, la relación con gargantas, regateras, agua, huertas y bordes urbanos forma parte de la identidad del paisaje urbano histórico. En Cabezuela del Valle, el Conjunto Histórico se vincula al sistema del río Jerte, los bancales, las laderas y el paisaje agrícola. En Guadalupe, la Puebla, el Monasterio, la arquitectura popular, el agua, las granjas históricas, los caminos y el Geoparque configuran un sistema patrimonial territorial. En Valencia de Alcántara, el Barrio Gótico debe entenderse junto al castillo, la campiña, los dólmene, las pedanías y la frontera portuguesa.

También los recintos amurallados y ciudades monumentales se explican por su posición territorial. Cáceres, Trujillo, Plasencia, Coria, Galisteo y Granadilla muestran cómo la topografía, la defensa, la visibilidad, los accesos y la relación con el paisaje han condicionado históricamente la forma urbana.

Esta lectura confirma que los Conjuntos Históricos no deben analizarse únicamente **de la línea de delimitación hacia dentro**. Sus valores y problemas se proyectan sobre bordes, traseras, medianeras, cubiertas, accesos, aparcamientos, miradores, huertas, riberas, gargantas, laderas y espacios de transición hacia el suelo rústico.

3.5.5. | Recintos amurallados, sistemas defensivos y elementos monumentales

La presencia de **murallas, castillos, torres, puertas, recintos defensivos y elementos monumentales** constituye otro rasgo común de parte significativa de la red provincial.

Estos elementos aparecen con especial relevancia en Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Galisteo, Valencia de Alcántara y Granadilla. En algunos casos, la muralla define la estructura urbana y la percepción del conjunto; en otros, funciona como borde, elemento turístico, soporte de recorridos, ámbito de conservación preventiva o referencia visual del paisaje urbano.

El caso de **Galisteo** resulta especialmente representativo de una problemática concreta: el valor principal se concentra en el recinto amurallado, La Picota y otros elementos monumentales, mientras que el tejido resi-

dencial intramuros presenta valores desiguales. Esta situación exige criterios diferenciados para no aplicar de forma indiferenciada el mismo nivel de exigencia a todos los inmuebles.

El caso de **Granadilla** introduce una lectura distinta. No se trata de un casco histórico habitado convencional, sino de un poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal y con usos educativos, turísticos, culturales y memoriales. Su recinto amurallado constituye el soporte principal de un conjunto patrimonial completo, cuya regeneración requiere coordinación interadministrativa, infraestructuras básicas y marco específico de gestión.

En ciudades como **Coria**, la muralla no es solo un elemento monumental, sino una pieza estructurante de la estrategia urbana, patrimonial y turística. En Trujillo y Plasencia, los sistemas defensivos forman parte de una lectura más amplia de ciudad histórica, vinculada a espacios públicos, recorridos, edificios monumentales, vivienda, turismo y paisaje.

Por tanto, el Plan debe considerar los sistemas defensivos como **infraestructuras patrimoniales urbanas**, no solo como bienes aislados. Su conservación afecta a imagen urbana, seguridad, recorridos turísticos, accesibilidad, espacios libres, vivienda intramuros, mantenimiento, titularidad y coordinación entre administraciones.

3.5.6. | Bordes urbanos, traseras y espacios de transición

Los bordes urbanos de los Conjuntos Históricos son ámbitos especialmente sensibles. En muchos municipios, la calidad patrimonial no se percibe solo desde las calles interiores, sino también desde los accesos, caminos, laderas, riberas, huertas, gargantas, dehesas, campiñas o espacios libres que rodean el núcleo.

Estos bordes pueden funcionar como **espacios de oportunidad** para mejorar accesos, aparcamientos, miradores, itinerarios peatonales, integración paisajística, tratamiento de medianeras, recuperación de huertas, relación con cauces o transición hacia el suelo rústico. Pero también pueden convertirse en ámbitos de fragilidad si acumulan edificaciones discordantes, traseras degradadas, instalaciones visibles, vertidos, cierres impropios, pavimentos inadecuados, aparcamientos desordenados o pérdida de relación con el paisaje.

En municipios como Villanueva de la Vera, Valverde de la Vera, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla o Pasarón de la Vera, los bordes se relacionan con gargantas, paisaje agrario, regateras, espacios naturales y presión turística. En Robledillo de Gata y Gata, los bordes se vinculan a laderas, cauces, monte y accesos. En Cabezuela del Valle, se relacionan con el río Jerte, la carretera N-110, bancales y laderas. En Guadalupe, con la topografía, los cauces, el Monasterio, la Puebla, huertas y paisaje de Las Villuercas. En Granadilla, con el embalse de Gabriel y Galán y el entorno exterior del recinto amurallado.

El tratamiento de estos bordes será clave para el Plan, porque permite conectar **conservación patrimonial, movilidad, paisaje, turismo, gestión de riesgos, servicios urbanos y calidad visual**.

3.5.7. | Infraestructuras contemporáneas e imagen urbana

La integración de infraestructuras contemporáneas constituye una característica común y, al mismo tiempo, uno de los principales retos de los Conjuntos Históricos provinciales.

Las fichas municipales identifican de forma recurrente problemas vinculados a **cableado aéreo, fibra óptica, redes eléctricas, telecomunicaciones, saneamiento, abastecimiento, pluviales, pavimentos, iluminación, contenedores, climatización, antenas, placas solares, aerotermia y otros elementos técnicos visibles**.

Estas infraestructuras son necesarias para garantizar la habitabilidad, la actividad económica, el teletrabajo, el comercio, el turismo, los servicios públicos y la permanencia residencial. Sin embargo, cuando se implantan sin criterios de integración pueden deteriorar la imagen urbana, afectar fachadas, generar impactos visuales, alterar pavimentos o producir una percepción de desigualdad entre exigencias impuestas a propietarios privados y actuaciones ejecutadas por compañías suministradoras.

La cuestión no debe plantearse como oposición entre patrimonio e infraestructuras. El reto consiste en definir **criterios compatibles, proporcionados y viables** para que los Conjuntos Históricos puedan disponer de servicios contemporáneos sin perder calidad patrimonial.

En este punto, el Plan debe distinguir entre dos niveles de intervención:

1. **Corrección de impactos existentes**, mediante soterramiento progresivo, ordenación de cableado, mejora de acabados, retirada de elementos obsoletos, integración de equipos y reposición adecuada de pavimentos.

2. **Prevención de nuevos impactos**, mediante protocolos comunes, criterios de proyecto, coordinación con compañías suministradoras, autorizaciones claras, planificación de obras y seguimiento municipal.

Esta lectura será especialmente importante para los capítulos posteriores, donde deberán abordarse posibles líneas de actuación sobre **fibra óptica, cableado, instalaciones energéticas, pavimentos, saneamiento, abastecimiento y redes urbanas**.

3.5.8. | Accesibilidad, movilidad y prestación de servicios

La accesibilidad constituye una característica urbana común, aunque con intensidades muy distintas según cada municipio. En los Conjuntos Históricos, la accesibilidad no puede limitarse a la eliminación puntual de barreras. Debe entenderse como una condición de **habitabilidad, seguridad, permanencia residencial, prestación de servicios y envejecimiento activo**.

Muchos núcleos presentan calles estrechas, pendientes, pavimentos irregulares, escalones, regateras, soportales, pasadizos, trazados quebrados o ausencia de Acerados convencionales. Estas características forman parte del valor urbano e histórico, pero también condicionan la movilidad peatonal, el acceso de personas mayores, la intervención en viviendas, el reparto, la recogida de residuos, el acceso de emergencias, la carga y descarga, las obras y el mantenimiento de infraestructuras.

En ciudades como Cáceres, Plasencia, Trujillo o Coria, la accesibilidad se relaciona también con la gestión de flujos, eventos, equipamientos, aparcamiento, carga y descarga, recorridos turísticos y edificios monumentales. En núcleos rurales, la accesibilidad suele vincularse de forma más directa a la permanencia de personas mayores, la adaptación interior de viviendas tradicionales, el acceso de vehículos de servicio y la viabilidad de rehabilitar inmuebles.

El Plan debe asumir que la mejora de la accesibilidad en Conjuntos Históricos requiere **soluciones específicas y compatibles con la conservación patrimonial**. No siempre será posible aplicar soluciones estándar, pero sí pueden definirse itinerarios prioritarios, mejoras puntuales de pavimentos, criterios de diseño universal, adaptación de edificios públicos, puntos de descanso, regulación de carga y descarga, aparcamientos perimetrales y medidas de apoyo a la accesibilidad interior de viviendas.

3.5.9. | Vivienda tradicional y continuidad de la vida cotidiana

Aunque el diagnóstico residencial se desarrollará en el capítulo 4, desde el punto de vista urbano puede afirmarse que la vivienda tradicional constituye una pieza esencial de la estructura de los Conjuntos Históricos. La conservación del caserío depende en gran medida de que las viviendas se mantengan **habitadas, cuidadas, ventiladas, mantenidas y funcionales**.

Las fichas municipales muestran que buena parte de los problemas urbanos se relacionan con la dificultad de adaptar viviendas tradicionales a condiciones contemporáneas: superficies reducidas o excesivamente grandes, escaleras empinadas, falta de accesibilidad interior, cubiertas deterioradas, humedades, estructuras antiguas, ausencia de garaje, pequeñas ventanas, costes de rehabilitación, criterios patrimoniales exigentes, eficiencia energética, climatización y propiedad fragmentada.

En algunos municipios, la pérdida de uso residencial se manifiesta como vivienda vacía o deteriorada. En otros, la vivienda se rehabilita, pero se orienta a segunda residencia, alojamiento turístico o uso estacional. En las ciudades patrimoniales mayores, la vivienda convive con comercio, hostelería, administración, turismo y eventos. En Granadilla, por su singularidad, no resulta aplicable la categoría de vivienda permanente ordinaria.

Por tanto, la vivienda debe entenderse como un **componente urbano estructural**, no solo como un indicador social. Sin vivienda habitada, el Conjunto Histórico pierde mantenimiento cotidiano, actividad diaria, comercio de proximidad, vigilancia informal, memoria vecinal y equilibrio funcional.

3.5.10. | Alteraciones acumulativas y elementos discordantes

Los Conjuntos Históricos presentan también alteraciones acumulativas derivadas de intervenciones realizadas en distintos momentos y con criterios desiguales. Estas alteraciones no siempre son graves de forma individual, pero su acumulación puede afectar a la calidad del paisaje urbano.

Entre los impactos más habituales se identifican **materiales impropios, carpinterías discordantes, huecos alterados, cableado visto, instalaciones en fachada, equipos de climatización, pavimentos inadecuados,**

reposiciones deficientes tras obras de redes, rótulos, toldos, mobiliario urbano, cierres, antenas, contenedores o elementos técnicos mal integrados.

El tratamiento de estas alteraciones debe abordarse con equilibrio. No se trata de imponer una imagen homogénea o escénica de los cascos históricos, sino de recuperar coherencia urbana, mejorar la calidad del espacio público y evitar que nuevas intervenciones incrementen la pérdida de valores.

Por ello, el Plan debe trabajar sobre dos escalas complementarias:

1. **Intervenciones físicas de mejora**, orientadas a corregir impactos existentes.
2. **Criterios preventivos de intervención**, destinados a evitar nuevas alteraciones.

En este punto adquiere especial importancia la posible elaboración de una **guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico**, que pueda servir de apoyo a municipios, técnicos, propietarios, proyectistas y empresas suministradoras.

3.5.11. | Síntesis de características urbanas comunes

Tabla 3.5.11 Características urbanas comunes de la red provincial de Conjuntos Históricos

Característica común	Manifestación en la red provincial	Implicación para el Plan
Tramas urbanas históricas	Calles estrechas, plazas, recorridos, manzanas tradicionales, ámbitos intramuros, tejidos de ladera, barrios especializados.	La regeneración debe proteger la forma urbana, no solo los edificios singulares.
Arquitectura tradicional diversa	Arquitectura verata, serrana, de valle, popular urbana, nobiliaria, monumental y defensiva.	Se requieren criterios diferenciados por tipologías y ámbitos territoriales.
Espacios públicos de identidad	Plazas mayores, soportales, regateras, callejones, adarves, recorridos históricos, entornos de iglesias y murallas.	El espacio público debe tratarse como infraestructura patrimonial y social.
Relación con topografía y paisaje	Laderas, gargantas, riberas, banales, huertas, dehesas, campiñas, embalse, caminos y visuales.	La intervención debe integrar núcleo, borde urbano y paisaje.
Murallas y sistemas defensivos	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Galisteo, Valencia de Alcántara y Granadilla.	Las murallas deben entenderse como sistemas urbanos, no solo como elementos monumentales.
Bordes urbanos sensibles	Traseras, accesos, aparcamientos, huertas, cauces, medianeras, miradores y espacios de transición.	Conviene priorizar estrategias de integración paisajística y ordenación de accesos.
Infraestructuras contemporáneas visibles	Cableado, fibra, redes, climatización, placas solares, pavimentos y reposiciones de zanjas.	Se necesitan criterios comunes para compatibilizar servicios actuales y calidad patrimonial.
Accesibilidad condicionada	Pendientes, pavimentos irregulares, estrechez viaria, edificios no adaptados, dificultad para emergencias y servicios.	La accesibilidad debe abordarse como condición de habitabilidad y permanencia residencial.
Vivienda tradicional con dificultades de adaptación	Vivienda vacía, cerrada, deteriorada, turística, de segunda residencia o difícilmente accesible.	La conservación patrimonial debe vincularse a rehabilitación, uso residencial y apoyo a propietarios.
Alteraciones acumulativas	Materiales impropios, carpinterías discordantes, instalaciones vistas, rótulos, pavimentos inadecuados.	Se requieren acciones correctoras y criterios preventivos de intervención.

3.5.12. | Lectura común para el Plan de Regeneración

De la lectura urbana común se deriva una conclusión principal: los Conjuntos Históricos de la provincia de Cáceres deben abordarse como **sistemas patrimoniales complejos**, donde la conservación del caserío

debe coordinarse con la mejora de la vivienda, el espacio público, la accesibilidad, las infraestructuras, los bordes, el paisaje y la actividad económica.

Esta lectura permite orientar futuras líneas de actuación vinculadas a:

- rehabilitación de vivienda tradicional;
- mejora de fachadas, cubiertas y elementos visibles;
- integración de instalaciones, cableado y telecomunicaciones;
- mejora de pavimentos, accesibilidad y drenaje;
- recuperación de espacios públicos y recorridos peatonales;
- ordenación de accesos, aparcamientos y bordes urbanos;
- protección de riberas, laderas, huertas, bancales, gargantas y caminos;
- señalética integrada y lectura interpretativa del patrimonio;
- control de materiales y soluciones constructivas discordantes;
- apoyo técnico a propietarios, proyectistas y Ayuntamientos.

Estas líneas no constituyen todavía el Plan de Acción, que se desarrollará en capítulos posteriores. En este apartado deben entenderse como **implicaciones urbanas derivadas del contexto territorial y patrimonial**.

El objetivo no debe ser congelar los núcleos históricos ni convertirlos en escenarios turísticos, sino hacer posible su continuidad como **espacios habitados, funcionales, accesibles, reconocibles y compatibles con las necesidades contemporáneas**, sin perder los valores que justifican su protección.

3.5.13. | Conclusión del apartado

Los Conjuntos Históricos provinciales comparten una serie de características urbanas que permiten construir una estrategia común de regeneración: **tramas históricas reconocibles, arquitectura tradicional diversa, espacios públicos de fuerte identidad, relación con topografía y paisaje, presencia de bordes sensibles, sistemas defensivos, infraestructuras contemporáneas mal integradas y dificultades de adaptación funcional del parque edificado**.

Estas características deben ser matizadas municipio a municipio, pero ofrecen una base clara para orientar el diagnóstico integrado y las futuras líneas de acción. La regeneración sostenible deberá actuar simultáneamente sobre la **conservación patrimonial, la habitabilidad, la mejora funcional, la integración paisajística y la activación social y económica de los núcleos**.

El siguiente apartado aborda los **retos territoriales actuales** que condicionan la conservación y regeneración de los Conjuntos Históricos, incorporando una lectura transversal sobre vivienda, turismo, infraestructuras, accesibilidad, riesgos, gobernanza y capacidad municipal.

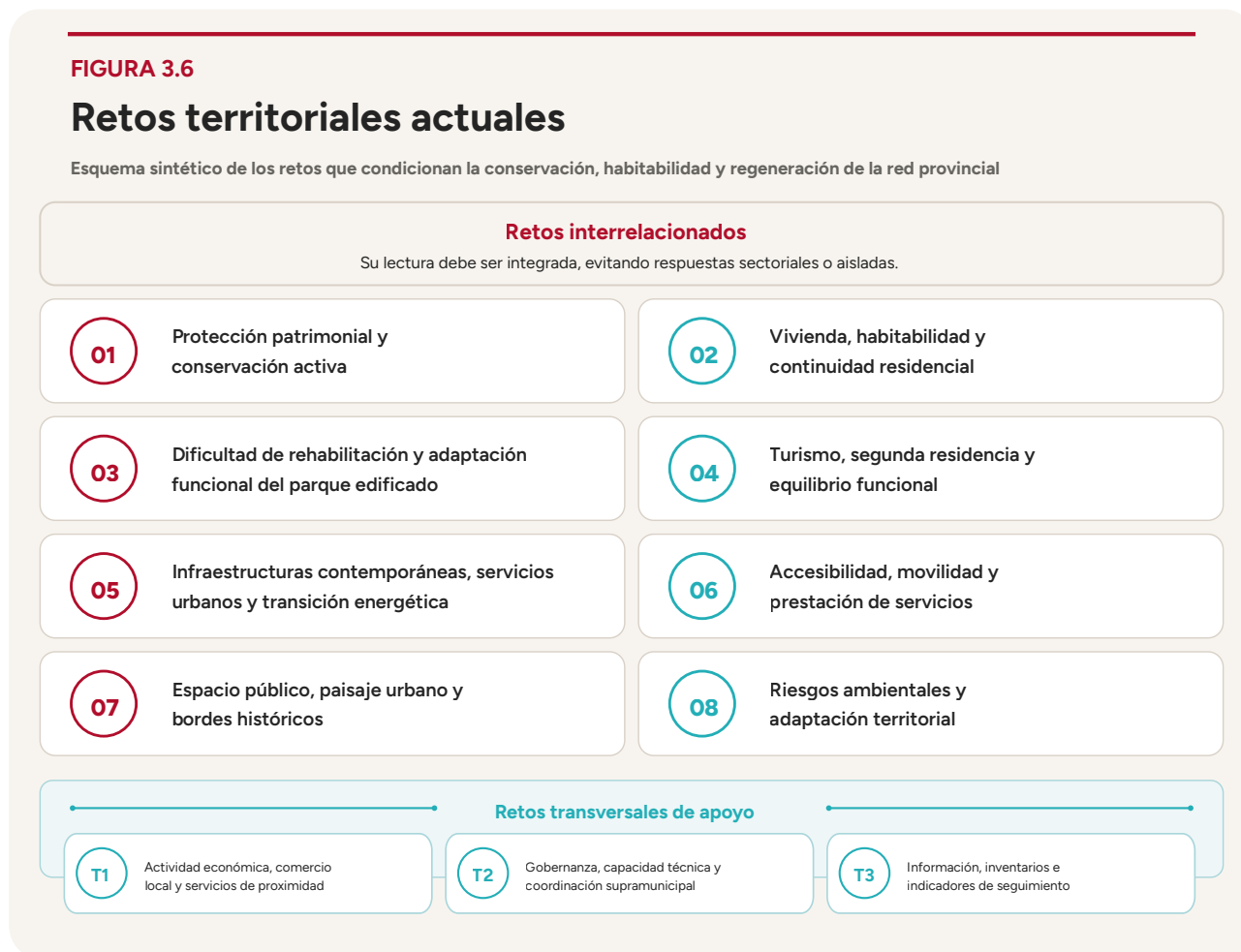
3.6. | Retos territoriales actuales

La lectura territorial, patrimonial, normativa y urbanística desarrollada en los apartados anteriores permite identificar una serie de **retos territoriales actuales** que condicionan la conservación, habitabilidad y regeneración de los Conjuntos Históricos de la provincia de Cáceres.

Estos retos **no afectan por igual a todos los municipios** ni presentan la misma intensidad en cada contexto. Algunos se manifiestan con mayor claridad en ciudades históricas de mayor escala; otros en pequeños núcleos rurales con pérdida residencial, vivienda vacía o limitada capacidad técnica; otros en municipios con presión turística, segunda residencia o fuerte relación con espacios naturales; y otros en casos singulares como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla, donde las categorías ordinarias de vivienda permanente o comercio local no resultan aplicables**.

El análisis transversal confirma que los Conjuntos Históricos no se enfrentan únicamente a problemas de conservación material. Su futuro depende también de factores **demográficos, residenciales, funcionales, económicos, paisajísticos, ambientales, administrativos y sociales**. Por ello, los retos actuales deben interpretarse desde una perspectiva integrada, capaz de conectar patrimonio, vivienda, espacio público, infraestructuras, paisaje, turismo, economía local y gobernanza.

Figura 3.6. Retos territoriales actuales



3.6.1. | Protección patrimonial y conservación activa

Uno de los principales retos identificados es pasar de una protección patrimonial entendida como régimen de tutela formal a un modelo de **conservación activa**, capaz de facilitar la rehabilitación, el mantenimiento del caserío, la continuidad residencial y la adaptación funcional de los núcleos históricos.

La declaración de Conjunto Histórico reconoce el valor patrimonial de estos ámbitos, pero no garantiza por sí sola una gestión eficaz. La red provincial muestra situaciones muy distintas: municipios con Plan Especial vigente, municipios con Plan Especial vigente pero necesitado de actualización, municipios con Plan Especial en revisión o en trámite, municipios sin instrumento específico aprobado, municipios con catálogo pero sin criterios suficientemente operativos, y casos singulares con documentos técnicos que no sustituyen al planeamiento de protección.

La ausencia de Plan Especial o instrumento equivalente incrementa la dependencia de informes patrimoniales caso a caso, genera incertidumbre para propietarios y técnicos, alarga plazos y dificulta la viabilidad de determinadas actuaciones. Sin embargo, la existencia de Plan Especial tampoco resuelve todos los problemas si el instrumento no incorpora criterios actualizados sobre accesibilidad, eficiencia energética, telecomunicaciones, turismo, vivienda, instalaciones contemporáneas o nuevos usos.

El reto no consiste en reducir la protección, sino en hacerla **más clara, proporcionada, previsible y útil** para conservar los valores patrimoniales sin impedir la vida cotidiana. Para ello será necesario reforzar instrumentos, criterios, catálogos, inventarios, ayudas y asistencia técnica.

3.6.2. | Vivienda, habitabilidad y continuidad residencial

La vivienda constituye uno de los retos centrales de la regeneración. La conservación de los Conjuntos Históricos depende en gran medida de que sus viviendas se mantengan **habitadas, cuidadas, ventiladas, mantenidas y funcionales**.

En numerosos municipios se identifican situaciones de vivienda vacía, viviendas cerradas, inmuebles infrautilizados, edificios en mal estado, cubiertas deterioradas, ruinas, propietarios ausentes, herencias complejas y dificultades económicas para rehabilitar. Estas situaciones reducen la vitalidad urbana, debilitan el mantenimiento cotidiano del patrimonio y pueden acelerar procesos de deterioro físico.

No obstante, la problemática residencial no es homogénea. En algunos municipios predomina la pérdida de población residente y el abandono progresivo del casco histórico. En otros, la vivienda se rehabilita, pero se orienta principalmente hacia segunda residencia, alojamiento turístico o uso estacional. En las ciudades históricas mayores, el reto se relaciona más con el equilibrio entre residencia, turismo, actividad económica, eventos y grandes inmuebles patrimoniales. En Granadilla, por su singularidad, no existe una problemática residencial ordinaria, sino un reto específico de uso público, memoria, conservación y gestión institucional.

El Plan debe asumir que la vivienda no es solo un componente social, sino también un **factor estructural de conservación patrimonial**. Sin vivienda habitada, el Conjunto Histórico pierde mantenimiento, actividad diaria, comercio de proximidad, control social informal, memoria vecinal y equilibrio funcional.

3.6.3. | Dificultad de rehabilitación y adaptación funcional del parque edificado

La rehabilitación de vivienda tradicional y edificios históricos presenta dificultades recurrentes en la red provincial. Estas dificultades se relacionan con la antigüedad de las construcciones, la complejidad de sus sistemas estructurales, el deterioro de cubiertas, humedades, muros portantes, entramados de madera, escaleras, pequeñas ventanas, falta de accesibilidad interior, exigencias patrimoniales, costes elevados y necesidad de proyectos técnicos especializados.

En muchos casos, la rehabilitación compatible con valores patrimoniales implica **sobrecostes** respecto a soluciones ordinarias. La utilización de materiales tradicionales, carpinterías específicas, cubiertas de teja árabe, estructuras de madera, morteros de cal, soluciones de integración de instalaciones o reposición de pavimentos puede resultar difícilmente asumible para propietarios con capacidad económica limitada.

Este reto tiene una dimensión técnica, económica y social. Si la rehabilitación se percibe como demasiado costosa, lenta o incierta, los propietarios pueden aplazar actuaciones, dejar vacíos los inmuebles, venderlos a compradores externos o trasladar su residencia a zonas menos condicionadas. En consecuencia, la protección patrimonial puede perder eficacia si no se acompaña de **ayudas, asesoramiento técnico, criterios claros y programas de rehabilitación adaptados a la realidad municipal**.

La regeneración sostenible debe abordar la rehabilitación como una política de habitabilidad y conservación activa, no solo como una suma de intervenciones privadas.

3.6.4. | Turismo, segunda residencia y equilibrio funcional

El turismo constituye una oportunidad relevante para muchos Conjuntos Históricos, pero también introduce riesgos cuando no se gestiona de forma equilibrada. La red provincial incorpora situaciones muy diversas: ciudades con fuerte atractivo cultural, núcleos rurales con turismo patrimonial y de naturaleza, municipios con presión sobre gargantas o espacios naturales, barrios históricos de alta identidad turística, conjuntos con reconocimiento internacional y casos donde el retorno económico local es limitado.

En algunos municipios, la presión turística y la segunda residencia pueden desplazar usos cotidianos, reducir la disponibilidad de vivienda estable, encarecer el acceso residencial o concentrar la actividad en periodos concretos del año. En otros, el problema no es tanto la presión turística como la dificultad para traducir la visita en actividad económica local, comercio, servicios, empleo o mantenimiento del patrimonio.

La regeneración debe evitar dos riesgos complementarios: por un lado, la pérdida de vida cotidiana por sustitución de residencia estable por usos turísticos o estacionales; por otro, la infrautilización del potencial patrimonial por falta de relato, servicios, rutas, interpretación o conexión con la economía local.

El reto consiste en orientar el turismo hacia un modelo **sostenible, distribuido, compatible con la residencia y vinculado al producto local, la cultura, el paisaje y los servicios de proximidad**. Los Conjuntos Históricos

no deben convertirse en escenarios turísticos desligados de su población, sino en espacios vivos donde turismo, vivienda, comercio y patrimonio puedan coexistir.

3.6.5. | Infraestructuras contemporáneas, servicios urbanos y transición energética

La habitabilidad de los Conjuntos Históricos depende de la disponibilidad de servicios urbanos adecuados. La red provincial muestra problemas recurrentes en materia de **abastecimiento, saneamiento, pluviales, pavimentación, alumbrado, cableado, fibra óptica, telecomunicaciones, climatización, energía, residuos y mantenimiento del espacio público**.

Estas infraestructuras son necesarias para mantener población, actividad económica, teletrabajo, comercio, turismo, equipamientos públicos y calidad de vida. Sin embargo, su implantación en ámbitos patrimoniales requiere soluciones compatibles con la imagen urbana, los materiales, las fachadas, los pavimentos, las visuales y la estructura histórica del espacio público.

La fibra óptica, el cableado aéreo, las instalaciones vistas, las placas solares, la aerotermia, los equipos de climatización o las zanjas mal repuestas aparecen como conflictos recurrentes. En algunos municipios, la falta de criterios claros genera situaciones contradictorias: fuertes exigencias a propietarios privados, mientras determinadas actuaciones de compañías suministradoras producen impactos visibles en fachadas o pavimentos.

El reto no debe plantearse como oposición entre patrimonio y modernización. La cuestión central es definir **criterios técnicos comunes, viables y proporcionados** para integrar infraestructuras contemporáneas sin deteriorar los valores urbanos y patrimoniales. La transición energética y digital solo será efectiva si puede adaptarse a la realidad física, económica y administrativa de los Conjuntos Históricos.

3.6.6. | Accesibilidad, movilidad y prestación de servicios

La accesibilidad es otro reto transversal. En los Conjuntos Históricos, la accesibilidad no puede entenderse únicamente como eliminación puntual de barreras, sino como una condición de **habitabilidad, seguridad, permanencia residencial, envejecimiento activo, prestación de servicios y uso público**.

Las calles estrechas, pendientes, pavimentos irregulares, regateras, soportales, escaleras, cambios de cota, ausencia de Acerados convencionales, pasos estrechos o viviendas desarrolladas en varias plantas dificultan la movilidad cotidiana, especialmente para personas mayores o con movilidad reducida.

Además, estas condiciones afectan a la recogida de residuos, emergencias, carga y descarga, reparto, obras de rehabilitación, mantenimiento de redes, acceso de vehículos técnicos, logística turística y funcionamiento de actividades económicas.

En las ciudades históricas mayores, la movilidad se relaciona también con eventos, presión de visitantes, aparcamientos, transporte público, carga y descarga, zonas de ruido y convivencia entre peatones, residentes, vehículos y actividades económicas. En pequeños núcleos serranos o veratos, el problema se vincula de forma más directa a la topografía, la estrechez viaria, el acceso de servicios y la permanencia de población mayor.

El reto será mejorar la accesibilidad y la movilidad sin desvirtuar la estructura urbana histórica. Ello requiere soluciones específicas: itinerarios prioritarios, pavimentos compatibles, aparcamientos perimetrales, regulación de accesos, puntos de descanso, adaptación de edificios públicos, mejora de señalización, gestión de carga y descarga y apoyo a la accesibilidad interior de viviendas tradicionales.

3.6.7. | Espacio público, paisaje urbano y bordes históricos

El espacio público histórico es un elemento esencial de la identidad de los Conjuntos Históricos. Plazas, soportales, regateras, callejones, adarves, recorridos de ronda, entornos de iglesias, murallas, miradores, accesos, riberas y espacios de transición forman parte del valor patrimonial de la red.

Sin embargo, muchos espacios públicos presentan problemas de pavimentación, drenaje, accesibilidad, redes bajo rasante, mobiliario, señalética, iluminación, terrazas, contenedores, cableado, aparcamiento o mantenimiento. Estos problemas afectan simultáneamente a la imagen urbana, la seguridad, la funcionalidad y la experiencia cotidiana de residentes y visitantes.

Los bordes urbanos son especialmente sensibles. La percepción de muchos Conjuntos Históricos no se construye solo desde sus calles interiores, sino también desde accesos, caminos, laderas, riberas, huertas,

gargantas, banales, dehesas, campiñas, medianeras, traseras, cubiertas y espacios de transición hacia el suelo rústico.

En estos ámbitos se concentran conflictos como aparcamientos improvisados, instalaciones visibles, pérdida de huertas, edificaciones poco integradas, deterioro de cauces, presión turística, traseras degradadas o ruptura de la relación entre casco histórico y paisaje.

El reto consiste en incorporar los bordes urbanos y el paisaje inmediato como **ámbitos estratégicos de intervención**, evitando que la protección se limite al interior del perímetro declarado.

3.6.8. | Riesgos ambientales y adaptación territorial

La regeneración de los Conjuntos Históricos debe incorporar una lectura de riesgos ambientales y adaptación territorial. En varios ámbitos aparecen condicionantes relacionados con incendios, inundaciones, erosión, movimientos de ladera, escorrentías, cauces, gargantas, arroyos, banales, taludes, monte, vegetación periurbana y presión sobre espacios naturales.

Estos riesgos no son externos a la regeneración urbana. Afectan a bordes de contacto con monte o vegetación, accesos, aparcamientos, espacios públicos próximos a cauces, muros de contención, sistemas de drenaje, estabilidad de pavimentos, seguridad de residentes y visitantes, conservación de viviendas tradicionales y mantenimiento de infraestructuras.

En Sierra de Gata, la relación entre cascos históricos, laderas, monte, cauces y riesgo de incendio exige una lectura integrada. En La Vera, las gargantas, riberas, agua, turismo y bordes urbanos introducen condicionantes específicos. En el Valle del Jerte, el río, los banales, las laderas y el paisaje agrícola condicionan la regeneración. En Granadilla, la relación con el embalse de Gabriel y Galán y las afecciones hidráulicas introduce una escala de gestión específica.

El reto ambiental debe integrarse en la planificación patrimonial y urbana. La conservación del patrimonio no puede separarse de la seguridad, la adaptación climática, el mantenimiento de cauces, la gestión de vegetación, la movilidad de emergencias y la protección del paisaje.

3.6.9. | Actividad económica, comercio local y servicios de proximidad

La vitalidad de los Conjuntos Históricos depende también de la existencia de **actividad económica cotidiana**. El comercio local, la hostelería equilibrada, los servicios de proximidad, los oficios, el producto local, la artesanía, la actividad cultural y los equipamientos públicos contribuyen a mantener vida urbana y sentido social del patrimonio.

En varios municipios se detecta pérdida de locales comerciales, desplazamiento de actividad hacia zonas nuevas, debilidad del comercio tradicional, falta de servicios abiertos durante todo el año, dependencia de temporadas turísticas o dificultad para que el turismo genere retorno económico local suficiente.

El debilitamiento de la actividad cotidiana afecta directamente a la habitabilidad. Un casco histórico sin comercio, servicios, empleo o equipamientos pierde atractivo residencial, especialmente para población joven, familias, personas trabajadoras o nuevos residentes.

El reto consiste en vincular la regeneración patrimonial con la economía local, evitando que la conservación se limite a la imagen arquitectónica. El Plan deberá facilitar, en capítulos posteriores, una estrategia que conecte patrimonio, vivienda, comercio, turismo sostenible, producto local, oficios, cultura y servicios de proximidad.

3.6.10. | Gobernanza, capacidad técnica y coordinación supramunicipal

La regeneración de los Conjuntos Históricos requiere una capacidad de gestión que muchos municipios, especialmente los de menor escala, no pueden asumir en solitario. La red provincial muestra diferencias importantes entre municipios con estructura técnica consolidada y municipios que dependen de oficinas mancomunadas, asistencia externa o informes autonómicos para resolver intervenciones ordinarias.

La falta de medios técnicos y administrativos limita la capacidad para redactar Planes Especiales, actualizar catálogos, elaborar inventarios, tramitar ayudas, coordinar compañías suministradoras, impulsar proyectos, controlar obras menores, hacer seguimiento de inmuebles en riesgo o acompañar a propietarios.

La gobernanza del patrimonio es necesariamente multinivel. La Junta de Extremadura ejerce la tutela patrimonial; los Ayuntamientos gestionan licencias, espacio público, disciplina urbanística y relación cotidiana

con propietarios; las Mancomunidades y oficinas técnicas prestan apoyo en muchos municipios; la Diputación de Cáceres puede desempeñar un papel estratégico de asistencia, coordinación y financiación complementaria; y en casos singulares intervienen también organismos estatales, confederaciones hidrográficas, diócesis, entidades titulares, programas educativos o administraciones sectoriales.

El caso de Granadilla evidencia de forma clara esta complejidad: titularidad mayoritariamente estatal, papel del Organismo Autónomo Parques Nacionales, TRAGSA, Ayuntamiento, Junta de Extremadura, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos, visitas turísticas y memoria de antiguos habitantes.

El reto consiste en construir un modelo de **coordinación supramunicipal estable**, capaz de apoyar a los Ayuntamientos, ordenar criterios, compartir información, impulsar instrumentos, generar economías de escala y facilitar la aplicación de futuras líneas de actuación.

3.6.11. | Información, inventarios e indicadores de seguimiento

El análisis municipal muestra que muchos problemas están identificados de forma cualitativa, pero no siempre cuentan con inventarios homogéneos, cartografía operativa o indicadores comparables.

En varios municipios no existen inventarios actualizados de vivienda vacía, inmuebles en ruina, edificios en riesgo, propietarios ausentes, solares, locales cerrados, redes, puntos de cableado, accesibilidad, pavimentos deteriorados, equipamientos, áreas de presión turística o espacios de oportunidad. En otros casos existe información parcial, cartografía municipal, catálogos o documentación histórica, pero no está integrada en un sistema operativo de seguimiento.

Esta carencia limita la capacidad de priorizar actuaciones, justificar inversiones, medir avances o coordinar políticas entre municipios. La regeneración sostenible requiere una base de conocimiento permanente, actualizable y compartida.

El reto consiste en avanzar hacia **inventarios vivos, cartografía homogénea e indicadores de seguimiento**, que permitan pasar de diagnósticos puntuales a una gestión continuada de la red provincial de Conjuntos Históricos.

Figura 3.6.11. Esquema de información mínima para el seguimiento: delimitación CH, catálogo, vivienda vacía, ruinas, espacio público, redes, accesibilidad, riesgos, turismo, proyectos y gobernanza.

FIGURA 3.6.11

Información mínima para el seguimiento

Capas básicas de información para pasar del diagnóstico puntual a una gestión continuada de la red provincial



Inventarios vivos Actualización periódica de datos municipales.	Cartografía homogénea Capas comparables para toda la red.	Indicadores de seguimiento Medición de avances y apoyo a la priorización.	Gestión compartida Coordinación entre Diputación, Junta y Ayuntamientos.
---	---	---	--

3.6.12. | Síntesis de retos territoriales actuales

Tabla 3.6.12 Retos territoriales actuales de la red provincial de Conjuntos Históricos

Reto territorial	Manifestación principal	Implicación para el Plan
Protección patrimonial y conservación activa	Declaraciones patrimoniales no siempre acompañadas de instrumentos operativos, criterios claros o ayudas suficientes.	Reforzar Planes Especiales, catálogos, criterios comunes, asistencia técnica y programas de conservación activa.
Vivienda y continuidad residencial	Vivienda vacía, cerrada, deteriorada, turística, de segunda residencia o difícilmente adaptable.	Vincular conservación patrimonial con vivienda estable, rehabilitación, alquiler, ayudas y activación residencial.
Dificultad de rehabilitación	Sobrecostos, complejidad técnica, materiales compatibles, cubiertas deterioradas, humedades, accesibilidad interior y trámites prolongados.	Diseñar programas de rehabilitación adaptados a la arquitectura tradicional y a la capacidad económica real de propietarios.
Turismo y segunda residencia	Presión turística en algunos municipios, bajo retorno económico en otros, estacionalidad y riesgo de pérdida de vida cotidiana.	Orientar el turismo hacia modelos sostenibles, compatibles con residencia, comercio local y capacidad de acogida.
Infraestructuras contemporáneas	Cableado, fibra, redes, placas solares, climatización, pavimentos, saneamiento, abastecimiento y pluviales.	Definir criterios técnicos comunes para integrar servicios actuales sin deteriorar el paisaje urbano histórico.
Accesibilidad y movilidad	Calles estrechas, pendientes, pavimentos irregulares, falta de aparcamiento, dificultad de emergencias y logística urbana.	Mejorar accesibilidad y movilidad mediante soluciones compatibles con la trama histórica y la permanencia residencial.
Espacio público y bordes urbanos	Plazas, soportales, regateras, riberas, laderas, medianeras, traseras, accesos y aparcamientos con distinta calidad de integración.	Tratar el espacio público y los bordes como ámbitos estratégicos de regeneración patrimonial y paisajística.
Riesgos ambientales	Incendios, inundaciones, escorrentías, erosión, movimientos de ladera, cauces, gargantas, bancales y afecciones hidráulicas.	Integrar adaptación climática, gestión de riesgos y conservación patrimonial en las futuras actuaciones.
Actividad económica y servicios	Pérdida de comercio, locales cerrados, servicios limitados, actividad estacional y débil retorno del turismo.	Conectar patrimonio con economía local, producto de proximidad, oficios, comercio, cultura y servicios de proximidad.
Gobernanza y capacidad técnica	Diferencias de medios municipales, dependencia de informes externos y necesidad de coordinación multinivel.	Reforzar asistencia supramunicipal, oficinas técnicas patrimoniales, coordinación Junta-Diputación-Ayuntamientos y modelos tipo ARI.
Información e indicadores	Falta de inventarios homogéneos, cartografía operativa y sistemas de seguimiento.	Crear bases de datos, cartografía común e indicadores que permitan priorizar, evaluar y actualizar el Plan.

3.6.13. | Lectura integrada de los retos

Los retos identificados no deben entenderse como problemas aislados. En la práctica, se encuentran estrechamente relacionados.

La falta de Plan Especial puede dificultar la rehabilitación; la dificultad de rehabilitación puede favorecer la vivienda vacía; la vivienda vacía puede debilitar el comercio; la pérdida de comercio puede reducir la vida cotidiana; la falta de actividad puede aumentar la dependencia del turismo; y la presión turística puede tensionar el mercado residencial o los espacios naturales. Del mismo modo, la ausencia de criterios claros para infraestructuras contemporáneas puede afectar a la habitabilidad, la conectividad digital, la eficiencia energética y la percepción social de la protección patrimonial.

Por ello, la regeneración sostenible debe abordarse desde una lógica integrada. No será suficiente actuar solo sobre fachadas, pavimentos o monumentos. Será necesario combinar **protección patrimonial, rehabilitación residencial, mejora funcional, infraestructura urbana, paisaje, economía local, turismo sostenible, capacidad técnica e instrumentos de gobernanza.**

Esta lectura integrada será la base del diagnóstico provincial que se desarrolla en el capítulo siguiente.

3.6.14. | Conclusión del capítulo

El contexto territorial y patrimonial analizado confirma que los Conjuntos Históricos de la provincia de Cáceres constituyen una red de alto valor cultural, urbano y paisajístico, pero también una red compleja, diversa y sometida a retos contemporáneos de gran alcance.

La principal conclusión del capítulo es que estos ámbitos no pueden abordarse únicamente como perímetros patrimoniales protegidos. Deben entenderse como **sistemas urbanos y territoriales vivos**, vinculados a vivienda, paisaje, movilidad, infraestructuras, actividad económica, turismo, riesgos ambientales, gestión municipal y coordinación administrativa.

La diversidad de situaciones exige evitar soluciones uniformes. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria requieren lecturas propias de ciudades históricas o cabeceras complejas; La Vera demanda una estrategia sensible a arquitectura tradicional, gargantas, turismo y segunda residencia; Sierra de Gata exige atender pequeña escala, laderas, accesibilidad, incendios y capacidad técnica; Cabezuela del Valle requiere una lectura vinculada al corazón urbano y al paisaje del Jerte; Guadalupe debe interpretarse como sistema patrimonial integrado entre Monasterio, Puebla y paisaje; Hervás y Valencia de Alcántara requieren ordenar barrios históricos de fuerte identidad; Brozas y Galisteo necesitan instrumentos que permitan graduar protecciones en tejidos heterogéneos; y Granadilla exige un tratamiento singular por su condición de poblado histórico deshabitado y de titularidad mayoritariamente estatal.

Esta lectura justifica la necesidad de un **diagnóstico integrado de los Conjuntos Históricos**, capaz de identificar con mayor detalle las problemáticas recurrentes, las diferencias tipológicas, las oportunidades de intervención y las prioridades de actuación.

El capítulo siguiente desarrollará ese diagnóstico integrado, ordenando los principales problemas y oportunidades de la red provincial en relación con el estado de los conjuntos históricos, el patrimonio edificado, la vivienda, el espacio público, la actividad económica, el turismo y la gobernanza municipal.



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

4 | DIAGNÓSTICO INTEGRADO DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

El diagnóstico integrado constituye el núcleo analítico del Plan de Regeneración Sostenible. Su finalidad es ordenar, comparar e interpretar la situación de los **19 Conjuntos Históricos provinciales** a partir de la información recopilada en las fichas diagnóstico municipales, entrevistas técnicas, documentación urbanística y patrimonial, fuentes supramunicipales, cartografía disponible y matriz transversal de análisis.

El capítulo no reproduce de forma individualizada las fichas municipales, que se incorporan como anexo documental del Plan, sino que realiza una **lectura comparada de la red provincial**, identificando problemáticas recurrentes, situaciones diferenciales, oportunidades compartidas y ámbitos prioritarios de intervención.

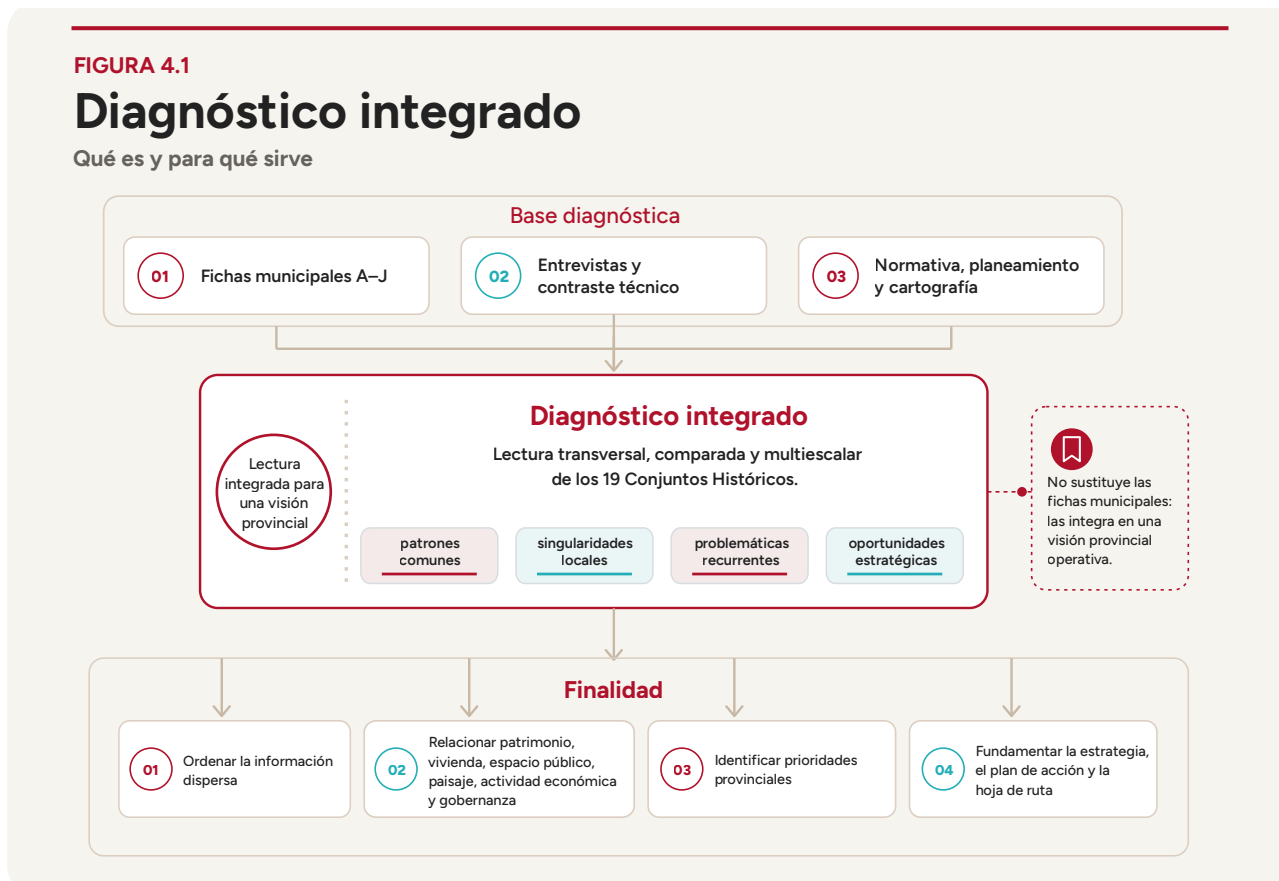
El diagnóstico se estructura de acuerdo con los siguientes apartados:

- 4.1 Lectura general del diagnóstico provincial
- 4.2 Tipologías diagnósticas de los Conjuntos Históricos
- 4.3 Planeamiento, protección patrimonial y gestión operativa
- 4.4 Estado del patrimonio edificado y conservación activa
- 4.5 Vivienda, habitabilidad y dinámica residencial
- 4.6 Espacio público, accesibilidad y paisaje urbano
- 4.7 Infraestructuras, redes y adaptación contemporánea
- 4.8 Actividad económica, turismo y equilibrio funcional
- 4.9 Riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje
- 4.10 Gobernanza, capacidad técnica e información para la gestión
- 4.11 Síntesis diagnóstica provincial

Esta estructura permite avanzar desde una lectura general de la red hacia un diagnóstico temático y operativo, evitando tanto la repetición municipio a municipio como las generalizaciones que no reflejan la diversidad real de situaciones detectadas.

4.1. | Lectura general del diagnóstico provincial

Figura 4.1. Esquema de estructura del diagnóstico integrado: tipologías, planeamiento, patrimonio edificado, vivienda, espacio público, infraestructuras, turismo, riesgos y gobernanza.



El diagnóstico integrado parte de una constatación principal: la red provincial de Conjuntos Históricos de Cáceres constituye un sistema patrimonial de gran valor, pero también de **elevada complejidad territorial, urbana, normativa, residencial y funcional**.

Los 19 municipios analizados presentan valores comunes, como la presencia de tramas históricas, arquitectura tradicional, elementos monumentales, espacios públicos de identidad, paisajes culturales y fuerte arraigo local. Sin embargo, no comparten la misma escala urbana, situación residencial, presión turística, capacidad técnica municipal, estado del planeamiento ni grado de operatividad de sus instrumentos de protección.

Por ello, el diagnóstico no puede formularse como una suma indiferenciada de problemas. Debe diferenciar entre **situaciones urbanas y patrimoniales muy distintas**: ciudades históricas complejas, pequeños núcleos rurales con pérdida residencial, municipios con activación turística intensa, barrios históricos especializados, recintos amurallados, núcleos serranos de pequeña escala, conjuntos con reconocimiento internacional y casos singulares como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**.

Esta lectura responde al enfoque metodológico del Plan, que plantea una metodología comparativa, multinivel y orientada a la acción, basada en fichas diagnóstico, entrevistas técnicas, fuentes supramunicipales, cartografía base, matriz de diagnóstico y control de trazabilidad documental.

4.1.1. | Una red diversa con problemas compartidos

Aunque la red no es homogénea, el análisis transversal permite identificar una serie de problemas recurrentes. Entre ellos destacan la **ausencia de Plan Especial de Protección en numerosos municipios**, la existencia de instrumentos vigentes pero desactualizados, la dependencia de informes patrimoniales caso a caso, la dificultad para rehabilitar vivienda tradicional, la presencia de vivienda vacía o cerrada, el envejecimiento de la población residente, la presión turística o de segunda residencia en determinados ámbitos, la integración deficiente de redes e instalaciones contemporáneas, los problemas de accesibilidad, la fragilidad de bordes urbanos y la limitada capacidad técnica de muchos Ayuntamientos.

Estas problemáticas aparecen de forma especialmente clara en municipios sin Plan Especial operativo, como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Galisteo, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara o Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla, aunque con intensidades y efectos diferentes en cada caso.

En otros municipios, como Cáceres, Plasencia, Trujillo o Coria, el problema no es la ausencia absoluta de instrumentos, sino la necesidad de actualizar, coordinar y hacer operativos instrumentos ya existentes ante demandas contemporáneas vinculadas a accesibilidad, vivienda, actividad económica, turismo, eventos, eficiencia energética, telecomunicaciones, arqueología, ruido, grandes inmuebles patrimoniales y gestión de usos.

4.1.2. | De la conservación formal a la regeneración sostenible

El análisis municipal confirma que la conservación de los Conjuntos Históricos no puede limitarse a la protección formal de edificios, fachadas o elementos monumentales. El principal reto es avanzar hacia un modelo de **regeneración sostenible**, en el que la conservación patrimonial se vincule a la habitabilidad, la vivienda, el espacio público, la actividad económica, el turismo equilibrado, la accesibilidad, la eficiencia energética, las infraestructuras y la capacidad municipal de gestión.

En numerosos municipios se constata que la protección patrimonial, cuando no va acompañada de criterios claros, ayudas económicas, asistencia técnica y procedimientos previsibles, puede ser percibida por propietarios y vecinos como una carga. Esta percepción aparece de forma significativa en municipios pequeños donde la rehabilitación de vivienda tradicional exige proyectos, materiales específicos, trámites prolongados y costes superiores a los de una obra ordinaria.

El diagnóstico no cuestiona la necesidad de protección patrimonial. Al contrario, confirma que la protección es imprescindible para preservar la identidad de los Conjuntos Históricos. Sin embargo, también evidencia que dicha protección debe ser **viable, proporcionada y compatible con la vida cotidiana**. Los cascos históricos solo podrán conservarse si siguen siendo espacios habitados, mantenidos, accesibles, funcionales y socialmente reconocidos por la población local.

4.1.3. | La vivienda como factor estructural del patrimonio

Una de las conclusiones más relevantes del diagnóstico es que la vivienda constituye un factor estructural de conservación patrimonial. La vivienda habitada garantiza mantenimiento cotidiano, ventilación, vigilancia informal, vida vecinal, actividad de proximidad y continuidad social. Por el contrario, la vivienda vacía, cerrada, deteriorada o en ruina acelera la pérdida de vitalidad urbana y el deterioro físico del caserío.

Las fichas municipales muestran situaciones diversas: pérdida residencial en calles principales, vivienda vacía por herencias, viviendas cerradas de uso estacional, edificios en ruina, inmuebles con propietarios ausentes, viviendas rehabilitadas para uso turístico, falta de alquiler estable y dificultad de adaptación interior de las viviendas tradicionales.

No obstante, este reto no se manifiesta igual en todos los municipios. En Pasarón de la Vera, Cabezuela del Valle o Valverde de la Vera aparece con fuerza la pérdida residencial y el envejecimiento; en Villanueva de la Vera, el problema se relaciona más con la orientación de la rehabilitación hacia segunda residencia y alojamiento turístico; en Robledillo de Gata, la pequeña escala del municipio agrava la relación entre vivienda en desuso, coste de rehabilitación y presión turística; en Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria, la vivienda debe analizarse junto a turismo, actividad económica, grandes inmuebles, eventos y usos urbanos complejos.

4.1.4. | Turismo, actividad económica y equilibrio funcional

El turismo es una oportunidad importante para la red provincial, pero no constituye una solución automática. Su impacto varía de forma significativa entre municipios.

En algunos casos, como Cáceres, Guadalupe, Hervás, Villanueva de la Vera o Robledillo de Gata, la actividad turística tiene un peso elevado y plantea retos de equilibrio funcional, capacidad de acogida, presión sobre vivienda, espacio público, servicios, aparcamientos o espacios naturales. En otros municipios, como Cuacos de Yuste o Valverde de la Vera, la cuestión no es solo la afluencia turística, sino la dificultad para que esa afluencia genere suficiente retorno económico local. En Valencia de Alcántara, el diagnóstico apunta a la necesidad de articular mejor recursos dispersos —Barrio Gótico, castillo, dólmenes, patrimonio sefardí, campiña y frontera— dentro de una estrategia turística coherente.

El diagnóstico debe evitar, por tanto, una lectura simplificada de “turismo sí” o “turismo no”. La cuestión central es **qué modelo turístico resulta compatible con la residencia, el comercio local, el producto de proximidad, la conservación patrimonial, la capacidad de acogida y la vida cotidiana.**

4.1.5. | Infraestructuras y adaptación contemporánea

La regeneración de los Conjuntos Históricos no puede desvincularse de la adaptación contemporánea de sus infraestructuras. Las fichas municipales identifican de forma recurrente problemas relacionados con **fibra óptica, cableado aéreo, telecomunicaciones, placas solares, climatización, aerotermia, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado, pavimentos, residuos y redes bajo rasante.**

Estas cuestiones no son accesorias. Afectan directamente a la habitabilidad, al teletrabajo, al comercio, al turismo, a la eficiencia energética, al confort climático, a la permanencia residencial y a la percepción social de la protección patrimonial.

El diagnóstico confirma que existe una tensión creciente entre conservación patrimonial y transición ecológica y digital. No se trata de permitir cualquier intervención sin control, sino de definir **criterios comunes, técnicamente viables y patrimonialmente compatibles** para que los Conjuntos Históricos puedan disponer de servicios actuales sin deteriorar su imagen urbana ni sus valores culturales.

4.1.6. | Capacidad técnica y gobernanza

La capacidad técnica municipal aparece como un factor determinante. Las ciudades de mayor escala cuentan con estructuras técnicas más consolidadas, pero gestionan problemas más complejos. Los municipios pequeños conocen bien sus problemas, pero no siempre disponen de medios suficientes para redactar instrumentos, actualizar catálogos, tramitar ayudas, acompañar a propietarios, inventariar vivienda vacía, coordinar compañías suministradoras o actuar sobre inmuebles en riesgo.

Esta situación refuerza la necesidad de modelos de apoyo supramunicipal, asistencia técnica especializada, oficinas patrimoniales comarcales o provinciales, recuperación de modelos tipo Área de Rehabilitación In-

tegrada, criterios comunes de intervención, inventarios homogéneos y mecanismos de coordinación entre Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y organismos sectoriales.

En casos singulares como Granadilla, la gobernanza adquiere una complejidad específica por la titularidad mayoritariamente estatal del poblado, el papel del Organismo Autónomo Parques Nacionales, TRAGSA, la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Ayuntamiento, la Junta de Extremadura, el Obispado, los programas educativos y el uso turístico-cultural del conjunto.

4.1.7. | Síntesis de lectura general

Tabla 4.1.7 Lectura general del diagnóstico provincial

Dimensión diagnóstica	Situación detectada	Implicación para el Plan
Diversidad de la red	Los 19 Conjuntos Históricos presentan escalas, funciones, dinámicas y capacidades muy distintas.	El diagnóstico debe trabajar por tipologías y no aplicar soluciones uniformes.
Protección patrimonial	La declaración BIC o equivalente no siempre se acompaña de Plan Especial, catálogo actualizado o criterios operativos.	Es necesario reforzar instrumentos de gestión, criterios comunes y asistencia técnica.
Vivienda	Aparecen vivienda vacía, cerrada, turística, deteriorada, en ruina, de segunda residencia o difícilmente adaptable.	La vivienda debe tratarse como eje estructural de conservación patrimonial.
Rehabilitación	Los costes, trámites, exigencias materiales y falta de ayudas desincentivan intervenciones.	Se requieren programas de rehabilitación adaptados a la arquitectura tradicional y a la capacidad económica real.
Turismo	Existen situaciones de presión turística, turismo de bajo retorno económico y recursos turísticos no suficientemente articulados.	El turismo debe orientarse a modelos sostenibles, compatibles con residencia y economía local.
Infraestructuras	Fibra, cableado, energía, saneamiento, pavimentos y redes aparecen como retos recurrentes.	Deben definirse criterios comunes para integrar servicios contemporáneos en ámbitos patrimoniales.
Accesibilidad	Calles estrechas, pendientes, pavimentos, edificios no adaptados y viviendas tradicionales limitan la movilidad.	La accesibilidad debe entenderse como condición de habitabilidad y permanencia residencial.
Paisaje y bordes	Gargantas, riberas, laderas, bancales, dehesas, embalse, huertas y accesos condicionan los conjuntos.	El diagnóstico debe integrar núcleo histórico, borde urbano y paisaje.
Gobernanza	La capacidad técnica municipal es desigual y muchos municipios dependen de apoyo externo.	Es necesario reforzar coordinación supramunicipal, oficinas técnicas e inventarios comunes.
Información y seguimiento	No existen inventarios homogéneos de vivienda vacía, ruinas, redes, accesibilidad o riesgos.	El Plan debe incorporar sistemas de información, cartografía e indicadores.

4.2. | Tipologías diagnósticas de los Conjuntos Históricos

La diversidad de la red provincial exige una clasificación diagnóstica que permita interpretar los 19 Conjuntos Históricos más allá de un listado municipal. Esta clasificación no pretende encasillar de forma rígida a cada municipio, ya que varios de ellos participan simultáneamente de varias categorías. Su finalidad es ordenar la lectura del diagnóstico, identificar problemáticas comunes y preparar la definición posterior de estrategias y líneas de actuación.

Las tipologías que se presentan a continuación se han elaborado a partir de la matriz transversal municipal, las fichas diagnóstico, las entrevistas y la lectura comparada de los ámbitos territoriales y patrimoniales analizados.

4.2.1. | Tipologías principales

Tabla 4.2.1 Tipologías diagnósticas de la red provincial

Tipología diagnóstica	Municipios representativos	Rasgos principales	Implicación diagnóstica
Ciudades históricas y cabeceras de gestión compleja	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria	Mayor escala urbana, presencia monumental, actividad turística, servicios, movilidad, eventos, vivienda, comercio y mayor capacidad técnica.	El reto principal es actualizar, coordinar y hacer operativos instrumentos existentes, no partir de una ausencia total de gestión.
Núcleos veratos de arquitectura tradicional y tensión residencial-turística	Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera	Arquitectura popular verata, entramados, balcones, regateras, relación con gargantas, paisaje agrario, turismo y segunda residencia.	Requieren criterios comunes de rehabilitación, vivienda, energía, fibra, accesibilidad, paisaje y gestión turística.
Núcleos serranos de pequeña escala y alta sensibilidad territorial	Gata, Hoyos, Robledillo de Gata	Relación con laderas, cauces, monte, arquitectura serrana, accesibilidad compleja, riesgo de incendios y limitada capacidad municipal.	Necesitan conservación activa, apoyo técnico, instrumentos claros, adaptación a topografía, vivienda tradicional y gestión de riesgos.
Núcleos con pérdida funcional del corazón histórico	Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera	Vaciamiento residencial, pérdida de actividad, envejecimiento, viviendas cerradas o deterioradas y percepción social de carga patrimonial.	El reto central es recuperar residencia, actividad cotidiana y viabilidad de rehabilitación.
Conjuntos con activación turística o residencial desequilibrada	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres	Fuerte atractivo turístico, alojamiento temporal, segunda residencia, presión sobre espacio público o servicios y posible pérdida de equilibrio funcional.	Deben gestionar capacidad de acogida, vivienda estable, comercio local, servicios y compatibilidad entre turismo y residencia.
Barrios históricos especializados	Barrio Judío de Hervás, Barrio Gótico de Valencia de Alcántara	Identidad patrimonial concentrada en ámbitos urbanos reconocibles, con fuerte valor cultural y turístico.	Requieren Plan Especial, sectorización, accesibilidad, vivienda, interpretación patrimonial y gestión de usos.
Recintos amurallados y sistemas defensivos estructurantes	Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia, Cáceres, Granadilla	Murallas, castillos, puertas, recorridos, espacios intramuros y valor paisajístico-defensivo.	Las murallas deben diagnosticarse como sistemas urbanos y patrimoniales, no solo como elementos monumentales aislados.
Conjuntos con reconocimiento internacional o proyección supraprovincial	Cáceres, Guadalupe	Patrimonio Mundial UNESCO, flujos turísticos, imagen institucional y alta responsabilidad de gestión.	Requieren modelos de gestión avanzados, coordinación institucional y equilibrio entre conservación, uso público y vida cotidiana.
Protección patrimonial extensa sobre tejido heterogéneo	Brozas, Galisteo, Trujillo	Ámbitos protegidos amplios, con bienes monumentales, viviendas ordinarias, edificaciones recientes o inmuebles de valor desigual.	Es necesaria la graduación de protecciones, delimitación clara, inventario y criterios diferenciados.
Caso singular no residencial	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal y uso educativo, turístico y cultural.	Requiere diagnóstico propio basado en gobernanza, infraestructuras básicas, conservación, uso público y Plan Director / futuro Plan Especial.

4.2.2. | Ciudades históricas y cabeceras de gestión compleja

Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria conforman el grupo de mayor complejidad urbana y patrimonial. En estos casos, el diagnóstico no puede centrarse únicamente en la ausencia de instrumentos, porque todos ellos cuentan con algún grado de planeamiento, protección, comisión, catálogo, estructura técnica o experiencia de gestión.

En **Cáceres**, la condición de Ciudad Patrimonio Mundial y capital provincial sitúa el diagnóstico en una escala específica: gestión integrada de usos, eventos, movilidad, residencia, turismo, arqueología, ruidos, accesibilidad, infraestructuras y Plan de Gestión. En **Plasencia**, la existencia de PGM, Plan Especial y casco histórico vivo permite una gestión más avanzada, pero aparecen retos vinculados a Plaza Mayor, pavimentos, carga y descarga, ruido, comercio, alquileres, locales cerrados y actualización normativa. En **Trujillo**, el Plan Especial existe, pero se percibe desactualizado ante demandas como fotovoltaica, aerotermia, SATE, fibra óptica, redes aéreas, vivienda turística o accesibilidad. En **Coria**, la revisión contratada del Plan Especial ofrece una oportunidad para actualizar criterios sobre vivienda, muralla, eventos, grandes inmuebles, instalaciones contemporáneas y uso festivo del casco histórico.

La implicación diagnóstica es clara: en este grupo no se trata solo de crear instrumentos, sino de **actualizar, coordinar, financiar y gestionar mejor instrumentos ya existentes**.

4.2.3. | Núcleos veratos: arquitectura tradicional, turismo y vivienda

Los cinco municipios de La Vera incluidos en el Plan —Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera y Villanueva de la Vera— comparten una base territorial y patrimonial común: arquitectura tradicional verata, entramados de madera, balcones, regateras o regueras, calles estrechas, relación con gargantas, paisaje agrario, segunda residencia y atractivo turístico.

Sin embargo, su situación diagnóstica no es homogénea. Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera y Valverde de la Vera presentan con mayor claridad problemas de vivienda vacía, deterioro, envejecimiento, coste de rehabilitación, ausencia de Plan Especial operativo y dependencia de informes patrimoniales. Villanueva de la Vera muestra un perfil distinto: existe rehabilitación e inversión, pero orientada en buena medida hacia segunda residencia, alojamiento turístico o uso estacional, con escasez de alquiler estable para población residente o trabajadora.

La implicación diagnóstica es que La Vera necesita una estrategia combinada de **conservación activa, vivienda, turismo sostenible, integración de instalaciones contemporáneas, gestión de gargantas, accesibilidad y apoyo técnico comarcal**.

4.2.4. | Núcleos serranos de Sierra de Gata

Gata, Hoyos y Robledillo de Gata forman un grupo de pequeña escala, fuerte identidad paisajística y alta sensibilidad territorial. Los tres municipios se integran en el Plan Territorial de Sierra de Gata y comparten condicionantes vinculados a laderas, cauces, monte, accesibilidad, arquitectura tradicional, riesgo de incendio y capacidad municipal limitada.

Gata mantiene una base residencial significativa, pero vulnerable por la dificultad de rehabilitación, los costes, la tramitación y la adaptación de infraestructuras. Hoyos es un caso de declaración reciente, lo que permite plantearlo como oportunidad de gestión temprana antes de que se consolide una dinámica de autorización caso a caso sin instrumento específico. Robledillo de Gata presenta una situación especialmente delicada por su pequeña escala, protección integral, ausencia de catálogo sistematizado, afección hidráulica del río Árrago, presión turística y existencia de viviendas en situación crítica según la información municipal.

La implicación diagnóstica es que Sierra de Gata requiere soluciones adaptadas a municipios pequeños, con atención a **topografía, accesibilidad, vivienda tradicional, cubiertas, incendios, cauces, turismo rural y asistencia técnica supramunicipal**.

4.2.5. | Barrios históricos especializados

Hervás y Valencia de Alcántara presentan una lectura específica porque su identidad patrimonial se centra en barrios históricos especialmente reconocibles: el **Barrio Judío** y el **Barrio Gótico**.

En Hervás, la falta de Plan Especial aprobado y de catálogo vigente plenamente operativo limita la capacidad de sectorizar el Barrio Judío, diferenciar valores internos, ordenar accesibilidad, redes, pavimentos, vivienda y turismo. La documentación municipal aporta, no obstante, una base relevante: protocolos de autoconsumo y fibra óptica, estudio de accesibilidad de pavimentos, inventario de solares vacíos y cartografía disponible.

En Valencia de Alcántara, el Barrio Gótico debe integrarse con una escala territorial más amplia: castillo, patrimonio sefardí, conjunto dolménico, campiña, pedanías, recursos naturales y frontera con Portugal. La ausencia de Plan Especial operativo limita la gestión detallada del ámbito protegido, mientras que el PGM en tramitación y la Agenda 2030 local pueden convertirse en oportunidades para ordenar una estrategia más amplia.

La implicación diagnóstica es que estos barrios necesitan instrumentos específicos que permitan **sectorizar, graduar protecciones, mejorar accesibilidad, activar vivienda y ordenar su función turística y cultural**.

4.2.6. | Recintos amurallados y sistemas defensivos

Los recintos amurallados y sistemas defensivos aparecen como una de las constantes patrimoniales más relevantes de la red. Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Galisteo y Granadilla presentan murallas, castillos, puertas, recintos o elementos defensivos que condicionan su estructura urbana, imagen, accesos, recorridos, espacios libres, turismo y conservación preventiva.

El caso de Galisteo es especialmente significativo porque el valor principal se concentra en el recinto amurallado, La Picota y la iglesia, mientras que el tejido residencial intramuros es heterogéneo y no siempre presenta valores arquitectónicos homogéneos. Esta situación exige diferenciar entre protección del recinto, bienes monumentales, viviendas ordinarias, ruinas y posibles ámbitos de oportunidad.

En Granadilla, el recinto amurallado define un caso excepcional: no se trata de un casco histórico habitado, sino de un poblado medieval deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal, con usos educativos, turísticos, culturales y memoriales.

La implicación diagnóstica es que las murallas deben entenderse como **sistemas urbanos y territoriales**, no solo como elementos monumentales. Su conservación afecta a vivienda intramuros, accesibilidad, recorridos, seguridad, paisaje, titularidad, mantenimiento y coordinación institucional.

4.2.7. | Conjuntos con reconocimiento internacional

Cáceres y Guadalupe requieren una lectura específica por su proyección internacional. Cáceres, como Ciudad Patrimonio Mundial, exige una gestión avanzada de ciudad histórica compleja. Guadalupe, con el Monasterio de Santa María de Guadalupe inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial, no debe reducirse a su bien monumental principal, sino entenderse como un sistema integrado de Monasterio, Puebla, arquitectura popular, arquitectura del agua, granjas históricas, ermitas, cauces, caminos, huertas, paisaje y Geoparque Villuercas-Ibores-Jara.

La implicación diagnóstica es que estos municipios necesitan modelos de gestión que **combinen conservación patrimonial, uso público, turismo, vivienda, movilidad, comercio, paisaje e imagen institucional**, evitando tanto la musealización como la pérdida de vida cotidiana.

4.2.8. | Protección extensa sobre tejido heterogéneo

Brozas y Galisteo son dos casos especialmente representativos de una problemática que también aparece parcialmente en otros municipios: la protección patrimonial se proyecta sobre ámbitos amplios o tejidos heterogéneos, donde no todos los inmuebles tienen el mismo valor, estado, función o sensibilidad.

En Brozas, la entrevista municipal señala una afección muy extensa del ámbito protegido y la necesidad de un instrumento que estudie el casco "casa por casa", graduando protecciones y diferenciando bienes monumentales, viviendas tradicionales, edificaciones recientes, inmuebles ordinarios y grandes contenedores patrimoniales.

En Galisteo, la falta de delimitación gráfica operativa del ámbito y de su zona de afección genera inseguridad administrativa y remisiones prudenciales a Patrimonio.

La implicación diagnóstica es que estos municipios necesitan **delimitación clara, inventario, catálogo operativo, Plan Especial y criterios diferenciados de intervención**.

4.2.9. | Caso singular: Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla constituye una categoría propia. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el antiguo Poblado de Granadilla, asentamiento medieval amurallado, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal.

En este caso, no resultan aplicables de forma ordinaria las categorías de vivienda permanente, comercio local o vida cotidiana del casco. El diagnóstico debe centrarse en **conservación patrimonial, uso público, actividad educativa, turismo cultural, memoria de antiguos habitantes, infraestructuras básicas, accesibilidad, servicios al visitante y gobernanza interadministrativa.**

El Plan Director promovido por OAPN/TRAGSA puede aportar inventario, diagnóstico constructivo y programación técnica, pero no debe confundirse con un Plan Especial urbanístico-patrimonial. La ficha municipal insiste en la necesidad de coordinar titularidad estatal, Ayuntamiento, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, programas educativos, Obispado, Diputación y otros agentes implicados.

4.2.10. | Lectura municipal sintética

Tabla 4.2.10 Posición diagnóstica principal por municipio

Municipio / ámbito	Posición diagnóstica principal	Clave de diagnóstico
Brozas	Protección extensa sobre tejido heterogéneo	Necesidad de Plan Especial, graduación de protecciones, criterios diferenciados y ayudas.
Cabezuela del Valle	Núcleo de valle con pérdida funcional del corazón histórico	Recuperación residencial y comercial del entorno de soportales/reportales y Plaza de Extremadura.
Cáceres	Ciudad Patrimonio Mundial de gestión avanzada	Coordinación de usos, Plan de Gestión, residencia, turismo, eventos, arqueología e infraestructuras.
Coria	Cabecera histórica amurallada con revisión de Plan Especial	Actualización normativa, muralla, eventos, grandes inmuebles y vivienda debilitada.
Cuacos de Yuste	Núcleo verato con protección histórica singular	Plan Especial, vivienda vacía, rehabilitación, infraestructuras y retorno económico del turismo.
Galisteo	Recinto amurallado con tejido intramuros heterogéneo	Delimitación operativa, muralla, La Picota, ruinas y diferenciación de valores.
Garganta la Olla	Núcleo verato representativo con deterioro residencial	Rehabilitación de viviendas, ruina, costes, calles estrechas y programas por ámbitos.
Gata	Núcleo serrano todavía habitado y vulnerable	Evitar deterioro progresivo mediante rehabilitación, accesibilidad, infraestructuras y apoyo técnico.
Guadalupe	Conjunto con reconocimiento internacional y sistema patrimonial territorial	Integrar Monasterio, Puebla, paisaje, vivienda, movilidad, turismo y comercio local.
Hervás	Barrio histórico especializado con presión turística	Plan Especial, catálogo, sectorización, accesibilidad, redes y equilibrio residencial.
Hoyos	Conjunto Histórico de declaración reciente	Gestión temprana, criterios claros, vivienda vacía, comunidad energética y edificios públicos.
Pasarón de la Vera	Núcleo verato con superposición de protecciones y vaciamiento	Plan Especial, pedagogía patrimonial, vivienda, fibra, energía y retorno social de la protección.
Plasencia	Ciudad histórica viva con instrumentos vigentes	Actualización, Plaza Mayor, comercio, ruido, logística, vivienda y espacio público.
Robledillo de Gata	Núcleo serrano de máxima sensibilidad	Protección integral, ausencia de catálogo, afección hidráulica, vivienda crítica y turismo elevado.
Trujillo	Ciudad monumental con Plan Especial desactualizado	Revisión normativa, PGM, vivienda vacía, turismo, energía, redes y accesibilidad monumental.

Municipio / ámbito	Posición diagnóstica principal	Clave de diagnóstico
Valencia de Alcántara	Barrio histórico fronterizo y territorio patrimonial amplio	Barrio Gótico, dólmenes, castillo, frontera, vivienda antigua y estrategia turística integrada.
Valverde de la Vera	Núcleo verato de alto valor y fragilidad residencial	Vivienda cerrada, ruinas, envejecimiento, propietarios ausentes, accesibilidad y oficina técnica.
Villanueva de la Vera	Núcleo activo con desequilibrio turístico-residencial	Rehabilitación turística, segunda residencia, falta de alquiler estable y presión sobre gargantas.
Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Caso singular no residencial	Gobernanza interadministrativa, infraestructuras básicas, conservación, uso educativo y turismo cultural.

4.2.11. | Implicación operativa de las tipologías

La clasificación anterior permite orientar el diagnóstico posterior de forma más precisa. Cada apartado temático del capítulo 4 deberá tener en cuenta que los problemas no se distribuyen de manera uniforme.

La **ausencia de Plan Especial** no tiene las mismas consecuencias en un núcleo de pequeña escala con vivienda vacía que en una ciudad con instrumentos vigentes pero desactualizados. La **vivienda vacía** no significa lo mismo en Pasarón de la Vera, Trujillo, Cabezuela del Valle, Robledillo de Gata o Granadilla. La **presión turística** no tiene el mismo efecto en Cáceres, Villanueva de la Vera, Guadalupe, Hervás o Robledillo. La **accesibilidad** tampoco se manifiesta igual en una ciudad monumental, un barrio judío, un núcleo serrano o un recinto amurallado.

Por tanto, el diagnóstico integrado debe trabajar con una doble escala: por un lado, identificar problemas comunes de la red; por otro, reconocer la intensidad y naturaleza específica de esos problemas en cada familia de municipios.

Esta lectura tipológica será la base para los apartados siguientes, comenzando por el análisis del **planeamiento, la protección patrimonial y la gestión operativa**, uno de los factores más determinantes para la viabilidad de cualquier estrategia de regeneración.

4.3. | Planeamiento, protección patrimonial y gestión operativa

El planeamiento urbanístico y los instrumentos de protección patrimonial constituyen uno de los factores más determinantes para la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. La declaración patrimonial reconoce el valor cultural de estos ámbitos, pero su gestión cotidiana depende de la existencia de **instrumentos claros, actualizados, aplicables y adaptados a la realidad municipal**.

El análisis de las fichas municipales confirma que la red provincial presenta una situación muy desigual. Existen municipios con Plan Especial vigente y estructuras técnicas consolidadas, municipios con instrumentos vigentes pero necesitados de actualización, municipios con Plan Especial iniciado o previsto pero no operativo, municipios sin instrumento específico aprobado y casos singulares en los que existen documentos técnicos complementarios que no sustituyen al planeamiento de protección.

Esta diversidad obliga a superar una lectura simplificada basada únicamente en la existencia o no de Plan Especial. Desde el punto de vista diagnóstico, lo relevante es analizar **el grado de madurez y operatividad real de los instrumentos disponibles**, su capacidad para orientar intervenciones ordinarias, su actualización frente a demandas contemporáneas y la capacidad municipal para aplicarlos de forma efectiva.

4.3.1. | Desigualdad en el grado de madurez de los instrumentos de protección

La red provincial combina situaciones muy distintas en materia de planeamiento y protección patrimonial. En un extremo se sitúan municipios como Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria, que disponen de instrumentos específicos de protección y mayor capacidad de gestión municipal. En el otro, se encuentran numerosos municipios rurales donde la gestión del Conjunto Histórico depende en gran medida de informes patrimoniales caso a caso, al no existir Plan Especial aprobado y operativo.

En **Cáceres**, la situación no responde a una carencia instrumental básica, sino a la necesidad de coordinar un Plan Especial histórico, un PGM vigente, herramientas SIG, condición de Patrimonio Mundial y un Plan de Gestión en desarrollo.

En **Plasencia**, el Plan Especial del Recinto Amurallado permite una gestión municipal más próxima, mediante comisión y criterios específicos, aunque la ficha municipal identifica necesidades de actualización, especialmente en accesibilidad, actividad económica, espacio público, vivienda, ruido y logística urbana.

En **Trujillo**, el Plan Especial vigente constituye una herramienta relevante, pero se percibe como desactualizado ante cuestiones como fotovoltaica, aerotermia, SATE, fibra óptica, redes aéreas, carpinterías, vivienda turística, accesibilidad y rehabilitación energética.

En **Coria**, el Plan Especial vigente, sus modificaciones posteriores y los protocolos técnicos permiten una gestión más estructurada, pero la revisión contratada del instrumento confirma la necesidad de actualizar criterios sobre instalaciones contemporáneas, vivienda, eventos, muralla, grandes inmuebles y usos compatibles.

Junto a estos casos, buena parte de los municipios carece de Plan Especial aprobado y operativo. Esto ocurre, con distintos matices, en Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Galisteo, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara y Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla.

Tabla 4.3.1 Grados de madurez del planeamiento de protección

Situación diagnóstica	Municipios representativos	Lectura operativa
Plan Especial vigente y mayor capacidad de gestión	Cáceres, Plasencia	Existe instrumento específico y estructura técnica, aunque deben coordinarse con nuevas demandas urbanas, sociales y patrimoniales.
Plan Especial vigente pero necesitado de revisión o actualización	Trujillo, Coria	El instrumento existe, pero no responde plenamente a demandas actuales de energía, telecomunicaciones, accesibilidad, vivienda, turismo o usos contemporáneos.
Planeamiento general reciente, pero sin Plan Especial aprobado	Guadalupe	El PGM de 2019 aporta una base urbanística sólida, pero los bienes internos del Conjunto Histórico quedan pendientes del futuro Plan Especial.
Plan Especial iniciado, previsto o en trámite, pero no operativo	Valverde de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara, Guadalupe	Existen antecedentes, previsiones o documentos en elaboración, pero no una herramienta aprobada que regule de forma efectiva las intervenciones.
Sin Plan Especial aprobado, con catálogo o determinaciones patrimoniales	Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Pasarón de la Vera, Galisteo, Hoyos, Villanueva de la Vera	La protección se gestiona mediante normativa general, catálogo, declaración BIC o informes de Patrimonio, con menor previsibilidad local.
Sin Plan Especial ni catálogo sistematizado suficiente	Robledillo de Gata	La protección integral del núcleo no se acompaña de catálogo ni gradación de niveles, lo que dificulta una gestión diferenciada.
Documento técnico complementario no equivalente a Plan Especial	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	El Plan Director de OAPN/TRAGSA puede aportar inventario y programación técnica, pero no sustituye al instrumento urbanístico-patrimonial de protección.
Patrimonio etnológico	La arquitectura popular, los oficios, los usos y la cultura local forman parte del valor patrimonial.	
Medidas de estímulo	La conservación debe acompañarse de ayudas, incentivos y viabilidad económica.	

4.3.2. | Efectos de la ausencia de Plan Especial operativo

La ausencia de Plan Especial o instrumento equivalente tiene efectos directos sobre la gestión diaria de los Conjuntos Históricos. En los municipios sin instrumento específico aprobado, las actuaciones suelen depender de informes de la administración competente en patrimonio, incluso cuando se trata de obras ordinarias de mantenimiento, rehabilitación, sustitución de carpinterías, reparación de cubiertas, instalaciones, placas solares, fibra óptica, apertura de huecos o actuaciones sobre inmuebles deteriorados.

Esta situación no debe interpretarse como una crítica a la tutela patrimonial. La intervención de Patrimonio es necesaria para garantizar la conservación de los valores protegidos. El problema aparece cuando no existe un marco local suficientemente claro que permita anticipar criterios, graduar protecciones y diferenciar entre bienes monumentales, inmuebles de valor ambiental, viviendas ordinarias, edificaciones recientes, elementos discordantes o inmuebles en ruina.

En **Brozas**, la combinación de declaración BIC reciente, ámbito protegido amplio, tejido urbano heterogéneo y ausencia de Plan Especial genera una dependencia elevada de informes patrimoniales y dificulta la gestión ordinaria de licencias, rehabilitación, vivienda, instalaciones y grandes inmuebles. La entrevista municipal apunta incluso a una percepción de afección muy extensa sobre el casco, que deberá interpretarse como lectura municipal cualitativa y no como medición cartográfica cerrada.

En **Cabezuela del Valle**, la falta de Plan Especial se vincula directamente con la dificultad para recuperar el entorno de soportales/reportales y Plaza de Extremadura, donde se concentran problemas de vivienda vacía, pérdida comercial, rehabilitación costosa y percepción social negativa de la protección patrimonial.

En **Garganta la Olla**, la entrevista municipal señala que actuaciones ordinarias dentro del casco histórico se remiten a Patrimonio, incluidas intervenciones interiores o de pequeña entidad. Esta dinámica incrementa plazos, costes y complejidad, especialmente en viviendas abandonadas, expedientes de ruina y rehabilitación de arquitectura tradicional.

En **Pasarón de la Vera**, la ausencia de Plan Especial se agrava por la superposición de protecciones BIC: Conjunto Histórico, Iglesia de El Salvador y Palacio de los Condes de Osorno. La entrevista municipal identifica criterios percibidos como poco previsibles, problemas con carpinterías, placas solares, fibra óptica y una percepción social compleja del patrimonio como carga administrativa y económica.

En **Hoyos**, la declaración reciente como Conjunto Histórico abre una oportunidad para ordenar la gestión desde el inicio. La ausencia de Plan Especial tras la declaración de 2024 puede consolidar una dinámica de informes caso a caso si no se acompaña de criterios claros, catálogo o instrumento específico temprano.

En **Robledillo de Gata**, la ausencia de Plan Especial se combina con la inexistencia de catálogo sistematizado y con una protección integral del núcleo urbano. Esta situación dificulta la diferenciación entre inmuebles de alto valor, viviendas ordinarias, edificaciones deterioradas, elementos transformados y ámbitos afectados por el dominio público hidráulico del río Árrago.

4.3.3. | Instrumentos existentes pero desactualizados

La existencia de Plan Especial no garantiza por sí sola una gestión plenamente eficaz. En varios municipios con instrumentos vigentes, el diagnóstico no se centra en la ausencia de planeamiento, sino en su **anti-güedad, falta de actualización o insuficiente adaptación a demandas contemporáneas**.

Este es el caso de **Trujillo**, donde el Plan Especial vigente ha permitido una gestión municipal más directa, pero se considera insuficiente para resolver cuestiones que no estaban plenamente presentes en el momento de su redacción: fotovoltaica, aerotermia, SATE, fibra óptica, redes aéreas, vivienda turística, rótulos, terrazas, mobiliario urbano, accesibilidad, eficiencia energética o rehabilitación de viviendas vacías.

En **Coria**, la existencia de Plan Especial, modificaciones y protocolos técnicos demuestra una base de gestión más avanzada. Sin embargo, la revisión contratada del instrumento confirma que el municipio necesita incorporar criterios actualizados para instalaciones contemporáneas, eficiencia energética, vivienda, eventos, peñas de San Juan, grandes inmuebles patrimoniales, muralla y actividad turística.

En **Plasencia**, el Plan Especial del Recinto Amurallado permite funcionamiento de comisión, análisis próximo de expedientes y cierta capacidad de adaptación. No obstante, la ficha identifica necesidades de actualización ante problemas de pavimentos, Plaza Mayor, carga y descarga, ruido, hostelería, accesibilidad, comercio, vivienda y locales cerrados.

En **Cáceres**, la cuestión es aún más compleja. La ciudad dispone de PGM, Plan Especial, catálogo, SIG municipal y experiencia de gestión, pero su condición de Ciudad Patrimonio Mundial exige una coordinación estratégica superior. El Plan de Gestión en desarrollo se plantea como herramienta para ordenar usos, accesibilidad, ruidos, vibraciones, espacio público, residencia, turismo, eventos, arqueología e infraestructuras.

Por tanto, el diagnóstico debe distinguir entre **carencia de instrumento y necesidad de actualización de instrumento**. Ambas situaciones requieren respuestas diferentes: en unos casos, redacción o impulso de Plan Especial; en otros, revisión, adaptación normativa, protocolos técnicos, actualización de catálogos y coordinación con planes de gestión.

4.3.4. | Catálogos, delimitaciones y graduación de protecciones

Los catálogos patrimoniales y las delimitaciones cartográficas constituyen herramientas básicas para la gestión de los Conjuntos Históricos. Sin embargo, el análisis municipal muestra una gran heterogeneidad en su existencia, actualización, nivel de detalle y operatividad.

Algunos municipios cuentan con catálogo vinculado al planeamiento vigente, como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Trujillo, Plasencia o Valencia de Alcántara. No obstante, la existencia de catálogo no siempre implica que este funcione como herramienta viva de gestión, ni que incorpore información actualizada sobre estado de conservación, vivienda vacía, inmuebles en ruina, edificios en riesgo o necesidades de intervención.

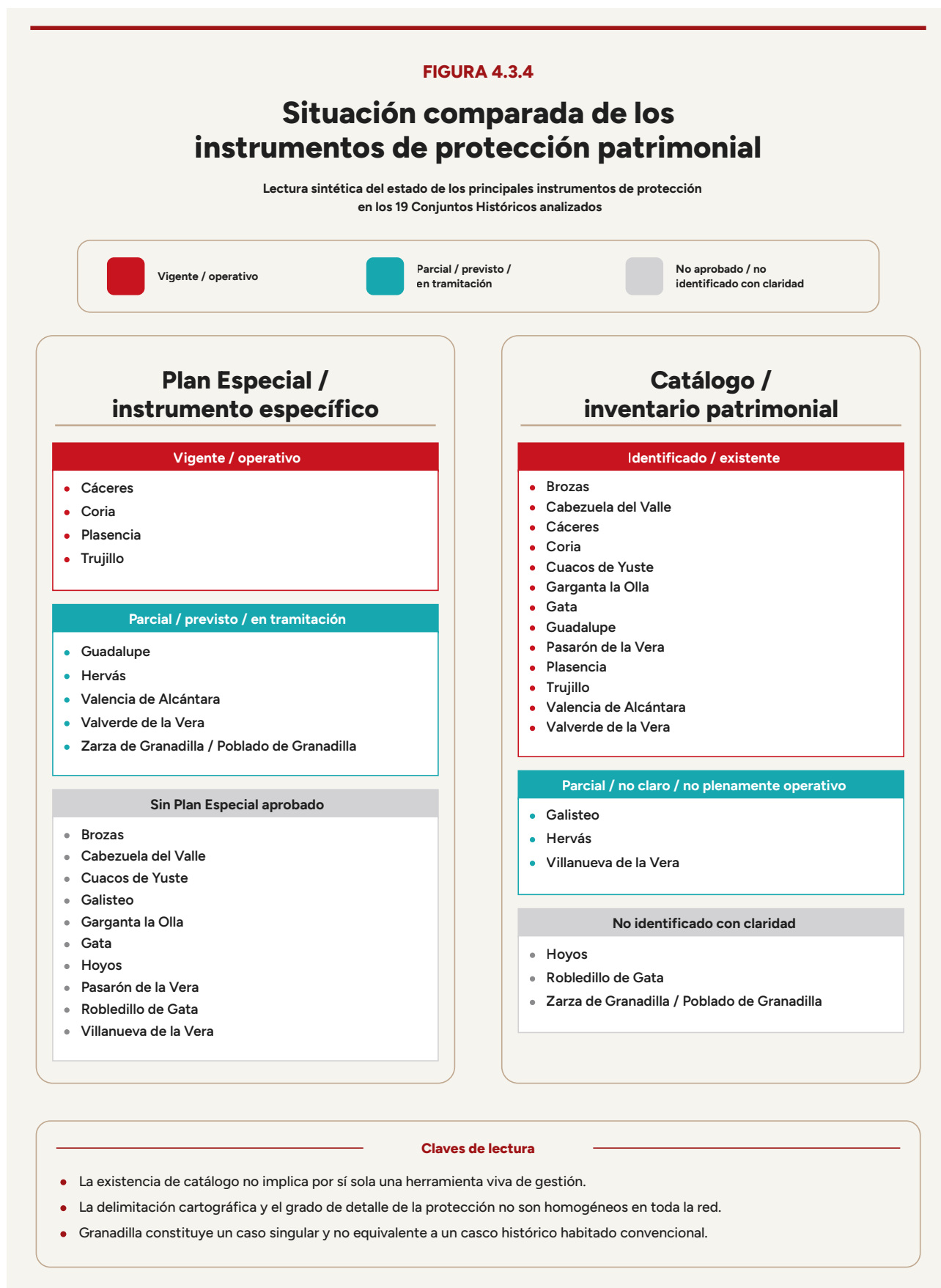
En **Guadalupe**, el PGM vigente desde 2019 incorpora catálogo y delimitación gráfica precisa del Conjunto Histórico y su entorno, pero los bienes internos del ámbito histórico quedan remitidos al futuro Plan Especial. Esta situación muestra que puede existir una base urbanística avanzada y, al mismo tiempo, faltar una herramienta pormenorizada para la gestión inmueble a inmueble del Conjunto Histórico.

En **Galisteo**, la ficha identifica como problema la falta de una delimitación gráfica clara y plenamente operativa del Conjunto Histórico y de su zona de afección. La aplicación prudencial de un ámbito aproximado genera inseguridad administrativa y remisiones a Patrimonio incluso en situaciones donde no siempre existe certeza sobre la afección.

En **Hervás**, la ausencia de catálogo vigente plenamente operativo y de Plan Especial aprobado dificulta la sectorización del Barrio Judío y la diferenciación entre áreas de mayor valor histórico y ámbitos de evolución urbana o borde donde podrían admitirse criterios más flexibles.

En **Villanueva de la Vera**, no se ha identificado con la información disponible un catálogo independiente equivalente al de otros municipios, aunque las Normas Subsidiarias incorporan determinaciones de protección. Esta situación limita la capacidad de ordenar con detalle la relación entre vivienda, rehabilitación, turismo, segunda residencia, instalaciones contemporáneas y presión sobre gargantas.

Figura 4.3.4. Situación del planeamiento de protección y disponibilidad cartográfica: municipios con Plan Especial vigente, en revisión, en trámite/no operativo, sin Plan Especial, con catálogo, sin catálogo identificado y caso singular de Granadilla.



4.3.5. | Criterios de intervención ante demandas contemporáneas

Uno de los problemas más repetidos en las fichas municipales es la falta de criterios claros y homogéneos para resolver demandas contemporáneas en ámbitos patrimoniales. Esta cuestión aparece tanto en municipios sin Plan Especial como en municipios con instrumentos vigentes pero antiguos.

Entre las materias más conflictivas se identifican:

- placas solares y autoconsumo;
- comunidades energéticas;
- aerotermia y climatización;
- SATE y aislamiento térmico;
- fibra óptica y telecomunicaciones;
- cableado aéreo y redes en fachada;
- soterramiento de instalaciones;
- carpinterías exteriores;
- persianas, postigos y sistemas de oscurecimiento;
- apertura o modificación de huecos;
- materiales de cubierta;
- garajes y adaptación funcional de viviendas;
- pavimentos y reposición de zanjas;
- rótulos, toldos, terrazas y mobiliario urbano.

En La Vera, las fichas de Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera y Villanueva de la Vera muestran que estas cuestiones se relacionan directamente con la viabilidad de rehabilitar vivienda tradicional, mantener residencia estable, mejorar el confort térmico, desplegar fibra óptica y compatibilizar protección patrimonial con turismo, segunda residencia y vida cotidiana.

En Sierra de Gata, Gata, Hoyos y Robledillo de Gata muestran tensiones similares en municipios de pequeña escala, donde los sobrecostes y la falta de previsibilidad pueden desincentivar la rehabilitación y agravar el deterioro del parque edificado.

En Trujillo y Coria, la cuestión no es tanto la ausencia de estructura técnica, sino la necesidad de incorporar a los instrumentos vigentes criterios actualizados para resolver estas materias con seguridad jurídica y coherencia patrimonial.

El diagnóstico apunta, por tanto, a una necesidad clara: disponer de **criterios comunes supramunicipales**, adaptables a cada tipología territorial y arquitectónica, que ayuden a Ayuntamientos, técnicos, propietarios, proyectistas y empresas suministradoras a intervenir con mayor previsibilidad.

4.3.6. | Procedimiento, plazos y percepción social de la protección

La forma en que se tramitan las intervenciones tiene efectos directos sobre la conservación patrimonial. Cuando los procedimientos se perciben como largos, inciertos o costosos, los propietarios pueden aplazar obras, desistir de rehabilitar, optar por soluciones fuera del ámbito protegido o dejar avanzar el deterioro de los inmuebles.

En municipios pequeños, esta percepción aparece de forma recurrente. Las entrevistas municipales apuntan a demoras, necesidad de subsanaciones, costes técnicos, incertidumbre y dificultad para explicar a vecinos y propietarios qué soluciones son admisibles. Esta situación afecta especialmente a viviendas tradicionales con problemas de cubierta, humedades, carpinterías, accesibilidad interior, ruina o necesidad de adaptación funcional.

En **Cabezuela del Valle**, la ficha recoge una percepción social negativa hacia el régimen de protección, con vecinos que llegan a plantear cómo podrían “salirse” del Conjunto Histórico. En **Pasarón de la Vera**, la entrevista introduce de forma clara la dimensión sociológica del problema: parte de la población no habría asumido el patrimonio como oportunidad, sino como carga burocrática y económica.

Esta cuestión es esencial para el Plan. La regeneración sostenible no puede basarse únicamente en normas de protección. Necesita **pedagogía patrimonial, retorno social visible, ayudas, asistencia técnica, criterios claros y procedimientos comprensibles**. Sin esos elementos, la protección puede perder legitimidad social, especialmente en municipios donde la población residente envejece y el mercado inmobiliario no compensa los costes de rehabilitación.

4.3.7. | Capacidad técnica municipal y necesidad de apoyo supramunicipal

La capacidad técnica municipal es un factor decisivo para aplicar el planeamiento, tramitar licencias, orientar a propietarios, preparar proyectos, coordinar compañías suministradoras, impulsar ayudas, inventariar vivienda vacía o actuar sobre inmuebles en riesgo.

Las ciudades históricas de mayor escala disponen de estructuras técnicas más consolidadas, pero gestionan problemas más complejos. Los municipios pequeños, por su parte, conocen bien sus problemas, pero dependen con frecuencia de oficinas mancomunadas, servicios técnicos compartidos, asistencia externa o informes autonómicos.

En La Vera, varias fichas apuntan a la necesidad de reforzar el papel de la Mancomunidad y recuperar modelos de acompañamiento técnico similares a las antiguas Áreas de Rehabilitación Integrada. Valverde de la Vera plantea de forma expresa la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente; Cuacos de Yuste y Pasarón de la Vera identifican la pérdida de proximidad técnica como una debilidad para propietarios y Ayuntamiento.

En Sierra de Gata, Hoyos se apoya en la oficina técnica de la Mancomunidad, aunque con carga de trabajo elevada, y Robledillo de Gata requiere coordinación con OTUDTS, Patrimonio y Confederación Hidrográfica por la afección del río Árrago.

En Valencia de Alcántara, la entrevista valora positivamente la experiencia de las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral, en las que existía acompañamiento técnico próximo, arquitecto y arqueólogo, ayudas y mayor capacidad para orientar a vecinos.

El diagnóstico confirma, por tanto, que la regeneración patrimonial necesita una **estructura de apoyo supramunicipal estable**, capaz de complementar la capacidad municipal, reducir incertidumbre, generar criterios comunes y facilitar la ejecución de futuras actuaciones.

4.3.8. | Caso singular de Granadilla

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla requiere una lectura diferenciada. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado del municipio, sino con el antiguo Poblado de Granadilla, asentamiento medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal y con usos educativos, turísticos, culturales y memoriales.

En este caso, la ausencia de Plan Especial no tiene los mismos efectos que en un casco histórico residencial. No existe una problemática ordinaria de vivienda permanente, comercio local o vida cotidiana del casco. El reto principal se sitúa en la **gobernanza interadministrativa, conservación del recinto, infraestructuras básicas, uso público, accesibilidad, actividad educativa, servicios al visitante y coordinación entre Plan Director y futuro instrumento urbanístico-patrimonial**.

La ficha municipal identifica un Plan Director de Granadilla en redacción o desarrollo por OAPN/TRAGSA. Este documento puede aportar inventario, diagnóstico constructivo, prioridades de intervención y programación técnica, pero no debe confundirse con un Plan Especial de Protección.

Por tanto, Granadilla debe quedar fuera de las categorías ordinarias de gestión municipal de casco habitado. Su diagnóstico debe construirse sobre la coordinación entre Ayuntamiento, OAPN, TRAGSA, Ministerio, Junta de Extremadura, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos, Diputación de Cáceres y agentes vinculados a turismo y memoria social.

4.3.9. | Síntesis diagnóstica del planeamiento y la gestión operativa

Tabla 4.3.9 Diagnóstico operativo del planeamiento y la gestión patrimonial

Cuestión diagnosticada	Manifestación en la red provincial	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Ausencia de Plan Especial aprobado	Dependencia de informes patrimoniales, incertidumbre, tramitación más compleja y falta de criterios locales.	Brozas, Cabezuela, Cuacos, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón, Galisteo, Villanueva, Robledillo	Priorizar Planes Especiales, instrumentos equivalentes o criterios provisionales comunes.

Cuestión diagnosticada	Manifestación en la red provincial	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Plan Especial vigente pero desactualizado	Dificultad para resolver energía, fibra, accesibilidad, turismo, vivienda y usos contemporáneos.	Trujillo, Coria, Plasencia, Cáceres	Revisar, actualizar o complementar instrumentos vigentes.
Instrumentos en trámite o iniciados pero no operativos	Existencia de antecedentes o documentos, pero sin capacidad efectiva de gestión.	Valverde de la Vera, Hervás, Guadalupe, Valencia de Alcántara	Reimpulsar documentos, coordinar con PGM y definir prioridades de aprobación.
Catálogos insuficientes o no sistematizados	Falta de gradación de valores, protección poco diferenciada y dificultad para priorizar actuaciones.	Robledillo, Galisteo, Hoyos, Villanueva, Guadalupe	Elaborar o actualizar catálogos operativos e inventarios vivos.
Delimitaciones poco operativas	Inseguridad sobre ámbitos afectados y remisiones prudenciales a Patrimonio.	Galisteo, Hoyos, Granadilla, varios municipios con cartografía auxiliar pendiente de contraste	Consolidar base cartográfica homogénea de delimitaciones y entornos.
Criterios no siempre previsible	Dificultad para proyectar, presupuestar y explicar soluciones a vecinos.	Pasarón, Cabezuela, Brozas, Gata, Hoyos, Garganta la Olla	Generar guías de intervención y criterios compartidos.
Conflictos con transición energética y digital	Placas solares, fibra, cableado, climatización, aerotermia, SATE y redes.	La Vera, Sierra de Gata, Trujillo, Coria, Hervás, Valencia	Definir protocolos técnicos vinculados a patrimonio y compañías suministradoras.
Capacidad técnica municipal desigual	Municipios pequeños con dificultad para tramitar, acompañar, inventariar y programar actuaciones.	La Vera, Sierra de Gata, Brozas, Galisteo, Valencia, Granadilla	Impulsar asistencia técnica supramunicipal, oficinas patrimoniales o modelos tipo ARI.
Gobernanza interadministrativa compleja	Intervienen múltiples administraciones, titulares y organismos sectoriales.	Granadilla, Cáceres, Guadalupe, Coria	Crear mecanismos de coordinación estables y claros.

4.3.10. | Conclusión del apartado

El diagnóstico del planeamiento, la protección patrimonial y la gestión operativa confirma que la red provincial de Conjuntos Históricos se encuentra en una situación desigual. Algunos municipios disponen de instrumentos consolidados, aunque necesitados de actualización; otros carecen de Plan Especial aprobado; otros cuentan con catálogos o determinaciones parciales; y algunos presentan situaciones singulares que requieren modelos específicos de coordinación.

La principal conclusión es que la regeneración sostenible no puede apoyarse únicamente en la declaración patrimonial. Necesita instrumentos operativos capaces de traducir la protección en **criterios claros, aplicables y proporcionados**, adaptados a la diversidad de tejidos urbanos, arquitecturas tradicionales, capacidades municipales y demandas contemporáneas.

Desde una lectura técnica, las prioridades de este bloque son:

- impulsar o culminar Planes Especiales de Protección en municipios sin instrumento operativo;
- actualizar Planes Especiales vigentes cuando no respondan a los retos actuales;
- revisar y completar catálogos e inventarios patrimoniales;
- consolidar delimitaciones cartográficas homogéneas;
- definir criterios comunes para energía, telecomunicaciones, accesibilidad, vivienda e instalaciones contemporáneas;
- reforzar la asistencia técnica a municipios pequeños;
- recuperar modelos de acompañamiento técnico tipo ARI;
- coordinar a Junta de Extremadura, Diputación de Cáceres, Ayuntamientos, Mancomunidades, organismos sectoriales y titulares patrimoniales.

Estas cuestiones se conectan directamente con los apartados siguientes del diagnóstico, especialmente con el estado del patrimonio edificado, la vivienda, la accesibilidad, las infraestructuras contemporáneas y la gobernanza.

4.4. | Estado del patrimonio edificado y conservación activa

El estado del patrimonio edificado constituye una de las dimensiones centrales del diagnóstico integrado. Los Conjuntos Históricos provinciales reúnen **arquitectura tradicional, vivienda histórica, edificios monumentales, grandes inmuebles patrimoniales, recintos amurallados, espacios religiosos, edificios públicos, elementos defensivos, construcciones auxiliares y patrimonio privado de valor ambiental**. Su conservación depende tanto de su estado material como de la capacidad de mantenerlos en uso, intervenir sobre ellos con criterios adecuados y evitar procesos de deterioro acumulativo.

El análisis transversal de las fichas municipales confirma que no existe una situación homogénea. En algunos municipios no se detecta un problema generalizado de abandono, sino necesidades de mantenimiento, actualización de instrumentos y gestión de inmuebles complejos. En otros, especialmente en núcleos rurales de menor escala, aparecen de forma recurrente **viviendas vacías, cubiertas deterioradas, humedades, fachadas en mal estado, inmuebles en ruina, propietarios ausentes, herencias no resueltas y dificultades económicas** para intervenir. En casos singulares como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, el diagnóstico no se refiere a vivienda permanente, sino a la conservación de un conjunto patrimonial deshabitado, con edificios recuperados, edificios pendientes de intervención y necesidades de uso público, infraestructuras y gobernanza.

Desde esta perspectiva, el reto principal no es solo conservar edificios aislados, sino avanzar hacia una lógica de **conservación activa**. Esto implica combinar deber de conservación, ayudas, acompañamiento técnico, inventarios, programación de actuaciones, criterios de intervención, mantenimiento preventivo, recuperación de usos y capacidad municipal de seguimiento.

4.4.1. | Diversidad del patrimonio edificado

La red provincial integra tipologías edificatorias muy distintas. En las ciudades históricas de mayor escala, como Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria, el patrimonio edificado incluye grandes inmuebles monumentales, palacios, casas fuertes, edificios religiosos, murallas, equipamientos públicos, vivienda tradicional, locales comerciales y edificios de uso turístico o institucional. En estos casos, el problema principal no suele ser la ausencia total de inversión, sino la **gestión de inmuebles de gran escala, la actualización de usos, la conservación preventiva y la coordinación entre instrumentos existentes**.

En los núcleos rurales de La Vera, Sierra de Gata y Valle del Jerte, el patrimonio edificado se apoya con mayor intensidad en la arquitectura popular y tradicional. Aparecen entramados de madera, cubiertas de teja, balcones, vuelos, regateras, muros portantes, adobe, mampostería, estructuras de madera, soportales, viviendas estrechas o profundas, casas de varias plantas, dependencias agropecuarias tradicionales y elementos vinculados al agua o al paisaje. La conservación de estos sistemas constructivos exige soluciones técnicas específicas y, en muchos casos, mayor capacidad económica de la que tienen los propietarios.

En municipios como Brozas, Galisteo, Guadalupe, Hervás o Valencia de Alcántara, la lectura del patrimonio edificado debe incorporar también la existencia de ámbitos o piezas especializadas: grandes inmuebles patrimoniales, recintos amurallados, barrios históricos, arquitectura religiosa, castillos, patrimonio disperso, inmuebles de titularidad privada con valor patrimonial y recursos territoriales asociados.

Esta diversidad obliga a evitar soluciones uniformes. La conservación de una vivienda verata, una casa serrana, un palacio urbano, una muralla, un barrio judío, un recinto amurallado o un poblado histórico deshabitado requiere **criterios diferenciados**, aunque puedan compartir herramientas comunes de inventario, ayuda, asesoramiento y seguimiento.

4.4.2. | Patologías y problemas constructivos recurrentes

Las fichas municipales permiten identificar una serie de patologías recurrentes en el patrimonio edificado. Las más frecuentes son **humedades, filtraciones, deterioro de cubiertas, degradación de estructuras de madera, pérdida de estabilidad de muros, fachadas deterioradas, canalones en mal estado, carpinterías deterioradas, problemas de impermeabilización y riesgo de ruina o colapso en inmuebles sin mantenimiento**.

El caso de **Robledillo de Gata** resulta especialmente ilustrativo. La ficha identifica humedades generalizadas, deterioro de cubiertas tradicionales de teja sobre estructura de madera, problemas estructurales en muros portantes y degradación por exposición climática. También describe una secuencia de deterioro muy clara: abandono o falta de mantenimiento, filtraciones, degradación estructural y riesgo de colapso. Según la información municipal y la entrevista, se identifican aproximadamente entre 8 y 9 viviendas en situación crítica, dato que debe entenderse como aproximación municipal y no como inventario oficial cerrado.

En **Cabezuela del Valle**, los problemas constructivos se vinculan a la arquitectura tradicional del Valle del Jerte: viviendas de gran tamaño, cubiertas extensas, estructuras interiores de madera, filtraciones, humedades, dificultades de impermeabilización y elevado coste de reparación. La ficha señala, además, que en el entorno de soportales/reportales y Plaza de Extremadura la pérdida residencial y el deterioro físico están estrechamente relacionados.

En **Garganta la Olla**, la existencia de viviendas abandonadas o en mal estado, el coste de rehabilitación, la dificultad de tramitación y la incertidumbre sobre criterios patrimoniales pueden favorecer el deterioro progresivo del parque edificado tradicional. La experiencia previa del barrio de La Huerta demuestra, sin embargo, que las intervenciones coordinadas sobre fachadas, cubiertas, canalones y elementos exteriores pueden generar resultados visibles y duraderos.

En **Brozas**, la entrevista municipal transmite una percepción de deterioro progresivo del tejido histórico, con palacios en mal estado, viviendas arruinadas o en proceso de ruina, grandes edificios patrimoniales privados difíciles de mantener y problemas de humedades en edificios patrimoniales. Esta situación debe interpretarse con prudencia, al no existir un inventario municipal homogéneo, pero constituye una señal clara sobre la necesidad de conservación preventiva y programación de actuaciones.

4.4.3. | Cubiertas, fachadas y elementos visibles

Las cubiertas y fachadas aparecen como elementos especialmente sensibles. Su estado condiciona la estabilidad del inmueble, la imagen urbana del Conjunto Histórico, la seguridad de la vía pública y la percepción general de conservación.

Las cubiertas tradicionales, especialmente aquellas resueltas con teja sobre estructura de madera, requieren mantenimiento periódico. Cuando se produce entrada de agua, el deterioro se transmite rápidamente a forjados, muros, fachadas y elementos interiores. Este patrón aparece en varios municipios rurales y se vincula de forma directa con viviendas vacías, propietarios ausentes o falta de capacidad económica para intervenir.

Las fachadas, balcones, carpinterías, canalones, aleros, rejeras, revocos, morteros y huecos forman parte del paisaje urbano histórico. Su conservación no debe entenderse únicamente como cuestión estética. Son elementos que expresan sistemas constructivos tradicionales, continuidad tipológica, relación entre vivienda y calle y calidad ambiental del conjunto.

En **Trujillo**, la ficha identifica la necesidad de abordar una estrategia específica sobre fachadas, cubiertas y conservación privada, incluyendo la posible ordenanza de fachadas y ayudas asociadas como línea de oportunidad. En este caso, la cuestión se relaciona con vivienda vacía, inmuebles deteriorados, precios elevados, herencias, uso turístico y necesidad de conservación preventiva.

En **Valverde de la Vera**, la entrevista identifica viviendas cerradas, ruinas, propietarios ausentes y casos donde el Ayuntamiento ha tenido que asumir intervenciones por razones de seguridad pública. La ficha señala además la oportunidad de diseñar ayudas específicas para inmuebles en riesgo, fachadas, cubiertas y conservación preventiva.

Por tanto, las actuaciones sobre cubiertas, fachadas y elementos visibles deben tratarse como una **línea prioritaria de conservación activa**, especialmente en municipios donde el deterioro físico del caserío puede tener efectos acumulativos sobre seguridad, vivienda, imagen urbana, turismo y autoestima local.

4.4.4. | Grandes inmuebles patrimoniales y contenedores sin uso suficiente

La red provincial incluye numerosos edificios patrimoniales de gran escala: palacios, conventos, seminarios, castillos, casas fuertes, edificios religiosos, antiguos equipamientos, inmuebles nobiliarios y grandes contenedores urbanos. Estos bienes constituyen oportunidades estratégicas, pero también generan importantes cargas de conservación, financiación y gestión.

En **Coria**, la ficha destaca la dualidad entre viviendas pequeñas, próximas a situaciones de infravivienda, y grandes edificios singulares tipo palacete o complejo monumental. Entre estos últimos, el Colegio-Seminario Mayor Conciliar aparece como un inmueble de enorme superficie, con importantes necesidades de inversión y actualmente fuera de uso efectivo. La ficha identifica también la necesidad de mantener y coordinar actuaciones sobre muralla, lienzos, torres, adarves, espacios perimetrales y grandes bienes patrimoniales.

En **Plasencia**, el diagnóstico no plantea abandono generalizado, pero sí necesidades de mantenimiento en edificios públicos, inmuebles privados o religiosos, locales cerrados y viviendas con propietarios múltiples. La ficha identifica oportunidades concretas en el Ayuntamiento, la Casa del Deán, conventos y otros edificios con potencial cultural, administrativo o dotacional.

En **Cáceres**, la problemática se sitúa en una escala superior. La ciudad cuenta con instrumentos avanzados, pero también con inmuebles de gran complejidad y actuaciones patrimoniales de gran escala, como las vinculadas a muralla. La ficha subraya que el reto no es solo conservar edificios, sino hacerlos funcionales para vivienda, equipamiento, actividad cultural o uso económico compatible.

En **Brozas**, la presencia de palacios, conventos, iglesias, ermitas y grandes edificios de interés incrementa la carga patrimonial del municipio y supera, según la percepción municipal, la capacidad ordinaria del Ayuntamiento y de muchos propietarios privados.

Estos casos muestran que la regeneración debe incorporar una línea específica para **grandes inmuebles patrimoniales**, basada en inventario, estado de conservación, titularidad, usos posibles, costes, financiación, accesibilidad, compatibilidad normativa y modelo de gestión.

4.4.5. | Murallas, recintos defensivos y conservación preventiva

Las murallas, castillos y recintos defensivos tienen un peso singular en la red provincial. No son únicamente elementos monumentales, sino piezas que estructuran la forma urbana, los recorridos, la imagen del conjunto, la relación con el paisaje y la experiencia turística.

En **Coria**, el recinto amurallado constituye uno de los principales ejes de intervención. La ficha identifica actuaciones ejecutadas, previstas o en tramitación sobre lienzos, inmuebles adosados, recalces, pavimentaciones y adecuación de entornos, y señala la necesidad de coordinar estas actuaciones dentro de una estrategia común.

En **Trujillo**, el Plan Director de la Muralla aparece como una oportunidad estratégica para programar actuaciones, priorizar tramos, estimar costes, coordinar financiación y reforzar la lectura integral entre muralla, castillo, Villa, Plaza Mayor y recorridos patrimoniales.

En **Galisteo**, la muralla constituye el principal valor patrimonial del municipio, pero la protección se proyecta sobre un tejido intramuros heterogéneo. La ficha identifica la necesidad de diferenciar entre muralla, La Picota, iglesia, bienes singulares, viviendas ordinarias, inmuebles en ruina y espacios de oportunidad.

En **Granadilla**, el recinto amurallado constituye el soporte principal del conjunto histórico. Su conservación debe vincularse a edificios recuperados, edificios pendientes de intervención, uso educativo, turismo cultural, accesibilidad, servicios al visitante e infraestructuras básicas.

La conservación de sistemas defensivos exige una lógica de **mantenimiento preventivo y programación plurianual**, evitando intervenciones aisladas y favoreciendo Planes Directores, inventarios de patologías, priorización de tramos, seguridad, accesibilidad y coordinación entre administraciones.

4.4.6. | Patrimonio privado, propiedad fragmentada y dificultades de intervención

Una parte relevante del patrimonio edificado se encuentra en manos privadas. Esto afecta tanto a viviendas tradicionales como a palacios, casas señoriales, inmuebles con valor ambiental, edificios heredados, solares y construcciones en mal estado.

Las fichas muestran que la propiedad privada no constituye un problema por sí misma, pero sí puede convertirse en una barrera de conservación cuando concurren **propietarios ausentes, herencias complejas, múltiples titulares, baja capacidad económica, falta de acuerdo, desconocimiento técnico o percepción de que la protección patrimonial encarece y retrasa cualquier actuación**.

En **Valencia de Alcántara**, la ficha identifica viviendas antiguas con dificultad de adaptación, inmuebles con múltiples herederos, falta de acuerdo o coste como causas de no rehabilitación, y pérdida de residencia ordinaria en el Barrio Gótico.

En **Hervás**, la ficha señala viviendas vacías, dificultad real de rehabilitación, intervenciones constructivas inadecuadas o discordantes y riesgo de orientación excesiva del Barrio Judío hacia usos turísticos frente al uso residencial cotidiano.

En **Hoyos**, la entrevista identifica casas vacías, cubiertas deterioradas, fachadas sin estructura interior, viviendas con riesgo de desplome, inmuebles heredados sin mantenimiento y edificios públicos con humedades o goteras.

En estos contextos, el diagnóstico debe evitar una visión exclusivamente sancionadora. El deber de conservación es necesario, pero la conservación activa requiere **mediación, asistencia técnica, inventarios, ayudas, órdenes de ejecución proporcionadas, programas de rehabilitación y fórmulas de colaboración**.

4.4.7. | Arquitectura tradicional y riesgo de pérdida de saber constructivo

La conservación del patrimonio edificado no depende solo de financiación o normativa. También requiere conocimiento técnico y oficios capaces de intervenir sobre arquitectura tradicional.

Las fichas municipales identifican problemas recurrentes en cubiertas de madera, entramados, muros portantes, revocos, morteros, canalones, carpinterías, rejerías, pavimentos y soluciones tradicionales de impermeabilización. Estas intervenciones requieren mano de obra especializada y criterios técnicos compatibles con la conservación patrimonial.

En municipios como Robledillo de Gata, Gata, Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Cabezuela del Valle o Cuacos de Yuste, la arquitectura tradicional constituye el valor principal del Conjunto Histórico, pero también la principal dificultad de mantenimiento. Las exigencias sobre materiales y soluciones compatibles pueden incrementar costes, especialmente cuando no existen ayudas o acompañamiento técnico suficiente.

Desde esta lectura, el Plan debe considerar la conservación de técnicas tradicionales como una oportunidad para reforzar **oficios, empleo local, formación, guías técnicas, bancos de soluciones compatibles y programas de rehabilitación adaptados a cada comarca**.

4.4.8. | Alteraciones, intervenciones discordantes y pérdida de calidad ambiental

Junto al deterioro por abandono, las fichas identifican otro proceso relevante: la acumulación de intervenciones discordantes. Estas no siempre comprometen la estabilidad de los edificios, pero sí afectan a la calidad del paisaje urbano histórico.

Entre los problemas señalados aparecen carpinterías impropias, materiales no compatibles, huecos alterados, instalaciones visibles, cableado en fachada, reposiciones deficientes tras zanjas, pavimentos poco integrados, fachadas sin revestir, aplacados, elementos técnicos mal ubicados y soluciones contemporáneas sin integración suficiente.

En **Hervás**, la ficha identifica intervenciones constructivas inadecuadas o discordantes sobre un tejido frágil y costoso de mantener. En **Valencia de Alcántara**, se señalan pavimentos con parches, cableado y fibra visibles y necesidad de mejorar el entorno del castillo. En **Trujillo**, la actualización de criterios sobre carpinterías, SATE, redes, rótulos, terrazas y mobiliario se considera necesaria para corregir contradicciones y evitar impactos acumulativos.

La respuesta no debe ser una homogeneización artificial de los cascos históricos, sino una estrategia de **mejora progresiva de la calidad ambiental**, basada en criterios claros, acciones correctoras, coordinación con compañías suministradoras y programas de mejora exterior.

Granadilla como caso singular de conservación patrimonial no residencial

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla requiere una lectura propia. El Conjunto Histórico no es un casco habitado convencional, sino un poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal y con usos educativos, turísticos, culturales y de memoria social.

La ficha identifica edificios recuperados, edificios en proceso de intervención y edificios con necesidad de actuación urgente o riesgo de ruina. También señala una línea continuada de actuaciones públicas desde 2020 sobre inmuebles concretos, seguridad, accesibilidad, pavimentación, urbanización, instalación fotovoltaica y acondicionamiento para uso público. Sin embargo, estas actuaciones no resuelven por sí solas las

carencias estructurales del conjunto: agua potable, saneamiento, energía estable, fibra, accesibilidad exterior, servicios al visitante y regularización de la actividad global del poblado.

El Plan Director de Granadilla en desarrollo por OAPN/TRAGSA puede aportar inventario, diagnóstico constructivo, urgencias y programación de inversiones, pero no debe confundirse con un Plan Especial de Protección. Desde el punto de vista del diagnóstico, Granadilla debe tratarse como una estrategia de conservación patrimonial, uso público, infraestructuras básicas y gobernanza interadministrativa.

4.4.9. | Necesidad de inventarios y programación de la conservación

Una conclusión transversal es la falta de inventarios homogéneos y actualizados del estado del patrimonio edificado. En muchos municipios no existen bases sistemáticas sobre viviendas vacías, inmuebles en ruina, cubiertas deterioradas, edificios en riesgo, grandes inmuebles sin uso, solares, patologías, propietarios, titularidades, edificios públicos o ámbitos prioritarios.

Esta carencia limita la capacidad de priorizar actuaciones. Sin inventarios, las intervenciones tienden a ser reactivas: se actúa cuando aparece una emergencia, una caída, una queja vecinal, una oportunidad de financiación o un expediente concreto. La conservación activa exige pasar a una lógica preventiva, con información actualizada y criterios de priorización.

La necesidad de inventarios aparece de forma clara en municipios como Valverde de la Vera, Hoyos, Coria, Hervás, Trujillo, Granadilla, Brozas o Robledillo de Gata, aunque con contenidos distintos según cada caso: vivienda vacía, ruinas, edificios críticos, grandes inmuebles, murallas, edificios públicos, patrimonio privado no mantenido, redes o actuaciones urgentes.

Figura 4.3. Esquema de conservación preventiva: identificación → inventario → priorización → proyecto → financiación → ejecución → seguimiento.



4.4.10. | Síntesis diagnóstica del patrimonio edificado

Tabla 4.4.10 Estado del patrimonio edificado y necesidades de conservación activa

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Deterioro de vivienda tradicional	Cubiertas deterioradas, humedades, filtraciones, estructuras de madera dañadas, fachadas en mal estado.	Robledillo de Gata, Cabezuela del Valle, Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Hoyos, Brozas	Inventarios de inmuebles vulnerables, ayudas a cubiertas y fachadas, asistencia técnica y conservación preventiva.
Ruina o riesgo constructivo	Viviendas en ruina, inmuebles con riesgo de desplome, edificios deteriorados con afección a la vía pública.	Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Brozas, Garganta la Olla, Galisteo, Hoyos	Programas de detección temprana, órdenes proporcionadas, ayudas y protocolos de intervención urgente.
Grandes inmuebles patrimoniales	Palacios, conventos, seminarios, castillos, edificios religiosos o grandes contenedores sin uso suficiente.	Cáceres, Coria, Trujillo, Brozas, Plasencia, Guadalupe, Valencia de Alcántara	Inventario de grandes inmuebles, definición de usos compatibles, financiación y modelos de gestión.
Sistemas defensivos y murallas	Murallas, castillos, puertas, adarves, lienzos y entornos defensivos con necesidades de conservación.	Coria, Trujillo, Galisteo, Cáceres, Plasencia, Granadilla	Planes Directores, conservación preventiva, priorización de tramos, accesibilidad y puesta en valor.
Arquitectura tradicional de alto coste de mantenimiento	Entramados, cubiertas de madera, teja tradicional, revocos, carpinterías, regateras, soportales.	La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Hervás	Guías técnicas, formación de oficios, ayudas específicas y criterios comarcales de intervención.
Patrimonio privado no mantenido	Propietarios ausentes, herencias complejas, falta de acuerdo, inmuebles sin mantenimiento.	Valverde de la Vera, Valencia de Alcántara, Hoyos, Trujillo, Plasencia, Brozas	Mediación, inventarios, apoyo jurídico-técnico, incentivos y fórmulas de colaboración.
Intervenciones discordantes	Materiales impropios, carpinterías inadecuadas, instalaciones vistas, parches de pavimento, cableado.	Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo, Villanueva de la Vera, Pasarón de la Vera	Criterios preventivos, programas de mejora exterior y coordinación con empresas suministradoras.
Falta de inventarios homogéneos	Información parcial, cualitativa o no actualizada sobre estado de conservación y riesgo.	Red provincial en su conjunto	Crear inventarios vivos y cartografía operativa vinculada a seguimiento e indicadores.
Caso singular no residencial	Poblado histórico con edificios recuperados, en intervención o pendientes, sin vivienda permanente.	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Coordinar Plan Director, futuro Plan Especial, infraestructuras básicas, uso público y gobernanza.

4.4.11. | Criterios diagnósticos para la conservación activa

A partir de la lectura transversal, el diagnóstico permite establecer varios criterios que deberán orientar la estrategia y el plan de acción:

- Priorizar cubiertas y envolventes** como elementos críticos para evitar deterioro estructural progresivo.
- Diferenciar conservación monumental y conservación residencial**, evitando aplicar soluciones idénticas a grandes bienes y viviendas ordinarias.
- Inventariar vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo**, con criterios comparables entre municipios.
- Actuar preventivamente antes de la ruina**, especialmente en cubiertas, fachadas, muros y estructuras de madera.
- Acompañar el deber de conservación con ayudas y asistencia técnica**, especialmente en municipios de baja capacidad económica.
- Recuperar modelos de intervención por ámbitos**, como calles, barrios o conjuntos de fachadas y cubiertas.

7. **Reforzar la gestión de grandes inmuebles patrimoniales**, con estudio de usos, titularidad, costes y modelos de financiación.
8. **Incorporar los sistemas defensivos a estrategias integrales**, no solo a intervenciones monumentales aisladas.
9. **Mejorar la calidad ambiental del paisaje urbano**, corrigiendo elementos discordantes y evitando nuevas alteraciones.
10. **Adaptar los criterios al tipo de municipio**, diferenciando ciudades patrimoniales, núcleos rurales, barrios históricos, recintos amurallados y casos singulares.

Estos criterios no constituyen todavía el Plan de Acción, pero permiten identificar las líneas que deberán desarrollarse posteriormente en materia de rehabilitación, inventarios, ayudas, asistencia técnica, grandes inmuebles, murallas, cubiertas, fachadas y conservación preventiva.

4.4.12. | Conclusión del apartado

El diagnóstico del patrimonio edificado muestra que la conservación de los Conjuntos Históricos provinciales requiere superar una lógica exclusivamente reactiva o autorizatoria. La protección patrimonial debe traducirse en **conservación activa**, entendida como combinación de criterios técnicos, instrumentos de gestión, ayudas, inventarios, mantenimiento preventivo, recuperación de usos y apoyo a propietarios y Ayuntamientos.

La red presenta situaciones muy distintas. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria requieren gestionar patrimonio edificado de gran escala, actualizar instrumentos y coordinar usos complejos. La Vera, Sierra de Gata y el Valle del Jerte demandan programas específicos para arquitectura tradicional, cubiertas, viviendas deterioradas y conservación residencial. Brozas, Galisteo, Hervás, Valencia de Alcántara y Guadalupe requieren graduar mejor valores, usos, titularidades y oportunidades de intervención. Granadilla exige una estrategia diferenciada de conservación patrimonial no residencial, vinculada a uso público, educación, turismo, infraestructuras y gobernanza.

La principal conclusión es que el estado del patrimonio edificado no puede separarse de la vivienda, la capacidad económica, la propiedad, la accesibilidad, el turismo, los usos compatibles y la gestión municipal. Por ello, el siguiente apartado aborda específicamente la **vivienda, habitabilidad y dinámica residencial**, como dimensión clave para garantizar que los Conjuntos Históricos sigan siendo espacios vivos y mantenidos.

4.5. | Vivienda, habitabilidad y dinámica residencial

La vivienda constituye uno de los factores más determinantes para la conservación y regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. La permanencia de población residente garantiza **mantenimiento cotidiano, ventilación de los inmuebles, vigilancia informal, actividad de proximidad, continuidad social, transmisión de memoria local y uso ordinario del espacio público**. Por el contrario, la pérdida residencial, la vivienda vacía, el deterioro del parque edificado o la sustitución de residencia estable por usos turísticos o estacionales pueden acelerar procesos de degradación física y pérdida de vida cotidiana.

El análisis de las fichas municipales confirma que la problemática residencial no es homogénea. En la red provincial aparecen situaciones muy distintas: municipios con **vivienda vacía y pérdida de población residente, municipios con vivienda cerrada o de uso estacional**, conjuntos donde la rehabilitación se orienta a **segunda residencia o alojamiento turístico**, cascos históricos con **infravivienda o viviendas de difícil adaptación**, ámbitos con **herencias complejas y propietarios ausentes**, ciudades históricas con tensiones entre residencia, turismo y actividad económica, y un caso singular como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, donde no existe una problemática residencial ordinaria por tratarse de un poblado deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal.

Desde una lectura integrada, la vivienda no debe tratarse únicamente como una cuestión social o inmobiliaria. En los Conjuntos Históricos, la vivienda es también una **infraestructura patrimonial**: si desaparece la residencia estable, se debilita la conservación activa del caserío y se reduce la capacidad del núcleo histórico para seguir funcionando como espacio urbano vivo.

4.5.1. | Vivienda vacía y pérdida residencial

Uno de los problemas más repetidos en las fichas municipales es la existencia de **viviendas vacías, cerradas, infrautilizadas o deterioradas** dentro de los Conjuntos Históricos. Esta situación aparece con especial intensidad en municipios pequeños o medianos donde la población residente ha envejecido, el mercado inmobiliario es débil, la rehabilitación resulta costosa y los propietarios no siempre residen en el municipio.

En **Cabezuela del Valle**, el diagnóstico identifica una problemática especialmente concentrada en el entorno de los **soportales/reportales** y la **Plaza de Extremadura**, donde confluyen vivienda vacía, pérdida de actividad comercial, dificultad de rehabilitación y percepción social negativa del régimen de protección patrimonial. La pérdida funcional del corazón urbano histórico se convierte aquí en una cuestión prioritaria, porque afecta simultáneamente a vivienda, comercio, espacio público e identidad local.

En **Pasarón de la Vera**, la entrevista municipal aporta una lectura especialmente significativa del vaciamiento residencial. Se menciona de forma aproximada que en la calle Real, principal vía del municipio, existirían 96 edificios residenciales, de los cuales solo 28 estarían ocupados, con presencia relevante de personas jubiladas. Este dato debe formularse como aproximación municipal, no como inventario oficial, pero resulta muy útil para evidenciar la pérdida de residencia en calles centrales del Conjunto Histórico.

En **Valverde de la Vera**, la ficha identifica viviendas cerradas, pérdida de población residente, envejecimiento, propietarios ausentes, herencias complejas y una docena aproximada de casas en ruina o muy mal estado, según la información municipal. El problema residencial se vincula directamente con la capacidad del Ayuntamiento para actuar ante inmuebles deteriorados y con la necesidad de disponer de inventario, ayudas y apoyo técnico.

En **Gata y Hoyos**, la pérdida residencial se presenta con distinta intensidad. Gata conserva todavía una base residencial significativa, pero vulnerable por la dificultad de rehabilitación y el riesgo de deterioro progresivo. Hoyos, por su reciente declaración como Conjunto Histórico, se encuentra en un momento especialmente sensible: la ficha identifica aumento de casas vacías y en mal estado, envejecimiento y necesidad de evitar que la protección se consolide como una carga sin instrumentos de acompañamiento.

En estos municipios, la prioridad no es solo conservar fachadas o cubiertas, sino **reactivar el uso residencial**, facilitar la rehabilitación, acompañar a propietarios y evitar que las viviendas vacías evolucionen hacia ruina o abandono.

4.5.2. | Vivienda deteriorada, ruina y riesgo de pérdida del caserío

La vivienda vacía se convierte en un problema patrimonial cuando deriva en falta de mantenimiento, deterioro de cubiertas, entrada de agua, degradación estructural y riesgo de ruina. Las fichas muestran que esta secuencia aparece en varios municipios, aunque con distinta intensidad.

En **Robledillo de Gata**, el deterioro del parque edificado se vincula a humedades, filtraciones, cubiertas tradicionales de teja sobre estructura de madera, muros portantes y exposición climática. La ficha identifica una secuencia clara: abandono o falta de mantenimiento, filtraciones, degradación estructural y riesgo de colapso. Según la información municipal, existirían aproximadamente entre 8 y 9 viviendas en situación crítica, dato que debe mantenerse como aproximación municipal.

En **Garganta la Olla**, la entrevista municipal señala numerosas viviendas abandonadas o en mal estado, con dificultad de rehabilitación, costes elevados y procedimientos complejos en casos de ruina o derribo. La experiencia del barrio de La Huerta, donde se desarrolló una actuación conjunta de rehabilitación exterior, muestra que las intervenciones coordinadas por calles o ámbitos pueden ser más eficaces que la actuación aislada inmueble a inmueble.

En **Brozas**, el diagnóstico apunta a una combinación de grandes inmuebles patrimoniales, viviendas deterioradas, palacios o edificios en mal estado y una protección extensa sobre un tejido urbano muy heterogéneo. En este caso, la ausencia de Plan Especial dificulta graduar prioridades y diferenciar entre bienes monumentales, inmuebles residenciales ordinarios, edificios de valor ambiental y grandes contenedores patrimoniales.

En **Galisteo**, la problemática residencial se vincula a la condición intramuros. El principal valor patrimonial se concentra en la muralla, La Picota y otros elementos monumentales, pero las viviendas situadas dentro del recinto presentan valores desiguales. La ausencia de una delimitación gráfica operativa y de un instrumento

de protección diferenciado dificulta gestionar ruinas, demoliciones, conservación de fachadas y sustitución de edificaciones sin valor singular.

El diagnóstico confirma que la vivienda deteriorada debe abordarse mediante una lógica de **prevención y priorización**. Actuar solo cuando aparece la ruina resulta más costoso, más complejo y menos eficaz que disponer de inventarios de inmuebles vulnerables, programas de cubiertas, ayudas a fachadas y mecanismos de seguimiento municipal.

4.5.3. | Segunda residencia, vivienda turística y uso estacional

En varios municipios, el problema no es únicamente la falta de inversión o el abandono. También aparece una dinámica distinta: la rehabilitación existe, pero se orienta de forma significativa hacia **segunda residencia, alojamiento turístico, casas rurales, apartamentos turísticos o uso estacional**. Esta situación puede mejorar la conservación material de ciertos inmuebles, pero no garantiza una base estable de población residente ni actividad cotidiana durante todo el año.

El caso más claro es **Villanueva de la Vera**. La ficha municipal indica que el casco histórico se rehabilita y atrae inversión, pero una parte importante de esa rehabilitación se orienta a segunda residencia, turismo, casas rurales o apartamentos turísticos. El diagnóstico identifica una escasez clara de vivienda de alquiler estable para personas que quieren trabajar o residir de forma permanente en el municipio.

En **Robledillo de Gata**, la pequeña escala del municipio agrava la relación entre residencia permanente, segunda residencia y turismo. La ficha identifica una presión turística elevada, con plazas turísticas superiores al número de habitantes, y una dualidad entre residentes permanentes con menor capacidad económica de intervención y segundas residencias con mayor capacidad de inversión.

En **Hervás**, el Barrio Judío concentra una fuerte identidad turística y cultural. La ficha señala riesgo de pérdida residencial, vivienda vacía, dificultad real de rehabilitación y posible orientación excesiva hacia usos turísticos. La ausencia de Plan Especial y de catálogo plenamente operativo dificulta sectorizar el barrio y equilibrar conservación, vivienda, accesibilidad y turismo.

En **Guadalupe**, la presión turística y religiosa debe analizarse junto a la vivienda, la Puebla, el Monasterio, la arquitectura popular y el paisaje. El riesgo no es solo la afluencia de visitantes, sino reducir la lectura patrimonial al Monasterio y no atender suficientemente la vida cotidiana del casco histórico.

Este diagnóstico obliga a diferenciar entre **rehabilitación patrimonial y regeneración residencial**. Un inmueble rehabilitado para uso turístico o estacional puede mejorar la imagen urbana, pero no necesariamente contribuye a resolver la falta de vivienda estable, la pérdida de comercio de proximidad o el envejecimiento de la población residente.

4.5.4. | Habitabilidad y adaptación de la vivienda tradicional

La habitabilidad de la vivienda tradicional es otro reto transversal. Muchos inmuebles de los Conjuntos Históricos presentan características que dificultan su adaptación a las necesidades contemporáneas: escaleras estrechas, pequeñas ventanas, plantas fragmentadas, falta de accesibilidad interior, ausencia de garaje, cubiertas deterioradas, humedades, baja eficiencia energética, dificultad para climatización, limitaciones para placas solares o imposibilidad de modificar huecos.

En **Valencia de Alcántara**, la ficha identifica viviendas antiguas con doblados de baja altura, ventanucos pequeños, dificultades para conectar plantas y problemas para adaptar viviendas del Barrio Gótico a condiciones actuales de habitabilidad. Esta situación se vincula con vaciamiento residencial, herencias complejas y menor atractivo del casco frente a viviendas situadas fuera del ámbito protegido.

En **Cabezuela del Valle**, las viviendas tradicionales presentan problemas de cubiertas, humedades, estructuras de madera, impermeabilización, accesibilidad y confort. La imposibilidad o dificultad de incorporar soluciones contemporáneas —persianas, apertura de huecos, mejora térmica o adaptación de locales— reduce el atractivo residencial del Conjunto Histórico.

En **Villanueva de la Vera**, la entrevista diferencia entre accesibilidad del espacio público y accesibilidad interior de las viviendas. Las viviendas tradicionales, con pequeñas ventanas, escaleras empinadas y superficies limitadas, pueden resultar poco adecuadas para residencia permanente de personas mayores o con movilidad reducida.

En **Trujillo**, la adaptación residencial se vincula a inmuebles de mayor escala, edificios vacíos, precios elevados, herencias, uso turístico y necesidad de actualizar criterios del Plan Especial sobre eficiencia energética, SATE, aerotermia, carpinterías, redes y accesibilidad.

La conclusión es clara: la conservación de vivienda tradicional no puede limitarse a mantener su imagen exterior. Debe permitir **condiciones razonables de confort, accesibilidad, eficiencia energética, conectividad y funcionalidad**, siempre con soluciones compatibles con los valores patrimoniales.

4.5.5. | Propiedad fragmentada, herencias y propietarios ausentes

La estructura de la propiedad constituye una barrera relevante para la activación residencial. En numerosos municipios se identifican viviendas con múltiples herederos, propietarios no residentes, falta de acuerdo familiar, desconocimiento técnico, baja capacidad económica o ausencia de voluntad de rehabilitar.

En **Plasencia**, la entrevista municipal identifica inmuebles con varios herederos o propietarios que dificultan acuerdos para venta, alquiler, rehabilitación o mantenimiento. Esta situación afecta tanto a vivienda como a locales comerciales y edificios del centro histórico.

En **Trujillo**, la vivienda vacía se asocia a precios elevados, propietarios con expectativas de venta altas, herencias complejas y orientación de las operaciones viables hacia apartamentos turísticos, hoteles o compradores con mayor capacidad económica.

En **Valverde de la Vera**, se identifican propietarios ausentes, herencias y personas que no tienen intención de mantener inmuebles heredados. El Ayuntamiento incluso recibe ofrecimientos de donación de viviendas, pero su aceptación puede resultar inviable si no existen recursos para rehabilitarlas o mantenerlas.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista señala inmuebles con numerosos herederos como una de las causas que dificultan rehabilitación, venta o mantenimiento de viviendas del Barrio Gótico.

Esta problemática no puede resolverse únicamente desde el planeamiento. Requiere **instrumentos de mediación, asesoramiento técnico-jurídico, inventarios de propiedad, incentivos, ayudas, mecanismos de tanteo o adquisición cuando proceda, y fórmulas de colaboración público-privada**.

4.5.6. | Vivienda en ciudades históricas de mayor escala

En las ciudades históricas de mayor escala, la vivienda presenta problemas específicos. No se trata únicamente de pérdida residencial, sino de equilibrio entre residencia, turismo, comercio, hostelería, eventos, grandes inmuebles, movilidad, ruido, accesibilidad y actividad económica.

En **Cáceres**, la entrevista municipal identifica la necesidad de potenciar la residencia en el Conjunto Histórico. Existen edificios de gran escala y difícil gestión, baja densidad residencial relativa y necesidad de viviendas disponibles y diversas. La cuestión residencial debe integrarse dentro del futuro Plan de Gestión, junto a turismo, eventos, ruidos, movilidad, arqueología, infraestructuras y espacio público.

En **Plasencia**, el casco histórico se mantiene vivo, con residencia, comercio, hostelería, hoteles, apartamentos turísticos y administración. No obstante, la ficha identifica problemas de alquileres elevados, locales cerrados, propiedad fragmentada, presión logística, ruido y necesidad de mantener el equilibrio entre residencia y actividad económica.

En **Trujillo**, el atractivo monumental favorece inversión externa y uso turístico, pero también dificulta que la rehabilitación se traduzca en residencia estable. La ficha identifica vivienda vacía, inmuebles deteriorados, riesgo de derrumbe, precios elevados y operaciones orientadas hacia apartamentos turísticos, hoteles o compradores no residentes.

En **Coria**, la vivienda presenta una problemática dual: por un lado, viviendas pequeñas, próximas a situaciones de infravivienda; por otro, grandes inmuebles patrimoniales de difícil recuperación. Además, el uso de viviendas como peñas durante San Juan introduce una dinámica residencial estacional y festiva que tensiona el casco histórico sin reforzar necesariamente la residencia estable.

En estos municipios, la estrategia residencial debe coordinarse con instrumentos de gestión urbana más amplios: Planes Especiales, Planes de Gestión, políticas de vivienda, regulación de usos turísticos, ordenanzas de convivencia, accesibilidad, aparcamiento, ruido, comercio y rehabilitación de grandes inmuebles.

4.5.7. | Vivienda, turismo y riesgo de pérdida de vida cotidiana

La sustitución de residencia estable por vivienda turística, segunda residencia o usos temporales puede generar una mejora aparente del estado físico del caserío, pero también un riesgo de pérdida de vida cotidiana. Este riesgo no debe formularse de forma generalizada para todos los municipios, pero sí aparece con claridad en determinados casos.

En **Villanueva de la Vera**, la falta de alquiler estable para población residente o trabajadora se relaciona directamente con el peso del turismo y la segunda residencia. En **Robledillo de Gata**, la presión turística es especialmente relevante por el reducido tamaño del municipio. En **Hervás**, el Barrio Judío debe equilibrar identidad turística, vivienda, accesibilidad y comercio. En **Guadalupe**, la presión turística debe integrarse con la vida de la Puebla, y no solo con el Monasterio.

El diagnóstico apunta a la necesidad de evitar dos extremos: por un lado, cascos históricos vacíos y deteriorados; por otro, cascos rehabilitados pero orientados casi exclusivamente a visitante, segunda residencia o uso temporal.

La regeneración sostenible debe buscar un equilibrio entre **residencia estable, vivienda asequible, actividad económica local, turismo compatible y conservación patrimonial**.

4.5.8. | Granadilla: un caso no residencial

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla debe tratarse de forma diferenciada. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el Poblado de Granadilla, antiguo asentamiento medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal y con usos educativos, turísticos, culturales y memoriales.

En este caso, no procede aplicar de forma ordinaria las categorías de vivienda vacía, vivienda habitual, alquiler estable o pérdida residencial. El diagnóstico debe centrarse en **conservación patrimonial, uso público, programas educativos, memoria social, servicios al visitante, accesibilidad, infraestructuras básicas y gobernanza interadministrativa**.

La singularidad de Granadilla confirma que el Plan no debe imponer una lectura residencial uniforme a toda la red. Algunos Conjuntos Históricos requieren políticas de vivienda; otros, políticas de uso público, conservación y gestión patrimonial diferenciada.

4.5.9. | Necesidad de inventarios de vivienda y habitabilidad

Una carencia transversal es la falta de inventarios homogéneos de vivienda vacía, vivienda cerrada, segunda residencia, vivienda turística, infravivienda, inmuebles en ruina, herencias complejas o propietarios ausentes.

Las fichas municipales aportan información cualitativa muy valiosa, pero no siempre existen datos sistematizados. Algunos municipios identifican ámbitos concretos, como la calle Real en Pasarón de la Vera, el entorno de soportales/reportales en Cabezuela del Valle, el Barrio Judío de Hervás, el Barrio Gótico de Valencia de Alcántara, el recinto intramuros de Galisteo o las viviendas críticas de Robledillo de Gata. Sin embargo, el Plan necesita avanzar hacia un sistema más homogéneo de información para poder priorizar actuaciones y evaluar resultados.

Un inventario residencial de la red debería diferenciar, al menos:

- vivienda habitada de forma permanente;
- vivienda vacía;
- vivienda cerrada de uso estacional;
- segunda residencia;
- vivienda turística o alojamiento turístico;
- vivienda en ruina o riesgo;
- vivienda con problemas graves de habitabilidad;
- inmuebles con propiedad fragmentada o herencias complejas;
- inmuebles con potencial para alquiler estable;
- inmuebles públicos o susceptibles de uso residencial protegido;
- ámbitos prioritarios de recuperación residencial.

Figura 4.5.9. Esquema de clasificación de vivienda en Conjuntos Históricos



4.5.10. | Síntesis diagnóstica de vivienda, habitabilidad y dinámica residencial

Tabla 4.5.11 Diagnóstico residencial de los Conjuntos Históricos

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Vivienda vacía y pérdida residencial	Casas cerradas, calles principales con baja ocupación, envejecimiento y pérdida de vida cotidiana.	Pasarón de la Vera, Cabezuela del Valle, Valverde de la Vera, Hoyos, Gata	Inventario de vivienda vacía, ayudas a rehabilitación, activación residencial y acompañamiento técnico.
Vivienda deteriorada o en riesgo	Cubiertas en mal estado, humedades, ruinas, inmuebles críticos y falta de mantenimiento.	Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Brozas, Valverde de la Vera, Galisteo, Hoyos	Programa de inmuebles en riesgo, ayudas a cubiertas y fachadas, conservación preventiva y seguimiento municipal.
Segunda residencia y uso estacional	Viviendas rehabilitadas pero no habitadas de forma permanente.	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Trujillo	Equilibrar rehabilitación con residencia estable y evitar pérdida de vida cotidiana.
Vivienda turística y alojamiento temporal	Orientación del parque rehabilitado hacia casas rurales, apartamentos turísticos o usos de corta estancia.	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Cáceres, Trujillo, Hervás, Guadalupe	Regular compatibilidad entre turismo, vivienda estable, comercio local y capacidad de acogida.
Falta de alquiler estable	Escasez de vivienda disponible para población trabajadora, jóvenes o nuevos residentes.	Villanueva de la Vera, Plasencia, Cáceres, Trujillo, Hervás	Programas de alquiler estable, movilización de vivienda vacía e incentivos a propietarios.

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Infravivienda o vivienda difícilmente adaptable	Viviendas pequeñas, con baja accesibilidad, escaleras, huecos reducidos, doblados bajos o baja eficiencia energética.	Coria, Valencia de Alcántara, Cabezuela del Valle, Villanueva de la Vera, Cáceres	Rehabilitación funcional, accesibilidad interior, criterios de habitabilidad y adaptación compatible.
Herencias y propiedad fragmentada	Varios titulares, propietarios ausentes, falta de acuerdo, inmuebles sin mantenimiento.	Plasencia, Trujillo, Valencia de Alcántara, Valverde de la Vera, Robledillo de Gata	Mediación, asesoramiento jurídico-técnico, inventarios de titularidad y fórmulas de colaboración.
Grandes inmuebles residenciales o patrimoniales de difícil uso	Edificios de gran escala, palacios, seminarios o contenedores con alto coste de rehabilitación.	Cáceres, Coria, Trujillo, Brozas, Plasencia, Guadalupe	Estudios de viabilidad, nuevos usos compatibles, financiación y modelos de gestión.
Uso festivo o temporal intensivo	Viviendas usadas como peñas o para eventos puntuales, con baja residencia ordinaria.	Coria	Regular convivencia, ruido, mantenimiento, seguridad y compatibilidad con residencia.
Caso no residencial	Poblado histórico deshabitado sin vivienda permanente ordinaria.	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Diagnóstico propio basado en uso público, conservación, educación, turismo e infraestructuras.

4.5.11. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia residencial

A partir de la lectura transversal, el Plan deberá considerar los siguientes criterios:

- La vivienda debe tratarse como eje de conservación patrimonial**, no solo como política social.
- No toda vivienda vacía responde a la misma causa**: abandono, herencias, uso estacional, turismo, ruina o falta de habitabilidad requieren respuestas diferentes.
- La rehabilitación debe vincularse a residencia estable**, especialmente en municipios con pérdida de población o falta de alquiler.
- La vivienda turística y la segunda residencia deben gestionarse con equilibrio**, evitando la pérdida de vida cotidiana.
- La adaptación funcional de viviendas tradicionales es clave** para que los cascos históricos sigan siendo habitables.
- La accesibilidad interior y el confort climático deben integrarse en los criterios patrimoniales**, con soluciones compatibles.
- Los programas de ayudas deben priorizar cubiertas, fachadas, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética compatible**.
- La propiedad fragmentada requiere instrumentos de mediación y acompañamiento**, no solo requerimientos administrativos.
- Los municipios necesitan inventarios residenciales vivos**, actualizados y comparables.
- Granadilla debe quedar fuera de las categorías residenciales ordinarias**, con una estrategia específica de uso público y conservación.

4.5.12. | Conclusión del apartado

El diagnóstico residencial confirma que la vivienda es una de las cuestiones más sensibles para la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. La conservación del patrimonio edificado depende de que los inmuebles puedan mantenerse en uso, rehabilitarse, adaptarse y seguir formando parte de la vida cotidiana de los municipios.

La red provincial presenta situaciones muy diversas. Algunos municipios sufren pérdida residencial, vivienda vacía y envejecimiento; otros tienen rehabilitación activa, pero orientada a turismo o segunda residencia; las ciudades históricas mayores deben equilibrar residencia, actividad económica, turismo y eventos; y Granadilla requiere una lectura no residencial basada en conservación, uso público y gobernanza.

La principal conclusión es que la regeneración sostenible debe vincular **patrimonio y vivienda**. Sin vivienda habitada, los Conjuntos Históricos corren el riesgo de perder mantenimiento cotidiano, actividad social y equilibrio funcional. Por ello, los capítulos estratégicos del Plan deberán incorporar líneas específicas de inventario, rehabilitación, alquiler estable, ayudas a propietarios, accesibilidad interior, eficiencia energética compatible y activación residencial.

El siguiente apartado aborda el **espacio público, la accesibilidad y el paisaje urbano**, dimensiones directamente relacionadas con la habitabilidad, la movilidad cotidiana y la calidad de vida en los Conjuntos Históricos.

4.6. | Espacio público, accesibilidad y paisaje urbano

El espacio público de los Conjuntos Históricos provinciales constituye una pieza esencial del diagnóstico integrado. Calles, plazas, soportales, regateras, recorridos intramuros, adarves, entornos de iglesias, murallas, riberas, accesos, miradores, aparcamientos y espacios de transición conFiguran la experiencia cotidiana y patrimonial de estos ámbitos.

En los Conjuntos Históricos, el espacio público no es únicamente soporte de movilidad. Es también **infraestructura urbana, paisaje patrimonial, espacio social, soporte turístico, elemento de identidad y condición básica de habitabilidad**. Su calidad influye directamente en la permanencia residencial, la actividad económica, la accesibilidad de personas mayores, la prestación de servicios municipales, la imagen urbana y la percepción social del patrimonio.

El análisis de las fichas municipales confirma que los problemas de espacio público y accesibilidad aparecen en prácticamente toda la red, aunque con intensidades y formas distintas. En las ciudades históricas mayores, se relacionan con la gestión de flujos, eventos, carga y descarga, ruido, pavimentos, aparcamientos y presión de uso. En los núcleos rurales, se vinculan a calles estrechas, pendientes, pavimentos tradicionales, accesibilidad de personas mayores, recogida de residuos, acceso de emergencias y dificultad para ejecutar obras de rehabilitación. En los núcleos veratos y serranos, además, el espacio público está estrechamente conectado con paisaje, gargantas, regateras, cauces, laderas y bordes urbanos.

4.6.1. | Espacio público histórico como soporte de identidad

Los Conjuntos Históricos de la provincia presentan una gran diversidad de espacios públicos. En algunos casos, el valor urbano se articula en torno a **plazas mayores, recintos monumentales y espacios de centralidad**, como ocurre en Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Guadalupe o Cabezuela del Valle. En otros, se apoya en espacios de escala más doméstica: calles estrechas, callejones, soportales, regateras, recorridos peatonales, ensanches, pasadizos, pequeñas plazas y ámbitos vinculados a iglesias, fuentes o murallas.

En **Plasencia**, la Plaza Mayor aparece como uno de los ámbitos prioritarios de intervención. La ficha municipal identifica problemas de pavimento, afecciones bajo rasante, electricidad, fontanería, saneamiento, arbolado y necesidad de una actuación integral que conecte espacio público, accesibilidad, actividad económica e imagen urbana.

En **Trujillo**, el espacio público se relaciona con la doble estructura de Villa y Ciudad, la Plaza Mayor, el castillo, la muralla, los recorridos turísticos y el patrimonio monumental. La ficha identifica la necesidad de actualizar criterios sobre rótulos, terrazas, mobiliario, redes aéreas, pavimentos y accesibilidad, cuestiones que afectan directamente a la calidad del paisaje urbano histórico.

En **Cabezuela del Valle**, el entorno de los soportales/reportales y la Plaza de Extremadura concentra una problemática especialmente sensible. No se trata solo de un espacio patrimonial relevante, sino de un ámbito donde confluyen vivienda vacía, pérdida de actividad comercial, dificultad de rehabilitación y debilitamiento funcional del corazón urbano.

En **Valverde de la Vera**, el valor del espacio público se vincula a la Plaza de España, la Plaza del Rollo, las regateras, el castillo, la iglesia, la arquitectura tradicional y el patrimonio inmaterial asociado a Los Empalaos. La ficha confirma que estos elementos forman parte de la identidad urbana del municipio, pero también que la accesibilidad y el envejecimiento condicionan su uso cotidiano.

La regeneración del espacio público debe partir, por tanto, de una idea básica: estos espacios no son solo "calles y plazas", sino **estructuras patrimoniales de uso cotidiano**. Su mejora debe combinar conservación,

accesibilidad, funcionalidad, mantenimiento, integración de redes, calidad material y capacidad de acoger vida local.

4.6.2. | Pavimentos, redes bajo rasante y mantenimiento urbano

El estado de los pavimentos aparece como una preocupación recurrente. En muchos Conjuntos Históricos, los pavimentos tradicionales o de reposición reciente deben responder simultáneamente a exigencias de imagen patrimonial, accesibilidad, drenaje, resistencia al tráfico de servicio, facilidad de mantenimiento y compatibilidad con redes bajo rasante.

En municipios con actividad urbana intensa, como **Plasencia**, el deterioro de pavimentos se vincula al tránsito de vehículos de reparto, carga y descarga, hostelería, hoteles, actividad comercial y uso intensivo del centro histórico. La ficha municipal señala que el paso de vehículos pesados asociados a reparto y servicios daña el pavimento del casco histórico.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista identifica actuaciones de sustitución de redes de agua, saneamiento y sumideros, pero también problemas derivados de reparaciones posteriores de acometidas o canalizaciones, con parches de diferente acabado y menor calidad estética y constructiva. Esta situación afecta a la percepción del Barrio Gótico y evidencia la importancia de coordinar redes, pavimentos y mantenimiento.

En **Hervás**, la ficha municipal identifica redes de agua y saneamiento antiguas en el Barrio Judío, roturas frecuentes, reparaciones complejas por la estrechez de calles y remates de pavimento que no siempre resultan adecuados desde el punto de vista estético o patrimonial. Además, el municipio cuenta con un estudio específico de accesibilidad de pavimentos del Barrio Judío realizado por OTAEX, lo que constituye una base técnica útil para futuras actuaciones.

En **Guadalupe**, la topografía, los pavimentos tradicionales, las pendientes y la relación entre Monasterio, Puebla, espacios turísticos y calles históricas condicionan tanto la accesibilidad como la gestión de visitantes. La ficha municipal identifica la existencia de Plan de Accesibilidad y fichas asociadas, así como problemas de pendientes, escorrentías, pavimentos y adaptación funcional del casco histórico.

La intervención sobre pavimentos no debe abordarse como una simple reposición material. Debe integrar **redes, drenaje, accesibilidad, durabilidad, mantenimiento, imagen urbana y coordinación con futuras infraestructuras**. De lo contrario, las obras de mejora pueden verse rápidamente deterioradas por nuevas zanjas, reparaciones parciales o soluciones incompatibles con la calidad patrimonial del conjunto.

4.6.3. | Accesibilidad urbana y envejecimiento

La accesibilidad constituye uno de los retos más importantes para la habitabilidad de los Conjuntos Históricos. En muchos municipios, las características que aportan valor patrimonial —calles estrechas, pendientes, pavimentos tradicionales, soportales, regateras, pasadizos, escaleras, trazados irregulares o ausencia de acerados convencionales— son también las que dificultan la movilidad cotidiana, especialmente para personas mayores o con movilidad reducida.

En **Valverde de la Vera**, la ficha identifica la accesibilidad como una preocupación central vinculada al envejecimiento. La entrevista municipal señala que una parte importante de la población es mayor de 70 o 75 años y que las pendientes, la morfología urbana y las condiciones del casco dificultan la asistencia a actividades municipales o el uso cotidiano del espacio público.

En **Robledillo de Gata**, el casco histórico presenta una red viaria tradicional adaptada a la topografía del valle del río Árrago, con calles de sección reducida, pendientes acusadas, tramos sin acceso rodado y circulación restringida. La ficha indica que el aparcamiento se resuelve en espacios situados en los accesos al municipio, insuficientes en periodos de alta afluencia turística.

En **Gata**, la morfología serrana condiciona la accesibilidad y la prestación de servicios. La ficha recoge calles estrechas, trazado adaptado a la pendiente y dificultades para vehículos de servicio, obras, recogida de residuos o emergencias. También identifica la necesidad de integrar accesibilidad, rehabilitación, infraestructuras y conservación patrimonial.

En **Villanueva de la Vera**, la entrevista diferencia entre accesibilidad del espacio público y accesibilidad interior de las viviendas. Las calles de rollo, regueras, trazados tradicionales y configuración interior de las casas dificultan la movilidad de personas mayores o con problemas de movilidad, especialmente cuando se pretende residir de forma permanente en el Conjunto Histórico.

En **Cáceres**, la accesibilidad se sitúa en una escala distinta. La ficha municipal la identifica como uno de los ejes iniciales del Plan de Gestión, junto con ruidos, vibraciones, usos y espacios públicos. La cuestión no se limita a barreras físicas puntuales, sino a la gestión integral de una ciudad histórica compleja, con residencia, turismo, eventos, actividad económica y valores patrimoniales de escala internacional.

El diagnóstico confirma que la accesibilidad debe abordarse como **condición de permanencia residencial**, no solo como requisito normativo. En los Conjuntos Históricos, mejorar la accesibilidad significa permitir que las personas mayores sigan viviendo en el casco, que los servicios municipales puedan prestarse, que los comercios funcionen, que las viviendas puedan rehabilitarse y que el patrimonio sea disfrutado sin excluir a parte de la población.

4.6.4. | Movilidad, carga y descarga, aparcamiento y emergencias

La movilidad en los Conjuntos Históricos presenta tensiones específicas. En muchos casos, la trama urbana histórica no está preparada para soportar tráfico rodado intenso, vehículos de grandes dimensiones, reparto frecuente, acceso de grúas, obras, recogida de residuos o aparcamiento desordenado. Sin embargo, estas funciones son necesarias para mantener vivienda, comercio, hostelería, turismo y servicios públicos.

En **Plasencia**, la ficha municipal identifica problemas de carga y descarga, acceso de camiones, grúas, vehículos de reparto, daños en pavimentos y presión logística asociada a hoteles, hostelería y comercio. Esta problemática es propia de un casco histórico vivo, con actividad económica y administrativa, donde la gestión de la movilidad debe equilibrar residencia, comercio, turismo y conservación del espacio público.

En **Cáceres**, la movilidad se relaciona con una escala urbana más amplia. La ficha municipal señala que algunos problemas no pueden analizarse únicamente dentro del ámbito histórico, ya que tráfico, carga y descarga, acceso de vehículos, apartamentos, residentes y flujos turísticos dependen de la ciudad consolidada y de su relación funcional con el centro histórico.

En **Garganta la Olla**, la entrevista municipal identifica calles muy estrechas y señala que aproximadamente el 50 % o 60 % de las calles no permite el paso de determinados vehículos, incluidos camiones de basura o vehículos de bomberos. Este dato debe mantenerse como información municipal aproximada, pero evidencia la relación entre morfología histórica, servicios urbanos, emergencias y accesibilidad.

En **Robledillo de Gata**, la circulación general está restringida y el aparcamiento se sitúa en los accesos. Esta solución protege el casco histórico, pero genera tensiones en periodos de alta afluencia turística y exige una ordenación cuidadosa de accesos, carga y descarga, emergencias, aparcamientos perimetrales y recorridos peatonales.

En **Coria**, la movilidad se vincula también a eventos, San Juan, aparcamiento, acceso al recinto intramuros, muralla y servicios públicos. La ficha identifica la necesidad de gestionar el casco histórico como espacio residencial, patrimonial, turístico y festivo, con tensiones específicas de uso temporal intensivo.

La movilidad en los Conjuntos Históricos debe resolverse mediante soluciones ajustadas a cada contexto: **aparcamientos perimetrales, regulación de accesos, horarios de carga y descarga, itinerarios peatonales prioritarios, gestión de eventos, control de vehículos de gran tonelaje, mejora de señalización y compatibilidad con emergencias.**

4.6.5. | Plazas, soportales, regateras y espacios de estancia

Los espacios de estancia cumplen una función esencial en la vida urbana de los Conjuntos Históricos. Plazas, soportales, regateras, fuentes, pórticos, ensanches y espacios junto a iglesias o murallas son lugares de encuentro, comercio, celebración, descanso, turismo y representación colectiva.

En **Cabezuela del Valle**, los soportales/reportales y la Plaza de Extremadura son el ámbito central del diagnóstico urbano. Su deterioro funcional no afecta solo a la imagen del Conjunto Histórico, sino también a la vivienda, el comercio, la percepción social del patrimonio y la continuidad de la vida cotidiana.

En **Valverde de la Vera**, las regateras, la Plaza de España, la Plaza del Rollo y la arquitectura tradicional verata conFiguran un paisaje urbano de gran identidad. La ficha municipal muestra que estos espacios deben conservarse y gestionarse como parte de la vida local, pero también adaptarse a una población envejecida, a visitantes y a necesidades de accesibilidad.

En **Villanueva de la Vera**, las regueras, calles tradicionales, balcones, viviendas estrechas y profundas y espacios públicos del casco histórico se vinculan a un alto atractivo turístico. Sin embargo, la presión turística, la segunda residencia y la escasez de alquiler estable obligan a gestionar estos espacios con criterios de equilibrio funcional y capacidad de acogida.

En **Guadalupe**, la relación entre el Monasterio, la Puebla, los recorridos peatonales, las pendientes, los espacios de acogida y el paisaje urbano histórico exige una lectura integrada. El espacio público no debe quedar subordinado exclusivamente a la visita monumental, sino que debe servir también a vivienda, comercio, servicios, accesibilidad y vida cotidiana.

La mejora de plazas y espacios de estancia debe evitar una intervención puramente estética. Debe integrar **uso cotidiano, sombra, descanso, pavimento, accesibilidad, drenaje, iluminación, mobiliario, señalética, terrazas, comercio local y compatibilidad con eventos**.

4.6.6. | Bordes urbanos, accesos y relación con el paisaje

La percepción de muchos Conjuntos Históricos no se construye solo desde sus calles interiores. También depende de accesos, bordes, traseras, medianeras, riberas, laderas, huertas, gargantas, bancales, dehesas, campiñas, caminos y visuales.

En documentos cartográficos BIC se muestra con claridad esta dimensión en varios municipios. En las páginas de Brozas, Galisteo, Garganta la Olla, Guadalupe, Granadilla, Hervás, Robledillo de Gata, Gata, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Cabezuela del Valle y Valencia de Alcántara se representan delimitaciones de ámbitos protegidos, suelo urbano, edificación y relación con el entorno inmediato. Esta cartografía tiene valor auxiliar para visualizar la relación entre Conjunto Histórico y borde urbano, aunque deberá contrastarse con las delimitaciones oficiales antes de incorporarse como referencia normativa.

En **La Vera**, los bordes urbanos están estrechamente vinculados a gargantas, paisaje agrario, regateras, accesos, espacios naturales, presión turística y segunda residencia. En municipios como Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Valverde de la Vera y Villanueva de la Vera, el borde histórico no puede separarse del paisaje verato ni de la gestión de visitantes, accesos, agua y espacios naturales.

En **Sierra de Gata**, los bordes se relacionan con laderas, cauces, monte, accesos, riesgo de incendio y topografía. Gata, Hoyos y Robledillo de Gata requieren una lectura conjunta de casco histórico, entorno natural, accesibilidad, turismo rural y prevención de riesgos.

En **Valencia de Alcántara**, el Barrio Gótico debe integrarse con el castillo, el conjunto dolménico, la campiña, las pedanías y la frontera portuguesa. La ficha municipal insiste en que el municipio cuenta con numerosos recursos, pero necesita ordenarlos dentro de una estrategia turística y territorial coherente.

En **Granadilla**, el borde es parte esencial del diagnóstico. El Poblado se sitúa junto al embalse de Gabriel y Galán, con relación directa con el paisaje, las afecciones hidráulicas, los accesos, el cementerio exterior, los posibles servicios al visitante y las infraestructuras básicas.

La intervención sobre bordes urbanos debe entenderse como una oportunidad para mejorar **integración paisajística, accesos, aparcamientos, miradores, recorridos peatonales, tratamiento de traseras, recuperación de huertas, relación con cauces y gestión de riesgos**.

4.6.7. | Paisaje urbano, visuales y elementos discordantes

El paisaje urbano histórico se construye a partir de la relación entre edificaciones, cubiertas, fachadas, calles, pavimentos, espacios libres, instalaciones, rótulos, mobiliario, vegetación, visuales y fondo paisajístico. Las alteraciones acumulativas pueden afectar de forma significativa a la calidad del conjunto aunque no constituyan, individualmente, grandes impactos.

Entre los problemas más frecuentes se identifican **cableado visible, instalaciones en fachada, equipos de climatización, reposiciones deficientes de pavimento, materiales impropios, carpinterías discordantes, rótulos, toldos, terrazas, contenedores, mobiliario urbano poco integrado y medianeras o traseras degradadas**.

En **Trujillo**, la ficha identifica expresamente la necesidad de actualizar criterios sobre rótulos, terrazas, mobiliario urbano, redes aéreas, fibra óptica y fachadas.

En **Hervás**, el Barrio Judío presenta una alta sensibilidad paisajística y turística, pero también problemas de redes, pavimentos, accesibilidad y necesidad de sectorización interna para evitar aplicar criterios homogéneos a ámbitos con valores distintos.

En **Villanueva de la Vera**, la entrevista identifica impactos derivados del despliegue de fibra óptica, con elementos visibles en fachada, zanjas y acabados de reposición valorados negativamente. Este caso evidencia la tensión entre exigencias patrimoniales impuestas a particulares y actuaciones ejecutadas por empresas suministradoras.

En **Valencia de Alcántara**, los problemas de cableado, fibra, pavimentos con parches y accesibilidad al castillo afectan tanto al Barrio Gótico como a la lectura territorial del municipio.

La mejora del paisaje urbano requiere una doble estrategia: corregir impactos existentes y prevenir nuevas alteraciones. Para ello serán necesarios **criterios comunes, coordinación con compañías suministradoras, protocolos de reposición de pavimentos, guías de materiales, ordenación de rótulos y mobiliario, y programas de mejora exterior.**

4.6.8. | Espacio público y actividad urbana

El espacio público es también el soporte de la actividad económica, turística, cultural y social. Su gestión influye en comercio, hostelería, visitas, eventos, movilidad, convivencia vecinal y percepción de seguridad.

En **Cáceres**, la ficha municipal identifica la sobresaturación del espacio público como una de las cuestiones relevantes. La ciudad histórica y la Plaza Mayor concentran buena parte de los eventos urbanos, generando conflictos entre residentes, actividades económicas, visitantes y valores patrimoniales.

En **Plasencia**, la actividad del casco histórico se relaciona con comercio, hostelería, turismo, hoteles, apartamentos turísticos, administración y vida cotidiana. La Plaza Mayor y las calles comerciales requieren una gestión fina de pavimentos, carga y descarga, ruido, terrazas, locales cerrados y accesibilidad.

En **Coria**, los eventos y usos festivos, especialmente San Juan, generan una presión específica sobre el casco histórico: uso temporal de viviendas como peñas, ruido, cortes de vía, aparcamiento, limpieza y protección de fachadas.

En **Robledillo de Gata** y Villanueva de la Vera, la actividad turística introduce presión sobre aparcamientos, recorridos, residuos, gargantas, espacios naturales y servicios municipales.

La clave diagnóstica no es limitar la actividad, sino ordenarla. El espacio público histórico debe poder acoger vida urbana, turismo y eventos, pero con criterios que garanticen **convivencia, seguridad, mantenimiento, accesibilidad, descanso vecinal, limpieza, protección de pavimentos y conservación de valores patrimoniales.**

4.6.9. | Necesidad de criterios integrados de intervención

El diagnóstico confirma que el espacio público, la accesibilidad y el paisaje urbano no pueden abordarse mediante actuaciones aisladas. Una obra de pavimentación que no coordine redes bajo rasante puede quedar obsoleta en poco tiempo. Una mejora turística que no resuelva aparcamiento o residuos puede incrementar la presión sobre el casco. Una actuación de accesibilidad que no considere valores patrimoniales puede resultar inviable. Una infraestructura de fibra o energía mal ejecutada puede deteriorar años de mejora urbana.

Por ello, el Plan debe promover criterios integrados de intervención que combinen:

- conservación patrimonial;
- accesibilidad universal compatible;
- pavimentos duraderos y coherentes;
- redes y servicios bajo rasante;
- drenaje y gestión de aguas;
- iluminación adecuada;
- mobiliario y señalética integrados;
- regulación de carga y descarga;
- aparcamientos perimetrales;
- gestión de residuos;
- coordinación con empresas suministradoras;

- tratamiento de bordes urbanos;
- mantenimiento preventivo.

Figura 4.6.9 Esquema de intervención integrada en espacio público histórico.



4.6.10. | Síntesis diagnóstica de espacio público, accesibilidad y paisaje urbano

Tabla 4.6.10 Diagnóstico de espacio público, accesibilidad y paisaje urbano

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Deterioro o insuficiencia de pavimentos	Pavimentos dañados, parches, reposiciones deficientes, problemas bajo rasante y desgaste por tráfico de servicio.	Plasencia, Valencia de Alcántara, Hervás, Guadalupe, Trujillo	Coordinar pavimentación con redes, drenaje, accesibilidad y mantenimiento.
Accesibilidad condicionada por la trama histórica	Calles estrechas, pendientes, regateras, pavimentos irregulares, escaleras, ausencia de Acerados y edificios no adaptados.	Robledillo de Gata, Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Guadalupe, Hervás	Definir itinerarios accesibles, mejoras compatibles y apoyo a adaptación de edificios públicos y viviendas.
Problemas de carga, descarga y logística urbana	Daños en pavimentos, tránsito de reparto, dificultad de grúas, obras y servicios.	Plasencia, Cáceres, Coria, Trujillo	Regular horarios, recorridos, vehículos autorizados y puntos logísticos.
Aparcamiento insuficiente o desordenado	Presión en accesos, saturación en temporadas turísticas, necesidad de aparcamientos perimetrales.	Robledillo de Gata, Coria, Plasencia, Villanueva de la Vera, Cáceres, Guadalupe	Ordenar accesos, aparcamientos exteriores y recorridos peatonales.
Espacios centrales con pérdida funcional	Plazas o soportales con vivienda vacía, comercio debilitado y deterioro de actividad cotidiana.	Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera	Programas integrales de recuperación residencial, comercial y de espacio público.

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Presión de eventos y usos intensivos	Saturación de plazas, ruido, cortes de tráfico, limpieza, convivencia y afección a residentes.	Cáceres, Coria, Plasencia, Trujillo	Gestionar eventos, ruido, limpieza, protección de pavimentos y compatibilidad residencial.
Bordes urbanos sensibles	Traseras, medianeras, laderas, riberas, gargantas, huertas, embalse, campiña y accesos con distinta calidad de integración.	La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Granadilla	Tratar bordes como ámbitos prioritarios de paisaje, movilidad y regeneración.
Paisaje urbano alterado por elementos discordantes	Cableado, fibra, climatización, rótulos, toldos, mobiliario, contenedores y materiales impropios.	Trujillo, Hervás, Villanueva de la Vera, Valencia de Alcántara, Pasarón de la Vera	Guías de intervención, protocolos con suministradoras y programas de mejora exterior.
Dificultad para servicios y emergencias	Calles sin acceso de camiones, recogida de residuos compleja, emergencias condicionadas y obras difíciles.	Garganta la Olla, Robledillo de Gata, Gata, Villanueva de la Vera	Definir protocolos de servicio, vehículos adaptados, puntos de recogida y accesos de emergencia.
Falta de cartografía operativa de espacio público	Ausencia de capas homogéneas sobre pavimentos, accesibilidad, redes, aparcamientos, itinerarios y puntos críticos.	Red provincial en su conjunto	Crear base cartográfica común para priorizar intervenciones y seguimiento.

4.6.11. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de espacio público

A partir del análisis transversal, se identifican los siguientes criterios:

- El espacio público histórico debe tratarse como infraestructura patrimonial y cotidiana**, no solo como superficie de paso.
- La accesibilidad debe vincularse a permanencia residencial**, especialmente en municipios envejecidos.
- Las actuaciones de pavimentación deben coordinarse con redes, drenaje, iluminación, telecomunicaciones y mantenimiento.**
- Los aparcamientos perimetrales y accesos deben diseñarse como parte del paisaje urbano**, evitando soluciones improvisadas o visualmente degradantes.
- Los bordes urbanos deben incorporarse al diagnóstico y a la estrategia**, especialmente en ámbitos con gargantas, laderas, cauces, banales, huertas, embalse o campiña.
- La movilidad debe adaptarse a la capacidad real de la trama histórica**, no forzar al casco a soportar usos incompatibles.
- Los espacios centrales deben recuperar función residencial, comercial y social**, no solo valor turístico.
- La gestión de eventos debe incorporar criterios de convivencia, ruido, limpieza, seguridad y protección patrimonial.**
- La mejora del paisaje urbano requiere corregir elementos discordantes y prevenir nuevos impactos.**
- La cartografía de espacio público, accesibilidad y redes debe convertirse en herramienta de gestión**, no solo en material de representación.

4.6.12. | Conclusión del apartado

El diagnóstico de espacio público, accesibilidad y paisaje urbano confirma que la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales no puede limitarse a edificios o fachadas. La calidad de calles, plazas, pavimentos, recorridos, accesos, bordes, servicios y visuales condiciona directamente la habitabilidad, la actividad económica, el turismo, la conservación patrimonial y la vida cotidiana.

La red presenta situaciones muy diversas. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria requieren gestión avanzada de flujos, eventos, pavimentos, movilidad y usos intensivos. Los núcleos de La Vera y Sierra de Gata necesitan soluciones adaptadas a calles estrechas, regateras, pendientes, gargantas, laderas, accesibilidad y servicios. Cabezuela del Valle exige una recuperación específica del corazón urbano de soportales y Plaza de Extre-

madura. Hervás y Valencia de Alcántara requieren ordenar barrios históricos con fuerte identidad turística y problemas de accesibilidad, redes y pavimentos. Guadalupe debe integrar Monasterio, Puebla, paisaje y movilidad de visitantes. Granadilla necesita una estrategia diferenciada de accesos, uso público, recorridos interiores, servicios al visitante e integración con el embalse.

La principal conclusión es que el espacio público histórico debe abordarse desde una lógica **integral, preventiva y territorial**. Cada actuación debe coordinar patrimonio, accesibilidad, redes, movilidad, paisaje, mantenimiento y uso social. Esta lectura enlaza directamente con el apartado siguiente, dedicado a **infraestructuras, redes y adaptación contemporánea**, una de las cuestiones más recurrentes en las fichas municipales.

4.7. | Infraestructuras, redes y adaptación contemporánea

Las infraestructuras urbanas y las redes de servicio constituyen una dimensión esencial para la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. Aunque tradicionalmente el diagnóstico patrimonial se ha centrado en la conservación de edificios, fachadas, cubiertas o espacios públicos, el análisis municipal confirma que la **habitabilidad real** de los cascos históricos depende también de cuestiones como el abastecimiento, saneamiento, pluviales, alumbrado, telecomunicaciones, fibra óptica, energía, climatización, residuos, pavimentos, accesibilidad técnica y coordinación con compañías suministradoras.

En los Conjuntos Históricos, estas infraestructuras presentan una doble condición. Por un lado, son imprescindibles para mantener residencia, actividad económica, teletrabajo, turismo, comercio, servicios públicos y calidad de vida. Por otro, su implantación puede afectar de forma directa a la imagen urbana, los pavimentos, las fachadas, las cubiertas, los espacios públicos, las visuales y los valores patrimoniales protegidos.

El diagnóstico confirma que la cuestión no debe formularse como una oposición entre **patrimonio y modernización**. El reto consiste en definir criterios técnicos que permitan incorporar servicios contemporáneos de forma compatible, proporcionada, viable y coordinada, evitando tanto la degradación patrimonial como la pérdida de funcionalidad de los núcleos históricos.

4.7.1. | Infraestructuras como condición de habitabilidad

Las infraestructuras urbanas no pueden considerarse elementos secundarios dentro de la regeneración. En muchos municipios, la dificultad para disponer de servicios actuales condiciona directamente la decisión de vivir, rehabilitar, abrir un negocio, mantener una vivienda o invertir en el Conjunto Histórico.

La falta de conectividad digital, el cableado visible, la imposibilidad de instalar placas solares, la dificultad de climatizar una vivienda, los problemas de saneamiento, la mala reposición de pavimentos tras zanjas o la escasez de servicios urbanos adaptados a calles estrechas afectan a la vida cotidiana y a la percepción social del patrimonio.

En **Cáceres**, la entrevista municipal identifica déficits de infraestructura vinculados a la topografía y geología del ámbito histórico. Se señala la dificultad de llevar redes por el subsuelo, la implantación limitada de fibra y la necesidad de resolver el despliegue mediante acuerdos por tramos, retirando cableado de cobre cuando se instalan nuevas líneas. En este caso, la cuestión no es solo técnica, sino estratégica, porque afecta a residencia, actividad económica, turismo y gestión de ciudad Patrimonio Mundial.

En **Cuacos de Yuste**, las infraestructuras urbanas aparecen vinculadas a problemas de fibra óptica, cableado, servicios urbanos, abastecimiento estival, alumbrado, residuos, aseos públicos y mantenimiento del espacio público. La ficha confirma que la regeneración del ámbito protegido no puede limitarse a fachadas o cubiertas, sino que debe incorporar servicios, redes, accesibilidad y economía local.

En **Villanueva de la Vera**, las infraestructuras contemporáneas se relacionan directamente con habitabilidad, turismo, segunda residencia, presión sobre gargantas, fibra óptica, climatización, placas solares, pavimentos y residuos. La ficha identifica una situación especialmente clara: el casco se rehabilita, pero necesita criterios para que esa activación no genere impactos sobre fachadas, redes, espacios públicos o capacidad de acogida.

Esta lectura confirma que las infraestructuras deben tratarse como parte del diagnóstico patrimonial, no como una cuestión exclusivamente técnica o sectorial.

4.7.2. | Fibra óptica, telecomunicaciones y cableado

La conectividad digital aparece como una necesidad transversal. La fibra óptica, las telecomunicaciones y el acceso a internet son condiciones básicas para residencia estable, teletrabajo, gestión municipal, comercio, turismo, actividad cultural, programas educativos y servicios públicos. Sin embargo, su despliegue en Conjuntos Históricos genera conflictos cuando se realiza mediante cableado visto, cajas en fachada, tendidos superpuestos, zanjas mal repuestas o soluciones sin coordinación patrimonial.

En **Trujillo**, la entrevista considera prioritario soterrar canalizaciones aéreas. Se reconoce que se han realizado actuaciones de soterramiento en algunos tramos, pero las compañías de telecomunicaciones continúan instalando fibra o cableado sin una solución integral, incrementando la presencia de cables en fachadas. También se señala que los protocolos autonómicos de fibra o fotovoltaica no tienen suficiente fuerza normativa para resolver el problema por sí solos.

En **Pasarón de la Vera**, la fibra óptica aparece como un conflicto especialmente relevante. Según la entrevista municipal, las normas exigen trazados subterráneos, pero las empresas suministradoras no estarían dispuestas a asumir la inversión necesaria, lo que dificulta la conectividad del Conjunto Histórico y afecta a residencia, teletrabajo, actividad económica y competitividad del municipio.

En **Villanueva de la Vera**, la entrevista identifica problemas derivados del despliegue de fibra óptica: elementos visibles en fachadas, zanjas y acabados deficientes en pavimentos. Esta situación ha generado quejas vecinales por el contraste entre las exigencias patrimoniales aplicadas a particulares y la ejecución visible de infraestructuras por empresas privadas.

En **Hervás**, la existencia de un protocolo específico para despliegue de fibra óptica en ámbitos patrimoniales demuestra que esta materia ya requiere criterios diferenciados. Sin embargo, la ficha también señala redes de agua y saneamiento antiguas en el Barrio Judío, reparaciones complejas por la estrechez de calles y remates de pavimento que no siempre resultan adecuados.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista identifica problemas con cableado y fibra óptica, incluyendo situaciones en las que la llegada de la fibra añadió nuevo cableado sin retirar necesariamente el existente. También se señala la dificultad de coordinar actuaciones con compañías eléctricas y de telecomunicaciones.

El diagnóstico confirma que la conectividad digital debe abordarse mediante **protocolos técnicos operativos**, coordinación con suministradoras, programación de canalizaciones, retirada de cableado obsoleto, integración de cajas y elementos visibles, y criterios de reposición de pavimentos.

4.7.3. | Energía, autoconsumo y transición energética

La transición energética constituye uno de los retos más complejos de los Conjuntos Históricos. Las fichas municipales identifican de forma recurrente conflictos sobre **placas solares, autoconsumo, comunidades energéticas, aerotermia, climatización, SATE, aislamiento térmico, equipos exteriores y eficiencia energética**.

La dificultad principal no es la falta de interés por mejorar la eficiencia energética. Al contrario, muchos municipios y propietarios desean reducir costes, mejorar confort climático y avanzar hacia modelos más sostenibles. El problema aparece cuando las soluciones convencionales no son compatibles con la protección de cubiertas, fachadas, visuales, materiales, volumetrías o entornos monumentales.

En **Trujillo**, la fotovoltaica es uno de los conflictos más relevantes. La ficha señala que las Normas Subsidiarias impiden la instalación de placas solares en cubiertas dentro del ámbito del Plan Especial, generando quejas vecinales sobre la dificultad de regenerar el casco histórico y adaptarlo a las necesidades actuales. También aparecen dudas sobre aerotermia, climatización, SATE, carpinterías y eficiencia energética, materias no suficientemente resueltas por el Plan Especial vigente.

En **Coria**, la aplicación de criterios basados en protocolos de la Comisión de Patrimonio permite autorizar en determinados casos placas solares en la vertiente no visible y hasta un porcentaje de cubierta. Este ejemplo muestra que pueden existir criterios intermedios, aunque la ficha también señala que dichos criterios no siempre cubren plenamente las necesidades energéticas de las viviendas.

En **Hoyos**, la entrevista identifica una alternativa de interés: la comunidad energética, con instalación prevista en el pabellón situado fuera del Conjunto Histórico. Esta solución puede facilitar el acceso a energía renovable a vecinos del ámbito protegido, aunque no sustituye la necesidad de criterios claros para resolver solicitudes de autoconsumo en viviendas.

En **Villanueva de la Vera**, las placas solares y la climatización son conflictos directos de habitabilidad. La entrevista indica que, en la práctica, no se han podido materializar solicitudes de placas solares dentro del Conjunto Histórico, y que la instalación de equipos de aire acondicionado también presenta dificultades, incluso con soluciones de integración visual.

En **Gata**, la entrevista aporta un ejemplo significativo de infraestructura pública: un proyecto de renovación del alumbrado público con financiación aproximada de 96.000 euros quedó condicionado por la exigencia de soterramiento completo, elevando el coste estimado a unos 325.000 euros, lo que impidió su ejecución. Este dato procede de entrevista municipal y debe formularse como información municipal aproximada, pero ilustra cómo los criterios patrimoniales pueden condicionar también actuaciones públicas de servicios básicos.

En **Guadalupe**, la instalación fotovoltaica se identifica como una de las materias más problemáticas, con solicitudes mayoritariamente desfavorables según la experiencia municipal, incluso cuando las cubiertas no son visibles desde la vía pública pero sí desde visuales más alejadas.

El diagnóstico apunta a la necesidad de una estrategia supramunicipal que combine **protección patrimonial, transición energética, equidad territorial y viabilidad económica**. Las soluciones pueden incluir criterios de visibilidad, cubiertas no principales, integración cromática, comunidades energéticas, instalaciones compartidas fuera del ámbito protegido, aprovechamiento de equipamientos públicos y análisis caso a caso en función de la sensibilidad real del inmueble o ámbito.

4.7.4. | Abastecimiento, saneamiento, pluviales y drenaje urbano

Las redes de abastecimiento, saneamiento, pluviales y drenaje condicionan de forma directa la conservación del espacio público, la salubridad, la habitabilidad de las viviendas y la durabilidad de los pavimentos históricos.

En varios municipios, la información analizada muestra redes antiguas, reparaciones sucesivas, reposiciones deficientes, problemas bajo rasante, dificultades de mantenimiento por estrechez de calles o ausencia de soluciones integrales.

En **Hervás**, las redes de agua y saneamiento del Barrio Judío se identifican como antiguas, con roturas frecuentes y reparaciones complejas por la estrechez de las calles. La ficha señala además que los remates de pavimento tras obras no siempre resultan adecuados desde el punto de vista estético o patrimonial.

En **Valencia de Alcántara**, se han ejecutado actuaciones de sustitución de redes de agua, saneamiento y sumideros, pero la entrevista identifica problemas derivados de reparaciones posteriores de acometidas o canalizaciones, con parches de diferente acabado y menor resistencia.

En **Plasencia**, la Plaza Mayor aparece como ámbito prioritario de intervención no solo por su pavimento, sino también por problemas bajo rasante vinculados a electricidad, fontanería y saneamiento. La ficha muestra que una actuación de espacio público en Conjunto Histórico debe coordinar necesariamente redes, pavimento, accesibilidad, arbolado y actividad económica.

En **Cuacos de Yuste**, se identifican problemas de abastecimiento estival y servicios urbanos, lo que confirma que en algunos municipios la regeneración debe atender también a la suficiencia y resiliencia de los servicios básicos, especialmente en periodos de mayor presión estacional.

En **Guadalupe**, el diagnóstico menciona zonas con problemas de escorrentía, pendientes, pavimentos y posibles hundimientos, además de la necesidad de trabajar con el Plan de Accesibilidad y la cartografía municipal. Esta situación muestra la conexión entre topografía, drenaje, accesibilidad y conservación del paisaje urbano.

El caso más singular es **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**. La ficha identifica ausencia de agua potable, saneamiento mediante fosas sépticas puntuales, inexistencia de red general de saneamiento y depuración, electricidad mediante generadores y falta de fibra óptica. Estas carencias condicionan cualquier modelo estable de uso educativo, turístico o cultural del poblado.

El diagnóstico confirma que las redes bajo rasante deben planificarse de forma coordinada. No resulta eficiente renovar pavimentos históricos sin prever previamente saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, telecomunicaciones y futuras canalizaciones.

4.7.5. | Alumbrado público e iluminación patrimonial

El alumbrado público cumple una doble función: servicio básico para la seguridad y movilidad cotidiana, y elemento de cualificación del paisaje urbano nocturno. En los Conjuntos Históricos, además, la iluminación puede incidir sobre fachadas, monumentos, recorridos turísticos, percepción de seguridad, consumo energético y contaminación lumínica.

El caso de **Gata** evidencia la dificultad de compatibilizar mejora de alumbrado, financiación disponible y exigencias de integración patrimonial. Según la entrevista municipal, la exigencia de soterramiento completo elevó el coste de una actuación prevista hasta hacerla inviable con la financiación disponible. Este tipo de situaciones demuestra la necesidad de criterios proporcionados que permitan mejorar servicios sin bloquear intervenciones necesarias.

En **Coria**, las actuaciones sobre iluminación monumental, muralla, Catedral y espacios patrimoniales forman parte de una cartera más amplia de intervenciones urbanas y patrimoniales. La revisión del Plan Especial debería integrar criterios de iluminación, eficiencia, conservación, eventos y uso turístico del casco histórico.

En **Granadilla**, las actuaciones recientes documentadas incluyen instalación fotovoltaica y acondicionamientos para uso público, pero la ficha insiste en que todavía falta una solución energética estable que reduzca la dependencia de generadores y permita un funcionamiento adecuado de actividades educativas, turísticas, culturales, de vigilancia y mantenimiento.

El Plan debe considerar el alumbrado como una línea de intervención vinculada a **seguridad, eficiencia energética, imagen urbana, consumo, mantenimiento y valorización patrimonial**, evitando soluciones parciales que generen nuevo cableado, elementos visibles o costes no asumibles.

4.7.6. | Residuos, limpieza y servicios municipales adaptados

La gestión de residuos y limpieza presenta condiciones específicas en Conjuntos Históricos: calles estrechas, imposibilidad de acceso de vehículos convencionales, impacto visual de contenedores, presión turística, eventos, falta de espacio, pavimentos sensibles y mayor coste municipal de prestación del servicio.

En **Villanueva de la Vera**, la ficha identifica una gestión de residuos compleja, con un sistema municipal de colocación temporal de contenedores y traslado posterior a la avenida principal. Esta práctica reduce el impacto visual dentro del Conjunto Histórico, pero implica mayor coste y organización municipal.

En **Garganta la Olla**, la estrechez de calles condiciona el acceso de camiones de basura, vehículos de emergencia y servicios urbanos. Según la entrevista municipal, una parte significativa de las calles no permite el paso de determinados vehículos, dato que debe mantenerse como aproximación municipal.

En **Cáceres, Coria, Plasencia y Trujillo**, la gestión de residuos se relaciona también con eventos, hostelería, turismo, carga y descarga, limpieza intensiva, horarios y convivencia con residencia. En estos casos, el reto no es solo físico, sino de gestión urbana compleja.

La gestión de residuos debe incorporarse a la planificación del espacio público y de los servicios urbanos, con soluciones adaptadas a cada contexto: puntos perimetrales, recogida temporal, vehículos de menor tamaño, integración de contenedores, horarios específicos, refuerzo en temporada turística y coordinación con eventos.

4.7.7. | Coordinación con empresas suministradoras

Uno de los déficits recurrentes es la dificultad para coordinar actuaciones con empresas suministradoras de electricidad, telecomunicaciones, fibra, agua, saneamiento o servicios asociados.

Las fichas muestran que, en varios municipios, las compañías ejecutan actuaciones con criterios técnicos propios, no siempre alineados con la protección patrimonial o la calidad del espacio público. Esto puede generar cableado superpuesto, cajas visibles, zanjas mal repuestas, pavimentos con parches, duplicidad de tendidos o falta de retirada de infraestructuras obsoletas.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista identifica expresamente la dificultad de coordinar actuaciones con compañías eléctricas y operadores de telecomunicaciones. En **Trujillo**, se señala que los protocolos existentes no tienen suficiente fuerza normativa para obligar a una solución integral de fibra y soterramiento. En **Villanueva de la Vera**, el despliegue de fibra ha generado impactos visibles y quejas por acabados deficientes.

El diagnóstico apunta a que la integración de infraestructuras no puede descansar únicamente en expedientes individuales. Se requiere una **coordinación supramunicipal con suministradoras**, protocolos de actuación, criterios de reposición, previsión de canalizaciones compartidas y seguimiento municipal.

4.7.8. | Granadilla como caso extremo de infraestructura básica

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla representa el caso más singular y extremo dentro de este apartado. A diferencia de los cascos históricos habitados, donde el reto se centra en modernizar e integrar infraestructuras existentes, Granadilla presenta carencias básicas que condicionan el modelo completo de uso.

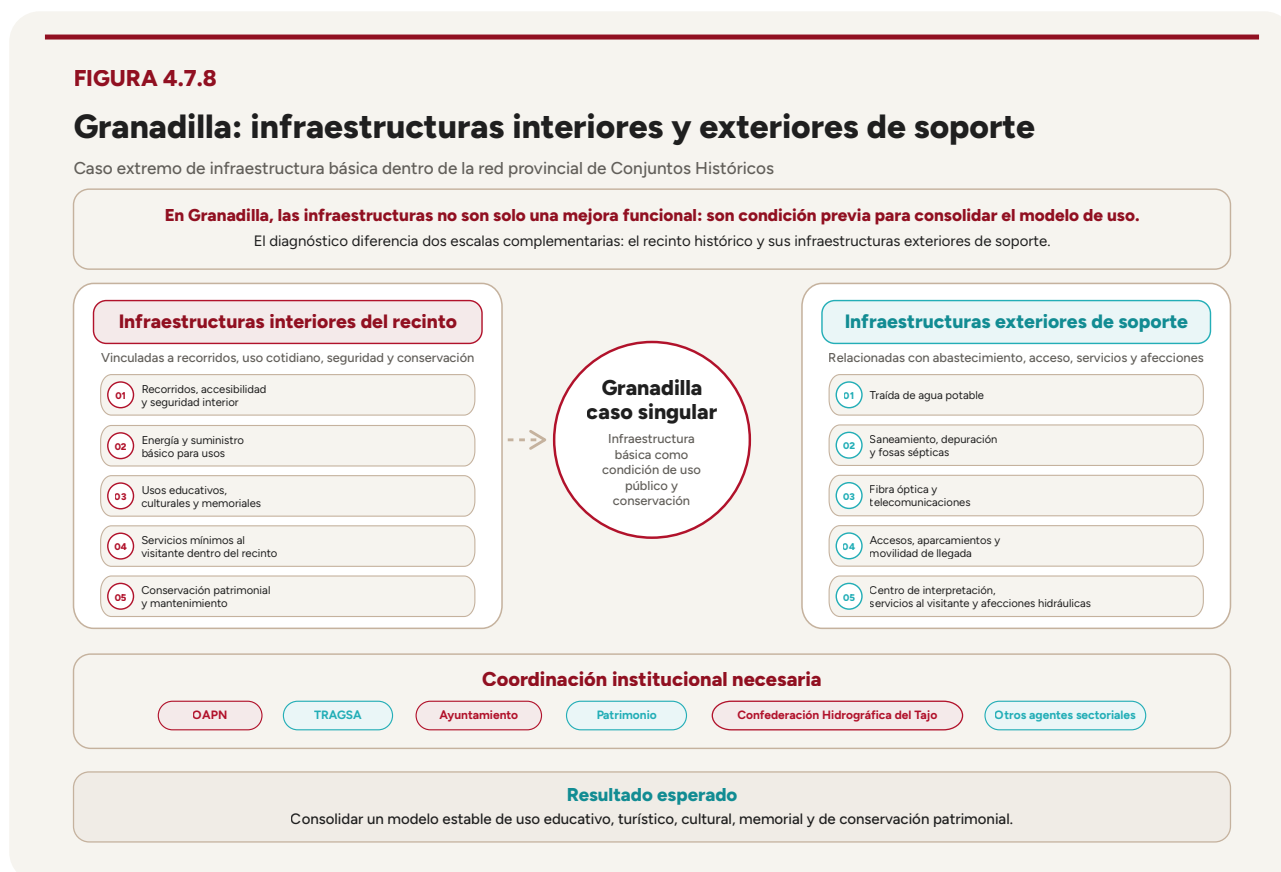
La ficha identifica ausencia de agua potable, saneamiento resuelto mediante fosas sépticas puntuales, falta de red general de saneamiento y depuración, electricidad mediante generadores, fibra óptica no resuelta, servicios al visitante insuficientes y necesidad de coordinar cualquier actuación con OAPN, TRAGSA, Ayuntamiento, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo y otros agentes.

En este caso, las infraestructuras no son solo una mejora funcional. Son condición previa para consolidar un modelo estable de **uso educativo, turístico, cultural, memorial y de conservación patrimonial**.

El diagnóstico de Granadilla debe diferenciar dos escalas:

1. **Infraestructuras interiores del recinto**, vinculadas a recorridos, accesibilidad, seguridad, energía, usos educativos, servicios mínimos y conservación.
2. **Infraestructuras exteriores de soporte**, relacionadas con traída de agua, saneamiento, depuración, fibra, accesos, aparcamientos, centro de interpretación, servicios al visitante y afecciones hidráulicas.

Esquema 4.7.8. Granadilla: infraestructuras interiores y exteriores de soporte.



4.7.9. | Necesidad de protocolos técnicos comunes

El análisis transversal muestra que muchos municipios afrontan problemas similares sin disponer de criterios comunes suficientes. Esta situación provoca inseguridad para propietarios, proyectistas, técnicos municipales, empresas constructoras y compañías suministradoras.

Los ámbitos prioritarios para protocolos o guías técnicas comunes son:

- placas solares y autoconsumo;
- comunidades energéticas;
- aerotermia y climatización;
- SATE y aislamiento térmico;
- fibra óptica y telecomunicaciones;
- cableado aéreo y soterramiento;
- reposición de pavimentos tras zanjas;
- integración de cajas, registros y armarios técnicos;
- alumbrado público e iluminación patrimonial;
- redes bajo rasante;
- residuos y contenedores;
- soluciones para calles estrechas y servicios de emergencia.

Estos criterios deberían ser suficientemente flexibles para adaptarse a la diversidad de la red. No puede aplicarse la misma solución a Cáceres, Trujillo, Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Galisteo o Granadilla. Sin embargo, sí pueden definirse **principios comunes de integración, visibilidad, reversibilidad, coordinación, mantenimiento y proporcionalidad**.

4.7.10. | Síntesis diagnóstica de infraestructuras, redes y adaptación contemporánea

Tabla 4.7.10 Diagnóstico de infraestructuras, redes y adaptación contemporánea

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Fibra óptica y telecomunicaciones mal integradas	Cableado visto, cajas en fachada, zanjas, acabados deficientes, falta de soterramiento o ausencia de conectividad suficiente.	Trujillo, Villanueva de la Vera, Pasarón de la Vera, Valencia de Alcántara, Cáceres, Hervás	Protocolos con suministradoras, canalizaciones compartidas, retirada de cableado obsoleto y criterios de integración.
Limitaciones para placas solares y autoconsumo	Restricciones de visibilidad, cubiertas protegidas, soluciones costosas, quejas vecinales y falta de criterios claros.	Trujillo, Villanueva de la Vera, Hoyos, Guadalupe, Brozas, Pasarón de la Vera, Coria	Criterios comunes de integración, comunidades energéticas, instalaciones compartidas y análisis por sensibilidad patrimonial.
Climatización, aerotermia y confort térmico	Dificultad para ubicar equipos exteriores, mejorar eficiencia energética o adaptar viviendas al calor estival.	Trujillo, Villanueva de la Vera, Coria, Cáceres, Hervás	Guías técnicas para equipos, celosías, patios, soluciones no visibles y mejora energética compatible.
Saneamiento, abastecimiento y pluviales	Redes antiguas, roturas, reparaciones complejas, problemas bajo rasante, abastecimiento estival o ausencia de red general.	Hervás, Valencia de Alcántara, Plasencia, Cuacos de Yuste, Guadalupe, Granadilla	Coordinar redes con pavimentos, drenaje, accesibilidad y planes de inversión plurianual.
Reposiciones deficientes de pavimentos	Zanjas, parches, acabados heterogéneos, pérdida de calidad urbana y problemas de mantenimiento.	Valencia de Alcántara, Hervás, Villanueva de la Vera, Plasencia, Trujillo	Protocolos de reposición y control de calidad tras obras de redes.
Alumbrado público e iluminación patrimonial	Necesidad de renovación, soterramiento costoso, eficiencia energética, iluminación monumental y seguridad.	Gata, Coria, Granadilla, Cáceres, Guadalupe	Programar alumbrado como infraestructura patrimonial, energética y de seguridad.

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Residuos y limpieza en trama histórica	Contenedores de impacto visual, dificultad de acceso, refuerzo turístico, eventos y costes municipales adicionales.	Villanueva de la Vera, Garganta la Olla, Cáceres, Coria, Plasencia, Robledillo de Gata	Sistemas adaptados de recogida, puntos perimetrales, contenedores temporales y vehículos adecuados.
Dificultad de acceso para servicios y emergencias	Calles estrechas, pendientes, falta de gálibo, imposibilidad de entrada de camiones o vehículos técnicos.	Garganta la Olla, Robledillo de Gata, Gata, Villanueva de la Vera	Protocolos de servicio, vehículos de menor tamaño, accesos de emergencia y planificación de obras.
Falta de coordinación con empresas suministradoras	Actuaciones fragmentadas, cableado duplicado, falta de retirada de redes antiguas y ejecución no integrada.	Trujillo, Valencia de Alcántara, Villanueva de la Vera, Cáceres, Pasarón de la Vera	Convenios, criterios supramunicipales y seguimiento municipal de actuaciones.
Infraestructuras básicas no resueltas en caso singular	Falta de agua potable, saneamiento, depuración, energía estable, fibra y servicios al visitante.	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Hoja de ruta específica con OAPN, TRAGSA, Ayuntamiento, Confederación, Junta y Diputación.

4.7.11. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de infraestructuras

A partir del análisis transversal, se identifican los siguientes criterios para orientar la estrategia posterior:

- Las infraestructuras deben tratarse como condición de habitabilidad y conservación patrimonial**, no como cuestión secundaria.
- La modernización debe ser compatible con los valores patrimoniales**, pero la protección no debe impedir el acceso razonable a servicios contemporáneos.
- La fibra óptica, el cableado y las telecomunicaciones requieren protocolos comunes y coordinación con empresas suministradoras.**
- La transición energética debe abordarse con soluciones diversas**, incluyendo integración en cubiertas, comunidades energéticas, instalaciones compartidas y equipamientos fuera del ámbito protegido.
- Las actuaciones sobre pavimentos deben coordinarse previamente con redes bajo rasante**, evitando intervenciones repetidas y reposiciones deficientes.
- Las soluciones de saneamiento, abastecimiento y pluviales deben adaptarse a la trama histórica**, la topografía y la capacidad municipal de mantenimiento.
- La climatización y la eficiencia energética deben integrarse en criterios de habitabilidad**, especialmente en viviendas tradicionales.
- La gestión de residuos debe adaptarse a la escala física y turística de cada Conjunto Histórico.**
- Los municipios necesitan apoyo técnico para negociar, supervisar y coordinar actuaciones de compañías suministradoras.**
- Granadilla requiere una estrategia propia de infraestructuras básicas**, previa o paralela a la consolidación de su modelo de uso público.

4.7.12. | Conclusión del apartado

El diagnóstico de infraestructuras, redes y adaptación contemporánea confirma que la regeneración de los Conjuntos Históricos no puede limitarse a conservación formal del patrimonio edificado. La permanencia residencial, la actividad económica, el turismo sostenible, la accesibilidad, la eficiencia energética y la gestión municipal dependen de que los cascos históricos dispongan de servicios urbanos adecuados.

La red provincial muestra problemas recurrentes de fibra óptica, cableado, placas solares, climatización, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado, residuos, pavimentos y coordinación con suministradoras. Estos problemas no afectan a todos los municipios con la misma intensidad, pero sí conFiguran un reto transversal de primer orden.

La principal conclusión es que la adaptación contemporánea debe incorporarse como parte de la conservación activa. Los Conjuntos Históricos solo podrán mantenerse vivos si pueden disponer de **servicios actuales integrados con criterios patrimoniales claros, viables y proporcionados**.

El siguiente apartado aborda la **actividad económica, el turismo y el equilibrio funcional**, cuestiones directamente relacionadas con la capacidad de los Conjuntos Históricos para sostener vivienda, comercio, empleo, servicios de proximidad y uso turístico compatible.

4.8. | Actividad económica, turismo y equilibrio funcional

La actividad económica y el turismo constituyen dimensiones fundamentales para la regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales. La existencia de patrimonio urbano, arquitectura tradicional, paisajes culturales, elementos monumentales, rutas, fiestas, gastronomía, producto local y recursos naturales genera oportunidades para la dinamización económica de los municipios. Sin embargo, el análisis de las fichas municipales confirma que el turismo no produce los mismos efectos en todos los casos ni resuelve por sí solo los problemas de conservación, vivienda o pérdida de vida cotidiana.

La red provincial presenta situaciones muy distintas. En algunos municipios existe una **presión turística significativa**, con efectos sobre vivienda, aparcamiento, residuos, espacio público, capacidad de acogida o uso de espacios naturales. En otros, el problema no es la presión, sino la dificultad para que el atractivo patrimonial se traduzca en **retorno económico local suficiente**. En las ciudades históricas mayores, el turismo se combina con comercio, hostelería, eventos, administración, vivienda, actividad cultural y movilidad urbana. En barrios históricos como Hervás o Valencia de Alcántara, la identidad patrimonial ofrece un alto potencial turístico-cultural, pero requiere ordenación, accesibilidad, vivienda y estrategia. En Granadilla, la actividad económica ordinaria no resulta comparable a la de un casco habitado, ya que se trata de un poblado histórico deshabitado con usos educativos, turísticos, culturales y memoriales.

Desde esta perspectiva, el diagnóstico debe evitar una lectura genérica del turismo. No todos los Conjuntos Históricos sufren presión turística, no todos aprovechan suficientemente sus recursos y no todos cuentan con servicios, comercio o vivienda estable capaces de sostener una economía local equilibrada. El reto consiste en orientar la actividad económica y turística hacia un modelo **compatible con la residencia, el patrimonio, el paisaje, los servicios de proximidad y la vida cotidiana**.

4.8.1. | Turismo como oportunidad, pero no como solución automática

El turismo constituye una oportunidad para buena parte de la red provincial. La calidad patrimonial de los núcleos, la singularidad de sus paisajes, la arquitectura tradicional, los sistemas defensivos, los barrios históricos, los recursos religiosos, las rutas culturales y la relación con espacios naturales permiten articular propuestas de visita, interpretación, estancia y consumo local.

No obstante, el turismo solo contribuye a la regeneración cuando genera **beneficios distribuidos**, refuerza el comercio y los servicios locales, favorece el mantenimiento del patrimonio, mejora la autoestima comunitaria y se integra en un modelo compatible con la residencia estable. Si el turismo se limita a visitas de corta duración, consumo externo, alojamiento estacional o presión sobre espacios naturales, su aportación puede ser limitada o incluso generar desequilibrios.

En **Cuacos de Yuste**, la ficha identifica atractivo turístico y patrimonial, pero también una dificultad para convertir la afluencia de visitantes en retorno económico suficiente para el municipio. Esta situación muestra que el valor patrimonial no garantiza por sí solo actividad económica estable si no se conecta con comercio, restauración, interpretación, producto local, servicios turísticos y permanencia del visitante.

En **Valverde de la Vera**, la entrevista municipal apunta a una situación similar. El municipio cuenta con atractivo turístico, casas rurales y presencia en circuitos de visita, pero la falta de servicios suficientes de restauración o bares abiertos puede desplazar actividad hacia otros municipios próximos con mayor dinamismo cotidiano, especialmente Villanueva de la Vera.

En **Valencia de Alcántara**, el problema no es la falta de recursos, sino la necesidad de ordenarlos dentro de una estrategia turística local coherente. El municipio reúne Barrio Gótico, castillo, patrimonio sefardí, conjunto dolménico, campiña, pedanías, recursos naturales y posición transfronteriza con Portugal. La entrevista municipal señala que existe una amplia agenda patrimonial y territorial, pero falta articular un relato común, prioridades, recorridos y conexiones entre recursos.

Esta lectura confirma que el turismo debe pasar de ser una oportunidad genérica a convertirse en una **estrategia integrada de regeneración**, vinculada a vivienda, comercio, servicios, interpretación, movilidad, paisaje y gobernanza.

4.8.2. | Conjuntos con presión turística y capacidad de acogida tensionada

En algunos municipios, el turismo adquiere un peso elevado y genera tensiones sobre el funcionamiento del Conjunto Histórico. Estas tensiones se manifiestan en presión sobre vivienda, aparcamiento, residuos, accesos, gargantas, espacios naturales, ruido, eventos o pérdida de equilibrio entre uso residencial y uso temporal.

Villanueva de la Vera es uno de los casos más claros de activación turística-residencial desequilibrada. La ficha municipal indica que existe una intensa rehabilitación de viviendas, pero muy vinculada a segunda residencia, turismo, casas rurales y apartamentos turísticos. Esta dinámica dificulta el acceso a vivienda de alquiler estable para población residente o trabajadora. Además, la entrevista identifica presión turística sobre gargantas y espacios naturales, con preocupación por residuos, acceso de vehículos y pérdida de calidad ambiental.

En **Robledillo de Gata**, la presión turística adquiere una dimensión específica por la pequeña escala del municipio. La ficha señala que el sistema de aparcamiento se resuelve mediante espacios situados en los accesos, insuficientes en periodos de alta afluencia, y que existe una dualidad entre viviendas de residentes permanentes y segundas residencias con mayor capacidad de inversión. Esta situación introduce tensiones entre conservación, uso turístico, accesibilidad, vivienda y servicios municipales.

En **Hervás**, el Barrio Judío constituye uno de los principales activos patrimoniales y turísticos del municipio. La ficha identifica una base documental y cultural sólida, pero también la ausencia de Plan Especial aprobado y catálogo vigente plenamente operativo, problemas de accesibilidad, redes antiguas, pavimentos, viviendas vacías y riesgo de orientación excesiva del ámbito histórico hacia usos turísticos.

En **Guadalupe**, la presión turística se vincula al Monasterio, a la Puebla, al reconocimiento UNESCO, al Geoparque Villuercas-Ibores-Jara y a un sistema patrimonial territorial formado por arquitectura popular, arquitectura del agua, granjas, ermitas, cauces, caminos y paisaje. La ficha insiste en que Guadalupe no debe entenderse únicamente como el entorno del Monasterio, sino como un sistema patrimonial integrado donde turismo, vivienda, comercio, movilidad y paisaje deben gestionarse de forma coordinada.

En **Cáceres**, el diagnóstico no se refiere solo a turismo, sino a una concentración intensa de vida urbana, eventos, actividad económica, hostelería, comercio, residencia y uso patrimonial de la ciudad histórica. La entrevista municipal identifica la sobresaturación del espacio público como uno de los retos relevantes, especialmente en la Ciudad Vieja y la Plaza Mayor.

La presión turística no debe tratarse de forma homogénea. En algunos municipios se manifiesta como presión sobre vivienda; en otros, como saturación de espacios naturales; en otros, como concentración de eventos o presión sobre el espacio público. En todos los casos, el diagnóstico apunta a la necesidad de **gestionar la capacidad de acogida** y asegurar la compatibilidad entre turismo, residencia y conservación patrimonial.

4.8.3. | Comercio local, servicios de proximidad y actividad cotidiana

La vitalidad económica de los Conjuntos Históricos no depende únicamente del turismo. El comercio local, la hostelería equilibrada, los servicios de proximidad, los equipamientos públicos, los oficios, la cultura, el producto local y la actividad cotidiana son fundamentales para mantener cascos históricos habitables.

En varios municipios se detecta debilitamiento del comercio tradicional, locales cerrados, pérdida de servicios en el centro histórico o desplazamiento de la actividad hacia zonas nuevas. Esta dinámica afecta directamente al atractivo residencial del Conjunto Histórico, especialmente para población joven, familias, personas trabajadoras o nuevos residentes.

En **Cabezuela del Valle**, la pérdida funcional del entorno de soportales/reportales y Plaza de Extremadura afecta simultáneamente a vivienda, comercio, espacio público y percepción social del patrimonio. La ficha identifica este ámbito como uno de los puntos más sensibles del municipio, donde la pérdida residencial se combina con debilitamiento comercial y dificultad de rehabilitación.

En **Plasencia**, el casco histórico mantiene una actividad relevante, con residencia, comercio, hostelería, hoteles, apartamentos turísticos y administración. Sin embargo, la entrevista municipal identifica problemas

de alquileres elevados, locales cerrados, competencia digital, evolución de hábitos de consumo, ruido, carga y descarga y necesidad de mantener el equilibrio entre actividad económica y residencia.

En **Coria**, el casco histórico mantiene funciones patrimoniales, administrativas, turísticas y festivas, pero la entrevista municipal identifica una debilidad residencial durante buena parte del año y una fuerte concentración de uso en momentos concretos, como San Juan. Este modelo introduce una economía y ocupación temporal del casco que no siempre refuerza la vida cotidiana permanente.

En municipios pequeños, la falta de servicios abiertos durante todo el año puede limitar el retorno económico del turismo. Un Conjunto Histórico puede recibir visitantes y, aun así, no generar suficiente actividad local si no existen bares, comercios, restauración, producto local, rutas interpretadas, puntos de venta o servicios asociados.

La regeneración económica debe orientarse a reforzar **actividad cotidiana**, no solo actividad turística. Un casco histórico funcional necesita comercio de proximidad, servicios básicos, equipamientos, actividad cultural, hostelería proporcionada y capacidad para que el gasto turístico permanezca en el municipio.

4.8.4. | Eventos, fiestas y usos intensivos del espacio urbano

Los eventos y fiestas forman parte del patrimonio inmaterial y de la vida social de muchos municipios. Pueden reforzar identidad local, atraer visitantes, dinamizar la economía y mantener vínculos entre población residente y población vinculada. Sin embargo, cuando se concentran en ámbitos históricos sensibles, también pueden generar presión sobre espacio público, ruido, limpieza, aparcamiento, convivencia, seguridad y conservación de fachadas o pavimentos.

En **Cáceres**, la entrevista municipal señala que la ciudad histórica y la Plaza Mayor concentran una parte importante de los eventos urbanos, lo que produce tensiones entre residentes, actividades económicas, visitantes y valores patrimoniales. Esta situación debe gestionarse dentro de una estrategia de ciudad histórica compleja, no como suma de autorizaciones aisladas.

En Coria, los eventos vinculados a San Juan introducen una dinámica muy específica: uso de viviendas como peñas, presión temporal intensa, ruido, cortes de vía, aparcamiento, limpieza y protección de fachadas. La ficha señala que el casco histórico puede estar poco habitado durante buena parte del año, pero experimentar una ocupación muy intensa en periodos festivos.

En **Plasencia**, la concentración hostelera, la zona saturada de ruido, las terrazas, los hoteles y la vida económica del centro histórico requieren una gestión fina de usos, licencias, convivencia vecinal, pavimentos, carga y descarga y actividad comercial.

En **Valverde de la Vera**, el patrimonio inmaterial asociado a Los Empalaos forma parte de la identidad local y del atractivo turístico-cultural del municipio. Su gestión debe integrarse con accesibilidad, espacio público, vivienda, seguridad, servicios y conservación del paisaje urbano histórico.

El diagnóstico confirma que los eventos no deben considerarse únicamente como promoción turística. Deben gestionarse como **usos temporales intensivos del espacio patrimonial**, con criterios de capacidad, convivencia, limpieza, seguridad, protección de pavimentos, ruido y compatibilidad residencial.

4.8.5. | Identidad cultural, producto local y relato territorial

Los Conjuntos Históricos provinciales disponen de un importante potencial para construir relatos turísticos y económicos basados en identidad local, paisaje, producto de proximidad, cultura, patrimonio material e inmaterial, gastronomía, oficios y rutas.

En **La Vera**, la arquitectura tradicional, las gargantas, el paisaje agrario, las regateras, el agua, las fiestas, el producto local y el atractivo residencial conFiguran una identidad turística muy reconocible. Sin embargo, las fichas muestran que esta identidad debe gestionarse con equilibrio: en algunos municipios existe bajo retorno económico; en otros, presión sobre vivienda o espacios naturales; en otros, pérdida residencial y envejecimiento.

En **Sierra de Gata**, Gata, Hoyos y Robledillo de Gata comparten arquitectura serrana, paisaje, caminos, cauces, monte, turismo rural y pequeña escala municipal. En Gata se identifican recursos vinculados a turismo de calidad, camping, red de aldeas históricas y cooperación territorial; en Hoyos, la reciente declaración BIC, la Casa Castillo, rutas, calzadas y comunidad energética ofrecen oportunidades de activación; en Robledillo, el atractivo turístico debe equilibrarse con accesibilidad, vivienda, aparcamiento y conservación.

En **Valencia de Alcántara**, el relato territorial debe conectar Barrio Gótico, castillo, dólmenes, patrimonio sefardí, campiña, pedanías, frontera portuguesa, Marvão y Castelo de Vide. La entrevista municipal insiste en que el municipio cuenta con muchos recursos, pero necesita ordenarlos en una estrategia turística y territorial de medio y largo plazo.

En **Guadalupe**, el relato patrimonial debe evitar una lectura exclusivamente monumental del Monasterio. La Puebla, la arquitectura popular, la arquitectura del agua, las granjas, ermitas, cauces, caminos, huertas y paisaje forman parte de un mismo sistema cultural y turístico.

El diagnóstico apunta a que el turismo debe construirse sobre **relatos territoriales integrados**, no sobre recursos aislados. Esto exige interpretación, señalética, rutas, coordinación comarcal, conexión con producto local, diversificación de experiencias y apoyo a servicios de proximidad.

4.8.6. | Riesgo de musealización y pérdida de vida cotidiana

Uno de los riesgos transversales es que los Conjuntos Históricos se conserven formalmente, pero pierdan vida cotidiana. Este riesgo puede producirse tanto por abandono como por turistificación. En el primer caso, el casco se vacía, las viviendas se deterioran y el comercio desaparece. En el segundo, los inmuebles se rehabilitan, pero se destinan principalmente a alojamiento turístico, segunda residencia o uso temporal.

El diagnóstico confirma que la regeneración debe evitar ambos extremos. Un Conjunto Histórico no debe convertirse ni en un espacio vacío y deteriorado ni en un escenario turístico desvinculado de sus residentes.

En **Villanueva de la Vera**, la activación turística y residencial existe, pero se orienta en parte hacia segunda residencia y alojamiento turístico, reduciendo la disponibilidad de alquiler estable. En **Hervás**, el Barrio Judío debe equilibrar identidad turística con vivienda, accesibilidad y conservación activa. En **Trujillo**, la inversión turística puede favorecer la rehabilitación de algunos inmuebles, pero no garantiza residencia permanente ni equilibrio funcional. En **Cabezuela del Valle** o **Pasarón de la Vera**, el riesgo principal se relaciona más con vaciamiento residencial, pérdida de actividad y percepción del patrimonio como carga.

La actividad económica debe contribuir a que los Conjuntos Históricos sigan siendo **espacios habitados y funcionales**, no solo visitables. Por ello, turismo, comercio, vivienda y servicios deben tratarse como dimensiones interdependientes.

4.8.7. | Granadilla: turismo, educación y memoria en un conjunto no residencial

Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla constituye un caso diferenciado dentro del diagnóstico económico y turístico. Al tratarse de un poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal, no puede analizarse con las categorías ordinarias de comercio local, vivienda estable, segunda residencia o actividad económica cotidiana.

La ficha municipal identifica usos educativos vinculados a programas PRUEPA o pueblos abandonados, visitas turísticas, memoria social de antiguos habitantes y descendientes, uso cultural y necesidad de servicios al visitante. También señala carencias de agua potable, saneamiento, energía estable, fibra óptica, accesibilidad exterior y equipamientos básicos, que condicionan cualquier modelo estable de actividad.

En este caso, el reto no es dinamizar un casco habitado, sino ordenar un modelo de uso **público, educativo, turístico, cultural y memorial**, compatible con la conservación patrimonial, la titularidad estatal, las afectaciones hidráulicas, la seguridad, el mantenimiento y la gobernanza interadministrativa.

Granadilla puede convertirse en un caso singular de referencia para la red provincial, siempre que su activación se apoye en infraestructuras básicas, Plan Director, futuro Plan Especial o instrumento equivalente, servicios al visitante, centro de interpretación, accesibilidad y coordinación entre OAPN, TRAGSA, Ayuntamiento, Junta de Extremadura, Diputación, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado y programas educativos.

4.8.8. | Información turística, indicadores y capacidad de acogida

Una carencia común del diagnóstico es la falta de información homogénea sobre actividad turística y económica en los Conjuntos Históricos. Las fichas aportan información cualitativa muy valiosa, pero no siempre existen datos comparables sobre visitantes, alojamientos, viviendas turísticas, casas rurales, ocupación, estacionalidad, comercio abierto, locales cerrados, empleo turístico, gasto local, presión sobre aparcamientos, residuos, gargantas o eventos.

Para orientar futuras actuaciones será necesario avanzar hacia indicadores sencillos y comparables, entre ellos:

- número y tipología de alojamientos turísticos;
- viviendas turísticas o apartamentos turísticos;
- casas rurales y plazas disponibles;
- comercio activo y locales cerrados;
- servicios de restauración abiertos todo el año;
- presión estacional sobre aparcamientos;
- eventos con alta ocupación del espacio público;
- puntos de saturación turística;
- recursos patrimoniales visitables;
- rutas señalizadas e interpretadas;
- relación entre visitantes y población residente;
- capacidad municipal de gestión turística;
- retorno económico local estimado;
- impacto sobre vivienda estable.

Figura 4.8.8. Esquema de indicadores básicos de actividad económica y turismo



4.8.9. | Síntesis diagnóstica de actividad económica, turismo y equilibrio funcional

Tabla 4.8.9 Diagnóstico de actividad económica, turismo y equilibrio funcional

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Presión turística y residencial desequilibrada	Alojamiento turístico, segunda residencia, falta de alquiler estable y presión estacional.	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres	Gestionar capacidad de acogida, vivienda estable, comercio local, residuos, aparcamientos y equilibrio funcional.

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Turismo con bajo retorno económico local	Visitantes que no generan suficiente actividad en comercio, restauración o servicios del municipio.	Cuacos de Yuste, Valverde de la Vera, algunos núcleos rurales	Conectar turismo con producto local, comercio, restauración, rutas, interpretación y permanencia del visitante.
Recursos turísticos dispersos no suficientemente articulados	Patrimonio urbano, arqueológico, natural, fronterizo o cultural sin relato integrado.	Valencia de Alcántara, Guadalupe, Sierra de Gata, La Vera	Crear relatos territoriales, rutas, señalética, interpretación y coordinación comarcal.
Comercio local debilitado o locales cerrados	Pérdida de actividad cotidiana, alquileres elevados, desplazamiento de comercio o baja demanda estable.	Cabezuela del Valle, Plasencia, Hervás, Pasarón de la Vera	Reforzar servicios de proximidad, comercio local, actividad en espacios centrales y vivienda residente.
Eventos y usos intensivos del espacio público	Saturación, ruido, limpieza, cortes de tráfico, presión sobre fachadas, pavimentos y convivencia.	Cáceres, Coria, Plasencia, Trujillo, Valverde de la Vera	Regular eventos, ruido, carga y descarga, limpieza, seguridad y compatibilidad residencial.
Turismo religioso, cultural o monumental de alta proyección	Afluencia vinculada a bienes monumentales o reconocimiento internacional.	Guadalupe, Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria	Integrar uso público, vivienda, movilidad, interpretación, comercio local y conservación patrimonial.
Barrios históricos con fuerte identidad turística	Barrio Judío, Barrio Gótico, patrimonio sefardí y espacios urbanos reconocibles.	Hervás, Valencia de Alcántara	Sectorización, Plan Especial, accesibilidad, vivienda, relato cultural y gestión turística.
Presión sobre espacios naturales asociados	Saturación de gargantas, residuos, vehículos, aparcamientos y capacidad ambiental.	Villanueva de la Vera, La Vera, Sierra de Gata	Coordinar casco histórico, paisaje, movilidad, aparcamientos, residuos y protección ambiental.
Riesgo de musealización o pérdida de vida cotidiana	Casco conservado o visitado, pero con baja residencia estable y actividad cotidiana limitada.	Villanueva de la Vera, Hervás, Robledillo de Gata, Trujillo, Guadalupe	Vincular turismo con vivienda, comercio, servicios y permanencia residencial.
Caso singular de uso público no residencial	Turismo cultural, educación, memoria social y servicios al visitante en poblado deshabitado.	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Definir modelo de uso público, educativo y turístico con infraestructuras, gobernanza y conservación.

4.8.10. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia económica y turística

A partir del análisis transversal, se identifican los siguientes criterios:

- El turismo debe tratarse como herramienta de regeneración, no como fin en sí mismo.**
- La actividad turística debe reforzar la residencia, el comercio local y los servicios de proximidad, evitando sustituirlos.**
- No todos los municipios requieren la misma respuesta turística:** algunos necesitan gestionar presión; otros, mejorar retorno económico; otros, articular recursos dispersos.
- La segunda residencia y la vivienda turística deben diagnosticarse junto a la vivienda estable,** especialmente en municipios con escasez de alquiler.
- Los espacios naturales asociados a los Conjuntos Históricos deben incorporarse a la gestión turística,** especialmente gargantas, riberas, laderas, bancales y embalse.
- Los eventos deben gestionarse como usos intensivos del espacio patrimonial,** con criterios de convivencia, ruido, limpieza, seguridad y conservación.
- Los barrios históricos especializados requieren instrumentos de gestión propios,** que integren turismo, vivienda, accesibilidad y actividad cultural.

8. **La interpretación patrimonial debe conectar núcleo histórico y territorio**, evitando relatos aislados o exclusivamente monumentales.
9. **El producto local, los oficios y la gastronomía deben formar parte de la estrategia económica**, no quedar como elementos complementarios.
10. **Granadilla requiere una estrategia específica de uso público, educación, turismo cultural y memoria**, diferenciada de los cascos habitados.

4.8.11. | Conclusión del apartado

El diagnóstico de actividad económica, turismo y equilibrio funcional confirma que los Conjuntos Históricos provinciales disponen de un alto potencial cultural, turístico y económico, pero también de riesgos asociados a la pérdida de vida cotidiana, la presión sobre vivienda, la estacionalidad, el bajo retorno económico local o la falta de coordinación entre recursos.

La red provincial presenta situaciones muy diversas. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria deben gestionar actividad urbana compleja, eventos, comercio, turismo y residencia. La Vera combina atractivo patrimonial, turismo de naturaleza, segunda residencia y presión sobre gargantas, con diferencias importantes entre municipios. Sierra de Gata requiere equilibrar turismo rural, pequeña escala, accesibilidad y conservación. Guadalupe debe integrar Monasterio, Puebla y paisaje. Hervás y Valencia de Alcántara necesitan ordenar barrios históricos de fuerte identidad cultural. Cabezuela del Valle y Pasarón de la Vera muestran la importancia de recuperar actividad cotidiana en espacios centrales. Granadilla requiere una estrategia singular de uso público, educativo y turístico.

La principal conclusión es que la regeneración económica debe orientarse al **equilibrio funcional**. Los Conjuntos Históricos deben seguir siendo espacios habitados, activos y reconocibles, donde turismo, comercio, vivienda, cultura, producto local y servicios de proximidad se refuerzan mutuamente.

El siguiente apartado aborda los **riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje**, cuestiones directamente vinculadas a la sostenibilidad territorial, la protección de espacios naturales, la seguridad y la calidad ambiental de los Conjuntos Históricos.

4.9. | Riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje

La regeneración de los Conjuntos Históricos provinciales no puede limitarse al interior de sus perímetros protegidos. Muchos de los valores patrimoniales, urbanos y ambientales de la red se construyen en la relación entre el núcleo histórico y su **entorno territorial inmediato**: laderas, riberas, gargantas, bancales, huertas, caminos, dehesas, campiñas, embalses, montes, accesos, visuales y espacios de transición hacia el suelo rústico.

Esta relación entre casco histórico y territorio constituye uno de los principales valores de la red, pero también introduce condicionantes y riesgos que deben incorporarse al diagnóstico. En varios municipios se identifican situaciones vinculadas a **incendios, cauces, inundabilidad, escorrentías, erosión, movimientos de ladera, dominio público hidráulico, presión turística sobre espacios naturales, bordes urbanos degradados, accesos insuficientes, aparcamientos desordenados y pérdida de calidad paisajística**.

Con la información disponible, no todos estos riesgos cuentan con cartografía sectorial homogénea o inventarios municipales actualizados. Por tanto, este apartado no sustituye a los estudios técnicos específicos de riesgos, protección civil, inundabilidad, incendios, dominio público hidráulico o planeamiento territorial. Su finalidad es identificar los **condicionantes territoriales recurrentes** que deben tenerse en cuenta en la estrategia de regeneración.

4.9.1. | El borde urbano como ámbito estratégico

Los bordes urbanos de los Conjuntos Históricos son espacios especialmente sensibles. En muchos municipios, la percepción del conjunto no se produce únicamente desde sus calles interiores, sino desde los accesos, caminos, miradores, riberas, laderas, huertas, medianeras, traseras, cubiertas y espacios de transición hacia el entorno rural o natural.

Estos bordes pueden actuar como **ámbitos de oportunidad** para mejorar la integración paisajística, ordenar accesos, situar aparcamientos perimetrales, recuperar huertas, habilitar miradores, conectar rutas, tratar medianeras, mejorar redes, ordenar residuos o proteger cauces. Pero también pueden convertirse en espacios de

fragilidad cuando acumulan edificaciones discordantes, instalaciones visibles, aparcamientos improvisados, vertidos, traseras degradadas, cierres inadecuados o pérdida de relación con el paisaje histórico.

El documento cartográfico BIC CC_RED.pdf muestra con claridad esta dimensión territorial en varios municipios. Las páginas correspondientes a Brozas, Galisteo, Garganta la Olla, Guadalupe, Granadilla, Hervás, Robledillo de Gata, Gata, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Cabezuela del Valle y Valencia de Alcántara representan la relación entre suelo urbano, edificación y ámbito protegido. Esta cartografía debe utilizarse como **base auxiliar**, pendiente de contraste con las delimitaciones oficiales y el planeamiento vigente.

Desde el punto de vista del Plan, el borde urbano debe entenderse como un espacio de diagnóstico prioritario, porque en él confluyen **patrimonio, paisaje, movilidad, accesibilidad, aparcamiento, riesgos, turismo, infraestructuras y percepción visual del conjunto histórico**.

4.9.2. | Riesgo de incendios y relación con el monte

Los municipios situados en ámbitos serranos o con fuerte relación con vegetación periurbana presentan condicionantes específicos en materia de incendios forestales y gestión de bordes de contacto con el monte.

En **Sierra de Gata**, esta cuestión es especialmente relevante. Gata, Hoyos y Robledillo de Gata forman parte de un sistema territorial de laderas, cauces, monte y baja densidad, donde la prevención de incendios, la accesibilidad de emergencias, la gestión de vegetación periurbana y el mantenimiento de caminos deben integrarse en la regeneración. En el caso de Gata, la ficha identifica expresamente su inclusión en Zona de Alto Riesgo de Incendio y la existencia de un Plan Periurbano de Prevención de Incendios en renovación.

En **Robledillo de Gata**, la relación entre núcleo histórico y medio natural es especialmente intensa. El caserío se adapta al valle del río Árrago, con calles estrechas, pendientes, tramos sin acceso rodado, tráfico restringido y aparcamientos perimetrales. Esta morfología condiciona la evacuación, el acceso de emergencias, la gestión del turismo y la intervención sobre inmuebles en riesgo.

En **La Vera**, varios municipios se relacionan con gargantas, masas vegetales, espacios naturales, bordes periurbanos y áreas de fuerte afluencia estacional. Cuacos de Yuste identifica la incidencia del Plan INFOEX y la necesidad de considerar riesgos de incendio, bordes urbanos, accesibilidad de vehículos de emergencia, abastecimiento, calles estrechas y episodios climáticos extremos.

La prevención de incendios no debe entenderse como una materia ajena al patrimonio. En núcleos históricos de ladera, sierra o contacto con monte, la seguridad del casco, la conservación de viviendas tradicionales, la protección de cubiertas, el acceso de emergencias y la gestión de visitantes dependen de una adecuada relación entre **núcleo urbano, vegetación, caminos, bordes y servicios municipales**.

4.9.3. | Cauces, riberas, gargantas y dominio público hidráulico

La presencia de cauces, riberas, gargantas y espacios fluviales condiciona de forma directa varios Conjuntos Históricos de la red. Estos elementos aportan valor paisajístico, ambiental, turístico y cultural, pero también introducen afecciones hidráulicas, problemas de accesibilidad, presión estacional, escorrentías, inundabilidad o necesidad de coordinación con organismos sectoriales.

En **Robledillo de Gata**, parte del Conjunto Histórico se encuentra afectada por el dominio público hidráulico del río Árrago, lo que requiere autorización de la Confederación Hidrográfica y añade complejidad administrativa a las intervenciones. Este condicionante se superpone a la protección patrimonial integral del núcleo, la ausencia de Plan Especial, la inexistencia de catálogo sistematizado y la pequeña escala municipal.

En **Granadilla**, la relación con el embalse de Gabriel y Galán es estructural. La ficha identifica afecciones hidráulicas vinculadas a la Confederación Hidrográfica del Tajo y señala que cuestiones como agua potable, captación, depuración, saneamiento, servicios al visitante, centro de interpretación, accesos o equipamientos extramuros se ven condicionadas por su posición junto al embalse.

En **Villanueva de la Vera**, la presión sobre gargantas y espacios naturales aparece como una de las preocupaciones principales. La entrevista municipal identifica saturación turística, residuos, acceso de vehículos y pérdida de calidad ambiental en estos ámbitos, lo que obliga a coordinar la regeneración del casco histórico con la gestión de su entorno natural.

En **Guadalupe**, la relación entre topografía, cauces, arquitectura del agua, Arca del Agua, huertas, caminos, granjas históricas y paisaje forma parte del sistema patrimonial del municipio. La ficha identifica además problemas de escorrentía, pendientes, pavimentos y ámbitos con posibles hundimientos o necesidades de mejora urbana, lo que refuerza la necesidad de conectar patrimonio, drenaje, accesibilidad y paisaje.

En **Hervás**, la documentación municipal remite a estudios hidrológicos y a la relación del Conjunto Histórico con el río Ambroz. Aunque la ficha no desarrolla un capítulo específico de riesgos naturales, sí identifica información técnica útil para completar la lectura territorial y de condicionantes físicos del Barrio Judío.

La gestión de cauces, gargantas y riberas debe integrarse en la estrategia de regeneración, especialmente cuando estos espacios afectan a accesos, aparcamientos, recorridos turísticos, zonas de baño, residuos, escorrentías, pavimentos, seguridad o percepción paisajística del Conjunto Histórico.

4.9.4. | Laderas, pendientes, banales y topografía

La topografía condiciona la forma urbana, la accesibilidad, la evacuación de aguas, el mantenimiento de infraestructuras, la movilidad peatonal y el coste de rehabilitación en numerosos Conjuntos Históricos.

En **Sierra de Gata**, Gata, Hoyos y Robledillo de Gata presentan tramas adaptadas a laderas y valles, con calles estrechas, pendientes, cambios de rasante y fuerte relación con el entorno natural. En Robledillo de Gata, esta relación es especialmente intensa por la adaptación del caserío al valle del Árrago.

En **La Vera**, la topografía se combina con regateras, gargantas, calles estrechas, agua y arquitectura tradicional. En Valverde de la Vera, las pendientes, la morfología urbana y la población envejecida generan dificultades de accesibilidad para actividades municipales y vida cotidiana. En Villanueva de la Vera, la accesibilidad del espacio público se vincula a calles de rollo, regueras y configuración tradicional del casco.

En **Cabezuela del Valle**, el Conjunto Histórico se inserta en el paisaje agrícola del Valle del Jerte, condicionado por el río, las laderas, los banales, los cerezos y la carretera N-110. La relación entre el núcleo histórico y el paisaje productivo forma parte de su valor patrimonial, pero también introduce condicionantes para accesibilidad, espacio público, drenaje, vivienda y actividad económica.

En **Guadalupe**, la topografía condiciona la relación entre Monasterio, Puebla, calles históricas, pendientes, pavimentos, accesibilidad y drenaje.

La topografía debe entenderse como parte del diagnóstico urbano-patrimonial. No es solo una condición física, sino un factor que afecta a **habitabilidad, movilidad, prestación de servicios, riesgo, turismo, accesibilidad y mantenimiento del patrimonio edificado**.

4.9.5. | Presión turística sobre espacios naturales y paisajes culturales

Algunos Conjuntos Históricos mantienen una relación muy estrecha con espacios naturales de alto atractivo turístico. En estos casos, la regeneración del casco no puede separarse de la gestión de gargantas, piscinas naturales, rutas, caminos, aparcamientos, residuos y capacidad de acogida.

En **Villanueva de la Vera**, esta relación es especialmente clara. La ficha identifica presión turística intensa tanto en el casco como en el entorno natural, con preocupación por residuos, accesos de vehículos, saturación de gargantas y pérdida de calidad ambiental.

En **Robledillo de Gata**, la fuerte presión turística se manifiesta en la insuficiencia de aparcamientos perimetrales durante periodos de alta afluencia y en la presión sobre un núcleo de muy pequeña escala.

En **Gata**, la ficha identifica oportunidades vinculadas a turismo de calidad, camping, red de aldeas históricas, piscinas naturales, miradores y actuaciones supramunicipales, pero siempre en relación con la capacidad del municipio para gestionar accesibilidad, paisaje, riesgos y servicios.

En **Valverde de la Vera y Cuacos de Yuste**, el turismo se vincula al valor del paisaje verato, la arquitectura tradicional, las regateras, el agua y el entorno territorial, aunque las entrevistas apuntan a dificultades para transformar la visita en retorno económico suficiente o en servicios abiertos durante todo el año.

La presión turística sobre espacios naturales debe diagnosticarse como una cuestión de **capacidad de acogida territorial**, no solo como un problema de promoción turística. Afecta a aparcamientos, residuos, caminos, seguridad, conservación ambiental, convivencia local, economía municipal y percepción del paisaje histórico.

4.9.6. | Paisajes agrícolas, huertas y sistemas productivos tradicionales

Varios Conjuntos Históricos mantienen una relación estrecha con paisajes agrícolas tradicionales. Estos paisajes no son elementos exteriores al patrimonio, sino parte de la identidad territorial de los núcleos.

En **Cabezuela del Valle**, el paisaje del Jerte, los bancales, los cerezos, las laderas y el río forman parte del contexto patrimonial del núcleo. La pérdida funcional del corazón urbano no puede separarse de la escala de valle, la carretera N-110, la actividad agrícola y el sistema comarcal.

En **Guadalupe**, la arquitectura del agua, las huertas, cauces, caminos, granjas históricas y paisaje de Las Villuercas conFiguran un sistema patrimonial territorial que debe incorporarse al diagnóstico, evitando una lectura centrada exclusivamente en el Monasterio.

En **Valencia de Alcántara**, la campiña, las pedanías, el conjunto dolménico, los recursos naturales y la frontera portuguesa amplían la lectura del Barrio Gótico. La ficha insiste en que el municipio debe ordenar sus numerosos recursos dentro de una estrategia territorial y turística coherente.

En **La Vera**, las huertas, gargantas, regateras, bordes agrícolas y paisaje de fondo son inseparables de la arquitectura tradicional y de la percepción del núcleo histórico. Esta relación es clara en Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Valverde de la Vera y Villanueva de la Vera.

La regeneración debe proteger estos paisajes no solo por su valor ambiental o escénico, sino porque contribuyen a la **lectura histórica, económica y cultural del núcleo urbano**.

4.9.7. | Accesos, aparcamientos y espacios de acogida

Los accesos y aparcamientos son piezas críticas en municipios con presión turística, tramas estrechas, recintos amurallados o núcleos de pequeña escala. Su ubicación y diseño tienen efectos directos sobre la calidad paisajística, la movilidad, la seguridad, la accesibilidad y la experiencia de visita.

En **Robledillo de Gata**, el tráfico general se encuentra restringido y el aparcamiento se resuelve en espacios situados en los accesos, al sur y en el entorno de la piscina natural al norte. La ficha identifica que estos aparcamientos resultan insuficientes en periodos de alta afluencia turística.

En **Coria**, la ficha identifica el aparcamiento disuasorio de Cantarranas como una actuación relevante para reducir presión de vehículos y mejorar la gestión del casco histórico, especialmente en relación con eventos, muralla y usos intensivos.

En **Plasencia**, se menciona la posible ampliación de aparcamientos vinculados al Parque de la Isla y la necesidad de gestionar carga y descarga, hoteles, comercio, Plaza Mayor y accesibilidad del casco histórico.

En **Guadalupe**, los accesos, la movilidad turística, las pendientes, la llegada de visitantes y la relación Monasterio-Puebla-paisaje hacen necesario ordenar espacios de acogida, aparcamiento y recorridos peatonales.

En **Granadilla**, los accesos exteriores, aparcamientos, servicios al visitante, posible centro de interpretación y relación con el embalse forman parte de las infraestructuras de soporte necesarias para consolidar un modelo estable de uso público.

Los aparcamientos y accesos no deben resolverse como piezas aisladas o residuales. Deben integrarse en la estrategia paisajística, turística y funcional del Conjunto Histórico, evitando que generen nuevos impactos visuales o desordenen los bordes urbanos.

4.9.8. | Recintos amurallados, laderas y seguridad territorial

Los recintos amurallados y sistemas defensivos introducen una lectura específica de riesgo y paisaje. Sus murallas, puertas, adarves, torres, taludes, espacios perimetrales y recorridos exteriores forman parte de la estructura urbana y territorial del conjunto.

En **Galisteo**, la muralla es el principal valor patrimonial del municipio, pero también un elemento que requiere conservación preventiva. La ficha identifica tramos con problemas de desplome o inclinación, especialmente en ámbitos como Puerta del Rey, y señala la necesidad de una delimitación gráfica clara del Conjunto Histórico y su entorno de afección.

En **Coria**, el recinto murado constituye un eje estratégico de intervención. La ficha identifica actuaciones ejecutadas, previstas o en tramitación sobre lienzos, inmuebles adosados, recalces, pavimentaciones, iluminación monumental, adecuación de entornos y mejora del uso turístico.

En **Trujillo**, el Plan Director de la Muralla se identifica como una oportunidad para programar actuaciones sobre el sistema defensivo, priorizar tramos y vincular muralla, castillo, Villa, Plaza Mayor y recorridos patrimoniales.

En **Granadilla**, la muralla define el conjunto y su relación con el embalse. La seguridad, conservación, accesibilidad y recorridos interiores y exteriores deben abordarse dentro de una estrategia específica de uso público y conservación.

Estos casos muestran que los sistemas defensivos deben tratarse como **infraestructuras patrimoniales y territoriales**, con implicaciones sobre seguridad, accesibilidad, paisaje, mantenimiento, turismo y titularidad.

4.9.9. | Condicionantes sectoriales específicos

Algunos municipios presentan condicionantes sectoriales que conviene registrar aunque no todos estén cartografiados con el mismo nivel de precisión.

En **Brozas**, la entrevista municipal menciona posibles condicionantes vinculados a medio ambiente, cernícalo primilla, accesibilidad y radón. Estos aspectos deben mantenerse como condicionantes cualitativos identificados en entrevista y pendientes de precisión técnica mediante cartografía o informes sectoriales si se incorporan a futuras actuaciones.

En **Granadilla**, los condicionantes sectoriales son especialmente intensos por la titularidad estatal, la relación con OAPN/TRAGSA, la Confederación Hidrográfica del Tajo, las afecciones del embalse, los programas educativos, el Obispado, el Ayuntamiento y la Junta de Extremadura.

En **Robledillo de Gata**, la afección del dominio público hidráulico se suma a la protección patrimonial y a la ausencia de Plan Especial y catálogo.

En **Hervás**, los estudios hidrológicos y el estudio de accesibilidad de pavimentos del Barrio Judío aportan una base técnica útil para abordar condicionantes físicos y riesgos, aunque requieren integración en una cartografía operativa.

El diagnóstico debe diferenciar entre riesgos constatados mediante documentación técnica y condicionantes apuntados por entrevistas municipales. En ambos casos, su incorporación al Plan es útil, pero su grado de afirmación debe ser distinto.

4.9.10. | Necesidad de cartografía territorial y de riesgos

Una carencia transversal es la falta de una base cartográfica homogénea que integre, para los 19 municipios, delimitaciones patrimoniales, bordes urbanos, riesgos, cauces, laderas, espacios naturales, aparcamientos, accesos, recorridos, áreas de presión turística, inmuebles en riesgo y ámbitos de oportunidad.

La futura base cartográfica del Plan debería incorporar, al menos:

- delimitación del Conjunto Histórico y entorno de protección;
- cauces, riberas, gargantas, embalse y dominio público hidráulico;
- laderas, bancales, huertas y espacios agrarios de borde;
- zonas de contacto con monte o vegetación periurbana;
- accesos, aparcamientos y espacios de acogida;
- recorridos peatonales y turísticos;
- puntos de presión turística o ambiental;
- inmuebles en riesgo o espacios con problemas de seguridad;
- medianeras, traseras y bordes degradados;
- áreas con riesgo de incendio, inundabilidad o escorrentía cuando exista información sectorial;
- espacios de oportunidad para regeneración paisajística.

4.9.11. | Síntesis diagnóstica de riesgos territoriales, bordes urbanos y paisaje

Tabla 4.9.11 Diagnóstico de riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Bordes urbanos sensibles	Traseras, medianeras, accesos, huertas, laderas, cauces, gargantas, campiñas o embalse que condicionan la percepción del conjunto.	La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Granadilla	Tratar los bordes como ámbitos prioritarios de regeneración paisajística y funcional.
Riesgo de incendios y contacto con monte	Núcleos próximos a vegetación, laderas o espacios forestales, con necesidad de prevención y accesos de emergencia.	Gata, Robledillo de Gata, Hoyos, Cuacos de Yuste, La Vera	Integrar prevención de incendios, accesibilidad de emergencias y gestión de vegetación periurbana.
Cauces, riberas y dominio público hidráulico	Afecciones hidráulicas, autorizaciones sectoriales, cauces próximos, gargantas, escorrentías o embalse.	Robledillo de Gata, Granadilla, Guadalupe, Hervás, Villanueva de la Vera, Cabezuela del Valle	Coordinar actuaciones con organismos de cuenca, drenaje, paisaje, accesibilidad y uso público.
Presión turística sobre espacios naturales	Saturación de gargantas, piscinas naturales, aparcamientos, residuos, caminos y entornos de visita.	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Gata, La Vera	Gestionar capacidad de acogida, movilidad, residuos, aparcamientos y protección ambiental.
Topografía y laderas	Pendientes, calles estrechas, escorrentías, dificultad de accesibilidad y prestación de servicios.	Sierra de Gata, La Vera, Guadalupe, Cabezuela del Valle	Adaptar accesibilidad, pavimentos, drenaje, emergencias y rehabilitación a la topografía.
Paisajes agrícolas y culturales	Bancales, cerezos, huertas, campiñas, dehesas, caminos, arquitectura del agua y usos tradicionales.	Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, La Vera	Integrar paisaje productivo y cultural en la lectura patrimonial y turística.
Accesos y aparcamientos perimetrales	Necesidad de ordenar llegada de visitantes, vehículos, carga y descarga y movilidad peatonal.	Robledillo de Gata, Coria, Plasencia, Guadalupe, Granadilla, Villanueva de la Vera	Diseñar accesos y aparcamientos como piezas de paisaje y funcionalidad urbana.
Sistemas defensivos y seguridad territorial	Murallas, taludes, adarves, lienzos, torres y recintos con necesidades de conservación y accesibilidad.	Galisteo, Coria, Trujillo, Cáceres, Plasencia, Granadilla	Abordar murallas como sistemas urbanos, turísticos, paisajísticos y de seguridad.
Condicionantes sectoriales específicos	Radón, avifauna, afecciones hidráulicas, titularidad estatal, estudios hidrológicos o normativas sectoriales.	Brozas, Granadilla, Robledillo de Gata, Hervás	Verificar técnicamente cada condicionante antes de programar actuaciones.
Falta de cartografía homogénea de riesgos y bordes	Información dispersa, auxiliar o no actualizada sobre delimitaciones, riesgos, bordes y espacios críticos.	Red provincial en su conjunto	Crear una base cartográfica común para diagnóstico, priorización y seguimiento.

4.9.12. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia territorial y paisajística

A partir del análisis transversal, se identifican los siguientes criterios:

1. **El Conjunto Histórico debe analizarse junto a su borde urbano y paisaje inmediato**, no solo dentro del perímetro protegido.
2. **Los riesgos territoriales deben integrarse en la regeneración patrimonial**, especialmente incendios, cauces, escorrentías, laderas, embalse y accesibilidad de emergencias.
3. **La presión turística sobre espacios naturales debe gestionarse como parte del diagnóstico urbano**, no como una cuestión ambiental separada.
4. **Los aparcamientos perimetrales y accesos deben diseñarse con criterios paisajísticos**, evitando soluciones improvisadas o visualmente degradantes.
5. **Las riberas, gargantas, bancales, huertas y caminos deben considerarse elementos del sistema patrimonial**, especialmente en La Vera, Sierra de Gata, Valle del Jerte y Guadalupe.
6. **Los recintos amurallados deben diagnosticarse como sistemas urbanos y territoriales**, no solo como monumentos aislados.
7. **Los condicionantes sectoriales deben verificarse técnicamente antes de incorporarse como datos cerrados**, especialmente radón, avifauna, inundabilidad, dominio público hidráulico o riesgos específicos.
8. **La cartografía debe convertirse en herramienta operativa de gestión**, integrando delimitaciones, riesgos, accesos, bordes, paisaje y ámbitos de oportunidad.
9. **La adaptación climática debe incorporarse a la conservación patrimonial**, especialmente en municipios con laderas, cauces, vegetación periurbana o presión estacional.
10. **Granadilla requiere una estrategia territorial específica**, vinculada al embalse, accesos, infraestructuras exteriores, uso público, afecciones hidráulicas y gobernanza interadministrativa.

4.9.13. | Conclusión del apartado

El diagnóstico de riesgos territoriales, bordes urbanos y relación con el paisaje confirma que los Conjuntos Históricos provinciales no pueden entenderse como ámbitos cerrados sobre sí mismos. Sus valores y problemas se proyectan sobre el territorio inmediato: accesos, laderas, cauces, gargantas, bancales, huertas, campiñas, embalse, caminos, aparcamientos, visuales y espacios de transición.

La red presenta situaciones muy diversas. La Vera exige integrar arquitectura tradicional, gargantas, presión turística, regateras, bordes y paisaje agrario. Sierra de Gata requiere atender laderas, cauces, monte, incendios, accesibilidad y pequeña escala municipal. Cabezuela del Valle debe leerse desde el paisaje agrícola del Jerte. Guadalupe necesita una lectura territorial entre Monasterio, Puebla, agua, huertas, caminos y Geoparque. Valencia de Alcántara debe conectar Barrio Gótico, castillo, dólmenes, campiña y frontera. Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla muestran la importancia de los recintos amurallados como sistemas urbanos y paisajísticos. Granadilla, por su singularidad, exige una estrategia propia vinculada al embalse, las infraestructuras exteriores, el uso público y la coordinación institucional.

La principal conclusión es que la regeneración sostenible debe incorporar el **paisaje y los riesgos territoriales como componentes estructurales**. Proteger los Conjuntos Históricos implica también proteger su relación con el entorno, ordenar sus accesos, gestionar sus bordes, reducir vulnerabilidades y reforzar la capacidad de adaptación territorial.

El siguiente apartado aborda la **gobernanza, capacidad técnica e información para la gestión**, cuestión imprescindible para transformar el diagnóstico en una estrategia aplicable por Diputación, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y organismos sectoriales.

4.10. | Gobernanza, capacidad técnica e información para la gestión

La regeneración sostenible de los Conjuntos Históricos provinciales no depende únicamente de la existencia de valores patrimoniales, ni siquiera de la disponibilidad de instrumentos urbanísticos o patrimoniales. Su viabilidad real está condicionada por la **capacidad de gestión de los Ayuntamientos**, la coordinación con la Junta de Extremadura, el apoyo de la Diputación de Cáceres, el papel de las Mancomunidades, la colaboración de organismos sectoriales, la disponibilidad de información técnica actualizada y la existencia de mecanismos de seguimiento.

El análisis de las fichas municipales confirma que la red provincial presenta una **gran desigualdad en capacidad técnica, administrativa y económica**. Algunos municipios cuentan con estructuras técnicas consolidadas, comisiones específicas, SIG municipal, Plan Especial o experiencia avanzada de gestión patrimonial. Otros dependen de oficinas mancomunadas, asistencia externa o informes autonómicos para resolver intervenciones ordinarias. En los municipios de menor escala, esta situación condiciona directamente la posibilidad de redactar Planes Especiales, actualizar catálogos, tramitar ayudas, acompañar a propietarios, coordinar suministradoras, inventariar vivienda vacía o actuar sobre inmuebles en riesgo.

Por ello, la gobernanza debe entenderse como una dimensión estructural del diagnóstico. Sin **capacidad técnica, coordinación institucional, información compartida y mecanismos de acompañamiento**, las propuestas de regeneración corren el riesgo de quedar reducidas a actuaciones aisladas, dependientes de oportunidades puntuales de financiación o de la iniciativa individual de cada Ayuntamiento.

Figura 4.10. Esquema de gobernanza multinivel



4.10.1. | Gobernanza multinivel del patrimonio urbano

La gestión de los Conjuntos Históricos se sitúa en una escala necesariamente **multinivel**. La Junta de Extremadura ejerce la tutela patrimonial y emite informes o autorizaciones en los supuestos establecidos por la normativa. Los Ayuntamientos gestionan licencias, disciplina urbanística, espacio público, servicios urbanos, relación con propietarios, ordenanzas, proyectos municipales y mantenimiento cotidiano. Las Mancomunidades y oficinas técnicas comarcales prestan apoyo a muchos municipios pequeños. La Diputación de Cáceres puede desempeñar un papel estratégico de coordinación, asistencia técnica, financiación complementaria, generación de criterios comunes y seguimiento de la red provincial.

A esta estructura básica se suman otros agentes en función de cada caso: Confederaciones Hidrográficas, compañías eléctricas y de telecomunicaciones, Obispos, organismos estatales, propietarios privados, titulares de grandes inmuebles, empresas turísticas, asociaciones locales, grupos de acción local, colegios profesionales y entidades vinculadas a cultura, educación o medio ambiente.

Esta complejidad se observa con especial claridad en municipios como **Granadilla**, donde intervienen Ayuntamiento, Organismo Autónomo Parques Nacionales, TRAGSA, Ministerio, Junta de Extremadura, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos, visitantes y memoria de antiguos habitantes. En este caso, la gobernanza no es un complemento del diagnóstico, sino la condición principal para ordenar conservación, infraestructuras básicas, uso público, educación, turismo y mantenimiento del poblado.

También se observa en ciudades como **Cáceres**, donde la cuestión no es la falta de instrumentos, sino la coordinación entre Plan Especial, PGM, SIG municipal, Plan de Gestión, condición UNESCO, movilidad, eventos, vivienda, arqueología, ruidos, infraestructuras y actividad económica.

Por tanto, el Plan de Regeneración debe asumir que la gestión patrimonial no puede resolverse desde una sola administración ni mediante intervenciones aisladas. Requiere un modelo de **coordinación estable, reparto claro de funciones, asistencia técnica y seguimiento continuado**.

4.10.2. | Diferencias de capacidad técnica municipal

La capacidad técnica municipal es muy desigual entre los 19 municipios. Las ciudades históricas de mayor escala cuentan con más medios, pero también con problemas más complejos. Los municipios pequeños tienen una escala de gestión más reducida, pero afrontan dificultades importantes para sostener procesos administrativos, redactar instrumentos, preparar proyectos, concurrir a ayudas o acompañar a propietarios.

En **Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria** existe una mayor estructura técnica municipal y experiencia de gestión patrimonial. Cáceres dispone de Plan Especial, PGM, SIG municipal y Plan de Gestión en desarrollo; Plasencia cuenta con PGM, Plan Especial, comisión vinculada al recinto amurallado y capacidad técnica; Trujillo dispone de Plan Especial, catálogo y comisión de seguimiento; y Coria cuenta con Plan Especial, modificaciones, protocolos técnicos y revisión contratada. Sin embargo, en estos municipios la complejidad de la gestión aumenta por la presencia de turismo, eventos, grandes inmuebles, espacio público intensivo, infraestructuras contemporáneas, vivienda y coordinación interadministrativa.

En los municipios rurales, la situación es distinta. Muchos Ayuntamientos dependen de oficinas técnicas mancomunadas o servicios externos para tramitar licencias, informar expedientes, preparar documentación urbanística o atender consultas de vecinos. Esta dependencia no debe interpretarse como falta de implicación municipal. Las fichas muestran que los Ayuntamientos conocen bien sus problemas, pero no siempre disponen de medios propios suficientes para abordarlos de forma continua.

En **La Vera**, las fichas de Cuacos de Yuste, Pasarón de la Vera y Valverde de la Vera apuntan a la necesidad de reforzar la asistencia técnica de proximidad y recuperar modelos de acompañamiento similares a las antiguas Áreas de Rehabilitación Integrada. En Valverde de la Vera se plantea expresamente la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente, especialmente para acompañar a propietarios, revisar criterios, tramitar expedientes y apoyar la rehabilitación.

En **Sierra de Gata**, Hoyos se apoya en la oficina técnica de la Mancomunidad, aunque la entrevista municipal señala una carga de trabajo elevada. Robledillo de Gata dispone de documentación y apoyo técnico procedente de la OTUDTS y del antiguo ARI, pero requiere estructurar esa información y coordinarla con Patrimonio, Confederación Hidrográfica y el Ayuntamiento.

La principal conclusión es que la regeneración patrimonial necesita un modelo de asistencia **adaptado a municipios de baja capacidad técnica**, que no dependa únicamente de la disponibilidad puntual de recursos municipales.

4.10.3. | Dependencia de informes patrimoniales y necesidad de criterios claros

La ausencia de Plan Especial o instrumento equivalente incrementa la dependencia de informes patrimoniales caso a caso. Esta situación aparece de forma reiterada en municipios como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Galisteo, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás y Valencia de Alcántara.

La intervención de Patrimonio es necesaria para garantizar la protección de los valores culturales, pero el diagnóstico muestra que la falta de criterios locales claros puede generar **incertidumbre, plazos prolongados, costes técnicos, percepción de desigualdad y desincentivación de la rehabilitación**.

En **Brozas**, la protección patrimonial extensa, la ausencia de Plan Especial y la heterogeneidad del tejido urbano generan una elevada dependencia de informes externos y la necesidad de estudiar el ámbito "casa

por casa”, diferenciando bienes de alto valor, viviendas ordinarias, edificios recientes, grandes inmuebles y entornos de protección.

En **Galisteo**, la falta de una delimitación gráfica operativa del Conjunto Histórico y de su zona de afección provoca remisiones prudenciales a Patrimonio y dificulta diferenciar entre muralla, La Picota, iglesia, viviendas intramuros de valor desigual e inmuebles en ruina.

En **Garganta la Olla**, la entrevista municipal señala que incluso intervenciones ordinarias o interiores pueden remitirse a Patrimonio, lo que incrementa la complejidad administrativa y dificulta actuaciones de mantenimiento, rehabilitación o adaptación funcional.

En **Pasarón de la Vera**, la superposición de protecciones BIC y la ausencia de Plan Especial generan una percepción de criterios no siempre previsibles, especialmente en carpinterías, placas solares, fibra óptica, huecos, materiales y rehabilitación residencial.

La respuesta no debe consistir en reducir la tutela patrimonial, sino en hacerla **más clara, proporcionada, previsible y acompañada**. Para ello son necesarios Planes Especiales, catálogos actualizados, guías de intervención, protocolos técnicos, asistencia a propietarios y coordinación entre administraciones.

4.10.4. | Recuperación de modelos de acompañamiento técnico

Varias fichas municipales hacen referencia, de forma directa o indirecta, a la utilidad de los antiguos modelos de acompañamiento técnico tipo **Área de Rehabilitación Integrada**. Estos modelos permitían combinar ayudas, asesoramiento próximo, control técnico, orientación a propietarios, seguimiento de obras y mayor agilidad en la tramitación.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista municipal valora positivamente la experiencia de las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral, en las que existía acompañamiento técnico próximo, con arquitecto y arqueólogo, visitas periódicas, orientación a vecinos y capacidad para descongestionar los procedimientos patrimoniales.

En **Robledillo de Gata**, la documentación procedente del antiguo ARI y los materiales gráficos asociados se identifican como una base valiosa para reconstruir inventarios, criterios de intervención y memoria técnica de actuaciones previas.

En **La Vera**, las fichas de Cuacos de Yuste, Pasarón de la Vera y Valverde de la Vera apuntan a la necesidad de recuperar una asistencia técnica más próxima y especializada, capaz de acompañar tanto al Ayuntamiento como a propietarios y proyectistas.

Desde el punto de vista del Plan, esta línea resulta especialmente operativa. No se trata únicamente de redactar instrumentos normativos, sino de crear un sistema de **acompañamiento técnico continuado**, que ayude a convertir la protección patrimonial en rehabilitación efectiva.

4.10.5. | Coordinación con empresas suministradoras y organismos sectoriales

La regeneración de los Conjuntos Históricos exige coordinar actuaciones con empresas suministradoras de electricidad, telecomunicaciones, fibra óptica, agua, saneamiento, alumbrado y otros servicios urbanos. Las fichas municipales muestran que esta coordinación es una de las debilidades actuales de la red.

En **Trujillo**, la entrevista municipal identifica la necesidad de soterrar canalizaciones aéreas y señala que, aunque se han realizado actuaciones parciales, las compañías de telecomunicaciones continúan instalando fibra o cableado sin una solución integral. También se indica que los protocolos autonómicos existentes no tienen suficiente fuerza normativa para resolver por sí solos la integración de fibra o fotovoltaica.

En **Villanueva de la Vera**, la ejecución de fibra óptica ha generado impactos visibles en fachadas, zanjas y pavimentos, con quejas vecinales por la diferencia entre las exigencias impuestas a propietarios privados y la forma en que algunas infraestructuras se implantan en el espacio histórico.

En **Valencia de Alcántara**, la entrevista identifica problemas de cableado, fibra y dificultad de coordinación con compañías eléctricas y de telecomunicaciones, especialmente cuando la llegada de nuevas redes no implica la retirada de infraestructuras antiguas.

En **Granadilla**, la coordinación sectorial alcanza una escala superior, al afectar a agua potable, saneamiento, depuración, energía estable, fibra óptica, accesos, servicios al visitante y afecciones hidráulicas vinculadas a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Estos casos confirman la necesidad de mecanismos supramunicipales de relación con suministradoras y organismos sectoriales. La escala provincial puede ser especialmente útil para negociar protocolos, criterios técnicos, reposición de pavimentos, retirada de cableado obsoleto, canalizaciones compartidas y programación coordinada de actuaciones.

4.10.6. | Información municipal, inventarios y cartografía operativa

Una de las principales carencias detectadas es la falta de información homogénea y actualizada para la gestión. Las fichas municipales aportan diagnósticos cualitativos muy valiosos, pero no todos los municipios cuentan con inventarios estructurados de vivienda vacía, inmuebles en ruina, edificios en riesgo, solares, locales cerrados, redes, accesibilidad, pavimentos deteriorados, ámbitos de presión turística, bordes urbanos o actuaciones prioritarias.

En algunos municipios existe una base documental relativamente avanzada. **Cáceres** dispone de SIG municipal, Plan Especial, catálogo y herramientas de información asociadas. **Hervás** cuenta con cartografía CAD, inventario de solares vacíos, estudio de accesibilidad de pavimentos del Barrio Judío y estudios hidrológicos. **Robledillo de Gata** dispone de cartografía municipal, material gráfico, capas QGIS y documentación procedente del antiguo ARI, aunque no todo está integrado en un sistema operativo de gestión.

En otros municipios, la información es parcial, no editable o depende de SITEX, IDEEX, documentación municipal dispersa, entrevistas o cartografía auxiliar.

Para que el Plan de Regeneración y las futuras acciones sean operativas, será necesario avanzar hacia una base común de información que permita comparar municipios, priorizar actuaciones y evaluar resultados. Esta base debería incorporar, al menos:

- delimitación del Conjunto Histórico y entorno de protección;
- instrumentos urbanísticos y patrimoniales vigentes;
- bienes catalogados y niveles de protección;
- vivienda vacía, cerrada o de uso turístico;
- inmuebles en ruina o riesgo;
- grandes inmuebles patrimoniales;
- espacios públicos prioritarios;
- pavimentos y redes urbanas;
- accesibilidad;
- cableado, fibra e instalaciones visibles;
- aparcamientos, accesos y bordes urbanos;
- riesgos territoriales y ambientales;
- proyectos ejecutados, previstos o en tramitación;
- indicadores de seguimiento.

4.10.7. | Participación, percepción social y pedagogía patrimonial

La gobernanza no se limita a la relación entre administraciones. También requiere trabajar la **percepción social del patrimonio**. En varios municipios, las entrevistas muestran que una parte de la población percibe el régimen de protección como una carga económica y administrativa, especialmente cuando no existen ayudas suficientes, criterios claros o retorno visible para quienes deben mantener los inmuebles.

En **Cabezuela del Valle**, la ficha recoge una percepción social negativa hacia el régimen de protección, con vecinos que llegan a preguntar cómo podrían “salirse” del Conjunto Histórico. Esta expresión refleja un problema de desafección patrimonial que no puede resolverse solo con normativa.

En **Pasarón de la Vera**, la entrevista introduce una dimensión sociológica especialmente relevante: parte de la población no habría asumido el patrimonio como oportunidad, sino como carga burocrática y económica. La referencia a la pancarta histórica “Pasarón en ruina, conjunto histórico, socorro” evidencia la tensión social generada tras la declaración patrimonial.

En **Brozas**, la percepción de una afección patrimonial muy extensa sobre el casco genera sensación de desigualdad entre propietarios situados dentro y fuera del ámbito protegido.

Estas situaciones confirman que la regeneración necesita **pedagogía patrimonial, comunicación clara, asesoramiento a propietarios, ayudas visibles y participación local**. El patrimonio debe ser percibido como recurso compartido y no únicamente como obligación individual.

El pliego del proyecto ya plantea la importancia de participación ciudadana, compromiso institucional, difusión y alineación con Agenda 2030, especialmente en los municipios menores de 5.000 habitantes incluidos en el proceso de Agendas Locales. Esta lógica debe extenderse también al Plan de Regeneración como herramienta de implicación y corresponsabilidad.

4.10.8. | Indicadores y seguimiento de la regeneración

La regeneración sostenible requiere mecanismos de seguimiento. Sin indicadores, el Plan corre el riesgo de convertirse en una foto fija del diagnóstico, sin capacidad para medir avances, detectar retrocesos o justificar nuevas inversiones.

Actualmente, la red carece de indicadores homogéneos sobre aspectos clave: vivienda vacía, ruina, actividad económica, turismo, accesibilidad, redes, estado de pavimentos, edificios en riesgo, proyectos ejecutados, ayudas concedidas, licencias tramitadas, tiempos de informe, presión turística o capacidad técnica municipal.

El propio planteamiento metodológico del Plan incorpora la necesidad de matriz de diagnóstico, plantillas comparativas, cartografía base, control de trazabilidad documental, repositorio, control de versiones y orientación a la acción. Estos instrumentos deben evolucionar hacia un sistema de seguimiento que permita actualizar el diagnóstico y vincularlo a la implementación del Plan.

Los indicadores no deben ser excesivamente complejos. Deben ser **comprensibles, actualizables y útiles para la toma de decisiones**. Para municipios pequeños, un sistema demasiado sofisticado puede resultar inviable. Por ello, el Plan debe proponer indicadores básicos, comunes y escalables, que puedan alimentarse progresivamente.

Figura 4.10.8 Sistema básico de indicadores de seguimiento del Plan



Entre los indicadores prioritarios podrían considerarse:

- número de municipios con Plan Especial vigente, en revisión o en redacción;
- número de catálogos actualizados o inventarios patrimoniales operativos;
- viviendas vacías identificadas en Conjunto Histórico;
- inmuebles en ruina o riesgo;
- actuaciones de rehabilitación ejecutadas;
- ayudas concedidas a propietarios;
- actuaciones sobre cubiertas y fachadas;
- proyectos de espacio público ejecutados;
- intervenciones de soterramiento o integración de redes;
- puntos críticos de accesibilidad resueltos;
- actuaciones en bordes urbanos, riberas o gargantas;
- número de municipios con inventario cartográfico actualizado;
- actuaciones de asistencia técnica supramunicipal;
- proyectos financiados o en tramitación;
- evolución de actividad turística, comercio local o vivienda estable cuando existan datos.

4.10.9. | Papel estratégico de la Diputación de Cáceres

El diagnóstico confirma que la Diputación de Cáceres puede desempeñar un papel clave en la implementación del Plan. Su función no debe limitarse a financiar actuaciones puntuales, sino a articular una **visión provincial de red**, generando herramientas comunes, asistencia técnica y mecanismos de coordinación.

Entre las funciones potenciales de Diputación destacan:

- coordinación supramunicipal de la red de Conjuntos Históricos;
- apoyo a la redacción o impulso de Planes Especiales;
- asistencia técnica a municipios pequeños;
- elaboración de guías y criterios comunes;
- impulso de inventarios de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo;
- apoyo cartográfico y SIG;
- coordinación con Junta de Extremadura y organismos sectoriales;
- interlocución con compañías suministradoras;
- captación y canalización de financiación;
- seguimiento de indicadores;
- apoyo a comunicación, participación y pedagogía patrimonial;
- refuerzo de la relación entre Plan de Regeneración, Agendas 2030 Locales y Plan de Comunicación.

Esta función encaja con el carácter estratégico y supramunicipal del Plan, que no sustituye al planeamiento urbanístico municipal, sino que orienta criterios, prioridades y líneas de intervención para facilitar la toma de decisiones y la programación de actuaciones.

4.10.10. | Síntesis diagnóstica de gobernanza, capacidad técnica e información

Tabla 4.10.10 Diagnóstico de gobernanza, capacidad técnica e información para la gestión

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Capacidad técnica municipal desigual	Municipios con estructura técnica consolidada frente a municipios dependientes de oficinas mancomunadas o apoyo externo.	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria frente a La Vera, Sierra de Gata, Galisteo, Brozas, Valencia de Alcántara	Diseñar asistencia técnica supramunicipal adaptada a cada escala municipal.

Situación diagnosticada	Manifestación principal	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación operativa
Dependencia de informes patrimoniales caso a caso	Plazos, incertidumbre, subsanaciones, dificultad para anticipar criterios y desincentivo a la rehabilitación.	Brozas, Cabezuela del Valle, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Gata, Hoyos, Robledillo, Valverde, Hervás, Valencia	Impulsar Planes Especiales, guías de intervención y criterios comunes.
Instrumentos existentes pero no siempre actualizados	Planes Especiales vigentes que no incorporan plenamente energía, fibra, accesibilidad, turismo o vivienda contemporánea.	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria	Revisar instrumentos y complementarlos con planes de gestión, protocolos y actualización normativa.
Pérdida de acompañamiento técnico tipo ARI	Falta de asesoramiento próximo a propietarios y Ayuntamientos para rehabilitar con seguridad.	Valencia de Alcántara, Robledillo de Gata, La Vera	Recuperar modelos de acompañamiento técnico comarcal o provincial.
Coordinación insuficiente con suministradoras	Cableado, fibra, zanjas, pavimentos, redes duplicadas o actuaciones no integradas.	Trujillo, Villanueva de la Vera, Valencia de Alcántara, Pasarón de la Vera, Cáceres	Establecer protocolos provinciales y mecanismos de interlocución con empresas.
Información municipal dispersa o no homogénea	Falta de inventarios comparables de vivienda vacía, ruinas, redes, accesibilidad, riesgos o proyectos.	Red provincial en su conjunto	Crear una base común de información, cartografía e indicadores.
Cartografía patrimonial incompleta o no operativa	Delimitaciones no siempre disponibles en soporte editable; cartografía auxiliar pendiente de contraste.	Galisteo, Hoyos, Granadilla, varios municipios rurales	Consolidar cartografía homogénea de Conjuntos Históricos, entornos y ámbitos de actuación.
Percepción social negativa de la protección	El patrimonio se percibe como carga administrativa o económica cuando no hay ayudas ni criterios claros.	Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Brozas, Gata, Valverde de la Vera	Reforzar pedagogía patrimonial, ayudas, participación y retorno social visible.
Gobernanza interadministrativa compleja	Intervención de múltiples administraciones, titulares y organismos sectoriales.	Granadilla, Cáceres, Guadalupe, Coria	Crear mecanismos de coordinación específicos para casos complejos.
Ausencia de indicadores de seguimiento	Dificultad para medir avances, justificar inversiones y actualizar el diagnóstico.	Red provincial en su conjunto	Definir sistema básico de indicadores vinculados al Plan de Acción.

4.10.11. | Criterios diagnósticos para orientar la estrategia de gobernanza

A partir del análisis transversal, se identifican los siguientes criterios:

- La gobernanza debe considerarse una dimensión estructural de la regeneración**, no un aspecto administrativo secundario.
- La capacidad técnica municipal debe reforzarse de forma diferenciada**, atendiendo a la escala y complejidad de cada municipio.
- Los municipios pequeños necesitan acompañamiento técnico próximo y continuado**, especialmente para rehabilitación, licencias, ayudas e inventarios.
- La tutela patrimonial debe apoyarse en criterios claros y herramientas locales**, para reducir incertidumbre y mejorar la percepción social.
- Los modelos tipo ARI deben recuperarse o adaptarse**, incorporando asistencia técnica, ayudas y seguimiento.
- La Diputación de Cáceres puede actuar como articuladora de la red**, generando criterios comunes, asistencia técnica, cartografía e indicadores.
- La coordinación con la Junta de Extremadura debe reforzarse**, especialmente en Planes Especiales, criterios de intervención, patrimonio, ayudas e informes.

8. **Las compañías suministradoras deben incorporarse a protocolos específicos**, para evitar impactos acumulativos en fachadas, pavimentos y redes.
9. **La información debe convertirse en herramienta de gestión**, mediante inventarios vivos, cartografía homogénea y bases de datos actualizables.
10. **La participación y pedagogía patrimonial son necesarias para mejorar la aceptación social de la protección**, especialmente en municipios donde la población percibe el patrimonio como carga.
11. **Los casos singulares requieren gobernanza específica**, especialmente Granadilla, por su titularidad estatal, uso educativo y turístico, afecciones hidráulicas e infraestructuras básicas.
12. **Los indicadores deben ser sencillos, comunes y aplicables**, evitando sistemas excesivamente complejos para municipios pequeños.

4.10.12. | Conclusión del apartado

El diagnóstico de gobernanza, capacidad técnica e información confirma que la regeneración sostenible de los Conjuntos Históricos provinciales requiere algo más que actuaciones físicas. Necesita una estructura de gestión capaz de sostener la conservación activa, coordinar administraciones, orientar a propietarios, actualizar información y evaluar resultados.

La red provincial presenta situaciones muy distintas. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria cuentan con mayor capacidad técnica, pero gestionan una complejidad urbana, turística y patrimonial elevada. La Vera y Sierra de Gata requieren apoyo técnico de proximidad, criterios claros y acompañamiento para municipios pequeños. Brozas y Galisteo necesitan instrumentos que permitan graduar protecciones y reducir incertidumbre. Hervás y Valencia de Alcántara requieren ordenar barrios históricos con fuerte identidad y recursos territoriales amplios. Guadalupe debe coordinar Monasterio, Puebla, paisaje y reconocimiento internacional. Granadilla exige un modelo singular de gobernanza interadministrativa.

La principal conclusión es que la estrategia del Plan deberá incorporar un **modelo operativo de apoyo supramunicipal**, basado en asistencia técnica, criterios comunes, inventarios, cartografía, indicadores, coordinación con Patrimonio, relación con suministradoras, recuperación de modelos tipo ARI y seguimiento de la red provincial.

El siguiente apartado presenta la **síntesis diagnóstica provincial**, ordenando los principales problemas detectados, los municipios donde aparecen con mayor intensidad y las implicaciones estratégicas que deberán alimentar la estrategia de regeneración sostenible.

4.11. | Síntesis diagnóstica provincial

El diagnóstico integrado de los 19 Conjuntos Históricos provinciales permite formular una lectura de conjunto sobre la situación actual de la red. Esta síntesis no sustituye a las fichas municipales ni agota la diversidad de cada caso, pero permite identificar **patrones comunes, situaciones diferenciadas, prioridades operativas y campos estratégicos de intervención**.

La principal conclusión del diagnóstico es que la red provincial constituye un sistema patrimonial de alto valor, pero sometido a una combinación de retos que no son exclusivamente arquitectónicos. La conservación de los Conjuntos Históricos depende de la relación entre **protección patrimonial, vivienda, rehabilitación, espacio público, infraestructuras, turismo, paisaje, riesgos territoriales, capacidad técnica municipal y coordinación institucional**.

El diagnóstico confirma, además, que la red no es homogénea. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria presentan problemas propios de ciudades históricas o cabeceras complejas, con instrumentos existentes pero necesitados de actualización, coordinación o revisión. En La Vera predominan los retos vinculados a arquitectura tradicional, ausencia de Plan Especial operativo, vivienda, turismo, segunda residencia, gargantas, fibra, energía y apoyo técnico comarcal. En Sierra de Gata se combinan pequeña escala, laderas, cauces, monte, accesibilidad, riesgo de incendios, vivienda tradicional y limitada capacidad técnica municipal. Y en municipios como Brozas, Cabezuela del Valle, Galisteo, Guadalupe, Hervás, Valencia de Alcántara y Granadilla aparecen situaciones muy específicas que obligan a ampliar el enfoque del Plan: protección extensa, pérdida funcional del centro histórico, recintos amurallados, reconocimiento internacional, barrios históricos especializados, recursos territoriales dispersos y casos no residenciales.

4.11.1. | Lectura estructural del diagnóstico

El análisis transversal permite identificar diez conclusiones estructurales.

1. La protección formal no garantiza por sí sola la conservación activa.

La declaración patrimonial reconoce el valor cultural de los Conjuntos Históricos, pero su eficacia depende de instrumentos operativos, catálogos, delimitaciones, criterios claros, ayudas, capacidad técnica municipal y seguimiento.

2. El Plan Especial de Protección es una necesidad recurrente, pero con situaciones distintas.

En algunos municipios no existe Plan Especial; en otros está previsto, iniciado o en trámite, pero no operativo; en otros existe, pero requiere actualización; y en casos como Granadilla existe un Plan Director técnico que no equivale a un Plan Especial urbanístico-patrimonial.

3. La vivienda es un factor estructural de conservación patrimonial.

La vivienda habitada mantiene el caserío, activa el espacio público y sostiene vida cotidiana. La vivienda vacía, cerrada, turística, estacional, deteriorada o en ruina debilita la conservación activa y puede acelerar la pérdida funcional del Conjunto Histórico.

4. La rehabilitación tradicional requiere apoyo económico y técnico.

Los costes de cubiertas, carpinterías, estructuras de madera, materiales compatibles, accesibilidad interior, eficiencia energética y proyectos técnicos desincentivan muchas intervenciones cuando no existen ayudas o acompañamiento.

5. El espacio público histórico debe entenderse como infraestructura patrimonial y cotidiana.

Calles, plazas, soportales, regateras, pavimentos, accesos, recorridos y bordes urbanos condicionan vivienda, comercio, movilidad, turismo, servicios y percepción patrimonial.

6. Las infraestructuras contemporáneas son una cuestión central de habitabilidad.

Fibra óptica, cableado, placas solares, climatización, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado, pavimentos y residuos deben integrarse con criterios patrimoniales claros, viables y coordinados.

7. El turismo es una oportunidad, pero no una solución automática.

En algunos municipios genera presión sobre vivienda, espacio público o espacios naturales; en otros, el problema es el bajo retorno económico local; y en otros, los recursos turísticos están dispersos y requieren relato, señalética, rutas e interpretación.

8. El paisaje y los bordes urbanos forman parte del diagnóstico patrimonial.

Gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas, dehesas, campiñas, embalse, caminos y visuales no son elementos externos al Conjunto Histórico, sino parte de su sistema territorial.

9. La capacidad técnica municipal es desigual y condiciona la viabilidad del Plan.

La regeneración requiere asistencia supramunicipal, oficinas técnicas patrimoniales, criterios comunes, apoyo a licencias, inventarios, coordinación con Patrimonio y relación con empresas suministradoras.

10. La red provincial puede funcionar como plataforma de aprendizaje compartido.

Aunque cada municipio presenta singularidades, muchos problemas son replicables y pueden abordarse mediante guías comunes, inventarios, programas de rehabilitación, protocolos de infraestructuras, asistencia técnica e indicadores provinciales.

4.11.2. | Síntesis diagnóstica integrada

Tabla 4.11.2 Síntesis provincial de problemas, ámbitos afectados e implicación estratégica

Dimensión diagnóstica	Situación detectada	Municipios donde aparece con mayor claridad	Implicación estratégica
Planeamiento y protección patrimonial	Ausencia de Plan Especial, instrumentos en trámite no operativos o Planes Especiales desactualizados.	Brozas, Cabezuela, La Vera, Sierra de Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo, Coria, Guadalupe, Granadilla	Impulsar Planes Especiales, revisar instrumentos vigentes, completar catálogos y generar criterios comunes.
Gestión caso a caso	Dependencia de informes patrimoniales sin criterios locales suficientemente claros.	Brozas, Galisteo, Garganta la Olla, Pasarón, Gata, Hoyos, Valverde, Guadalupe, Hervás	Reducir incertidumbre mediante instrumentos, guías, protocolos y asistencia técnica.
Patrimonio edificado	Cubiertas deterioradas, humedades, fachadas en mal estado, viviendas en ruina y grandes inmuebles sin uso suficiente.	Robledillo, Garganta la Olla, Valverde, Brozas, Coria, Trujillo, Plasencia, Granadilla	Implantar conservación preventiva, inventarios, ayudas a cubiertas/fachadas y programas para grandes inmuebles.
Vivienda y residencia	Vivienda vacía, cerrada, turística, estacional, en ruina, de difícil adaptación o afectada por herencias.	Pasarón, Cabezuela, Valverde, Villanueva, Robledillo, Hervás, Trujillo, Plasencia, Coria	Vincular regeneración patrimonial con vivienda estable, rehabilitación, alquiler y activación residencial.
Habitabilidad y adaptación funcional	Viviendas tradicionales con dificultades de accesibilidad, confort, eficiencia energética, iluminación, ventilación o distribución interior.	Valencia de Alcántara, Cabezuela, Villanueva, Coria, Trujillo, Hoyos, La Vera, Sierra de Gata	Definir criterios de rehabilitación funcional compatible con patrimonio.
Espacio público y accesibilidad	Pavimentos deteriorados, calles estrechas, pendientes, regateras, soportales, carga y descarga, aparcamientos y accesos complejos.	Plasencia, Cabezuela, Valverde, Robledillo, Gata, Garganta la Olla, Hervás, Guadalupe, Coria	Priorizar espacio público como infraestructura de habitabilidad, accesibilidad y paisaje urbano.
Infraestructuras y redes	Fibra, cableado, placas solares, climatización, saneamiento, abastecimiento, pavimentos con zanjas, alumbrado y residuos.	Trujillo, Villanueva, Pasarón, Valencia de Alcántara, Cáceres, Hervás, Cuacos, Gata, Granadilla	Elaborar protocolos técnicos y coordinar actuaciones con suministradoras y organismos sectoriales.
Turismo y actividad económica	Presión turística, bajo retorno económico local, segunda residencia, vivienda turística, comercio debilitado o recursos dispersos.	Villanueva, Robledillo, Hervás, Guadalupe, Cáceres, Cuacos, Valverde, Valencia de Alcántara, Cabezuela	Orientar el turismo hacia equilibrio funcional, comercio local, producto de proximidad y capacidad de acogida.
Bordes urbanos y paisaje	Gargantas, riberas, laderas, banales, huertas, campiñas, embalse, accesos y aparcamientos que condicionan la percepción del conjunto.	La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo, Granadilla	Incorporar bordes, accesos, paisaje y riesgos a las líneas de regeneración.
Riesgos territoriales	Incendios, cauces, dominio público hidráulico, escorrentías, laderas, embalse, presión sobre espacios naturales.	Gata, Robledillo, Cuacos, Villanueva, Guadalupe, Granadilla, Hervás	Integrar adaptación territorial, prevención de riesgos y conservación patrimonial.
Gobernanza y capacidad técnica	Ayuntamientos con medios desiguales, dependencia de oficinas mancomunadas, falta de inventarios e indicadores.	La Vera, Sierra de Gata, Brozas, Galisteo, Valencia, Granadilla, municipios pequeños en general	Crear asistencia técnica supramunicipal, inventarios vivos, cartografía común e indicadores.
Información y seguimiento	Datos cualitativos valiosos, pero ausencia de inventarios homogéneos de vivienda, ruinas, redes, accesibilidad o turismo.	Red provincial en su conjunto	Implantar sistema de información y seguimiento de la red provincial.

4.11.3. | Lectura por familias de municipios

El diagnóstico permite identificar familias de situaciones que deben orientar la estrategia posterior. Estas familias no son categorías cerradas, ya que varios municipios participan de más de una, pero ayudan a priorizar líneas de actuación.

Tabla 4.11.3 Lectura diagnóstica por familias de municipios

Familia diagnóstica	Municipios principales	Diagnóstico dominante	Respuesta estratégica preferente
Ciudades históricas y cabeceras complejas	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria	Instrumentos existentes, mayor escala urbana, usos intensivos, turismo, eventos, vivienda, comercio, grandes inmuebles e infraestructuras.	Actualización normativa, Planes de Gestión o revisión de instrumentos, gestión de usos, vivienda, movilidad y espacio público.
Núcleos veratos con arquitectura tradicional y tensión residencial-turística	Cuacos, Garganta la Olla, Pasarón, Valverde, Villanueva	Arquitectura tradicional, ausencia de Plan Especial operativo, vivienda vacía o uso estacional, presión turística desigual, gargantas, fibra, energía y accesibilidad.	Planes Especiales o criterios comarcales, rehabilitación residencial, asistencia técnica, turismo equilibrado y gestión de paisaje.
Núcleos serranos de pequeña escala	Gata, Hoyos, Robledillo de Gata	Pequeña escala, laderas, cauces, monte, accesibilidad compleja, vivienda tradicional, riesgo de incendios, necesidad de apoyo técnico.	Conservación activa, inventarios, apoyo supramunicipal, accesibilidad, prevención de riesgos y criterios de intervención adaptados.
Núcleos con pérdida funcional del centro histórico	Cabezuela del Valle, Pasarón, Valverde	Vaciamiento residencial, pérdida de actividad, envejecimiento, viviendas cerradas, percepción social negativa de la protección.	Recuperación residencial y comercial, ayudas, pedagogía patrimonial, inventarios y programas por ámbitos prioritarios.
Barrios históricos especializados	Hervás, Valencia de Alcántara	Barrio Judío y Barrio Gótico como ámbitos de fuerte identidad patrimonial, turística y cultural, con necesidad de sectorización y gestión específica.	Plan Especial, catálogo, accesibilidad, vivienda, interpretación, turismo cultural y activación económica equilibrada.
Recintos amurallados y sistemas defensivos	Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia, Cáceres, Granadilla	Murallas, castillos, puertas, espacios intramuros y sistemas defensivos como elementos estructurantes.	Planes Directores, conservación preventiva, recorridos, accesibilidad, seguridad, paisaje y usos compatibles.
Conjuntos con reconocimiento internacional o proyección supraprovincial	Cáceres, Guadalupe	Patrimonio Mundial, flujos turísticos, imagen institucional y alta exigencia de gestión.	Gestión avanzada, coordinación institucional, conservación, uso público, vivienda, movilidad y turismo sostenible.
Protección extensa sobre tejido heterogéneo	Brozas, Galisteo, Trujillo	Ámbitos protegidos amplios o tejidos con valores desiguales que requieren graduación.	Delimitación clara, catálogo operativo, Plan Especial, diferenciación de protecciones y criterios proporcionados.

Familia diagnóstica	Municipios principales	Diagnóstico dominante	Respuesta estratégica preferente
Caso singular no residencial	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente, de titularidad mayoritariamente estatal, con uso educativo, turístico y cultural.	Estrategia propia de gobernanza, infraestructuras básicas, Plan Director, futuro Plan Especial, uso público y memoria social.

4.11.4. | Problemas transversales prioritarios

A partir de la lectura integrada, se identifican diez problemas transversales que deberán alimentar directamente la estrategia del capítulo 5 y el Plan de Acción del capítulo 6.

Tabla 4.11.4 Problemas transversales prioritarios e implicaciones para la estrategia

Problema transversal	Lectura diagnóstica	Implicación para la estrategia
Ausencia o insuficiencia de instrumentos de protección operativos	Muchos municipios carecen de Plan Especial o disponen de instrumentos no actualizados.	Priorizar Planes Especiales, revisiones, catálogos y criterios comunes.
Dificultad de rehabilitación de vivienda tradicional	Costes elevados, criterios no siempre previsibles, materiales específicos y falta de ayudas.	Crear programas de rehabilitación adaptados a arquitectura tradicional.
Vivienda vacía, cerrada o en ruina	Reduce vida cotidiana y acelera deterioro del caserío.	Inventariar, movilizar vivienda, apoyar alquiler estable y actuar sobre inmuebles en riesgo.
Presión turística o activación desequilibrada	En algunos municipios la rehabilitación se orienta a usos turísticos o estacionales.	Regular equilibrio entre turismo, residencia y actividad local.
Bajo retorno económico del turismo	Algunos municipios reciben visitantes, pero no retienen actividad económica suficiente.	Conectar turismo con comercio, restauración, producto local, rutas e interpretación.
Infraestructuras contemporáneas mal integradas	Fibra, cableado, energía, climatización y pavimentos generan impactos y conflictos.	Definir protocolos técnicos y coordinación con suministradoras.
Accesibilidad limitada	Calles estrechas, pendientes, pavimentos y viviendas no adaptadas afectan especialmente a población mayor.	Diseñar itinerarios accesibles, adaptar edificios públicos y apoyar accesibilidad residencial.
Bordes urbanos y paisaje insuficientemente tratados	Gargantas, laderas, riberas, huertas, embalse y accesos condicionan la percepción del conjunto.	Incorporar paisaje, bordes, aparcamientos y accesos al Plan de Acción.
Capacidad técnica municipal limitada	Muchos Ayuntamientos no pueden asumir solos instrumentos, inventarios, ayudas o seguimiento.	Crear asistencia técnica supramunicipal y recuperar modelos tipo ARI.
Falta de datos e indicadores homogéneos	La información es muy desigual entre municipios.	Crear sistema provincial de información, cartografía e indicadores.

4.11.5. | Prioridades diagnósticas por intensidad y urgencia

Con la información disponible, las prioridades no deben formularse únicamente por municipio, sino por tipo de problema, urgencia, impacto y posibilidad de intervención supramunicipal.

Desde una lectura técnica, las prioridades más inmediatas son:

1. **Instrumentos de protección y gestión operativa** en municipios sin Plan Especial o con instrumentos no operativos.
2. **Inventarios de vivienda vacía, ruina e inmuebles en riesgo**, especialmente en municipios con pérdida residencial o deterioro visible.
3. **Ayudas y programas de rehabilitación de vivienda tradicional**, con especial atención a cubiertas, fachadas, carpinterías, accesibilidad y eficiencia energética compatible.
4. **Criterios comunes para instalaciones contemporáneas**, especialmente fibra óptica, cableado, placas solares, climatización y reposición de pavimentos.
5. **Espacio público y accesibilidad**, priorizando ámbitos centrales, calles con población envejecida, pavimentos deteriorados, recorridos turísticos y zonas con problemas de servicio.
6. **Bordes urbanos, accesos y aparcamientos**, especialmente en municipios con presión turística, gargantas, laderas, riberas, recintos amurallados o embalse.
7. **Activación económica equilibrada**, diferenciando municipios con presión turística, bajo retorno económico o recursos dispersos.
8. **Asistencia técnica supramunicipal**, como condición transversal para que las actuaciones sean viables.
9. **Sistema de información y seguimiento**, para pasar de diagnósticos cualitativos a gestión continuada.
10. **Gobernanza específica de casos complejos**, especialmente Granadilla, Cáceres, Guadalupe, Coria y municipios con múltiples organismos sectoriales.

4.11.6. | Del diagnóstico a la estrategia

El diagnóstico integrado permite avanzar hacia una estrategia de regeneración sostenible organizada en grandes campos de intervención. Estos campos deberán desarrollarse en el capítulo 5 como visión, objetivos y ejes estratégicos.

Tabla 4.11.6 Relación entre diagnóstico integrado y campos estratégicos

Campo estratégico derivado del diagnóstico	Diagnóstico que lo justifica	Orientación para el capítulo 5
Conservación activa e instrumentos patrimoniales	Falta de Planes Especiales, catálogos incompletos, criterios no siempre claros, grandes inmuebles y murallas.	Proteger mejor haciendo operativa la protección patrimonial.
Vivienda, habitabilidad y rehabilitación	Vivienda vacía, pérdida residencial, segunda residencia, vivienda turística, ruinas y dificultad de adaptación.	Vincular patrimonio con residencia estable y rehabilitación viable.
Espacio público, accesibilidad e infraestructuras	Pavimentos, redes, fibra, energía, saneamiento, accesibilidad, movilidad, residuos y servicios urbanos.	Mejorar funcionalidad y calidad urbana sin deteriorar valores patrimoniales.
Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	Gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas, embalse, incendios, cauces y accesos.	Integrar el Conjunto Histórico con su entorno territorial y reducir vulnerabilidades.
Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	Presión turística, bajo retorno económico, comercio debilitado, eventos, segunda residencia y recursos dispersos.	Orientar el turismo y la actividad económica hacia modelos compatibles con la residencia.
Gobernanza, asistencia técnica e información	Capacidad técnica desigual, falta de inventarios, dependencia de informes externos y necesidad de coordinación.	Crear estructuras de apoyo, seguimiento y cooperación supramunicipal.

4.11.7. | Conclusión del diagnóstico integrado

El diagnóstico integrado confirma que los Conjuntos Históricos provinciales de Cáceres son una red patrimonial de gran valor, pero sometida a retos contemporáneos que requieren una respuesta coordinada y operativa.

La principal conclusión es que el problema no es la protección patrimonial en sí misma, sino la dificultad para hacerla viable en contextos municipales diversos, con vivienda envejecida o vacía, costes de rehabilitación elevados, instrumentos incompletos o desactualizados, capacidad técnica limitada, presión turística desigual, infraestructuras contemporáneas mal integradas y necesidad de coordinación institucional.

La regeneración sostenible debe partir de una idea central: los Conjuntos Históricos solo podrán conservarse si siguen siendo **espacios habitados, funcionales, accesibles, mantenidos, económicamente activos y territorialmente integrados**. La conservación del patrimonio no puede separarse de la vivienda, la actividad económica, los servicios urbanos, la accesibilidad, el paisaje y la gestión municipal.

El capítulo siguiente desarrolla la **estrategia de regeneración sostenible**, definiendo una visión compartida, objetivos generales y ejes estratégicos capaces de transformar este diagnóstico en un marco de intervención para Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y agentes implicados.



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

5 | ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

El presente capítulo define la estrategia de regeneración sostenible de la red provincial de Conjuntos Históricos de Cáceres. Su finalidad es transformar las conclusiones del diagnóstico integrado en un marco de intervención coherente, útil y aplicable, capaz de orientar las futuras actuaciones de Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y agentes implicados.

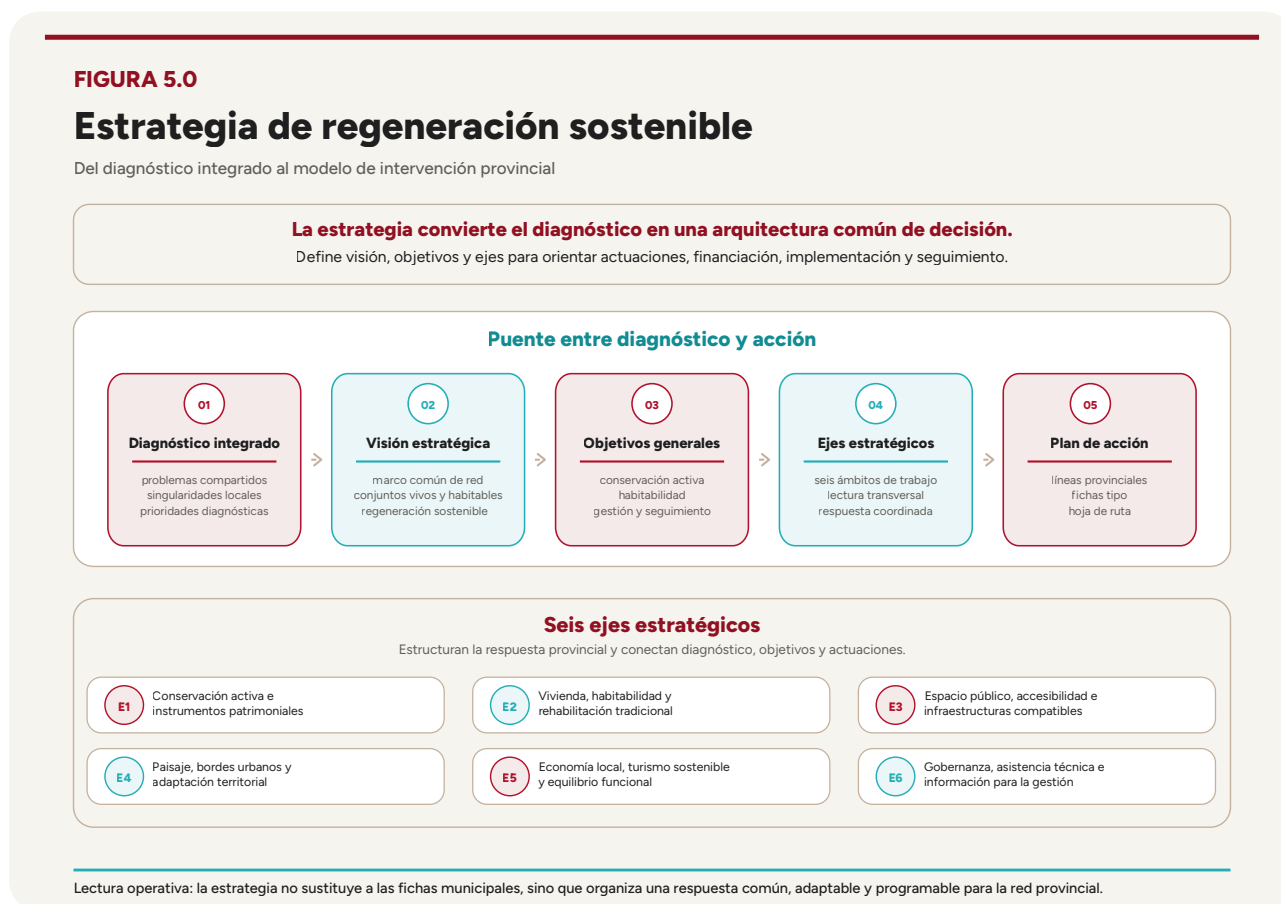
La estrategia parte de una premisa central: la conservación de los Conjuntos Históricos no puede entenderse únicamente como protección formal del patrimonio edificado. Debe abordarse como una política integrada de **conservación activa, vivienda, habitabilidad, espacio público, infraestructuras compatibles, paisaje, actividad económica, turismo sostenible y gobernanza supramunicipal**.

El capítulo anterior ha confirmado que la red provincial presenta una elevada diversidad interna. En ella conviven ciudades patrimoniales de mayor escala, cabeceras territoriales, núcleos rurales de arquitectura tradicional, barrios históricos especializados, recintos amurallados, conjuntos con reconocimiento internacional y casos singulares como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**. Esta diversidad impide aplicar una solución única para todos los municipios, pero permite definir una estrategia común basada en problemas compartidos, criterios replicables y herramientas de apoyo adaptables a cada caso.

La estrategia se formula, por tanto, desde una doble escala:

- una **escala provincial y supramunicipal**, orientada a generar criterios comunes, asistencia técnica, coordinación institucional, inventarios, indicadores y líneas de intervención compartidas;
- una **escala municipal y tipológica**, que reconoce que cada Conjunto Histórico requiere respuestas ajustadas a su tamaño, situación residencial, presión turística, estado del patrimonio edificado, planeamiento vigente, capacidad técnica y relación con el paisaje.

Figura 5.0. Esquema de transición entre diagnóstico y estrategia



El Plan no sustituye al planeamiento urbanístico municipal ni a los instrumentos específicos de protección patrimonial. Su función es orientar prioridades, ordenar criterios y facilitar la programación de actuaciones futuras, en coherencia con la metodología comparativa y orientada a la acción ya definida en el documento.

La estrategia se estructura en tres niveles:

1. **Visión estratégica**, que define el modelo de regeneración que debe perseguir la red provincial.
2. **Objetivos generales**, que establecen las metas principales del Plan.
3. **Ejes estratégicos**, que ordenan los campos de intervención que deberán desarrollarse posteriormente en el Plan de Acción.

5.1. | Visión estratégica

La visión estratégica del Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales de Cáceres se formula a partir de la lectura integrada de los 19 municipios analizados. Esta visión reconoce el valor patrimonial excepcional de la red, pero también la necesidad de actuar sobre los factores que condicionan su conservación real: vivienda, rehabilitación, actividad económica, accesibilidad, infraestructuras, paisaje, turismo y capacidad de gestión.

La visión estratégica del Plan es la siguiente:

Consolidar una red provincial de Conjuntos Históricos vivos, habitados, accesibles, funcionales, patrimonialmente protegidos, territorialmente integrados y gestionados de forma cooperativa, en los que la conservación del patrimonio se vincule a la mejora de la vivienda, la calidad del espacio público, la actividad económica local, el turismo sostenible, la adaptación contemporánea de infraestructuras y el fortalecimiento de la capacidad técnica municipal.

Esta visión implica superar una interpretación limitada de los Conjuntos Históricos como ámbitos exclusivamente monumentales o escénicos. El Plan propone entenderlos como **sistemas urbanos y territoriales vivos**, donde la conservación patrimonial solo será sostenible si se mantiene la vida cotidiana, la residencia estable, el comercio de proximidad, la accesibilidad, los servicios urbanos y la relación equilibrada con el paisaje y el turismo.

Desde esta perspectiva, la regeneración sostenible no debe orientarse a congelar los núcleos históricos ni a convertirlos en escenarios turísticos. Debe permitir que estos ámbitos sigan siendo **lugares habitables, mantenidos y reconocibles**, capaces de adaptarse a las necesidades contemporáneas sin perder los valores que justifican su protección.

La visión estratégica se apoya en cinco principios de fondo.

Conservación activa frente a protección meramente formal

El diagnóstico ha mostrado que la declaración patrimonial, por sí sola, no garantiza la conservación efectiva de los Conjuntos Históricos. En muchos municipios existen declaraciones BIC o Figuras patrimoniales consolidadas, pero no siempre se dispone de Plan Especial, catálogo actualizado, delimitación operativa, criterios claros de intervención, ayudas a la rehabilitación o capacidad técnica suficiente.

Por ello, la estrategia debe orientarse hacia la **conservación activa**. Esta conservación activa implica actuar antes de la ruina, facilitar el mantenimiento de cubiertas y fachadas, acompañar a propietarios, actualizar instrumentos, resolver criterios técnicos y programar intervenciones de forma preventiva.

La protección patrimonial debe seguir siendo exigente, pero también comprensible, proporcionada y viable para quienes viven, mantienen o invierten en los Conjuntos Históricos.

Patrimonio y vivienda como una misma política de regeneración

La vivienda es una condición esencial para la conservación del patrimonio. Un Conjunto Histórico sin población residente pierde mantenimiento cotidiano, actividad vecinal, control informal, comercio de proximidad y continuidad social.

La estrategia debe asumir que la vivienda no es una cuestión secundaria o externa al patrimonio, sino uno de sus principales soportes. Por ello, la regeneración debe vincularse a la **rehabilitación de vivienda tradicional, movilización de vivienda vacía, mejora de habitabilidad, accesibilidad interior, eficiencia energética compatible y disponibilidad de alquiler estable**.

Esta lectura resulta especialmente importante en municipios con pérdida residencial, vivienda cerrada, envejecimiento, ruina o dificultades de rehabilitación, pero también en aquellos donde la inversión se orienta mayoritariamente hacia segunda residencia o alojamiento turístico.

Adaptación contemporánea compatible

Los Conjuntos Históricos deben poder incorporar servicios contemporáneos. La fibra óptica, el saneamiento, el abastecimiento, los pluviales, la climatización, el alumbrado, las placas solares, la accesibilidad o la gestión de residuos no son elementos ajenos al patrimonio; son condiciones necesarias para que la vida cotidiana pueda mantenerse en estos ámbitos.

La estrategia debe evitar una falsa oposición entre patrimonio y modernización. El objetivo no es permitir cualquier intervención sin control, sino definir **criterios técnicos comunes y compatibles** que permitan integrar infraestructuras, energía, telecomunicaciones y servicios urbanos sin deteriorar la calidad patrimonial y paisajística.

Esta cuestión afecta tanto a municipios pequeños, donde los sobrecostes pueden impedir actuaciones necesarias, como a ciudades históricas de mayor escala, donde la presión de uso y la complejidad técnica exigen coordinación avanzada.

Equilibrio funcional entre residencia, turismo y economía local

El turismo puede ser una oportunidad para la red provincial, pero no debe convertirse en el único motor de regeneración. El diagnóstico ha mostrado situaciones diversas: municipios con presión turística elevada, municipios con bajo retorno económico local, barrios históricos con fuerte identidad cultural, ciudades con eventos y actividad intensa, y núcleos donde la rehabilitación se orienta a segunda residencia o uso temporal.

La estrategia debe buscar el **equilibrio funcional**. Esto supone reforzar la actividad económica local, el comercio de proximidad, los servicios abiertos durante todo el año, el producto local, los oficios, la interpretación patrimonial y un turismo compatible con la residencia y la capacidad de acogida.

El objetivo no es reducir el valor turístico de los Conjuntos Históricos, sino evitar que el turismo sustituya a la vida cotidiana o que la visita no deje retorno suficiente en el municipio.

Cooperación supramunicipal y apoyo técnico

La red provincial ofrece una oportunidad clara para trabajar de forma compartida. Muchos problemas se repiten en municipios distintos: ausencia de Plan Especial, criterios patrimoniales poco operativos, vivienda vacía, dificultad de rehabilitación, fibra óptica, cableado, placas solares, accesibilidad, pavimentos, turismo, riesgos territoriales y falta de inventarios.

Ningún municipio, especialmente los de menor escala, debería tener que resolver estos retos de forma aislada. La estrategia debe reforzar el papel de la Diputación de Cáceres como agente de coordinación, asistencia técnica, generación de criterios comunes, apoyo cartográfico, captación de financiación y seguimiento de la red.

Este enfoque es coherente con el carácter supramunicipal del Plan y con el objeto del contrato, que plantea el Plan de Regeneración como instrumento para articular políticas y estrategias municipales en una red provincial de Conjuntos Históricos.

Modelo estratégico propuesto

La visión del Plan puede sintetizarse en el siguiente modelo estratégico:

Tabla 5.1. Modelo estratégico de regeneración sostenible

Componente de la visión	Contenido estratégico	Resultado esperado
Conjuntos Históricos vivos	Mantener residencia, actividad cotidiana, servicios y vínculo social.	Evitar pérdida de vida urbana, abandono o musealización.
Patrimonio conservado activamente	Pasar de protección formal a mantenimiento preventivo, rehabilitación viable e instrumentos operativos.	Reducir deterioro, ruina e incertidumbre técnica.
Vivienda rehabilitada y habitable	Mejorar vivienda tradicional, activar vivienda vacía y facilitar alquiler estable.	Reforzar población residente y mantenimiento del caserío.
Espacio público accesible y funcional	Mejorar calles, plazas, pavimentos, recorridos, aparcamientos y accesibilidad.	Aumentar calidad urbana, seguridad y habitabilidad.

Componente de la visión	Contenido estratégico	Resultado esperado
Infraestructuras compatibles	Integrar redes, fibra, energía, saneamiento, alumbrado y climatización con criterios patrimoniales.	Adaptar los cascos históricos a necesidades actuales sin pérdida de calidad urbana.
Paisaje y bordes integrados	Incorporar gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas, embalse, accesos y visuales.	Reforzar la relación entre núcleo histórico y territorio.
Economía local equilibrada	Conectar turismo, comercio, producto local, servicios, cultura y oficios.	Generar retorno económico sin sustituir residencia.
Gobernanza cooperativa	Reforzar coordinación Junta-Diputación-Ayuntamientos-Mancomunidades y asistencia técnica.	Mejorar capacidad de implementación y seguimiento.
Medidas de estímulo	La conservación debe acompañarse de ayudas, incentivos y viabilidad económica.	

5.2. | Objetivos generales

Los objetivos generales del Plan derivan directamente del diagnóstico integrado y de la visión estratégica. No se formulan como actuaciones concretas, sino como metas de referencia para orientar los ejes estratégicos y el posterior Plan de Acción.

Estos objetivos deben entenderse como un marco común para toda la red provincial. Su aplicación concreta deberá adaptarse después a cada municipio, según su escala, capacidad técnica, situación residencial, presión turística, estado del patrimonio edificado, instrumentos urbanísticos disponibles y relación con el paisaje.

Se establecen ocho objetivos generales.

OG1. Reforzar la conservación activa del patrimonio histórico

El primer objetivo del Plan es reforzar la conservación activa de los Conjuntos Históricos, entendida como una forma de protección que no se limita a declarar, informar o autorizar, sino que facilita el mantenimiento, la rehabilitación, la prevención del deterioro y la gestión cotidiana de los valores patrimoniales.

Este objetivo responde a una conclusión clara del diagnóstico: en numerosos municipios existe una distancia entre la protección formal y la capacidad real de conservar. La ausencia de Plan Especial, la falta de catálogos operativos, la insuficiente graduación de protecciones, las delimitaciones poco claras o la dependencia de informes caso a caso dificultan la gestión de la conservación.

El objetivo implica:

- impulsar o completar instrumentos específicos de protección;
- actualizar Planes Especiales vigentes cuando estén desfasados;
- mejorar catálogos e inventarios patrimoniales;
- definir criterios claros de intervención;
- priorizar cubiertas, fachadas, estructuras y elementos en riesgo;
- actuar preventivamente antes de la ruina;
- reforzar la conservación de murallas, grandes inmuebles y arquitectura tradicional.

Este objetivo resulta especialmente relevante para municipios sin Plan Especial operativo, como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara o Galisteo; y también para municipios con instrumentos vigentes que requieren actualización, como Trujillo, Coria, Plasencia o Cáceres. Las fichas municipales evidencian esta diversidad de situaciones, desde ámbitos con protección extensa y ausencia de Plan Especial, como Brozas, hasta ciudades con instrumentos vigentes pero necesitados de revisión o coordinación estratégica, como Trujillo, Coria o Cáceres.

OG2. Mejorar la habitabilidad y reforzar la función residencial de los Conjuntos Históricos

El segundo objetivo es mejorar la habitabilidad y reforzar la función residencial de los Conjuntos Históricos, evitando que estos ámbitos pierdan población estable, se deterioren por falta de uso o se orienten de forma predominante hacia residencia temporal, segunda residencia o alojamiento turístico.

El diagnóstico confirma que la vivienda es uno de los factores estructurales de conservación patrimonial. La vivienda habitada mantiene el caserío, activa el espacio público, sostiene comercio de proximidad y conserva memoria social. Por el contrario, la vivienda vacía, cerrada, deteriorada o en ruina acelera la pérdida funcional de los núcleos históricos.

El objetivo implica:

- identificar vivienda vacía, cerrada, turística, estacional o en ruina;
- facilitar la rehabilitación para residencia estable;
- promover programas de alquiler o vivienda asequible en ámbitos históricos;
- apoyar la adaptación funcional de viviendas tradicionales;
- incorporar accesibilidad interior y confort climático compatible;
- actuar sobre herencias, propiedad fragmentada y propietarios ausentes;
- diferenciar los casos de pérdida residencial de los casos de presión turística o segunda residencia.

Este objetivo es prioritario en municipios como Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Gata, Hoyos, Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Hervás, Valencia de Alcántara o Trujillo. También debe adaptarse a casos donde el problema es distinto, como Villanueva de la Vera, donde existe rehabilitación activa pero muy vinculada a segunda residencia, turismo y uso estacional.

En **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, este objetivo no se aplica en términos ordinarios de vivienda permanente, ya que el Conjunto Histórico corresponde a un poblado deshabitado de forma permanente y de titularidad mayoritariamente estatal. En este caso, la estrategia deberá centrarse en conservación, uso público, educación, turismo cultural, memoria social e infraestructuras básicas.

OG3. Facilitar la rehabilitación compatible de la arquitectura tradicional y del patrimonio edificado

El tercer objetivo es facilitar la rehabilitación compatible de la arquitectura tradicional, viviendas históricas, edificios públicos, grandes inmuebles patrimoniales, murallas, recintos defensivos y elementos de valor ambiental.

El diagnóstico ha mostrado que muchos propietarios no intervienen porque la rehabilitación resulta costosa, incierta o técnicamente compleja. Las exigencias de materiales compatibles, carpinterías, cubiertas tradicionales, estructuras de madera, morteros, fachadas, canalones o soluciones de integración pueden incrementar costes, especialmente en municipios con población envejecida o mercado inmobiliario débil.

El objetivo implica:

- definir criterios técnicos claros para cubiertas, fachadas, carpinterías, huecos, canalones, revocos, morteros, rejeras e instalaciones visibles;
- promover ayudas a rehabilitación de vivienda tradicional;
- priorizar cubiertas y envolventes para evitar deterioro estructural;
- recuperar modelos de intervención por calles, barrios o ámbitos;
- impulsar formación y recuperación de oficios vinculados a la arquitectura tradicional;
- actuar sobre grandes inmuebles patrimoniales con criterios de viabilidad de uso;
- diferenciar entre bienes monumentales, inmuebles de valor ambiental y viviendas ordinarias.

Este objetivo se vincula especialmente a La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Brozas, Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia y Guadalupe, donde la diversidad del patrimonio edificado exige criterios diferenciados y no soluciones uniformes. Las fichas de municipios como Robledillo de Gata, Garganta la Olla o Gata muestran con claridad la relación entre arquitectura tradicional, costes de rehabilitación, cubiertas, estructuras, materiales compatibles y necesidad de apoyo técnico.

OG4. Cualificar el espacio público, la accesibilidad y el paisaje urbano histórico

El cuarto objetivo es mejorar la calidad del espacio público histórico y la accesibilidad de los Conjuntos Históricos, entendiendo calles, plazas, pavimentos, soportales, regateras, adarves, recorridos, accesos y aparcamientos como parte esencial del patrimonio y de la habitabilidad.

El diagnóstico ha confirmado que el espacio público no es solo soporte de movilidad. En los Conjuntos Históricos es infraestructura cotidiana, paisaje urbano, lugar de relación social, soporte de actividad económica, ámbito turístico y elemento patrimonial.

El objetivo implica:

- mejorar pavimentos históricos con criterios de accesibilidad, drenaje y mantenimiento;
- coordinar obras de pavimentación con redes bajo rasante;
- definir itinerarios accesibles compatibles con la trama histórica;
- ordenar carga y descarga, residuos, emergencias y vehículos de servicio;
- mejorar plazas, soportales, recorridos y espacios de estancia;
- ordenar aparcamientos perimetrales y accesos;
- adaptar edificios públicos y recorridos prioritarios;
- tratar el mobiliario urbano, señalética, iluminación y terrazas con criterios de integración patrimonial.

Este objetivo afecta a toda la red, pero con matices. En Plasencia y Cáceres se relaciona con actividad urbana intensa, carga y descarga, eventos y pavimentos; en Valverde, Villanueva, Gata o Robledillo se vincula a pendientes, calles estrechas, regateras y envejecimiento; en Hervás y Valencia de Alcántara, a barrios históricos con pavimentos, accesibilidad y redes; y en Guadalupe, a la relación entre Monasterio, Puebla, pendientes, recorridos y visitantes.

OG5. Integrar infraestructuras contemporáneas con criterios patrimoniales, sostenibles y viables

El quinto objetivo es garantizar que los Conjuntos Históricos puedan disponer de infraestructuras contemporáneas adecuadas, integradas con criterios patrimoniales, sostenibles y económicamente viables.

La conectividad digital, la eficiencia energética, el saneamiento, el abastecimiento, el alumbrado, la climatización, la gestión de residuos y las telecomunicaciones son condiciones necesarias para mantener residencia, actividad económica y calidad de vida en los cascos históricos. Sin embargo, su implantación puede generar impactos sobre fachadas, cubiertas, pavimentos, visuales y espacios públicos si no se ordena adecuadamente.

El objetivo implica:

- establecer criterios comunes para fibra óptica, cableado y telecomunicaciones;
- coordinar actuaciones con empresas suministradoras;
- promover soterramiento progresivo o integración de redes cuando sea viable;
- evitar duplicidades de cableado y retirar instalaciones obsoletas;
- definir criterios para placas solares, autoconsumo y comunidades energéticas;
- compatibilizar aerotermia, climatización y eficiencia energética con valores patrimoniales;
- coordinar pavimentos, zanjas, abastecimiento, saneamiento y pluviales;
- mejorar alumbrado público e iluminación patrimonial;
- adaptar residuos y servicios urbanos a tramas históricas.

Este objetivo se justifica por conflictos recurrentes detectados en municipios como Trujillo, Pasarón de la Vera, Villanueva de la Vera, Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Cáceres, Guadalupe o Coria. También resulta crítico en Granadilla, donde las infraestructuras básicas —agua potable, saneamiento, energía estable, fibra, accesibilidad y servicios al visitante— condicionan cualquier modelo estable de uso público.

OG6. Orientar el turismo y la actividad económica hacia un modelo sostenible y equilibrado

El sexto objetivo es orientar el turismo y la actividad económica de los Conjuntos Históricos hacia un modelo sostenible, equilibrado y compatible con la residencia, el comercio local, los servicios de proximidad y la conservación patrimonial.

El diagnóstico ha mostrado que el turismo presenta situaciones muy diferentes. En algunos municipios existe presión turística sobre vivienda, espacio público, gargantas, aparcamientos o servicios. En otros, el problema es el bajo retorno económico local. En otros, los recursos turísticos existen, pero están dispersos y necesitan relato, rutas, interpretación y coordinación.

El objetivo implica:

- reforzar el comercio local y los servicios de proximidad;
- conectar turismo con producto local, gastronomía, oficios y cultura;
- ordenar vivienda turística y segunda residencia cuando tensionen la residencia estable;
- mejorar señalética, interpretación y rutas patrimoniales;
- gestionar capacidad de acogida en espacios de presión turística;
- coordinar turismo urbano, paisaje y recursos naturales;

- regular eventos y usos intensivos del espacio público;
- articular recursos dispersos en estrategias territoriales coherentes;
- evitar la musealización o pérdida de vida cotidiana.

Este objetivo resulta especialmente relevante en Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres, Plasencia, Coria, Trujillo, Cuacos de Yuste, Valverde de la Vera y Valencia de Alcántara. Valencia de Alcántara, por ejemplo, exige una estrategia que conecte Barrio Gótico, castillo, conjunto dolménico, patrimonio sefardí, campiña, pedanías y frontera portuguesa.

OG7. Incorporar paisaje, bordes urbanos y riesgos territoriales a la regeneración

El séptimo objetivo es incorporar de forma estructural el paisaje, los bordes urbanos y los riesgos territoriales a la estrategia de regeneración.

Los Conjuntos Históricos no pueden analizarse solo desde su perímetro protegido. Su valor y sus problemas se proyectan hacia accesos, traseras, medianeras, riberas, gargantas, laderas, bancales, huertas, caminos, campiñas, embalses y visuales. En varios municipios, además, aparecen riesgos o condicionantes vinculados a incendios, cauces, dominio público hidráulico, escorrentías, presión sobre espacios naturales o afecciones sectoriales.

El objetivo implica:

- tratar bordes urbanos como ámbitos prioritarios de regeneración;
- mejorar accesos, aparcamientos y espacios de acogida;
- integrar gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas y caminos;
- coordinar patrimonio con prevención de incendios y gestión de vegetación periurbana;
- considerar dominio público hidráulico y cauces en las actuaciones;
- ordenar presión turística sobre espacios naturales;
- mejorar visuales, miradores, traseras y medianeras;
- integrar paisaje agrícola y cultural en las estrategias patrimoniales;
- desarrollar cartografía de bordes, riesgos y ámbitos de oportunidad.

Este objetivo es especialmente importante en La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo y Granadilla. La cartografía auxiliar disponible muestra con claridad la relación entre varios Conjuntos Históricos y su entorno inmediato, aunque debe utilizarse como base gráfica auxiliar y no como delimitación oficial definitiva.

OG8. Reforzar la gobernanza, la asistencia técnica y el seguimiento de la red provincial

El octavo objetivo es reforzar la gobernanza, la asistencia técnica y el seguimiento de la red provincial de Conjuntos Históricos.

El diagnóstico ha mostrado que muchos municipios, especialmente los de menor escala, no disponen de capacidad técnica suficiente para afrontar en solitario la redacción de Planes Especiales, actualización de catálogos, inventarios de vivienda vacía, gestión de ruinas, tramitación de ayudas, coordinación con Patrimonio, control de suministradoras, seguimiento de obras o elaboración de indicadores.

El objetivo implica:

- crear o reforzar mecanismos de asistencia técnica supramunicipal;
- recuperar modelos de acompañamiento técnico tipo ARI;
- apoyar la redacción de Planes Especiales, catálogos e inventarios;
- generar guías y criterios comunes de intervención;
- coordinar Junta de Extremadura, Diputación, Ayuntamientos y Mancomunidades;
- establecer protocolos con empresas suministradoras;
- crear una base cartográfica homogénea de la red;
- definir indicadores sencillos de seguimiento;
- facilitar participación, comunicación y pedagogía patrimonial;
- establecer mecanismos específicos para casos complejos como Granadilla.

Este objetivo se alinea con la metodología del Plan, que plantea una estrategia orientada a la acción, con matriz de diagnóstico, priorización, trazabilidad documental, cartografía base, control de calidad e implementación progresiva.

Tabla 5.2.1 Objetivos generales del Plan de Regeneración

Código	Objetivo general	Finalidad principal
OG1	Reforzar la conservación activa del patrimonio histórico.	Pasar de la protección formal a una gestión preventiva, operativa y viable del patrimonio.
OG2	Mejorar la habitabilidad y reforzar la función residencial de los Conjuntos Históricos.	Mantener población residente, activar vivienda vacía y evitar pérdida de vida cotidiana.
OG3	Facilitar la rehabilitación compatible de la arquitectura tradicional y del patrimonio edificado.	Hacer viable la intervención sobre viviendas, cubiertas, fachadas, grandes inmuebles, murallas y elementos patrimoniales.
OG4	Cualificar el espacio público, la accesibilidad y el paisaje urbano histórico.	Mejorar calles, plazas, pavimentos, recorridos, accesos y espacios de estancia como soporte de habitabilidad y patrimonio.
OG5	Integrar infraestructuras contemporáneas con criterios patrimoniales, sostenibles y viables.	Compatibilizar fibra, cableado, energía, saneamiento, alumbrado, climatización y residuos con la calidad patrimonial.
OG6	Orientar el turismo y la actividad económica hacia un modelo sostenible y equilibrado.	Reforzar comercio local, producto de proximidad, servicios, capacidad de acogida y compatibilidad con la residencia.
OG7	Incorporar paisaje, bordes urbanos y riesgos territoriales a la regeneración.	Integrar gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas, embalse, accesos, aparcamientos y riesgos en la estrategia.
OG8	Reforzar la gobernanza, la asistencia técnica y el seguimiento de la red provincial.	Mejorar coordinación institucional, apoyo técnico, inventarios, cartografía, indicadores y capacidad municipal.

Relación entre diagnóstico y objetivos generales

Los objetivos generales responden directamente a las principales conclusiones del diagnóstico integrado. Esta relación debe mantenerse como criterio de coherencia para el desarrollo del capítulo 6.

Tabla 5.2.2. Relación entre diagnóstico integrado y objetivos generales

Problema detectado en el diagnóstico	Objetivo general asociado
Declaraciones patrimoniales sin instrumentos operativos suficientes.	OG1. Conservación activa del patrimonio histórico.
Falta de Plan Especial, catálogos incompletos o criterios poco claros.	OG1 y OG8.
Vivienda vacía, cerrada, turística, estacional o en ruina.	OG2 y OG3.
Dificultad de rehabilitación por costes, materiales, trámites o accesibilidad interior.	OG3.
Pérdida residencial, envejecimiento y falta de alquiler estable.	OG2.
Pavimentos, calles estrechas, pendientes, carga y descarga, accesibilidad y aparcamientos.	OG4.
Fibra, cableado, placas solares, climatización, saneamiento, alumbrado y residuos.	OG5.
Presión turística, segunda residencia, bajo retorno económico o comercio debilitado.	OG6.
Gargantas, laderas, cauces, incendios, embalse, bordes urbanos y aparcamientos perimetrales.	OG7.
Capacidad técnica desigual, dependencia de informes e información dispersa.	OG8.
Caso singular de Granadilla con titularidad estatal, infraestructuras básicas y gobernanza compleja.	OG1, OG5, OG7 y OG8, con tratamiento específico.

Conclusión del apartado

Los objetivos generales del Plan establecen un marco estratégico común para la regeneración sostenible de los 19 Conjuntos Históricos provinciales. Su formulación permite pasar del diagnóstico a la acción sin perder la diversidad interna de la red.

La estrategia no plantea una intervención uniforme, sino una combinación de criterios comunes y respuestas diferenciadas. Algunos municipios necesitan prioritariamente instrumentos de protección y apoyo técnico; otros, programas de vivienda y rehabilitación; otros, gestión turística y equilibrio funcional; otros, mejora de espacio público, accesibilidad e infraestructuras; y otros, como Granadilla, una estrategia singular de conservación, uso público, infraestructuras y gobernanza.

El siguiente apartado desarrolla estos objetivos en seis ejes estratégicos, que estructurarán el marco de intervención del Plan y servirán de base directa para el Plan de Acción.

5.3. | Ejes estratégicos

La estrategia de regeneración sostenible se organiza en seis ejes estratégicos. Estos ejes derivan directamente del diagnóstico integrado y permiten ordenar los principales campos de intervención del Plan.

La definición de los ejes responde a la necesidad de pasar de una lectura diagnóstica a un marco de actuación coherente, evitando propuestas genéricas o desconectadas de la realidad municipal. La metodología del Plan ya establece que la estrategia debe derivar del diagnóstico integrado, trabajar con criterios comparables y orientar la acción posterior mediante líneas replicables, priorizables y justificables a escala provincial.

Los seis ejes estratégicos son los siguientes:

Tabla 5.3.1 Ejes estratégicos del Plan de Regeneración Sostenible

Eje	Denominación	Finalidad principal
Eje 1	Conservación activa e instrumentos patrimoniales	Hacer operativa la protección patrimonial mediante Planes Especiales, catálogos, criterios claros, conservación preventiva y gestión diferenciada.
Eje 2	Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional	Reforzar la función residencial, activar vivienda vacía y facilitar la rehabilitación compatible de la arquitectura tradicional.
Eje 3	Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles	Mejorar calles, plazas, pavimentos, accesibilidad, redes, telecomunicaciones, energía y servicios urbanos con criterios patrimoniales.
Eje 4	Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	Integrar gargantas, riberas, laderas, bancales, huertas, embalse, accesos, aparcamientos y riesgos territoriales en la regeneración.
Eje 5	Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	Orientar la actividad económica y turística hacia modelos compatibles con la residencia, el comercio local y la conservación patrimonial.
Eje 6	Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión	Reforzar la capacidad municipal, la coordinación supramunicipal, los inventarios, la cartografía, los indicadores y el acompañamiento técnico.

Figura 5.3.1 Esquema de los seis ejes estratégicos y su relación con los objetivos generales del Plan.

FIGURA 5.3.1

Relación entre objetivos generales y ejes estratégicos

Matriz de correspondencia para visualizar qué eje estructura cada objetivo y qué ejes actúan como apoyo

Los ejes estratégicos no funcionan como compartimentos aislados.

Cada objetivo general se apoya en un eje principal y en otros ejes complementarios que refuerzan su aplicación.

Matriz de correspondencia

P = eje principal · C = eje complementario

Objetivos generales	E1	E2	E3	E4	E5	E6
OG1 Conservación activa del patrimonio histórico	P		C			C
OG2 Habitabilidad y función residencial	C	P	C			C
OG3 Rehabilitación compatible de arquitectura tradicional	C	P	C			
OG4 Espacio público, accesibilidad y paisaje urbano histórico			P	C		C
OG5 Infraestructuras contemporáneas con criterios patrimoniales	C		P			C
OG6 Turismo y actividad económica sostenible		C	C	C	P	
OG7 Paisaje, bordes urbanos y riesgos territoriales			C	P	C	
OG8 Gobernanza, asistencia técnica y seguimiento de la red	C	C	C	C	C	P

P Eje estratégico principal **C** Eje complementario

Ejes estratégicos

Campos de intervención del Plan

- E1 Conservación activa e instrumentos patrimoniales**
Planes Especiales, catálogos, criterios y conservación preventiva.
- E2 Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional**
Función residencial, vivienda vacía y rehabilitación compatible.
- E3 Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles**
Calles, plazas, pavimentos, redes, energía y servicios urbanos.
- E4 Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial**
Gargantas, riberas, laseras, bancos, accesos y riesgos.
- E5 Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional**
Turismo, comercio local, residencia y conservación.
- E6 Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión**
Capacidad municipal, coordinación, inventarios e indicadores.

Lectura operativa: la estrategia organiza objetivos y ejes de forma integrada para que cada actuación pueda vincularse a una finalidad principal y a apoyos complementarios.

Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales

Finalidad del eje

El primer eje tiene como finalidad reforzar la conservación activa de los Conjuntos Históricos mediante instrumentos patrimoniales claros, actualizados y aplicables. Su objetivo es pasar de una protección basada principalmente en la declaración patrimonial y en informes caso a caso a un modelo de gestión más preventivo, diferenciado y operativo.

La conservación activa implica actuar antes de que el deterioro derive en ruina, facilitar el mantenimiento ordinario, graduar niveles de protección, clarificar criterios de intervención, apoyar a propietarios y Ayuntamientos, y programar actuaciones sobre los elementos más vulnerables del patrimonio edificado.

Diagnóstico que lo justifica

El diagnóstico integrado ha confirmado que la declaración patrimonial no garantiza por sí sola una gestión eficaz. Numerosos municipios carecen de Plan Especial de Protección aprobado o disponen de instrumentos previstos, iniciados o en trámite, pero no operativos. En otros casos, como Trujillo o Coria, existe Plan Especial vigente, pero el diagnóstico municipal evidencia la necesidad de actualización para incorporar criterios sobre energía, telecomunicaciones, accesibilidad, vivienda, turismo, usos contemporáneos y conservación preventiva.

Brozas representa un caso especialmente claro de protección patrimonial extensa sobre un tejido urbano heterogéneo, con ausencia de Plan Especial y necesidad de estudiar el ámbito de forma diferenciada. Hervás muestra una situación distinta, pero igualmente significativa: existe protección patrimonial y documentación municipal relevante, pero no un Plan Especial aprobado ni un catálogo plenamente operativo que permitan gestionar con detalle el Barrio Judío.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Priorizar los Planes Especiales de Protección** en municipios sin instrumento operativo.
2. **Actualizar Planes Especiales vigentes** cuando no respondan a las demandas actuales de habitabilidad, energía, turismo, accesibilidad o telecomunicaciones.
3. **Completar y revisar catálogos patrimoniales**, diferenciando bienes monumentales, arquitectura tradicional, inmuebles de valor ambiental, viviendas ordinarias, grandes inmuebles y elementos discordantes.
4. **Consolidar delimitaciones cartográficas claras**, especialmente en municipios donde la aplicación práctica genera incertidumbre.
5. **Impulsar la conservación preventiva**, priorizando cubiertas, fachadas, estructuras, murallas, grandes inmuebles y edificios en riesgo.
6. **Graduar niveles de protección**, evitando aplicar criterios homogéneos a tejidos urbanos con valores muy distintos.
7. **Reforzar la compatibilidad entre protección patrimonial y vida cotidiana**, incorporando criterios sobre vivienda, accesibilidad, eficiencia energética e instalaciones contemporáneas.

Ámbitos prioritarios

Este eje resulta prioritario en municipios sin Plan Especial operativo o con fuerte dependencia de informes patrimoniales, como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Galisteo, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás y Valencia de Alcántara.

También es relevante en municipios con instrumentos vigentes que requieren actualización, como Trujillo, Coria, Plasencia y Cáceres. En estos casos, la prioridad no es partir de cero, sino revisar, coordinar o complementar instrumentos existentes.

En **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, el eje debe adaptarse a su singularidad. El Plan Director en desarrollo puede aportar inventario, diagnóstico constructivo y programación técnica, pero no sustituye a un futuro instrumento urbanístico-patrimonial que ordene usos, criterios de intervención, infraestructuras, conservación y gobernanza del poblado.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- apoyo a la redacción de Planes Especiales;
- revisión de Planes Especiales vigentes;
- actualización de catálogos patrimoniales;
- inventarios de inmuebles en riesgo;
- programas de conservación preventiva;
- planes directores de murallas y grandes inmuebles;
- guía supramunicipal de criterios de intervención;
- cartografía homogénea de delimitaciones y entornos de protección.

Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional

Finalidad del eje

El segundo eje tiene como finalidad reforzar la función residencial de los Conjuntos Históricos y facilitar la rehabilitación compatible de la vivienda tradicional. La vivienda se considera un soporte esencial de la conservación patrimonial, porque mantiene el uso cotidiano del caserío, evita el deterioro por abandono y sostiene actividad social y económica en los núcleos históricos.

La estrategia debe abordar tanto la vivienda vacía y deteriorada como la vivienda cerrada de uso estacional, la vivienda turística, la segunda residencia, la infravivienda, la propiedad fragmentada, las herencias complejas y la falta de alquiler estable.

Diagnóstico que lo justifica

El diagnóstico ha mostrado que la vivienda es uno de los principales retos de la red provincial. En Cabezuela del Valle, la pérdida residencial y funcional se concentra especialmente en el entorno de los soportales/

reportales y la Plaza de Extremadura. En Pasarón de la Vera, la entrevista municipal identifica un proceso acusado de vaciamiento en calles centrales del Conjunto Histórico. En Valverde de la Vera se combinan viviendas cerradas, ruinas, envejecimiento, propietarios ausentes y limitaciones municipales para intervenir en inmuebles privados.

En otros municipios, la problemática residencial adopta una forma diferente. Villanueva de la Vera presenta una rehabilitación activa, pero orientada en buena medida a segunda residencia, casas rurales, apartamentos turísticos o uso estacional, con escasez de alquiler estable para población residente o trabajadora. Robledillo de Gata muestra una relación especialmente sensible entre pequeña escala municipal, presión turística, viviendas tradicionales vulnerables y dificultad de rehabilitación.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Tratar la vivienda como política patrimonial**, no solo como política social o inmobiliaria.
2. **Diferenciar situaciones residenciales**, evitando confundir vivienda vacía, vivienda cerrada, vivienda turística, segunda residencia, infravivienda o vivienda en ruina.
3. **Priorizar la vivienda habitada y el alquiler estable** en municipios con pérdida residencial o falta de vivienda disponible.
4. **Facilitar la rehabilitación de vivienda tradicional** mediante ayudas, asistencia técnica y criterios compatibles.
5. **Actuar sobre cubiertas, fachadas y elementos estructurales** como medida preventiva para evitar ruinas.
6. **Incorporar accesibilidad interior, confort climático y eficiencia energética compatible** como condiciones de habitabilidad.
7. **Abordar herencias y propiedad fragmentada** mediante mediación, asesoramiento y fórmulas de colaboración.
8. **Evitar que la rehabilitación se oriente exclusivamente a uso turístico o estacional** en municipios con escasez de vivienda estable.

Ámbitos prioritarios

Este eje resulta especialmente relevante en municipios con pérdida residencial, vivienda vacía o deterioro del parque edificado, como Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Gata, Hoyos, Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Brozas, Galisteo, Hervás, Valencia de Alcántara y Trujillo.

En Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres o Trujillo, la estrategia debe incorporar además la relación entre vivienda, turismo, segunda residencia y alojamiento temporal.

En **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, este eje no debe aplicarse como política de vivienda ordinaria. El caso debe tratarse desde la conservación patrimonial, uso público, programas educativos, turismo cultural, memoria social e infraestructuras básicas, al no existir residencia permanente convencional en el ámbito protegido.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- inventario provincial de vivienda vacía y vivienda en riesgo;
- programa de rehabilitación de vivienda tradicional;
- ayudas a cubiertas, fachadas y envolventes;
- programa de activación de vivienda vacía;
- apoyo al alquiler estable en Conjuntos Históricos;
- mediación con propietarios y herencias;
- criterios de accesibilidad interior y habitabilidad compatible;
- programas piloto en ámbitos con pérdida funcional del centro histórico.

Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles

Finalidad del eje

El tercer eje tiene como finalidad mejorar la calidad del espacio público, la accesibilidad y la integración de infraestructuras contemporáneas en los Conjuntos Históricos.

Calles, plazas, pavimentos, soportales, regateras, recorridos, accesos, aparcamientos, alumbrado, redes, saneamiento, telecomunicaciones y energía deben tratarse de forma integrada. En los cascos históricos, estas cuestiones condicionan simultáneamente la habitabilidad, la movilidad, la conservación patrimonial, la actividad económica y la percepción social del patrimonio.

Diagnóstico que lo justifica

El diagnóstico ha identificado problemas recurrentes de pavimentos, accesibilidad, redes bajo rasante, cableado, fibra óptica, telecomunicaciones, placas solares, climatización, alumbrado, residuos y servicios urbanos.

En Plasencia, la Plaza Mayor y el casco histórico presentan problemas vinculados a pavimentos, redes bajo rasante, carga y descarga, ruido, actividad económica y logística urbana. En Hervás, el Barrio Judío combina redes antiguas, reparaciones complejas, pavimentos sensibles y necesidad de accesibilidad. En Villanueva de la Vera, la entrevista identifica impactos derivados del despliegue de fibra óptica, instalaciones visibles, zanjas y pavimentos con acabados insuficientes.

En Trujillo, la actualización del Plan Especial se vincula directamente a criterios sobre fotovoltaica, aerotermia, fibra óptica, redes aéreas, SATE, carpinterías, rótulos y terrazas. En Gata, la entrevista municipal muestra cómo los criterios patrimoniales pueden afectar incluso a actuaciones públicas de alumbrado, incrementando costes hasta hacer inviable una intervención con financiación disponible.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Tratar el espacio público como infraestructura patrimonial y cotidiana.**
2. **Coordinar pavimentos, redes, drenaje, iluminación, accesibilidad y mantenimiento** en cada intervención.
3. **Definir criterios comunes para fibra óptica, cableado, cajas, registros y telecomunicaciones.**
4. **Compatibilizar placas solares, autoconsumo, comunidades energéticas y eficiencia energética** con los valores patrimoniales.
5. **Mejorar accesibilidad sin desvirtuar la trama histórica**, mediante itinerarios prioritarios, pavimentos adecuados y soluciones específicas.
6. **Ordenar carga y descarga, recogida de residuos, emergencias y vehículos de servicio.**
7. **Establecer protocolos con empresas suministradoras**, especialmente para evitar cableado duplicado, zanjas mal repuestas o instalaciones visibles.
8. **Priorizar actuaciones integradas sobre espacios públicos centrales**, no intervenciones aisladas.

Ámbitos prioritarios

Este eje afecta al conjunto de la red, pero con especial intensidad en:

- Plasencia, Cáceres, Trujillo y Coria, por la presión de uso, eventos, comercio, carga y descarga e infraestructuras complejas.
- La Vera y Sierra de Gata, por calles estrechas, pendientes, regateras, accesibilidad de personas mayores, servicios urbanos y redes.
- Hervás y Valencia de Alcántara, por la necesidad de ordenar barrios históricos con pavimentos, accesibilidad, redes y función turística.
- Guadalupe, por la relación entre Monasterio, Puebla, pendientes, recorridos, turismo y accesibilidad.
- Granadilla, por la ausencia o insuficiencia de infraestructuras básicas como agua potable, saneamiento, energía estable, fibra, accesos y servicios al visitante.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- programa de mejora de espacio público histórico;
- itinerarios accesibles compatibles;
- criterios de pavimentación y reposición de zanjas;
- plan de integración de fibra, cableado y telecomunicaciones;
- criterios de energía renovable compatible;
- programa de alumbrado público e iluminación patrimonial;

- ordenación de residuos y servicios urbanos en tramas históricas;
- paquete específico de infraestructuras básicas para Granadilla.

Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial

Finalidad del eje

El cuarto eje tiene como finalidad incorporar el paisaje, los bordes urbanos y los riesgos territoriales a la estrategia de regeneración. Los Conjuntos Históricos no deben entenderse solo desde su perímetro protegido, sino desde su relación con accesos, riberas, gargantas, laderas, bancales, huertas, campiñas, caminos, embalses, visuales y espacios de transición hacia el suelo rústico.

Este eje refuerza una idea central del Plan: la conservación patrimonial no puede separarse de la estructura territorial en la que se inserta cada núcleo histórico.

Diagnóstico que lo justifica

La relación entre núcleo histórico y paisaje es especialmente relevante en La Vera, Sierra de Gata, Valle del Jerte, Guadalupe, Valencia de Alcántara y Granadilla. En La Vera, los Conjuntos Históricos se vinculan a gargantas, regateras, bordes agrícolas, agua, turismo de naturaleza y presión estacional. En Sierra de Gata, Gata, Hoyos y Robledillo de Gata se relacionan con laderas, cauces, monte, riesgo de incendio, accesos y baja densidad.

Guadalupe exige una lectura territorial integrada entre Monasterio, Puebla, arquitectura del agua, cauces, huertas, caminos, granjas históricas, Geoparque y paisaje de Las Villuercas. Valencia de Alcántara requiere conectar Barrio Gótico, castillo, dólmenes, campiña, pedanías y frontera portuguesa. Granadilla constituye un caso singular por su relación directa con el embalse de Gabriel y Galán, las afecciones hidráulicas y las infraestructuras exteriores de soporte.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Integrar el borde urbano en la estrategia patrimonial**, no tratarlo como espacio residual.
2. **Ordenar accesos, aparcamientos y espacios de acogida** con criterios paisajísticos y funcionales.
3. **Proteger la relación visual entre núcleo histórico y paisaje**, especialmente en laderas, valles, campiñas, gargantas y recintos amurallados.
4. **Incorporar riberas, gargantas, bancales, huertas y caminos** como elementos del sistema patrimonial.
5. **Coordinar regeneración urbana y prevención de riesgos**, especialmente incendios, cauces, escorrentías, afecciones hidráulicas y accesibilidad de emergencias.
6. **Mejorar traseras, medianeras, accesos y espacios de transición**, evitando impactos visuales acumulativos.
7. **Gestionar la presión turística sobre espacios naturales**, especialmente gargantas, piscinas naturales, rutas y aparcamientos exteriores.
8. **Desarrollar cartografía operativa de bordes, riesgos y ámbitos de oportunidad**.

Ámbitos prioritarios

Este eje resulta especialmente importante en:

- La Vera, por la relación entre cascos históricos, gargantas, regateras, bordes agrarios, segunda residencia y turismo de naturaleza.
- Sierra de Gata, por laderas, cauces, monte, riesgo de incendios, accesibilidad y pequeña escala municipal.
- Cabezuela del Valle, por su relación con el río Jerte, bancales, cerezos, laderas y paisaje agrícola.
- Guadalupe, por la relación entre Monasterio, Puebla, agua, caminos, huertas y Geoparque.
- Valencia de Alcántara, por su campiña, dólmenes, castillo, pedanías y frontera.
- Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla, por la importancia de los recintos amurallados y su relación con el paisaje.
- Granadilla, por el embalse, accesos, servicios exteriores, afecciones hidráulicas y uso público.

La cartografía auxiliar disponible permite visualizar la relación entre varios Conjuntos Históricos, sus delimitaciones y el entorno inmediato, aunque debe mantenerse como apoyo gráfico pendiente de contraste oficial.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- programa de tratamiento de bordes urbanos;
- ordenación de accesos y aparcamientos perimetrales;
- estrategia de gargantas, riberas y espacios fluviales;
- integración paisajística de traseras y medianeras;
- recorridos patrimoniales y paisajísticos;
- actuaciones de prevención de riesgos en ámbitos históricos;
- cartografía de riesgos, bordes y espacios de oportunidad;
- estrategia territorial específica para Granadilla.

Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional

Finalidad del eje

El quinto eje tiene como finalidad orientar la actividad económica y turística de los Conjuntos Históricos hacia un modelo sostenible, equilibrado y compatible con la residencia, el comercio local, la conservación patrimonial y la capacidad de acogida de cada municipio.

El turismo debe entenderse como una oportunidad, pero no como una solución automática. La estrategia debe evitar dos riesgos: por un lado, que los Conjuntos Históricos se vacíen y pierdan actividad cotidiana; por otro, que se rehabiliten o activen principalmente como escenarios turísticos, segunda residencia o alojamiento temporal, sin reforzar la vida local.

Diagnóstico que lo justifica

El diagnóstico ha identificado situaciones muy distintas. Villanueva de la Vera muestra una fuerte activación turística y residencial orientada en parte a segunda residencia, casas rurales y apartamentos turísticos, con escasez de alquiler estable y presión sobre gargantas. Robledillo de Gata presenta una presión turística significativa en relación con su pequeña escala y sus aparcamientos perimetrales. Hervás concentra una fuerte identidad turística en el Barrio Judío, con necesidad de equilibrar turismo, vivienda, accesibilidad, redes y conservación.

En Guadalupe, el turismo debe integrarse en una lectura amplia que no reduzca la estrategia al Monasterio, sino que incorpore Puebla, arquitectura popular, agua, paisaje, comercio y movilidad. En Valencia de Alcántara, el reto principal es articular recursos dispersos —Barrio Gótico, castillo, dólmenes, patrimonio sefardí, campiña, pedanías y frontera portuguesa— en una estrategia territorial coherente.

En otros municipios, como Cuacos de Yuste o Valverde de la Vera, la cuestión no es solo la presencia de visitantes, sino la dificultad para traducir el atractivo patrimonial en retorno económico local suficiente, comercio activo y servicios abiertos durante todo el año.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Orientar el turismo hacia modelos compatibles con la residencia estable.**
2. **Reforzar comercio local, servicios de proximidad y producto local** como parte de la regeneración.
3. **Diferenciar municipios con presión turística de municipios con bajo retorno económico local.**
4. **Gestionar vivienda turística y segunda residencia** cuando reduzcan disponibilidad de vivienda estable.
5. **Ordenar eventos y usos intensivos del espacio público**, especialmente en ciudades históricas y cabeceras.
6. **Articular recursos patrimoniales dispersos** mediante rutas, interpretación, señalética y relato territorial.
7. **Conectar turismo cultural y turismo de naturaleza** con capacidad de acogida, residuos, aparcamientos y paisaje.
8. **Evitar la musealización o pérdida de vida cotidiana** en ámbitos históricos de alto atractivo turístico.

Ámbitos prioritarios

Este eje resulta especialmente relevante en:

- Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe y Cáceres, por la intensidad turística o la presión sobre espacio público, vivienda o paisaje.
- Cuacos de Yuste, Valverde de la Vera y otros municipios rurales, por la necesidad de mejorar retorno económico local.
- Valencia de Alcántara, por la necesidad de articular recursos patrimoniales y territoriales dispersos.
- Plasencia, Coria y Trujillo, por la necesidad de equilibrar turismo, eventos, comercio, vivienda, hostelería y espacio público.
- Granadilla, por la necesidad de ordenar un modelo de uso público, educativo, turístico, cultural y memorial diferenciado de los cascos habitados.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- estrategia de turismo sostenible en Conjuntos Históricos;
- señalética e interpretación patrimonial integrada;
- rutas culturales y paisajísticas;
- apoyo a comercio local y producto de proximidad;
- gestión de capacidad de acogida;
- ordenación de vivienda turística y segunda residencia;
- gestión de eventos en espacio público histórico;
- estrategia territorial de recursos dispersos en Valencia de Alcántara;
- modelo singular de uso público para Granadilla.

Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión

Finalidad del eje

El sexto eje tiene como finalidad reforzar la capacidad de gestión de la red provincial mediante asistencia técnica supramunicipal, coordinación institucional, inventarios, cartografía, indicadores, criterios comunes y acompañamiento a propietarios y Ayuntamientos.

Este eje es transversal a todos los anteriores. Sin gobernanza, información y capacidad técnica, las actuaciones de conservación, vivienda, espacio público, infraestructuras, turismo o paisaje tendrán dificultades para implementarse de forma sostenida.

Diagnóstico que lo justifica

El diagnóstico ha confirmado que la capacidad técnica municipal es muy desigual. Las ciudades históricas de mayor escala disponen de estructuras técnicas más consolidadas, aunque gestionan problemas complejos. En cambio, muchos municipios pequeños dependen de oficinas mancomunadas, asistencia externa o informes autonómicos para resolver intervenciones ordinarias.

La metodología del Plan ya plantea la necesidad de una estrategia comparativa, trazable y orientada a la acción, basada en matriz de diagnóstico, cartografía, control documental, priorización y seguimiento.

Las fichas municipales refuerzan esta necesidad. Valencia de Alcántara valora positivamente la experiencia de antiguas Áreas de Rehabilitación Integral por su acompañamiento técnico próximo. Valverde de la Vera plantea la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente. Granadilla muestra una gobernanza especialmente compleja, con Ayuntamiento, OAPN, TRAGSA, Ministerio, Junta de Extremadura, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos y uso turístico-cultural.

Criterios estratégicos

Este eje se apoya en los siguientes criterios:

1. **Reforzar el papel supramunicipal de la Diputación de Cáceres** como agente de coordinación, asistencia técnica y seguimiento.
2. **Apoyar a los municipios pequeños mediante asistencia técnica especializada**, especialmente en patrimonio, vivienda, rehabilitación, licencias e inventarios.
3. **Recuperar o adaptar modelos tipo ARI**, combinando ayudas, orientación técnica y acompañamiento a propietarios.

4. **Crear criterios comunes de intervención**, evitando que cada municipio resuelva de forma aislada problemas similares.
5. **Impulsar inventarios vivos y cartografía homogénea**, vinculados a vivienda, ruinas, patrimonio, redes, espacio público, accesibilidad, riesgos y turismo.
6. **Coordinar la acción de Junta, Diputación, Ayuntamientos, Mancomunidades y organismos sectoriales.**
7. **Establecer protocolos con empresas suministradoras**, especialmente para fibra, cableado, energía, zanjas y pavimentos.
8. **Mejorar la pedagogía patrimonial y la participación local**, especialmente donde la protección se percibe como carga.
9. **Definir indicadores sencillos y actualizables** para evaluar la implementación del Plan.
10. **Crear mecanismos específicos de gobernanza para casos singulares**, especialmente Granadilla.

Ámbitos prioritarios

Este eje afecta a toda la red provincial, pero resulta especialmente importante en municipios pequeños sin estructura técnica suficiente, en ámbitos con fuerte dependencia de informes patrimoniales, en municipios con ausencia de Plan Especial y en casos con gobernanza interadministrativa compleja.

Resulta especialmente relevante en La Vera, Sierra de Gata, Brozas, Galisteo, Hervás, Valencia de Alcántara y Granadilla. También es importante para Cáceres, Guadalupe, Plasencia, Coria y Trujillo, aunque en estos casos la prioridad no es tanto suplir falta de medios como mejorar coordinación estratégica, actualización de instrumentos y gestión de usos complejos.

Orientación hacia el Plan de Acción

Este eje alimentará en el capítulo 6 líneas de actuación como:

- oficina técnica patrimonial provincial o comarcal;
- asistencia a Planes Especiales y catálogos;
- guía supramunicipal de intervención;
- inventario provincial de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo;
- sistema cartográfico común;
- indicadores de seguimiento;
- protocolos con suministradoras;
- programas de comunicación y pedagogía patrimonial;
- mesa de coordinación específica para Granadilla;
- sistema de seguimiento anual o periódico del Plan.

Relación entre ejes estratégicos y objetivos generales

Tabla 5.3.2 Relación entre objetivos generales y ejes estratégicos

Objetivo general	Eje estratégico principal	Ejes complementarios
OG1. Reforzar la conservación activa del patrimonio histórico	Eje 1	Eje 3, Eje 6
OG2. Mejorar la habitabilidad y reforzar la función residencial	Eje 2	Eje 1, Eje 3, Eje 6
OG3. Facilitar la rehabilitación compatible de la arquitectura tradicional	Eje 2	Eje 1, Eje 3
OG4. Cualificar el espacio público, la accesibilidad y el paisaje urbano histórico	Eje 3	Eje 4, Eje 6
OG5. Integrar infraestructuras contemporáneas con criterios patrimoniales	Eje 3	Eje 1, Eje 6
OG6. Orientar el turismo y la actividad económica hacia un modelo sostenible	Eje 5	Eje 2, Eje 3, Eje 4
OG7. Incorporar paisaje, bordes urbanos y riesgos territoriales a la regeneración	Eje 4	Eje 3, Eje 5
OG8. Reforzar la gobernanza, la asistencia técnica y el seguimiento de la red	Eje 6	Todos los ejes

Relación orientativa entre ejes estratégicos y ODS

Dado que el Plan se enmarca en el proyecto de Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos, los ejes estratégicos deben mantener una relación clara con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Esta relación no sustituye al trabajo específico de las Agendas 2030 Locales, sino que permite reforzar la coherencia del Plan con el marco general del proyecto.

Tabla 5.3.3 Relación orientativa entre ejes estratégicos y ODS

Eje estratégico	ODS principalmente relacionados	Lectura para el Plan
Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales	ODS 11, ODS 16, ODS 17	Protección del patrimonio, instituciones eficaces y cooperación entre administraciones.
Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional	ODS 11, ODS 10, ODS 3	Vivienda adecuada, reducción de desigualdades territoriales, salud y bienestar en entornos habitables.
Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles	ODS 9, ODS 11, ODS 7	Infraestructuras sostenibles, ciudades y comunidades sostenibles, energía asequible y no contaminante.
Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	ODS 11, ODS 13, ODS 15	Adaptación climática, protección del paisaje, gestión de riesgos y conservación de ecosistemas terrestres.
Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	ODS 8, ODS 11, ODS 12	Trabajo decente, turismo sostenible, consumo responsable y dinamización económica local.
Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión	ODS 16, ODS 17, ODS 11	Coordinación institucional, alianzas, planificación y seguimiento de comunidades sostenibles.

Figura 5.3.2. Relación entre los seis ejes estratégicos y los ODS principales del Plan.



Síntesis operativa de la estrategia

Los seis ejes estratégicos permiten ordenar la intervención futura sobre los Conjuntos Históricos provinciales sin perder la diversidad interna de la red. Cada eje responde a problemas concretos identificados en el diagnóstico, pero todos comparten una orientación común: hacer que la protección patrimonial sea compatible con la vida cotidiana, la vivienda, la actividad económica, la adaptación contemporánea y la capacidad municipal de gestión.

Tabla 5.3.4. Síntesis operativa de los ejes estratégicos

Eje estratégico	Problema de partida	Respuesta estratégica	Resultado esperado
Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales	Protección formal no siempre acompañada de instrumentos operativos.	Planes Especiales, catálogos, criterios claros, conservación preventiva.	Protección más clara, útil y aplicable.
Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional	Vivienda vacía, ruina, pérdida residencial, segunda residencia o dificultad de adaptación.	Rehabilitación, activación residencial, ayudas, alquiler estable, habitabilidad compatible.	Conjuntos Históricos más habitados y mantenidos.
Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles	Pavimentos, accesibilidad, redes, fibra, energía y servicios urbanos mal integrados o insuficientes.	Intervenciones integradas en espacio público, redes e infraestructuras.	Casco histórico más funcional, accesible y actualizado.
Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	Bordes, gargantas, riberas, laderas, cauces, incendios, embalse y accesos poco integrados.	Tratamiento territorial y paisajístico de la regeneración.	Mejor relación entre núcleo histórico y entorno.
Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	Presión turística, bajo retorno económico, comercio debilitado o recursos dispersos.	Turismo sostenible, comercio local, producto de proximidad, gestión de eventos y capacidad de acogida.	Actividad económica compatible con residencia y patrimonio.
Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión	Capacidad técnica desigual, falta de inventarios, dependencia de informes y baja coordinación.	Apoyo supramunicipal, oficina técnica, cartografía, indicadores y protocolos.	Mayor capacidad de implementación y seguimiento.

Conclusión del apartado

Los ejes estratégicos definidos constituyen el marco de intervención del Plan de Regeneración Sostenible. Su función es ordenar las prioridades de actuación y asegurar que las propuestas posteriores respondan al diagnóstico integrado.

La estrategia no plantea una intervención uniforme para todos los municipios. Reconoce que cada Conjunto Histórico tiene necesidades específicas, pero identifica herramientas comunes que pueden aplicarse de forma adaptada: instrumentos de protección, rehabilitación de vivienda, mejora del espacio público, integración de infraestructuras, tratamiento de bordes urbanos, turismo sostenible, asistencia técnica e información para la gestión.

El capítulo siguiente desarrollará el Plan de Acción, donde estos ejes se traducirán en líneas de actuación, criterios de priorización, fichas tipo de intervención, agentes implicados y posibles instrumentos de financiación. En ese paso será necesario mantener la trazabilidad entre diagnóstico, objetivos, ejes y actuaciones, de forma que cada propuesta tenga una justificación clara y pueda ser implementada progresivamente.



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

6 | PLAN DE ACCIÓN

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

El Plan de Acción constituye el instrumento operativo del Plan de Regeneración Sostenible. Su finalidad es transformar la estrategia definida en el capítulo anterior en un conjunto de actuaciones programables, priorizables y replicables, orientadas a mejorar la conservación, habitabilidad, funcionalidad y gestión de los Conjuntos Históricos provinciales.

El Plan de Acción se formula desde una lógica supramunicipal. No sustituye a los proyectos municipales, a los Planes Especiales de Protección, al planeamiento urbanístico ni a los instrumentos sectoriales que deban desarrollarse en cada caso. Su función es **ordenar líneas de intervención**, identificar prioridades, definir tipos de actuación, establecer criterios comunes y facilitar que Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y otros agentes puedan programar actuaciones de forma coordinada.

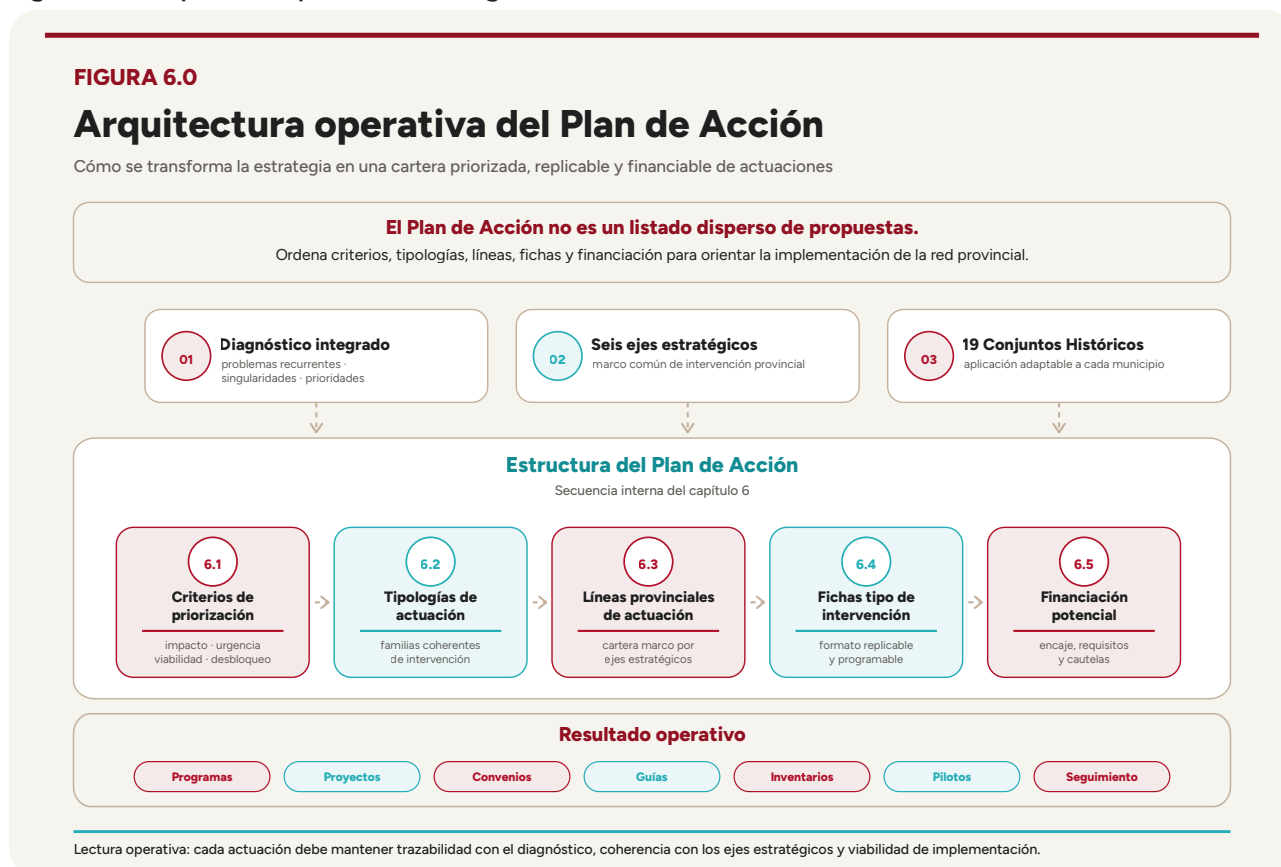
La metodología del Plan ya prevé que esta fase debe concretar una **cartera priorizada de líneas y actuaciones**, fichas tipo replicables, estimaciones orientativas, fases, requisitos, agentes, posibles fuentes de financiación y hoja de ruta.

El Plan de Acción se apoya en los seis ejes estratégicos definidos en el capítulo 5:

1. **Conservación activa e instrumentos patrimoniales.**
2. **Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional.**
3. **Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles.**
4. **Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial.**
5. **Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional.**
6. **Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión.**

Estos ejes permiten ordenar las actuaciones sin perder la diversidad de la red. La situación de los municipios es muy distinta: existen ciudades históricas con instrumentos vigentes que requieren actualización, como Cáceres, Plasencia, Trujillo o Coria; municipios sin Plan Especial operativo y con fuerte dependencia de informes patrimoniales; núcleos con pérdida residencial; municipios con presión turística o segunda residencia; barrios históricos especializados; y casos singulares como **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, donde el Conjunto Histórico no funciona como casco habitado convencional.

Figura 6.0. Esquema de paso de estrategia a acción.



El Plan de Acción debe ser, por tanto, **flexible, escalable y adaptable**. Algunas actuaciones podrán aplicarse a toda la red; otras deberán concentrarse en determinados grupos de municipios; y otras requerirán un tratamiento singular.

6.1. | Criterios de priorización

La priorización de actuaciones es necesaria porque los 19 Conjuntos Históricos presentan una amplia variedad de necesidades y no todas las intervenciones pueden abordarse simultáneamente. El Plan debe permitir ordenar decisiones futuras con criterios transparentes, comparables y defendibles técnicamente.

Los criterios de priorización no pretenden sustituir las decisiones políticas, presupuestarias o administrativas de las instituciones competentes. Su función es establecer una base técnica común para valorar qué actuaciones deben impulsarse antes, cuáles requieren preparación previa, cuáles pueden abordarse de forma supramunicipal y cuáles dependen de madurez documental, disponibilidad de financiación o coordinación interadministrativa.

La priorización debe atender a tres escalas:

1. **Escala provincial**, para identificar actuaciones compartidas que pueden beneficiar al conjunto de la red.
2. **Escala tipológica**, para responder a grupos de municipios con problemas similares.
3. **Escala municipal**, para adaptar las actuaciones a la situación concreta de cada Conjunto Histórico.

Criterios generales

Se establecen diez criterios generales de priorización.

Tabla 6.1.1 Criterios generales de priorización de actuaciones

Código	Criterio	Descripción	Pregunta de evaluación
C1	Urgencia patrimonial o riesgo físico	Prioriza actuaciones vinculadas a ruina, deterioro grave, cubiertas, fachadas, murallas, inmuebles en riesgo o seguridad pública.	¿Existe riesgo de pérdida patrimonial, deterioro acelerado o afección a la seguridad?
C2	Impacto sobre vivienda y habitabilidad	Prioriza actuaciones que refuercen residencia estable, rehabilitación, alquiler, accesibilidad interior o activación de vivienda vacía.	¿La actuación ayuda a mantener o recuperar vivienda habitada?
C3	Capacidad de desbloqueo administrativo	Prioriza actuaciones que reduzcan incertidumbre, trámites caso a caso, falta de criterios o ausencia de instrumentos.	¿La actuación mejora la gestión ordinaria del Conjunto Histórico?
C4	Efecto supramunicipal o replicabilidad	Prioriza actuaciones que puedan beneficiar a varios municipios mediante criterios comunes, guías, inventarios, protocolos o asistencia técnica.	¿La actuación puede aplicarse o adaptarse a distintos municipios?
C5	Viabilidad técnica y administrativa	Valora si la actuación cuenta con información suficiente, agentes identificados, competencias claras y posibilidad real de ejecución.	¿Puede iniciarse con la información y capacidad institucional disponible?
C6	Madurez documental o oportunidad de financiación	Prioriza actuaciones con proyectos previos, planes en trámite, estudios, inventarios, financiación potencial o actuaciones ya iniciadas.	¿Existe una base documental o financiera que facilite su impulso?
C7	Impacto sobre espacio público, accesibilidad e infraestructuras	Prioriza actuaciones que mejoren pavimentos, redes, accesibilidad, alumbrado, saneamiento, fibra, residuos o servicios urbanos.	¿La actuación mejora la funcionalidad cotidiana del ámbito histórico?
C8	Integración paisajística, ambiental y territorial	Valora la incidencia sobre bordes urbanos, riberas, gargantas, laderas, bancales, embalse, accesos, aparcamientos o riesgos.	¿La actuación mejora la relación entre núcleo histórico y entorno?
C9	Contribución al equilibrio económico y turístico	Prioriza actuaciones que refuercen comercio local, producto de proximidad, turismo sostenible, capacidad de acogida o servicios.	¿La actuación mejora la economía local sin sustituir la vida cotidiana?
C10	Capacidad de seguimiento e indicadores	Prioriza actuaciones medibles, actualizables y susceptibles de incorporarse al sistema de seguimiento del Plan.	¿La actuación puede evaluarse con indicadores claros?

Estos criterios deberán aplicarse de forma combinada. Una actuación puede no ser urgente desde el punto de vista físico, pero ser prioritaria por su capacidad de desbloquear la gestión en muchos municipios. Por ejemplo, una guía supramunicipal de intervención no resuelve por sí sola una vivienda en ruina, pero puede reducir incertidumbre para propietarios, técnicos municipales y proyectistas en toda la red.

Matriz de valoración orientativa

Para facilitar la aplicación de los criterios anteriores, se propone una matriz de valoración orientativa. Esta matriz no debe entenderse como una puntuación automática, sino como una herramienta técnica de apoyo a la priorización.

Tabla 6.1.2 Matriz orientativa de valoración de actuaciones

Valoración	Significado	Aplicación orientativa
0	No aplica	La actuación no incide sobre el criterio considerado.
1	Incidencia baja	La actuación tiene un efecto limitado o indirecto.
2	Incidencia media	La actuación contribuye de forma apreciable, pero no decisiva.
3	Incidencia alta	La actuación tiene un efecto claro y relevante.
4	Incidencia muy alta	La actuación resulta prioritaria para ese criterio.
5	Incidencia crítica	La actuación responde a una situación urgente, estructural o de alto impacto.

La puntuación agregada puede utilizarse para comparar actuaciones, pero deberá complementarse siempre con lectura técnica. En materia patrimonial, una actuación con baja puntuación global puede ser prioritaria si afecta a un bien en riesgo, una muralla, un inmueble singular o una infraestructura básica imprescindible.

Niveles de prioridad

A partir de la combinación de criterios, se propone clasificar las actuaciones en tres niveles de prioridad.

Tabla 6.1.3 Niveles de prioridad del Plan de Acción

Nivel	Denominación	Descripción	Tipo de actuaciones
Prioridad 1	Actuaciones estructurales o urgentes	Actuaciones necesarias para evitar pérdida patrimonial, reducir riesgos, desbloquear gestión o atender carencias básicas.	Inmuebles en riesgo, cubiertas, murallas, Planes Especiales prioritarios, infraestructuras básicas, asistencia técnica, inventarios críticos.
Prioridad 2	Actuaciones de consolidación y mejora	Actuaciones que refuerzan habitabilidad, espacio público, infraestructuras, paisaje, turismo sostenible o actividad económica.	Rehabilitación residencial, pavimentos, accesibilidad, redes, aparcamientos, señalética, comercio local, bordes urbanos.
Prioridad 3	Actuaciones complementarias o de desarrollo progresivo	Actuaciones que amplían capacidades, completan herramientas o mejoran la calidad de la red en fases posteriores.	Indicadores avanzados, proyectos piloto ampliables, interpretación patrimonial, formación, comunicación, estudios sectoriales.

Criterios de prioridad por eje estratégico

Cada eje estratégico requiere una lectura específica de priorización

Tabla 6.1.4 Prioridades por eje estratégico

Eje estratégico	Criterios de prioridad principales	Actuaciones inicialmente más prioritarias
Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales	Urgencia patrimonial, capacidad de desbloqueo, ausencia de Plan Especial, falta de catálogo, riesgo físico.	Planes Especiales, catálogos, inventarios de inmuebles en riesgo, conservación preventiva, criterios de intervención.
Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional	Vivienda vacía, pérdida residencial, ruina, accesibilidad interior, alquiler estable, herencias.	Inventario de vivienda vacía, programa de rehabilitación, ayudas a cubiertas/fachadas, activación de alquiler estable.

Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles	Accesibilidad, redes deficientes, pavimentos deteriorados, cableado, fibra, saneamiento, alumbrado.	Protocolos de redes, mejora de pavimentos, itinerarios accesibles, integración de fibra/cableado, infraestructuras básicas.
Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	Riesgos, presión sobre gargantas, bordes degradados, accesos, aparcamientos, cauces, incendios.	Tratamiento de bordes, accesos, aparcamientos, riberas/gargantas, prevención de riesgos y cartografía territorial.
Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional	Presión turística, bajo retorno económico, comercio debilitado, eventos, recursos dispersos.	Capacidad de acogida, señalética, rutas, comercio local, producto de proximidad, ordenación de eventos.
Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión	Baja capacidad técnica, falta de información, dependencia de informes, ausencia de seguimiento.	Oficina técnica, modelos tipo ARI, cartografía común, inventarios, indicadores, protocolos con suministradoras.

Crterios de prioridad según tipologías municipales

La priorización también debe adaptarse a las tipologías municipales identificadas en el diagnóstico.

Tabla 6.1.5 Orientación de prioridades por tipología municipal

Tipología municipal	Municipios representativos	Prioridades principales
Ciudades históricas y cabeceras complejas	Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria	Actualización de instrumentos, gestión de usos, vivienda, espacio público, eventos, turismo, infraestructuras y grandes inmuebles.
Núcleos veratos	Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera	Planes Especiales o criterios comarcales, rehabilitación, vivienda, turismo sostenible, gargantas, fibra, energía y accesibilidad.
Núcleos serranos	Gata, Hoyos, Robledillo de Gata	Conservación activa, apoyo técnico, vivienda tradicional, laderas, cauces, incendios, accesibilidad y turismo rural equilibrado.
Núcleos con pérdida funcional del centro histórico	Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera	Recuperación residencial, comercio local, espacios centrales, ayudas, pedagogía patrimonial e inventarios.
Barrios históricos especializados	Hervás, Valencia de Alcántara	Plan Especial, sectorización, catálogo, accesibilidad, vivienda, turismo cultural, interpretación y redes.
Recintos amurallados y sistemas defensivos	Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia, Cáceres, Granadilla	Conservación preventiva, Planes Directores, accesibilidad, recorridos, seguridad, delimitación e integración paisajística.
Conjuntos con reconocimiento internacional	Cáceres, Guadalupe	Gestión avanzada, coordinación institucional, turismo, vivienda, movilidad, paisaje, uso público e imagen patrimonial.
Caso singular no residencial	Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Gobernanza interadministrativa, infraestructuras básicas, Plan Director, futuro instrumento de protección, uso público y memoria social.

La priorización por tipologías evita aplicar el mismo tipo de actuación a realidades diferentes. Por ejemplo, en Cáceres la prioridad no es redactar desde cero un instrumento básico de protección, sino coordinar Plan Especial, PGM, SIG municipal, Plan de Gestión y condición de Patrimonio Mundial. En cambio, en municipios como Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera o Valverde de la Vera, la ausencia de Plan Especial operativo y la dependencia de informes caso a caso condicionan de forma más directa la rehabilitación residencial y la gestión ordinaria.

Priorización inicial recomendada

Desde una lectura técnica, y sin perjuicio de la validación institucional posterior, el Plan debería priorizar inicialmente aquellas actuaciones que tengan mayor capacidad de generar efecto sobre toda la red o que permitan desbloquear problemas estructurales.

Tabla 6.1.6 Prioridades iniciales recomendadas

Prioridad inicial	Justificación	Ejes vinculados
1. Crear un modelo de asistencia técnica patrimonial supramunicipal	La capacidad técnica desigual aparece como uno de los principales límites de implementación.	Eje 6
2. Impulsar Planes Especiales, revisiones o instrumentos equivalentes	La ausencia o desactualización de instrumentos condiciona licencias, rehabilitación, vivienda, energía, fibra y accesibilidad.	Eje 1, Eje 6
3. Elaborar una guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico	Muchos municipios afrontan conflictos similares sobre cubiertas, carpinterías, fachadas, placas solares, fibra, cableado y materiales.	Eje 1, Eje 3
4. Crear inventarios de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo	Sin inventarios no puede priorizarse rehabilitación, ayudas, seguridad ni activación residencial.	Eje 2, Eje 6
5. Poner en marcha un programa de rehabilitación de vivienda tradicional	La vivienda es un soporte estructural de la conservación patrimonial.	Eje 2
6. Definir protocolos de integración de infraestructuras contemporáneas	Fibra, cableado, energía, saneamiento y pavimentos son conflictos transversales.	Eje 3, Eje 6
7. Priorizar actuaciones de espacio público y accesibilidad en ámbitos centrales o vulnerables	Calles, plazas, soportales, regateras y pavimentos condicionan habitabilidad y actividad local.	Eje 3
8. Ordenar bordes urbanos, accesos, aparcamientos y paisajes sensibles	Gargantas, laderas, riberas, embalse, murallas y accesos condicionan turismo, riesgos y percepción patrimonial.	Eje 4
9. Diseñar estrategias de turismo sostenible y equilibrio funcional	Debe diferenciarse entre presión turística, bajo retorno económico y recursos dispersos.	Eje 5
10. Establecer una hoja de ruta específica para Granadilla	Su singularidad requiere gobernanza, infraestructuras, uso público y conservación diferenciada.	Eje 1, Eje 3, Eje 4, Eje 6

6.2. | Tipología de actuaciones

El Plan de Acción se estructura en tipologías de actuación que permiten ordenar la futura cartera de intervenciones. Estas tipologías no son proyectos cerrados, sino **familias de actuaciones** que podrán concretarse posteriormente en líneas provinciales, fichas tipo o proyectos municipales específicos.

La tipología propuesta responde a los seis ejes estratégicos del capítulo 5 y a los problemas detectados en el diagnóstico integrado.

6.2.1. | Tipos de actuaciones

Tabla 6.2.1 Tipología general de actuaciones del Plan de Acción

Código	Tipo de actuación	Descripción	Escala principal
T1	Instrumentos de protección, planeamiento y regulación	Redacción, revisión o impulso de Planes Especiales, catálogos, delimitaciones, ordenanzas, criterios provisionales o instrumentos equivalentes.	Municipal / supramunicipal
T2	Inventarios, cartografía y sistemas de información	Inventarios de vivienda vacía, ruinas, inmuebles en riesgo, bienes patrimoniales, redes, espacio público, accesibilidad, turismo y riesgos.	Provincial / municipal

Código	Tipo de actuación	Descripción	Escala principal
T3	Asistencia técnica, gobernanza y acompañamiento	Oficinas técnicas, modelos tipo ARI, apoyo a licencias, acompañamiento a propietarios, protocolos institucionales y coordinación supramunicipal.	Provincial / comarcal
T4	Conservación preventiva y patrimonio edificado	Actuaciones sobre cubiertas, fachadas, estructuras, murallas, grandes inmuebles, edificios públicos, bienes religiosos o patrimonio privado en riesgo.	Municipal / inmueble
T5	Vivienda, habitabilidad y rehabilitación residencial	Programas de rehabilitación de vivienda tradicional, activación de vivienda vacía, alquiler estable, accesibilidad interior y eficiencia energética compatible.	Municipal / inmueble
T6	Espacio público, accesibilidad y movilidad cotidiana	Mejora de calles, plazas, pavimentos, soportales, regateras, itinerarios accesibles, aparcamientos, carga y descarga, residuos y servicios urbanos.	Municipal / ámbito urbano
T7	Infraestructuras compatibles y transición energética/digital	Integración de fibra, cableado, telecomunicaciones, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado, placas solares, climatización y redes.	Municipal / supramunicipal
T8	Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial	Tratamiento de bordes, accesos, riberas, gargantas, laderas, bancales, huertas, embalse, miradores, riesgos y espacios de transición.	Territorial / municipal
T9	Actividad económica, turismo sostenible y producto local	Señalética, rutas, interpretación, comercio local, producto de proximidad, eventos, capacidad de acogida y recursos turísticos integrados.	Municipal / comarcal
T10	Comunicación, participación y pedagogía patrimonial	Acciones de sensibilización, comunicación pública, participación local, retorno social del patrimonio y apoyo a la aceptación ciudadana.	Provincial / municipal
T11	Actuaciones singulares de gobernanza compleja	Intervenciones que requieren coordinación específica entre múltiples administraciones, titulares y organismos sectoriales.	Caso singular / interadministrativa

T1. Instrumentos de protección, planeamiento y regulación

Esta tipología incluye actuaciones orientadas a mejorar el marco normativo y de gestión de los Conjuntos Históricos. Resulta prioritaria porque muchos problemas detectados derivan de la falta de instrumentos operativos o de la desactualización de los existentes.

Incluye:

- redacción de Planes Especiales de Protección;
- revisión de Planes Especiales vigentes;
- reimpulso de Planes Especiales en trámite;
- elaboración o actualización de catálogos;
- delimitaciones cartográficas operativas;
- ordenanzas o criterios provisionales;
- sectorización interna de Conjuntos Históricos;
- criterios diferenciados por niveles de protección;
- coordinación entre PGM, Plan Especial y catálogos.

Esta tipología es especialmente relevante en municipios sin Plan Especial operativo, como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás, Valencia de Alcántara o Galisteo, así como en municipios donde el instrumento existe pero requiere revisión, como Trujillo, Coria o Plasencia.

T2. Inventarios, cartografía y sistemas de información

Esta tipología incluye actuaciones de conocimiento, registro y seguimiento. El diagnóstico ha mostrado que muchos municipios cuentan con información parcial, cualitativa o dispersa, pero no siempre con inventarios homogéneos y actualizados.

Incluye:

- inventario de vivienda vacía;
- inventario de viviendas cerradas, turísticas o de segunda residencia;
- inventario de inmuebles en ruina o riesgo;
- inventario de cubiertas y fachadas vulnerables;
- inventario de grandes inmuebles patrimoniales;
- inventario de bienes catalogados y elementos etnológicos;
- cartografía de Conjuntos Históricos y entornos de protección;
- cartografía de redes, pavimentos y accesibilidad;
- cartografía de bordes urbanos, riesgos, cauces, gargantas y laderas;
- sistema provincial de indicadores.

T3. Asistencia técnica, gobernanza y acompañamiento

Esta tipología incluye actuaciones destinadas a reforzar la capacidad de gestión de los Ayuntamientos, especialmente en municipios pequeños o con baja capacidad técnica.

Incluye:

- oficina técnica patrimonial provincial o comarcal;
- asistencia a municipios en licencias y criterios patrimoniales;
- apoyo a la redacción de Planes Especiales y catálogos;
- acompañamiento técnico a propietarios;
- recuperación de modelos tipo ARI;
- asesoramiento en ayudas y financiación;
- coordinación con Junta de Extremadura;
- protocolos con compañías suministradoras;
- mesas técnicas por comarca;
- mesa específica para Granadilla.

Esta tipología responde a una necesidad transversal detectada en las fichas. Valencia de Alcántara valora positivamente las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral por su acompañamiento técnico próximo, mientras que Valverde de la Vera plantea la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente.

T4. Conservación preventiva y patrimonio edificado

Esta tipología incluye actuaciones sobre el estado físico del patrimonio edificado. Su finalidad es evitar que el deterioro avance hasta situaciones de ruina, pérdida material o riesgo para la seguridad.

Incluye:

- ayudas a cubiertas;
- ayudas a fachadas;
- consolidación estructural preventiva;
- intervención sobre inmuebles en riesgo;
- conservación de murallas y recintos defensivos;
- conservación de grandes inmuebles patrimoniales;
- mantenimiento de edificios públicos o religiosos de valor patrimonial;
- planes directores de murallas;
- programas por calles, barrios o ámbitos;
- actuaciones sobre arquitectura tradicional.

Esta tipología resulta especialmente relevante en municipios con viviendas deterioradas, ruinas o grandes inmuebles complejos, como Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Brozas, Coria, Trujillo, Galisteo o Granadilla.

T5. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación residencial

Esta tipología incluye actuaciones destinadas a mantener o recuperar la función residencial de los Conjuntos Históricos.

Incluye:

- programas de rehabilitación de vivienda tradicional;
- activación de vivienda vacía;
- ayudas a vivienda habitual;
- ayudas a accesibilidad interior;
- mejora de eficiencia energética compatible;
- apoyo al alquiler estable;
- mediación con propietarios y herencias;
- adquisición o cesión de inmuebles para vivienda pública o social, cuando proceda;
- programas piloto de recuperación residencial en ámbitos centrales;
- compatibilización de vivienda turística y residencia estable.

Esta tipología es clave en municipios con pérdida residencial o dificultad de rehabilitación, como Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Gata, Hoyos, Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Hervás, Valencia de Alcántara y Trujillo. En Villanueva de la Vera debe orientarse especialmente a equilibrar rehabilitación, segunda residencia, vivienda turística y alquiler estable.

T6. Espacio público, accesibilidad y movilidad cotidiana

Esta tipología incluye actuaciones sobre calles, plazas, pavimentos, recorridos, accesos, aparcamientos y servicios de proximidad.

Incluye:

- mejora de pavimentos;
- itinerarios accesibles;
- mejora de plazas y espacios centrales;
- recuperación de soportales, regateras o recorridos tradicionales;
- accesibilidad a edificios públicos;
- regulación de carga y descarga;
- aparcamientos perimetrales;
- mejora de señalización urbana;
- gestión de residuos en tramas estrechas;
- mejora de acceso de emergencias y servicios municipales.

Esta tipología es especialmente relevante en Plasencia, Cáceres, Trujillo y Coria por la presión de uso, eventos, comercio y logística urbana; en Valverde, Villanueva, Gata, Robledillo y Garganta la Olla por pendientes, calles estrechas, regateras o accesibilidad; y en Hervás, Valencia de Alcántara y Guadalupe por la necesidad de ordenar barrios históricos, recorridos, pendientes, pavimentos y visitantes.

T7. Infraestructuras compatibles y transición energética/digital

Esta tipología incluye actuaciones para integrar servicios contemporáneos en los Conjuntos Históricos sin deteriorar sus valores patrimoniales.

Incluye:

- soterramiento progresivo o integración de cableado;
- despliegue ordenado de fibra óptica;
- retirada de redes obsoletas;
- criterios para cajas, registros y armarios técnicos;
- placas solares integradas;
- comunidades energéticas;
- criterios de aerotermia y climatización;
- mejora de alumbrado público;
- coordinación de saneamiento, abastecimiento y pluviales;
- protocolos de reposición de pavimentos tras zanjas.

Esta tipología responde a problemas detectados en Trujillo, Pasarón de la Vera, Villanueva de la Vera, Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Cáceres, Coria, Guadalupe y Cuacos de Yuste. En Granadilla adquiere una dimensión básica, ya que agua potable, saneamiento, energía estable, fibra y servicios al visitante condicionan el modelo de uso público del poblado.

T8. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial

Esta tipología incluye actuaciones que conectan el Conjunto Histórico con su entorno territorial.

Incluye:

- tratamiento de bordes urbanos;
- mejora de accesos;
- aparcamientos paisajísticamente integrados;
- recuperación de riberas, gargantas y espacios fluviales;
- integración de laderas, bancales, huertas y caminos;
- miradores y recorridos paisajísticos;
- prevención de incendios en bordes urbanos;
- gestión de presión turística sobre espacios naturales;
- actuaciones en entornos de murallas;
- estrategias específicas para embalse y afecciones hidráulicas.

Esta tipología es especialmente relevante en La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla. La cartografía auxiliar muestra la importancia de la relación entre varios Conjuntos Históricos y sus bordes, aunque su uso deberá contrastarse con fuentes oficiales.

T9. Actividad económica, turismo sostenible y producto local

Esta tipología incluye actuaciones destinadas a reforzar la actividad económica compatible con la conservación patrimonial.

Incluye:

- señalética integrada;
- rutas patrimoniales y paisajísticas;
- interpretación del patrimonio;
- apoyo al comercio local;
- producto de proximidad;
- oficios tradicionales;
- gestión de eventos;
- regulación de capacidad de acogida;
- articulación de recursos dispersos;
- turismo cultural, religioso, de naturaleza o educativo;
- estrategias de retorno económico local.

Esta tipología debe diferenciar municipios con presión turística, como Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe o Cáceres, de municipios donde el reto es mejorar el retorno económico local, como Cuacos de Yuste o Valverde de la Vera, y de municipios con recursos dispersos que deben integrarse en un relato territorial, como Valencia de Alcántara.

T10. Comunicación, participación y pedagogía patrimonial

Esta tipología incluye actuaciones dirigidas a mejorar la aceptación social de la protección patrimonial y a reforzar la implicación de vecinos, propietarios, agentes económicos y administraciones locales.

Incluye:

- campañas de pedagogía patrimonial;
- guías para propietarios;
- jornadas comarcales de rehabilitación;
- asesoramiento sobre ayudas;
- explicación de criterios de intervención;

- participación vecinal en Planes Especiales o proyectos;
- comunicación de beneficios y retorno social del patrimonio;
- materiales divulgativos de la red;
- coordinación con el Plan de Comunicación del proyecto.

Esta tipología resulta relevante porque varias fichas municipales muestran que el patrimonio puede percibirse como carga administrativa o económica cuando no se acompaña de ayudas, criterios claros y retorno visible. Cabezuela del Valle y Pasarón de la Vera son casos especialmente significativos desde el punto de vista de percepción social de la protección.

T11. Actuaciones singulares de gobernanza compleja

Esta tipología se reserva para actuaciones que no pueden resolverse mediante esquemas ordinarios por la concurrencia de múltiples administraciones, titulares, afecciones o usos.

Incluye:

- mesas de coordinación interadministrativa;
- convenios entre administraciones titulares;
- hojas de ruta específicas;
- coordinación con organismos de cuenca;
- articulación de uso público, conservación e infraestructuras;
- definición de modelos de gestión específicos.

El caso principal es **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, donde intervienen Ayuntamiento, Organismo Autónomo Parques Nacionales, TRAGSA, Ministerio, Junta de Extremadura, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos, visitantes y memoria de antiguos habitantes.

6.2.2. | Relación entre tipologías de actuación y ejes estratégicos

Tabla 6.2.2 Relación entre tipologías de actuación y ejes estratégicos

Tipología de actuación	Eje 1	Eje 2	Eje 3	Eje 4	Eje 5	Eje 6
T1. Instrumentos de protección, planeamiento y regulación	•					•
T2. Inventarios, cartografía y sistemas de información	•	•	•	•	•	•
T3. Asistencia técnica, gobernanza y acompañamiento	•	•	•	•	•	•
T4. Conservación preventiva y patrimonio edificado	•	•				•
T5. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación residencial		•	•			•
T6. Espacio público, accesibilidad y movilidad cotidiana		•	•	•	•	
T7. Infraestructuras compatibles y transición energética/digital	•	•	•			•
T8. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial			•	•	•	•
T9. Actividad económica, turismo sostenible y producto local		•	•	•	•	•
T10. Comunicación, participación y pedagogía patrimonial	•	•			•	•
T11. Actuaciones singulares de gobernanza compleja	•		•	•	•	•

6.2.3. | Conclusión de los apartados 6.1 y 6.2

Los criterios de priorización y la tipología de actuaciones permiten transformar la estrategia en un marco operativo. Su función es garantizar que el Plan de Acción no sea un listado genérico de propuestas, sino una cartera ordenada de intervenciones vinculadas al diagnóstico y adaptables a la diversidad de la red provincial.

La priorización debe atender a la urgencia patrimonial, la vivienda, la habitabilidad, la capacidad de desbloqueo, la viabilidad técnica, la replicabilidad, el espacio público, las infraestructuras, el paisaje, el turismo, la gobernanza y el seguimiento. La tipología de actuaciones permite, a su vez, agrupar las futuras líneas provin-

ciales en familias coherentes: instrumentos, inventarios, asistencia técnica, conservación, vivienda, espacio público, infraestructuras, paisaje, economía local, pedagogía patrimonial y casos singulares.

El siguiente apartado desarrollará las **líneas de actuación provinciales**, organizadas por ejes estratégicos y preparadas para convertirse después en fichas tipo de intervención.

6.3. | Líneas de actuación provinciales

Las líneas de actuación provinciales constituyen la cartera marco del Plan de Acción. Se formulan a escala supramunicipal, con capacidad para ser aplicadas, adaptadas o priorizadas en los distintos municipios de la red según su situación concreta.

Estas líneas derivan directamente del diagnóstico integrado y de los seis ejes estratégicos definidos en el capítulo anterior. Su finalidad es evitar que el Plan de Acción se convierta en un listado disperso de propuestas, garantizando que cada actuación tenga una justificación clara, una función dentro de la estrategia y una posible traducción posterior en proyectos, programas, convenios, guías, inventarios, instrumentos urbanísticos o intervenciones físicas.

El enfoque metodológico del Plan ya prevé que la fase de Plan de Acción se concrete en una cartera priorizada de líneas y actuaciones, fichas tipo replicables, fases, agentes, requisitos y posibles fuentes de financiación, manteniendo la orientación a la acción y la trazabilidad con el diagnóstico.

Las líneas se agrupan en torno a los seis ejes estratégicos:

1. **Conservación activa e instrumentos patrimoniales.**
2. **Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional.**
3. **Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles.**
4. **Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial.**
5. **Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional.**
6. **Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión.**

Estas líneas no deben entenderse como actuaciones aisladas. Muchas de ellas deberán aplicarse de forma combinada. Por ejemplo, un programa de rehabilitación de vivienda tradicional deberá coordinarse con criterios patrimoniales, ayudas, accesibilidad, eficiencia energética, inventarios y acompañamiento técnico. Del mismo modo, una actuación de espacio público deberá integrar pavimentos, redes, drenaje, accesibilidad, iluminación, mobiliario, señalética, mantenimiento y relación con el paisaje urbano.

6.3.1. | Cartera general de líneas de actuación

Tabla 6.3.1 Líneas de actuación provinciales del Plan de Acción

Código	Línea de actuación provincial	Eje principal	Prioridad orientativa
LA1.1	Programa provincial de apoyo a Planes Especiales, revisiones e instrumentos equivalentes de protección.	Eje 1	Prioridad 1
LA1.2	Catálogos, delimitaciones e inventarios patrimoniales operativos.	Eje 1 / Eje 6	Prioridad 1
LA1.3	Guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico.	Eje 1 / Eje 3	Prioridad 1
LA1.4	Programa de conservación preventiva de inmuebles en riesgo, cubiertas, fachadas y elementos estructurales.	Eje 1 / Eje 2	Prioridad 1
LA1.5	Planes Directores o programas específicos para murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales.	Eje 1 / Eje 4	Prioridad 2
LA2.1	Inventario provincial de vivienda vacía, vivienda cerrada, ruinas e inmuebles residenciales en riesgo.	Eje 2 / Eje 6	Prioridad 1
LA2.2	Programa de rehabilitación de vivienda tradicional en Conjuntos Históricos.	Eje 2	Prioridad 1
LA2.3	Programa de activación de vivienda vacía y apoyo al alquiler estable.	Eje 2 / Eje 5	Prioridad 2

Código	Línea de actuación provincial	Eje principal	Prioridad orientativa
LA2.4	Habitabilidad, accesibilidad interior y eficiencia energética compatible en vivienda histórica.	Eje 2 / Eje 3	Prioridad 2
LA2.5	Mediación con propietarios, herencias, titularidades complejas y cesión de inmuebles.	Eje 2 / Eje 6	Prioridad 2
LA3.1	Programa de mejora integral del espacio público histórico.	Eje 3	Prioridad 1
LA3.2	Itinerarios accesibles, movilidad cotidiana y servicios urbanos en tramas históricas.	Eje 3	Prioridad 2
LA3.3	Protocolo provincial de integración de fibra óptica, cableado y telecomunicaciones.	Eje 3 / Eje 6	Prioridad 1
LA3.4	Programa de redes urbanas, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado y pavimentos.	Eje 3	Prioridad 2
LA3.5	Criterios para energía renovable, autoconsumo, climatización y transición energética compatible.	Eje 3 / Eje 1	Prioridad 1
LA3.6	Gestión de residuos, carga y descarga, emergencias y servicios municipales adaptados a cascos históricos.	Eje 3	Prioridad 2
LA4.1	Programa de tratamiento de bordes urbanos, accesos y aparcamientos perimetrales.	Eje 4 / Eje 3	Prioridad 2
LA4.2	Estrategia de riberas, gargantas, cauces y espacios fluviales asociados a Conjuntos Históricos.	Eje 4	Prioridad 2
LA4.3	Integración de paisajes agrícolas, huertas, bancales, caminos históricos y visuales patrimoniales.	Eje 4 / Eje 5	Prioridad 3
LA4.4	Adaptación territorial y prevención de riesgos en ámbitos históricos.	Eje 4	Prioridad 2
LA5.1	Estrategia de turismo sostenible y capacidad de acogida en Conjuntos Históricos.	Eje 5	Prioridad 2
LA5.2	Señalética, interpretación patrimonial y rutas culturales-paisajísticas integradas.	Eje 5 / Eje 4	Prioridad 2
LA5.3	Apoyo a comercio local, producto de proximidad, oficios y economía cotidiana.	Eje 5 / Eje 2	Prioridad 2
LA5.4	Gestión de eventos, usos intensivos y convivencia en espacio público histórico.	Eje 5 / Eje 3	Prioridad 2
LA5.5	Seguimiento de vivienda turística, segunda residencia y equilibrio residencial.	Eje 5 / Eje 2	Prioridad 2
LA6.1	Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal.	Eje 6	Prioridad 1
LA6.2	Sistema provincial de información, cartografía e indicadores de seguimiento.	Eje 6	Prioridad 1
LA6.3	Protocolos de coordinación Junta-Diputación-Ayuntamientos-Mancomunidades.	Eje 6	Prioridad 1
LA6.4	Protocolos con empresas suministradoras y organismos sectoriales.	Eje 6 / Eje 3	Prioridad 1
LA6.5	Programa de comunicación, participación y pedagogía patrimonial.	Eje 6 / Eje 5	Prioridad 2
LA6.6	Hoja de ruta específica para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla.	Eje 6 / Eje 1 / Eje 3 / Eje 4	Prioridad 1

6.3.2. | Desarrollo de las líneas de actuación por eje estratégico

Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales

LA1.1 Programa provincial de apoyo a Planes Especiales, revisiones e instrumentos equivalentes de protección

Esta línea tiene como finalidad apoyar la redacción, revisión, reimpulso o actualización de instrumentos específicos de protección patrimonial en los Conjuntos Históricos provinciales.

El diagnóstico confirma que numerosos municipios carecen de Plan Especial de Protección aprobado y operativo. En otros casos, el instrumento existe, pero requiere actualización. Esta situación aparece con claridad en municipios como Brozas, Cabezuela del Valle, Cuacos de Yuste, Garganta la Olla, Galisteo, Gata, Hoyos, Pasarón de la Vera, Robledillo de Gata, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Hervás o Valencia de Alcántara. En cambio, Trujillo, Coria, Plasencia y Cáceres cuentan con instrumentos vigentes, aunque con necesidades de revisión, actualización o coordinación estratégica.

La línea podrá incluir:

- apoyo técnico y económico a la redacción de Planes Especiales;
- revisión de Planes Especiales vigentes;
- reimpulso de instrumentos iniciados o en trámite;
- criterios provisionales para municipios sin Plan Especial;
- coordinación entre PGM, NNSS, catálogos y protección patrimonial;
- sectorización interna de ámbitos históricos;
- incorporación de accesibilidad, eficiencia energética, telecomunicaciones, vivienda y nuevos usos.

Resultado esperado: disponer de instrumentos más claros, actualizados y operativos, que reduzcan la gestión caso a caso y faciliten la conservación activa.

LA1.2 Catálogos, delimitaciones e inventarios patrimoniales operativos

Esta línea tiene como finalidad mejorar la base documental y cartográfica de los Conjuntos Históricos, completando catálogos, delimitaciones, entornos de protección e inventarios patrimoniales.

El diagnóstico ha identificado situaciones muy diferentes. Algunos municipios disponen de catálogo refundido, aunque no siempre actualizado o plenamente operativo. Otros no tienen catálogo sistematizado o no se ha identificado como documento independiente. En Robledillo de Gata, la ausencia de catálogo sistematizado resulta especialmente relevante por tratarse de un núcleo íntegramente protegido. En Galisteo, la falta de una delimitación gráfica clara del ámbito protegido y su zona de afección genera inseguridad administrativa.

La línea podrá incluir:

- actualización de catálogos municipales;
- fichas individualizadas de bienes protegidos;
- niveles de protección graduados;
- delimitación gráfica de Conjuntos Históricos y entornos;
- identificación de inmuebles de valor ambiental;
- inventario de elementos discordantes;
- incorporación de patrimonio etnológico, hidráulico, agrícola, arqueológico e inmaterial;
- integración en un sistema cartográfico común.

Resultado esperado: mejorar la precisión de la gestión patrimonial y diferenciar mejor entre bienes monumentales, arquitectura tradicional, viviendas ordinarias, inmuebles en riesgo y espacios de oportunidad.

LA1.3 Guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico

Esta línea tiene como finalidad elaborar una guía provincial de criterios de intervención que ayude a Ayuntamientos, técnicos, propietarios, proyectistas y empresas a actuar en los Conjuntos Históricos con mayor claridad y previsibilidad.

El diagnóstico ha mostrado conflictos recurrentes en materia de cubiertas, fachadas, carpinterías, huecos, materiales, revocos, canalones, placas solares, fibra óptica, cableado, climatización, rótulos, terrazas y pavimentos. Estos problemas aparecen de forma reiterada en La Vera, Sierra de Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo, Coria y otros municipios de la red.

La línea podrá incluir criterios sobre:

- cubiertas tradicionales;
- carpinterías, postigos, contraventanas y sistemas de oscurecimiento;
- fachadas, revocos, morteros, colores y zócalos;
- huecos, balcones, rejas y elementos visibles;

- integración de instalaciones;
- pavimentos y reposición de zanjas;
- señalética, rótulos, toldos y terrazas;
- placas solares, aerotermia y climatización;
- cableado, fibra y cajas técnicas;
- criterios diferenciados por comarcas o tipologías arquitectónicas.

Resultado esperado: reducir incertidumbre, mejorar la calidad de las intervenciones y facilitar una aplicación más coherente de criterios patrimoniales.

LA1.4 Programa de conservación preventiva de inmuebles en riesgo, cubiertas, fachadas y elementos estructurales

Esta línea tiene como finalidad actuar antes de que el deterioro derive en ruina, pérdida material o riesgo para la seguridad.

El diagnóstico ha identificado viviendas con cubiertas deterioradas, humedades, estructuras de madera dañadas, fachadas en mal estado, inmuebles abandonados y edificios en riesgo. Esta situación aparece con especial intensidad en Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Brozas, Hoyos, Galisteo o Trujillo, entre otros.

La línea podrá incluir:

- inventario de inmuebles en riesgo;
- ayudas a cubiertas y fachadas;
- consolidación preventiva de estructuras;
- intervención sobre elementos con riesgo sobre vía pública;
- órdenes de ejecución proporcionadas y acompañadas;
- programas por calles o ámbitos;
- conservación de edificios públicos o religiosos vulnerables;
- coordinación con propietarios ausentes o herencias.

Resultado esperado: reducir ruinas, prevenir pérdidas patrimoniales y mejorar la seguridad sin esperar a situaciones de emergencia.

LA1.5 Planes Directores o programas específicos para murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales

Esta línea tiene como finalidad abordar bienes de gran escala o alta complejidad: murallas, castillos, recintos defensivos, palacios, conventos, seminarios, grandes edificios religiosos o contenedores patrimoniales sin uso suficiente.

El diagnóstico muestra la relevancia de los sistemas defensivos en Galisteo, Coria, Trujillo, Cáceres, Plasencia y Granadilla. También identifica grandes inmuebles patrimoniales con necesidades específicas en Coria, Brozas, Plasencia, Cáceres, Trujillo o Guadalupe.

La línea podrá incluir:

- Planes Directores de murallas;
- inventario de tramos, patologías y prioridades;
- estudios de titularidad y mantenimiento;
- definición de usos compatibles en grandes inmuebles;
- programación plurianual de inversiones;
- recorridos visitables y seguridad;
- integración paisajística de recintos defensivos;
- coordinación entre administraciones titulares.

Resultado esperado: pasar de intervenciones aisladas a una programación coherente de conservación, uso y mantenimiento de grandes bienes patrimoniales.

Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional

LA2.1 Inventario provincial de vivienda vacía, vivienda cerrada, ruinas e inmuebles residenciales en riesgo

Esta línea tiene como finalidad crear una base de información comparable sobre el estado residencial de los Conjuntos Históricos.

El diagnóstico ha mostrado que la información sobre vivienda vacía, vivienda cerrada, ruina, vivienda turística o segunda residencia es muy desigual. En algunos casos existen datos cualitativos procedentes de entrevistas; en otros, se identifican ámbitos concretos, pero no inventarios homogéneos. Pasarón de la Vera, Cabezuela del Valle, Valverde de la Vera, Robledillo de Gata, Hoyos, Hervás, Valencia de Alcántara o Trujillo muestran con claridad la necesidad de disponer de información sistemática.

La línea podrá incluir:

- clasificación de vivienda habitada, vacía, cerrada, turística o estacional;
- identificación de viviendas en ruina o riesgo;
- localización de inmuebles con problemas de herencia;
- identificación de viviendas con potencial para alquiler estable;
- inmuebles públicos o susceptibles de uso residencial;
- ámbitos prioritarios de recuperación residencial;
- base cartográfica municipal y provincial.

Resultado esperado: disponer de información suficiente para priorizar ayudas, programas de rehabilitación, alquiler estable y actuaciones sobre inmuebles en riesgo.

LA2.2 Programa de rehabilitación de vivienda tradicional en Conjuntos Históricos

Esta línea tiene como finalidad facilitar la rehabilitación compatible de viviendas tradicionales, reduciendo barreras económicas, técnicas y administrativas.

La rehabilitación de vivienda tradicional presenta dificultades recurrentes: cubiertas de madera, teja tradicional, humedades, carpinterías, estructuras antiguas, accesibilidad interior, eficiencia energética y sobrecostes de materiales compatibles. Esta problemática aparece de forma intensa en La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo y otros municipios.

La línea podrá incluir:

- ayudas a rehabilitación de vivienda habitual;
- ayudas a cubiertas, fachadas y envolventes;
- apoyo a proyectos técnicos;
- asistencia a propietarios;
- criterios de intervención compatibles;
- soluciones tipo para viviendas tradicionales;
- programas por ámbitos o calles;
- coordinación con Planes Especiales o guías técnicas.

Resultado esperado: hacer viable la rehabilitación residencial y evitar que la protección patrimonial se convierta en una barrera económica insalvable.

LA2.3 Programa de activación de vivienda vacía y apoyo al alquiler estable

Esta línea tiene como finalidad movilizar vivienda infrutilizada y reforzar la disponibilidad de residencia estable en los Conjuntos Históricos.

El diagnóstico ha identificado situaciones de vivienda vacía, vivienda cerrada, segunda residencia y escasez de alquiler estable. En Villanueva de la Vera, el mercado se orienta de forma significativa hacia segunda residencia, casas rurales y apartamentos turísticos, dificultando el alquiler estable. En Plasencia, Trujillo y Hervás aparecen también tensiones vinculadas a alquileres, turismo, vivienda vacía o propiedad fragmentada.

La línea podrá incluir:

- identificación de viviendas movilizables;
- incentivos a propietarios;

- programas de alquiler estable;
- vivienda para jóvenes, familias, trabajadores o nuevos residentes;
- acuerdos de cesión temporal;
- rehabilitación con destino a alquiler;
- coordinación con políticas autonómicas de vivienda;
- seguimiento de vivienda turística y segunda residencia.

Resultado esperado: reforzar la base residencial de los Conjuntos Históricos y evitar que la rehabilitación se oriente exclusivamente a usos temporales.

LA2.4 Habitabilidad, accesibilidad interior y eficiencia energética compatible en vivienda histórica

Esta línea tiene como finalidad adaptar la vivienda tradicional a condiciones actuales de habitabilidad sin perder sus valores patrimoniales.

El diagnóstico ha identificado dificultades de accesibilidad interior, escaleras estrechas, pequeñas ventanas, falta de confort térmico, problemas de ventilación, imposibilidad de instalar equipos, baja eficiencia energética y dificultad de adaptar viviendas antiguas. Esta situación aparece con claridad en Valencia de Alcántara, Cabezuela del Valle, Villanueva de la Vera, Coria, Trujillo y varios municipios rurales.

La línea podrá incluir:

- criterios de accesibilidad interior compatible;
- soluciones para mejora de ventilación e iluminación;
- integración de climatización;
- aislamiento térmico compatible;
- adaptación de baños, cocinas y escaleras;
- criterios para ascensores, plataformas o ayudas técnicas cuando proceda;
- mejora energética sin afección visual significativa;
- asesoramiento técnico a propietarios.

Resultado esperado: mejorar la posibilidad real de vivir en viviendas tradicionales, especialmente para personas mayores o con movilidad reducida.

LA2.5 Mediación con propietarios, herencias, titularidades complejas y cesión de inmuebles

Esta línea tiene como finalidad abordar una de las barreras más frecuentes para la activación residencial: la propiedad fragmentada, los propietarios ausentes y las herencias no resueltas.

El diagnóstico identifica esta cuestión en Plasencia, Trujillo, Valverde de la Vera, Valencia de Alcántara, Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata y otros municipios. En Valverde de la Vera se han mencionado incluso ofrecimientos de donación de inmuebles al Ayuntamiento, cuya aceptación resulta difícil sin recursos para rehabilitar o mantener.

La línea podrá incluir:

- servicio de mediación técnico-jurídica;
- apoyo a comunidades hereditarias;
- información sobre deber de conservación;
- fórmulas de cesión temporal;
- adquisición pública selectiva cuando proceda;
- convenios con propietarios;
- bolsa de inmuebles con potencial residencial;
- orientación sobre ayudas y rehabilitación.

Resultado esperado: reducir bloqueos derivados de la propiedad y facilitar la recuperación de inmuebles actualmente inactivos.

Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles

LA3.1 Programa de mejora integral del espacio público histórico

Esta línea tiene como finalidad mejorar la calidad, funcionalidad y coherencia patrimonial de calles, plazas, soportales, regateras, pavimentos y espacios de estancia.

El diagnóstico identifica ámbitos prioritarios como la Plaza Mayor de Plasencia, la Plaza de Extremadura y soportales/reportales de Cabezuela del Valle, las plazas y regateras de Valverde de la Vera, el Barrio Judío de Hervás, el Barrio Gótico de Valencia de Alcántara, el casco de Trujillo o los recorridos históricos de Guadalupe.

La línea podrá incluir:

- renovación de pavimentos;
- mejora de drenaje;
- integración de redes bajo rasante;
- mejora de plazas y espacios centrales;
- iluminación y mobiliario integrado;
- recuperación de soportales, regateras o recorridos históricos;
- señalética urbana compatible;
- tratamiento de espacios de estancia y sombra;
- coordinación con comercio, vivienda y turismo.

Resultado esperado: mejorar el espacio público como soporte de vida cotidiana, actividad económica y paisaje patrimonial.

LA3.2 Itinerarios accesibles, movilidad cotidiana y servicios urbanos en tramas históricas

Esta línea tiene como finalidad mejorar la accesibilidad y la movilidad en Conjuntos Históricos sin alterar su estructura urbana histórica.

El diagnóstico muestra problemas de pendientes, calles estrechas, pavimentos irregulares, dificultad de acceso de servicios, recogida de residuos, emergencias, carga y descarga y movilidad de personas mayores. Esta cuestión aparece con especial intensidad en Valverde de la Vera, Robledillo de Gata, Gata, Garganta la Olla, Villanueva de la Vera, Hervás, Guadalupe, Cáceres y Plasencia.

La línea podrá incluir:

- itinerarios accesibles prioritarios;
- mejora de pavimentos en rutas principales;
- adaptación de edificios públicos;
- puntos de descanso;
- regulación de carga y descarga;
- accesos de emergencia;
- vehículos de servicio adaptados a tramas estrechas;
- aparcamientos perimetrales;
- mejora de señalización y orientación peatonal.

Resultado esperado: mejorar la habitabilidad y permanencia residencial, especialmente de población mayor, sin desvirtuar la forma urbana histórica.

LA3.3 Protocol provincial de integración de fibra óptica, cableado y telecomunicaciones

Esta línea tiene como finalidad ordenar la implantación de telecomunicaciones en Conjuntos Históricos, evitando impactos acumulativos en fachadas, pavimentos y espacios públicos.

El diagnóstico ha identificado problemas de cableado, fibra óptica, cajas en fachada, zanjas y reposiciones deficientes en Trujillo, Pasarón de la Vera, Villanueva de la Vera, Valencia de Alcántara, Hervás, Cáceres y otros municipios.

La línea podrá incluir:

- protocolo de despliegue de fibra óptica;
- criterios de soterramiento o integración cuando sea viable;

- canalizaciones compartidas;
- retirada de cableado obsoleto;
- criterios para cajas, registros y armarios técnicos;
- control de reposición de pavimentos;
- coordinación con empresas suministradoras;
- seguimiento municipal de actuaciones.

Resultado esperado: mejorar conectividad digital sin deteriorar el paisaje urbano histórico.

LA3.4 Programa de redes urbanas, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado y pavimentos

Esta línea tiene como finalidad abordar las infraestructuras urbanas básicas de forma coordinada, evitando intervenciones parciales y reposiciones deficientes.

El diagnóstico identifica problemas en redes antiguas, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado y pavimentos en Hervás, Plasencia, Valencia de Alcántara, Guadalupe, Cuacos de Yuste y otros municipios. En Granadilla, la cuestión alcanza una escala básica por la falta de agua potable, saneamiento general, energía estable y fibra.

La línea podrá incluir:

- diagnóstico de redes bajo rasante;
- renovación coordinada de saneamiento, abastecimiento y pluviales;
- alumbrado eficiente e integrado;
- reposición patrimonialmente adecuada de pavimentos;
- coordinación con futuras canalizaciones;
- criterios de mantenimiento;
- intervención prioritaria en plazas y calles centrales;
- paquetes integrados de pavimento + redes + accesibilidad.

Resultado esperado: evitar obras repetidas, mejorar servicios urbanos y reforzar la durabilidad del espacio público histórico.

LA3.5 Criterios para energía renovable, autoconsumo, climatización y transición energética compatible

Esta línea tiene como finalidad compatibilizar la transición energética con la conservación patrimonial.

Las fichas municipales muestran conflictos recurrentes con placas solares, autoconsumo, comunidades energéticas, climatización, aerotermia, SATE y equipos exteriores. Trujillo, Coria, Hoyos, Villanueva de la Vera, Guadalupe, Gata, Pasarón de la Vera y Hervás ofrecen ejemplos claros de esta tensión.

La línea podrá incluir:

- criterios de visibilidad de cubiertas;
- placas integradas o soluciones cromáticas compatibles;
- comunidades energéticas fuera del ámbito protegido;
- autoconsumo compartido;
- criterios para aerotermia y climatización;
- ubicación de equipos en patios o zonas no visibles;
- soluciones de aislamiento compatibles;
- guías para mejora energética en vivienda tradicional.

Resultado esperado: facilitar la adaptación energética de los Conjuntos Históricos sin generar impactos patrimoniales ni agravios comparativos entre vecinos.

LA3.6 Gestión de residuos, carga y descarga, emergencias y servicios municipales adaptados a cascos históricos

Esta línea tiene como finalidad adaptar la prestación de servicios municipales a tramas urbanas estrechas, pendientes o patrimonialmente sensibles.

El diagnóstico identifica problemas de acceso de vehículos, recogida de residuos, carga y descarga, emergencias, presión turística y eventos en municipios como Garganta la Olla, Robledillo de Gata, Plasencia, Cáceres, Coria, Villanueva de la Vera y Guadalupe.

La línea podrá incluir:

- sistemas de recogida adaptados;
- puntos de residuos perimetrales o temporales;
- vehículos de menor tamaño;
- regulación de horarios de carga y descarga;
- protocolos de emergencia;
- planificación de accesos para obras;
- gestión de servicios en eventos;
- señalización y control de vehículos autorizados.

Resultado esperado: mejorar la funcionalidad cotidiana sin sobrecargar la trama histórica.

Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial

LA4.1 Programa de tratamiento de bordes urbanos, accesos y aparcamientos perimetrales

Esta línea tiene como finalidad ordenar los espacios de transición entre el Conjunto Histórico y su entorno inmediato.

El diagnóstico muestra que los bordes urbanos son especialmente sensibles en La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla. La cartografía auxiliar disponible muestra visualmente la relación entre varios Conjuntos Históricos, sus ámbitos protegidos y su entorno inmediato, aunque deberá actualizarse y contrastarse con fuentes oficiales antes de incorporarse como referencia definitiva.

La línea podrá incluir:

- ordenación de accesos;
- aparcamientos perimetrales integrados;
- tratamiento de medianeras y traseras;
- miradores y recorridos de borde;
- mejora de espacios de llegada;
- integración de residuos, señalética e iluminación;
- relación con rutas patrimoniales;
- tratamiento paisajístico de entornos de muralla.

Resultado esperado: mejorar la imagen exterior de los Conjuntos Históricos y ordenar la llegada de residentes, visitantes y servicios.

LA4.2 Estrategia de riberas, gargantas, cauces y espacios fluviales asociados a Conjuntos Históricos

Esta línea tiene como finalidad integrar los espacios de agua vinculados a los núcleos históricos.

El diagnóstico identifica la importancia de gargantas en La Vera, el río Árrago en Robledillo de Gata, el río Jerte en Cabezuela del Valle, el río Ambroz en Hervás, cauces y arquitectura del agua en Guadalupe, y el embalse de Gabriel y Galán en Granadilla.

La línea podrá incluir:

- mejora de riberas y gargantas;
- ordenación de accesos a espacios de baño;
- control de residuos y aparcamientos;
- coordinación con Confederaciones Hidrográficas;
- recuperación de arquitectura del agua;
- recorridos fluviales interpretados;
- drenaje y escorrentías;
- prevención de presión turística sobre espacios naturales.

Resultado esperado: integrar el agua como valor patrimonial, ambiental y turístico, reduciendo impactos y riesgos.

LA4.3 Integración de paisajes agrícolas, huertas, bancales, caminos históricos y visuales patrimoniales

Esta línea tiene como finalidad incorporar los paisajes culturales al Plan de Acción.

El diagnóstico ha mostrado la importancia de los bancales y cerezos en Cabezuela del Valle, huertas y arquitectura del agua en Guadalupe, campiñas y dólmene en Valencia de Alcántara, paisaje verato en La Vera y laderas serranas en Sierra de Gata.

La línea podrá incluir:

- identificación de paisajes culturales asociados;
- recorridos entre casco y paisaje;
- recuperación de caminos históricos;
- miradores y visuales;
- integración de huertas y bancales;
- señalización de paisaje productivo;
- protección de relaciones visuales;
- conexión con producto local y turismo sostenible.

Resultado esperado: reforzar la lectura territorial de los Conjuntos Históricos y evitar que la protección se limite al perímetro urbano.

LA4.4 Adaptación territorial y prevención de riesgos en ámbitos históricos

Esta línea tiene como finalidad incorporar riesgos ambientales y territoriales a la regeneración patrimonial.

El diagnóstico identifica riesgos y condicionantes vinculados a incendios en Sierra de Gata y La Vera, dominio público hidráulico en Robledillo de Gata, afecciones del embalse en Granadilla, escorrentías y pendientes en Guadalupe, y condicionantes sectoriales específicos en municipios como Brozas.

La línea podrá incluir:

- cartografía de riesgos;
- prevención de incendios en bordes urbanos;
- gestión de vegetación periurbana;
- accesos de emergencia;
- análisis de inundabilidad y cauces;
- estabilización de laderas o taludes cuando proceda;
- drenaje urbano;
- coordinación con Protección Civil, Confederaciones y administración ambiental.

Resultado esperado: reducir vulnerabilidades y vincular conservación patrimonial con adaptación climática y seguridad.

Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional

LA5.1 Estrategia de turismo sostenible y capacidad de acogida en Conjuntos Históricos

Esta línea tiene como finalidad ordenar el turismo para que contribuya a la regeneración sin desplazar residencia ni sobrecargar espacios urbanos o naturales.

El diagnóstico diferencia municipios con presión turística, como Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe o Cáceres; municipios con bajo retorno económico local, como Cuacos de Yuste o Valverde de la Vera; y municipios con recursos dispersos que requieren articulación territorial, como Valencia de Alcántara.

La línea podrá incluir:

- diagnóstico de capacidad de acogida;
- gestión de afluencias estacionales;
- ordenación de aparcamientos turísticos;
- regulación de eventos y usos intensivos;
- relación entre turismo y vivienda;
- gestión de presión sobre gargantas y espacios naturales;

- estrategias de desestacionalización;
- indicadores de actividad turística.

Resultado esperado: orientar el turismo hacia un modelo compatible con residencia, paisaje, comercio local y conservación patrimonial.

LA5.2 Señalética, interpretación patrimonial y rutas culturales-paisajísticas integradas

Esta línea tiene como finalidad mejorar la lectura del patrimonio urbano y territorial de la red.

El diagnóstico ha mostrado que muchos municipios cuentan con recursos patrimoniales relevantes, pero no siempre articulados en relatos integrados. Esto es especialmente claro en Valencia de Alcántara, donde el Barrio Gótico debe conectarse con castillo, dólmenes, patrimonio sefardí, campiña, pedanías y frontera portuguesa. También resulta relevante en Guadalupe, La Vera, Sierra de Gata, Trujillo, Coria, Galisteo y Granadilla.

La línea podrá incluir:

- señalética integrada;
- rutas urbanas y paisajísticas;
- interpretación de barrios históricos;
- recorridos de murallas y sistemas defensivos;
- rutas de arquitectura tradicional;
- rutas del agua, gargantas y riberas;
- rutas de patrimonio sefardí;
- itinerarios comarcales;
- materiales digitales y físicos de interpretación.

Resultado esperado: mejorar la experiencia de visita y reforzar el vínculo entre turismo, paisaje, identidad local y economía de proximidad.

LA5.3 Apoyo a comercio local, producto de proximidad, oficios y economía cotidiana

Esta línea tiene como finalidad reforzar la economía local asociada a los Conjuntos Históricos.

El diagnóstico muestra que el turismo no siempre genera retorno suficiente en el municipio. En algunos núcleos hay visitantes, pero falta comercio abierto, restauración suficiente, servicios de proximidad o producto local conectado con la visita. Esta cuestión aparece en Cuacos de Yuste, Valverde de la Vera, Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Plasencia y otros municipios.

La línea podrá incluir:

- apoyo al comercio de proximidad;
- activación de locales vacíos;
- promoción de producto local;
- vinculación con gastronomía y oficios;
- mercados o eventos compatibles;
- formación en oficios tradicionales;
- rutas comerciales y patrimoniales;
- apoyo a servicios abiertos durante todo el año.

Resultado esperado: reforzar actividad cotidiana y evitar que el turismo funcione como un fenómeno desvinculado de la economía local.

LA5.4 Gestión de eventos, usos intensivos y convivencia en espacio público histórico

Esta línea tiene como finalidad ordenar eventos, fiestas, mercados, actividades culturales y usos intensivos del espacio público patrimonial.

El diagnóstico identifica esta cuestión en Cáceres, Coria, Plasencia, Trujillo y Valverde de la Vera. En Cáceres, la ciudad histórica y la Plaza Mayor concentran numerosos eventos. En Coria, San Juan genera dinámicas específicas de uso temporal de viviendas, ruido, limpieza y presión sobre el casco histórico.

La línea podrá incluir:

- protocolos de eventos;

- límites de carga sobre pavimentos y espacios sensibles;
- gestión de ruido;
- horarios y convivencia;
- limpieza y residuos;
- protección de fachadas y mobiliario;
- compatibilidad con residencia;
- planes específicos para fiestas tradicionales.

Resultado esperado: mantener la vitalidad cultural sin deteriorar la convivencia, el descanso vecinal ni los valores patrimoniales.

LA5.5 Seguimiento de vivienda turística, segunda residencia y equilibrio residencial

Esta línea tiene como finalidad conocer y gestionar el impacto de vivienda turística, segunda residencia y uso estacional sobre la residencia estable.

El diagnóstico identifica esta cuestión especialmente en Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres y Trujillo. No se trata de excluir el turismo residencial, sino de evitar que sustituya por completo la vivienda estable o reduzca la disponibilidad de alquiler para población residente.

La línea podrá incluir:

- inventario de alojamientos turísticos;
- seguimiento de vivienda turística;
- identificación de segunda residencia;
- relación con vivienda vacía;
- indicadores de alquiler estable;
- análisis de presión residencial;
- criterios de compatibilidad con comercio y servicios;
- coordinación con normativa turística y municipal.

Resultado esperado: asegurar que la actividad turística no comprometa la función residencial de los Conjuntos Históricos.

Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión

LA6.1 Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal

Esta línea tiene como finalidad crear o reforzar una estructura de asistencia técnica estable para los municipios de la red.

El diagnóstico confirma que la capacidad técnica municipal es desigual. Los municipios pequeños dependen con frecuencia de oficinas mancomunadas o asistencia externa. Varias entrevistas valoran positivamente modelos tipo ARI o plantean la necesidad de una oficina técnica patrimonial comarcal o provincial. Valencia de Alcántara recuerda positivamente la experiencia de las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral, mientras que Valverde de la Vera plantea expresamente la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente.

La línea podrá incluir:

- asistencia a Ayuntamientos;
- apoyo a propietarios;
- revisión de criterios de intervención;
- acompañamiento en licencias;
- apoyo a proyectos de rehabilitación;
- orientación sobre ayudas;
- coordinación con Patrimonio;
- apoyo a Planes Especiales y catálogos;
- asistencia por comarcas o ámbitos tipológicos.

Resultado esperado: reducir la brecha técnica entre municipios y facilitar que la protección patrimonial se traduzca en actuaciones reales.

LA6.2 Sistema provincial de información, cartografía e indicadores de seguimiento

Esta línea tiene como finalidad crear una base común de información para gestionar y evaluar la red provincial.

La metodología del Plan ya plantea el uso de matriz de diagnóstico, cartografía base, apoyo SIG, repositorio, control de versiones, indicadores y trazabilidad documental.

La línea podrá incluir:

- base cartográfica de los 19 municipios;
- delimitaciones de Conjuntos Históricos y entornos;
- capas de vivienda vacía, ruina, redes y espacio público;
- inventario de proyectos y actuaciones;
- indicadores de seguimiento;
- repositorio documental;
- fichas actualizables por municipio;
- cuadro de mando provincial.

Resultado esperado: pasar de un diagnóstico puntual a un sistema de seguimiento continuo y actualizable.

LA6.3 Protocolos de coordinación Junta-Diputación-Ayuntamientos-Mancomunidades

Esta línea tiene como finalidad mejorar la coordinación institucional en la gestión de los Conjuntos Históricos.

El diagnóstico ha mostrado que la regeneración depende de múltiples agentes: Junta de Extremadura, Diputación, Ayuntamientos, Mancomunidades, Patrimonio, oficinas técnicas, organismos sectoriales y propietarios. La falta de coordinación puede alargar procedimientos, duplicar esfuerzos o dificultar la programación de actuaciones.

La línea podrá incluir:

- mesa técnica provincial de Conjuntos Históricos;
- reuniones comarcales periódicas;
- canal de consulta técnica;
- criterios compartidos con Patrimonio;
- coordinación con Mancomunidades;
- seguimiento de Planes Especiales;
- intercambio de buenas prácticas;
- protocolo de validación de actuaciones prioritarias.

Resultado esperado: mejorar la coherencia institucional y reducir la gestión fragmentada.

LA6.4 Protocolos con empresas suministradoras y organismos sectoriales

Esta línea tiene como finalidad ordenar la relación con compañías eléctricas, telecomunicaciones, fibra, agua, saneamiento y otros organismos que intervienen en los Conjuntos Históricos.

El diagnóstico identifica problemas de cableado, fibra, zanjas, reposición de pavimentos y falta de retirada de infraestructuras obsoletas en municipios como Trujillo, Villanueva de la Vera, Valencia de Alcántara, Pasarón de la Vera, Hervás y Cáceres.

La línea podrá incluir:

- convenios con suministradoras;
- criterios de intervención en fachadas;
- retirada de cableado antiguo;
- canalizaciones compartidas;
- protocolos de reposición de pavimentos;
- planificación coordinada de obras;
- inspección y recepción de trabajos;
- coordinación con Confederaciones Hidrográficas cuando proceda.

Resultado esperado: evitar impactos acumulativos y mejorar la calidad de las actuaciones de redes e infraestructuras.

LA6.5 Programa de comunicación, participación y pedagogía patrimonial

Esta línea tiene como finalidad mejorar la percepción social de la protección patrimonial y reforzar la implicación de propietarios, vecinos y agentes locales.

El diagnóstico identifica percepciones negativas hacia el régimen de protección en municipios como Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera o Brozas, donde el patrimonio puede percibirse como carga administrativa o económica si no va acompañado de ayudas, criterios claros y retorno visible.

La línea podrá incluir:

- guías para propietarios;
- jornadas comarcales de rehabilitación;
- información sobre ayudas;
- explicación de criterios patrimoniales;
- talleres con técnicos y vecinos;
- difusión de buenas prácticas;
- materiales divulgativos;
- coordinación con el Plan de Comunicación del proyecto;
- participación en Planes Especiales o actuaciones piloto.

Resultado esperado: reforzar la corresponsabilidad y mejorar la aceptación social del patrimonio como recurso compartido

LA6.6 Hoja de ruta específica para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla

Esta línea tiene como finalidad abordar de forma diferenciada el caso singular de Granadilla.

El diagnóstico confirma que el Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el antiguo Poblado de Granadilla, asentamiento medieval amurallado, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal. Su gestión implica al Ayuntamiento, OAPN, TRAGSA, Ministerio, Junta de Extremadura, Patrimonio, Confederación Hidrográfica del Tajo, Obispado, programas educativos, visitantes y memoria de antiguos habitantes.

La línea podrá incluir:

- mesa de coordinación interadministrativa;
- integración del Plan Director con el futuro instrumento de protección;
- definición de infraestructuras básicas prioritarias;
- agua potable, saneamiento, energía estable y fibra;
- accesos, aparcamientos y servicios al visitante;
- conservación de edificios y recinto amurallado;
- uso educativo, turístico, cultural y memorial;
- coordinación con Confederación Hidrográfica del Tajo;
- criterios de seguridad, accesibilidad y mantenimiento.

Resultado esperado: dotar a Granadilla de una hoja de ruta propia, diferenciada de los cascos históricos habitados, que ordene conservación, uso público, infraestructuras y gobernanza.

6.3.3. | Relación entre líneas de actuación y tipologías municipales

Las líneas provinciales deberán aplicarse de forma diferenciada según la tipología de municipio. No todas las líneas tienen la misma intensidad ni la misma prioridad en cada caso.

Tabla 6.3.3 Aplicación preferente de líneas de actuación por tipología municipal

Tipología municipal	Líneas de actuación prioritarias
Ciudades históricas y cabeceras complejas	LA1.1, LA1.5, LA2.3, LA3.1, LA3.2, LA3.3, LA3.4, LA5.1, LA5.4, LA6.2, LA6.3
Núcleos veratos	LA1.1, LA1.3, LA2.1, LA2.2, LA2.4, LA3.3, LA3.5, LA4.1, LA4.2, LA5.1, LA6.1

Tipología municipal	Líneas de actuación prioritarias
Núcleos serranos	LA1.1, LA1.2, LA2.1, LA2.2, LA3.2, LA3.5, LA4.1, LA4.4, LA6.1, LA6.2
Núcleos con pérdida funcional del centro histórico	LA2.1, LA2.2, LA2.3, LA3.1, LA5.3, LA6.5
Barrios históricos especializados	LA1.1, LA1.2, LA2.2, LA3.1, LA3.2, LA3.3, LA5.2, LA5.3, LA6.1
Recintos amurallados y sistemas defensivos	LA1.2, LA1.5, LA3.1, LA4.1, LA4.3, LA5.2, LA6.2
Conjuntos con reconocimiento internacional	LA1.1, LA1.5, LA3.1, LA3.2, LA5.1, LA5.2, LA6.2, LA6.3
Protección extensa sobre tejido heterogéneo	LA1.1, LA1.2, LA1.3, LA2.1, LA2.2, LA6.1
Caso singular no residencial	LA1.2, LA1.5, LA3.4, LA4.1, LA4.2, LA5.2, LA6.3, LA6.6

6.3.4. | Relación entre líneas de actuación y tipologías de actuación

Las líneas provinciales se corresponden con las tipologías de actuación definidas en el apartado 6.2. Esta relación permite asegurar que el Plan de Acción mantiene coherencia entre diagnóstico, estrategia, tipos de actuación y futuras fichas.

Tabla 6.3.4 Relación entre líneas provinciales y tipologías de actuación

Línea	Tipologías principales asociadas
LA1.1 Planes Especiales e instrumentos de protección	T1, T3
LA1.2 Catálogos, delimitaciones e inventarios patrimoniales	T1, T2
LA1.3 Guía supramunicipal de intervención	T1, T3, T10
LA1.4 Conservación preventiva	T4, T5
LA1.5 Murallas y grandes inmuebles	T4, T8, T11
LA2.1 Inventario de vivienda y ruinas	T2, T5
LA2.2 Rehabilitación de vivienda tradicional	T5, T4
LA2.3 Activación de vivienda vacía y alquiler estable	T5, T9
LA2.4 Habitabilidad y eficiencia energética compatible	T5, T7
LA2.5 Mediación con propietarios y herencias	T3, T5, T10
LA3.1 Mejora integral del espacio público	T6, T7
LA3.2 Accesibilidad y movilidad cotidiana	T6
LA3.3 Fibra, cableado y telecomunicaciones	T7, T3
LA3.4 Redes urbanas y pavimentos	T6, T7
LA3.5 Energía renovable y climatización compatible	T7
LA3.6 Residuos, carga y descarga, emergencias	T6
LA4.1 Bordes, accesos y aparcamientos	T8, T6
LA4.2 Riberas, gargantas y cauces	T8
LA4.3 Paisajes agrícolas y caminos históricos	T8, T9
LA4.4 Riesgos territoriales	T8, T2
LA5.1 Turismo sostenible y capacidad de acogida	T9
LA5.2 Señalética, interpretación y rutas	T9, T8
LA5.3 Comercio local y producto de proximidad	T9, T10
LA5.4 Eventos y convivencia	T9, T6
LA5.5 Vivienda turística y equilibrio residencial	T5, T9, T2
LA6.1 Oficina técnica patrimonial	T3

Línea	Tipologías principales asociadas
LA6.2 Sistema de información e indicadores	T2, T3
LA6.3 Protocolos institucionales	T3
LA6.4 Protocolos con suministradoras	T3, T7
LA6.5 Comunicación y pedagogía patrimonial	T10
LA6.6 Hoja de ruta de Granadilla	T11, T4, T7, T8, T9

6.3.5. | Síntesis operativa de las líneas provinciales

Las líneas de actuación provinciales definen una cartera amplia, pero estructurada. Su aplicación deberá realizarse por fases, atendiendo a los criterios de priorización establecidos en el apartado 6.1.

Desde una lectura operativa, las líneas que deberían activarse en primer término son aquellas que tienen mayor capacidad de desbloqueo y efecto supramunicipal:

1. **Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal.**
2. **Programa de apoyo a Planes Especiales y revisiones.**
3. **Guía supramunicipal de intervención.**
4. **Inventario de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo.**
5. **Protocolos de fibra, cableado, energía e infraestructuras contemporáneas.**
6. **Programa de rehabilitación de vivienda tradicional.**
7. **Sistema provincial de información, cartografía e indicadores.**
8. **Hoja de ruta específica para Granadilla.**

Estas líneas no agotan el Plan de Acción, pero constituyen su base estructural. A partir de ellas podrán desarrollarse actuaciones físicas, programas de ayuda, proyectos piloto, instrumentos normativos, convenios, mecanismos de seguimiento y estrategias municipales o comarcales.

Conclusión del apartado

Las líneas de actuación provinciales permiten transformar la estrategia en una cartera operativa de intervención. Su función es ordenar la acción pública y facilitar que las futuras actuaciones se apoyen en criterios comunes, sin perder la diversidad de situaciones existentes en la red.

El Plan de Acción deberá combinar líneas de carácter estructural —como Planes Especiales, oficina técnica, inventarios, guías y protocolos— con líneas de intervención física y funcional —como rehabilitación, espacio público, infraestructuras, bordes urbanos, turismo sostenible y conservación preventiva—.

El siguiente apartado desarrollará las fichas **tipo de intervención**, que permitirán concretar cada línea en un formato operativo, incluyendo finalidad, justificación diagnóstica, actuaciones incluidas, municipios prioritarios, agentes implicados, requisitos previos, prioridad, indicadores y posible financiación.

6.4. | Fichas tipo de intervención

Las fichas tipo de intervención constituyen la herramienta operativa que permite traducir las líneas de actuación provinciales en programas, proyectos o instrumentos concretos. Su función no es sustituir a los proyectos técnicos, a los expedientes administrativos ni a los instrumentos urbanísticos que deban redactarse en cada municipio, sino establecer una **base común de definición, priorización y programación**.

Cada ficha tipo agrupa una o varias líneas de actuación provinciales y define su finalidad, justificación diagnóstica, actuaciones incluidas, municipios o tipologías prioritarias, agentes implicados, requisitos previos, indicadores y relación con los ejes estratégicos.

El enfoque metodológico del Plan prevé expresamente que la fase de Plan de Acción incorpore una cartera priorizada de líneas y actuaciones, fichas tipo replicables, fases, requisitos, agentes y posibles fuentes de financiación, manteniendo la trazabilidad entre diagnóstico, estrategia y acción.

Las fichas tipo se formulan con tres criterios:

1. **Replicabilidad:** deben poder aplicarse a varios municipios, con adaptación a cada caso.

2. **Operatividad:** deben orientar decisiones, encargos técnicos, programas de ayuda o proyectos municipales.
3. **Trazabilidad:** deben derivarse de problemas identificados en las fichas municipales y en el diagnóstico integrado.

No se formula una ficha independiente para cada línea de actuación provincial, porque varias líneas pueden abordarse de forma conjunta. Por ejemplo, la integración de fibra óptica, cableado, pavimentos y coordinación con suministradoras puede agruparse en una misma ficha tipo de infraestructuras compatibles. Del mismo modo, la vivienda vacía, la rehabilitación residencial y la mediación con propietarios deben entenderse como partes de una misma estrategia residencial.

6.4.1. | Modelo común de ficha tipo

Tabla 6.4.1 Modelo común de ficha tipo de intervención

Campo	Contenido
Código y denominación	Identificación de la ficha tipo.
Ejes estratégicos vinculados	Relación con los seis ejes del capítulo 5.
Líneas de actuación asociadas	Correspondencia con las líneas LA1.1 a LA6.6 del apartado 6.3.
Justificación diagnóstica	Problema o necesidad detectada en el diagnóstico integrado.
Objetivo operativo	Resultado que se pretende alcanzar.
Actuaciones incluidas	Tipos de acciones que puede incorporar la ficha.
Ámbitos o municipios prioritarios	Municipios, tipologías o situaciones donde la ficha resulta especialmente aplicable.
Agentes implicados	Administraciones, organismos, propietarios, empresas o agentes locales necesarios.
Requisitos previos	Información, acuerdos, proyectos, inventarios o condiciones necesarias para iniciar la actuación.
Prioridad orientativa	Prioridad 1, 2 o 3 según los criterios del apartado 6.1.
Horizonte temporal orientativo	Corto, medio o largo plazo.
Indicadores de seguimiento	Variables mínimas para evaluar avance y resultados.
Observaciones	Cautelas, singularidades o cuestiones pendientes de verificación.

6.4.2. | Relación entre fichas tipo y líneas de actuación provinciales

Tabla 6.4.2 Fichas tipo de intervención y líneas provinciales asociadas

Código	Ficha tipo de intervención	Líneas provinciales asociadas
FTI-01	Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal	LA6.1, LA6.3, LA6.5
FTI-02	Planes Especiales, catálogos e instrumentos de protección	LA1.1, LA1.2
FTI-03	Guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico	LA1.3, LA3.3, LA3.5
FTI-04	Conservación preventiva de inmuebles en riesgo, cubiertas y fachadas	LA1.4, LA2.1, LA2.2
FTI-05	Murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales	LA1.5, LA4.1, LA5.2
FTI-06	Rehabilitación de vivienda tradicional y mejora de habitabilidad	LA2.2, LA2.4
FTI-07	Activación de vivienda vacía, alquiler estable y mediación con propietarios	LA2.1, LA2.3, LA2.5, LA5.5
FTI-08	Mejora integral del espacio público histórico y accesibilidad	LA3.1, LA3.2, LA3.6
FTI-09	Infraestructuras compatibles, redes, fibra y transición energética	LA3.3, LA3.4, LA3.5, LA6.4
FTI-10	Bordes urbanos, accesos, aparcamientos y paisaje inmediato	LA4.1, LA4.3
FTI-11	Riberas, gargantas, cauces y adaptación territorial frente a riesgos	LA4.2, LA4.4
FTI-12	Turismo sostenible, interpretación patrimonial y economía local	LA5.1, LA5.2, LA5.3, LA5.4
FTI-13	Sistema provincial de información, cartografía e indicadores	LA2.1, LA6.2
FTI-14	Hoja de ruta específica para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	LA6.6, LA1.5, LA3.4, LA4.1, LA4.2, LA5.2

6.4.3. | Fichas tipo prioritarias

FTI-01. Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión. Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales. Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional.
Líneas asociadas	LA6.1 Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal. LA6.3 Protocolos de coordinación institucional. LA6.5 Comunicación, participación y pedagogía patrimonial.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico confirma una capacidad técnica municipal muy desigual. Muchos municipios pequeños dependen de oficinas mancomunadas, asistencia externa o informes autonómicos para resolver intervenciones ordinarias. La experiencia de modelos tipo ARI es recordada positivamente en varios municipios, especialmente por su capacidad de acompañamiento técnico a propietarios y Ayuntamientos. Valencia de Alcántara valora expresamente la experiencia de las antiguas Áreas de Rehabilitación Integral, mientras que Valverde de la Vera plantea la conveniencia de una oficina técnica patrimonial comarcal o modelo equivalente.
Objetivo operativo	Crear una estructura estable de asistencia técnica que facilite la rehabilitación, la tramitación, la interpretación de criterios patrimoniales, la preparación de ayudas, la coordinación institucional y el seguimiento de los Conjuntos Históricos.
Actuaciones incluidas	Asistencia técnica a Ayuntamientos; apoyo a propietarios; acompañamiento en licencias; revisión previa de soluciones de rehabilitación; orientación sobre ayudas; apoyo a Planes Especiales y catálogos; coordinación con Patrimonio; organización de jornadas técnicas; elaboración de criterios comunes; apoyo a inventarios.
Ámbitos prioritarios	Municipios sin Plan Especial operativo y baja capacidad técnica: La Vera, Sierra de Gata, Brozas, Galisteo, Hervás, Valencia de Alcántara, Cabezuela del Valle y otros municipios pequeños. También aplicable como apoyo especializado a municipios con instrumentos vigentes pero necesitados de actualización.
Agentes implicados	Diputación de Cáceres; Junta de Extremadura; Ayuntamientos; Mancomunidades; oficinas técnicas; colegios profesionales; propietarios; técnicos redactores; empresas constructoras.
Requisitos previos	Definición institucional del modelo; delimitación de funciones; identificación de municipios beneficiarios; dotación presupuestaria; coordinación con servicios existentes; protocolo de relación con Patrimonio.
Prioridad orientativa	Prioridad 1.
Horizonte temporal	Corto plazo para diseño y puesta en marcha inicial; medio plazo para consolidación.
Indicadores	Número de municipios asistidos; consultas técnicas atendidas; expedientes acompañados; jornadas realizadas; propietarios asesorados; Planes Especiales o catálogos apoyados; ayudas tramitadas; reducción de incidencias o subsanaciones.
Observaciones	La oficina técnica no debe sustituir competencias municipales ni autonómicas. Debe actuar como apoyo, coordinación y acompañamiento.

FTI-02. Planes Especiales, catálogos e instrumentos de protección

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales. Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión.
Líneas asociadas	LA1.1 Programa provincial de apoyo a Planes Especiales, revisiones e instrumentos equivalentes. LA1.2 Catálogos, delimitaciones e inventarios patrimoniales operativos.
Justificación diagnóstica	Numerosos municipios carecen de Plan Especial de Protección aprobado y operativo, lo que incrementa la dependencia de informes patrimoniales caso a caso. En otros casos existen instrumentos vigentes, pero requieren revisión o actualización. Brozas, Cabezuela del Valle, Galisteo, Hervás, Gata, Robledillo de Gata, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera o Valencia de Alcántara muestran distintas formas de déficit instrumental; Trujillo y Coria cuentan con Plan Especial, pero con necesidades de actualización.
Objetivo operativo	Dotar a los Conjuntos Históricos de instrumentos claros, actualizados y aplicables, capaces de graduar protecciones, ordenar intervenciones y reducir incertidumbre técnica y administrativa.
Actuaciones incluidas	Redacción de Planes Especiales; revisión de Planes Especiales vigentes; reimpulso de documentos iniciados o en trámite; actualización de catálogos; delimitaciones cartográficas; sectorización interna; criterios provisionales de intervención; coordinación con PGM, NNSS o PDSU; incorporación de accesibilidad, energía, telecomunicaciones, vivienda y turismo.
Ámbitos prioritarios	Municipios sin Plan Especial operativo; municipios con Plan Especial en trámite no aprobado; municipios con Plan Especial vigente pero desactualizado; municipios con catálogos incompletos o no sistematizados; casos con delimitaciones poco claras.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación de Cáceres; Junta de Extremadura; equipos redactores; Mancomunidades; servicios técnicos municipales; Patrimonio; ciudadanía y propietarios.
Requisitos previos	Recopilación documental; cartografía oficial; delimitación del ámbito; diagnóstico de inmuebles y espacios públicos; identificación de bienes catalogados; acuerdo municipal de impulso; coordinación con Junta de Extremadura.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 para municipios sin instrumento operativo o con alta dependencia de informes; Prioridad 2 para actualizaciones de instrumentos ya existentes.
Horizonte temporal	Corto plazo para preparación y contratación; medio plazo para redacción y aprobación; largo plazo para aplicación y seguimiento.
Indicadores	Número de Planes Especiales iniciados, reimpulsados o aprobados; catálogos actualizados; delimitaciones incorporadas a cartografía; municipios con criterios provisionales; expedientes tramitados con mayor claridad.
Observaciones	En Granadilla, el Plan Director no debe confundirse con un Plan Especial urbanístico-patrimonial. La futura herramienta deberá coordinarse con OAPN/TRAGSA y el resto de agentes implicados.

FTI-03. Guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales. Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles. Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información.
Líneas asociadas	LA1.3 Guía supramunicipal de intervención. LA3.3 Integración de fibra, cableado y telecomunicaciones. LA3.5 Energía renovable, autoconsumo y climatización compatible.
Justificación diagnóstica	Las fichas municipales identifican conflictos recurrentes sobre carpinterías, cubiertas, huecos, fachadas, materiales, placas solares, fibra óptica, cableado, climatización, SATE, pavimentos, rótulos, toldos y terrazas. Estos conflictos aparecen tanto en municipios sin Plan Especial como en ciudades con instrumentos vigentes pero desactualizados.
Objetivo operativo	Disponer de un documento técnico común, adaptable a cada municipio, que oriente intervenciones ordinarias y reduzca incertidumbre para Ayuntamientos, propietarios, proyectistas y empresas suministradoras.
Actuaciones incluidas	Criterios para cubiertas, teja, aleros, canalones, fachadas, revocos, morteros, colores, carpinterías, huecos, balcones, rejas, instalaciones, cableado, fibra, placas solares, climatización, rótulos, terrazas, pavimentos y mobiliario urbano.
Ámbitos prioritarios	Toda la red provincial. Aplicación especialmente relevante en La Vera, Sierra de Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo, Coria, Plasencia, Brozas, Galisteo y Guadalupe.
Agentes implicados	Diputación; Junta de Extremadura; Ayuntamientos; Mancomunidades; colegios profesionales; técnicos redactores; empresas constructoras; empresas suministradoras; propietarios.
Requisitos previos	Recopilación de criterios existentes; revisión de Planes Especiales y catálogos; análisis de tipologías comarcales; contraste con Patrimonio; validación técnica; adaptación municipal.
Prioridad orientativa	Prioridad 1.
Horizonte temporal	Corto plazo para elaboración de una primera guía; medio plazo para validación y aplicación progresiva.
Indicadores	Guía elaborada; municipios que la adoptan como referencia; consultas resueltas; número de actuaciones orientadas por la guía; reducción de criterios contradictorios; protocolos derivados.
Observaciones	La guía no debe sustituir a la normativa ni a los informes patrimoniales. Debe funcionar como herramienta de apoyo, pedagogía y homogeneización técnica.

FTI-04. Conservación preventiva de inmuebles en riesgo, cubiertas y fachadas

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales. Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional.
Líneas asociadas	LA1.4 Conservación preventiva. LA2.1 Inventario de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo. LA2.2 Rehabilitación de vivienda tradicional.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico identifica cubiertas deterioradas, humedades, fachadas en mal estado, inmuebles abandonados, viviendas en ruina y riesgo sobre vía pública en varios municipios. Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Valverde de la Vera, Brozas, Hoyos, Galisteo o Trujillo presentan situaciones especialmente relevantes.
Objetivo operativo	Prevenir la pérdida patrimonial y reducir riesgos mediante actuaciones tempranas sobre cubiertas, fachadas, estructuras y elementos vulnerables.
Actuaciones incluidas	Inventario de inmuebles en riesgo; inspección visual; ayudas a cubiertas y fachadas; consolidación preventiva; actuaciones de seguridad; intervención sobre elementos con riesgo; órdenes de ejecución proporcionadas; programas por calles o ámbitos; coordinación con propietarios.
Ámbitos prioritarios	Municipios con viviendas deterioradas, ruinas o propiedad ausente; núcleos con arquitectura tradicional vulnerable; ámbitos con cubiertas de madera, teja tradicional o estructuras antiguas; recintos intramuros con viviendas en mal estado.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; propietarios; técnicos municipales; oficina técnica patrimonial; empresas especializadas; comunidades hereditarias.
Requisitos previos	Inventario básico de inmuebles; criterios de riesgo; identificación de titularidad; marco de ayudas; coordinación con Patrimonio; protocolo de intervención urgente cuando exista riesgo para seguridad pública.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 en inmuebles con riesgo físico o pérdida patrimonial; Prioridad 2 para programas preventivos por ámbitos.
Horizonte temporal	Corto plazo para inventario y actuaciones urgentes; medio plazo para programas de ayudas y conservación preventiva.
Indicadores	Inmuebles inventariados; cubiertas intervenidas; fachadas rehabilitadas; expedientes de riesgo resueltos; ayudas concedidas; reducción de inmuebles en ruina.
Observaciones	Los datos procedentes de entrevistas deberán mantenerse como aproximaciones municipales mientras no existan inventarios oficiales.

FTI-05. Murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 1. Conservación activa e instrumentos patrimoniales. Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial. Eje 5. Turismo sostenible y equilibrio funcional.
Líneas asociadas	LA1.5 Murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles. LA4.1 Bordes urbanos, accesos y aparcamientos. LA5.2 Señalética, interpretación y rutas.
Justificación diagnóstica	La red incluye sistemas defensivos y grandes inmuebles patrimoniales con alta complejidad de conservación, uso y financiación. Galisteo, Coria, Trujillo, Plasencia, Cáceres y Granadilla presentan murallas o recintos defensivos relevantes; Coria, Brozas, Plasencia, Trujillo, Cáceres o Guadalupe incorporan grandes inmuebles patrimoniales con necesidades específicas de conservación y uso.
Objetivo operativo	Programar la conservación, uso compatible, accesibilidad, interpretación y mantenimiento de murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales.
Actuaciones incluidas	Planes Directores; inventario de tramos y patologías; estudios de titularidad; consolidación; recorridos de visita; iluminación compatible; accesibilidad; interpretación; definición de usos; estudios de viabilidad; programación plurianual de inversiones.
Ámbitos prioritarios	Galisteo, Coria, Trujillo, Cáceres, Plasencia, Granadilla, Brozas, Guadalupe y Valencia de Alcántara.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Junta de Extremadura; Diputación; propietarios; Obispado; organismos estatales cuando proceda; Confederaciones Hidrográficas; equipos técnicos especializados.
Requisitos previos	Inventario del bien; estado de conservación; titularidad; afecciones sectoriales; definición de usos compatibles; estimación económica; coordinación interadministrativa.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 en elementos con riesgo o necesidad urgente; Prioridad 2 en programación de uso, interpretación y puesta en valor.
Horizonte temporal	Medio y largo plazo, con actuaciones urgentes a corto plazo si existen riesgos.
Indicadores	Planes Directores elaborados; tramos intervenidos; grandes inmuebles con estudio de viabilidad; recorridos habilitados; actuaciones de mantenimiento ejecutadas.
Observaciones	Los grandes inmuebles no deben abordarse solo como recursos turísticos; deben evaluarse también por su capacidad de acoger vivienda, equipamiento, actividad cultural, uso administrativo o servicios de proximidad.

FTI-06. Rehabilitación de vivienda tradicional y mejora de habitabilidad

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional. Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles.
Líneas asociadas	LA2.2 Programa de rehabilitación de vivienda tradicional. LA2.4 Habitabilidad, accesibilidad interior y eficiencia energética compatible.
Justificación diagnóstica	La rehabilitación de vivienda tradicional presenta costes elevados, complejidad técnica y dificultades de adaptación funcional. Las fichas de La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Hervás, Valencia de Alcántara, Coria y Trujillo muestran problemas recurrentes de cubiertas, estructuras de madera, humedades, accesibilidad interior, eficiencia energética, climatización, carpinterías y confort.
Objetivo operativo	Facilitar que las viviendas tradicionales puedan seguir siendo habitables, accesibles y funcionales sin perder sus valores patrimoniales.
Actuaciones incluidas	Ayudas a rehabilitación; apoyo a proyectos técnicos; mejora de cubiertas y envolventes; accesibilidad interior; adaptación de baños, cocinas y escaleras; mejora energética compatible; integración de climatización; soluciones tipo para vivienda tradicional; asesoramiento a propietarios.
Ámbitos prioritarios	Núcleos con pérdida residencial o vivienda tradicional vulnerable: Cabezuela del Valle, Pasarón de la Vera, Valverde de la Vera, Gata, Hoyos, Robledillo de Gata, Garganta la Olla, Hervás, Valencia de Alcántara, Trujillo y Coria.
Agentes implicados	Propietarios; Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; oficina técnica patrimonial; técnicos redactores; empresas de rehabilitación; posibles entidades financieras o programas de vivienda.
Requisitos previos	Inventario de vivienda; criterios técnicos; línea de ayudas; asesoramiento previo; coordinación con Patrimonio; definición de vivienda habitual o destino residencial estable cuando proceda.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 en viviendas en riesgo o con potencial residencial inmediato; Prioridad 2 en programas generales de mejora de habitabilidad.
Horizonte temporal	Corto y medio plazo.
Indicadores	Viviendas rehabilitadas; ayudas concedidas; viviendas recuperadas para residencia; actuaciones de accesibilidad interior; mejoras energéticas compatibles; propietarios asesorados.
Observaciones	La rehabilitación debe priorizar la residencia estable cuando exista pérdida funcional del casco histórico.

FTI-07. Activación de vivienda vacía, alquiler estable y mediación con propietarios

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 2. Vivienda, habitabilidad y rehabilitación tradicional. Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional. Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información.
Líneas asociadas	LA2.1 Inventario residencial. LA2.3 Activación de vivienda vacía y alquiler estable. LA2.5 Mediación con propietarios, herencias y titularidades complejas. LA5.5 Seguimiento de vivienda turística y segunda residencia.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico identifica vivienda vacía, vivienda cerrada, uso estacional, vivienda turística, segunda residencia, herencias complejas y falta de alquiler estable. Pasarón de la Vera, Cabezuela del Valle, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Plasencia, Trujillo y Valencia de Alcántara muestran distintas formas de esta problemática.
Objetivo operativo	Movilizar vivienda infrutilizada y reforzar la residencia estable en los Conjuntos Históricos.
Actuaciones incluidas	Inventario de vivienda vacía; bolsa de vivienda movilizable; incentivos a propietarios; rehabilitación con destino a alquiler estable; mediación en herencias; acuerdos de cesión temporal; seguimiento de vivienda turística; identificación de inmuebles públicos o adquiribles; apoyo jurídico-técnico.
Ámbitos prioritarios	Municipios con pérdida residencial, escasez de alquiler o presión turística-residencial: Pasarón de la Vera, Cabezuela del Valle, Valverde de la Vera, Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Trujillo, Plasencia, Coria y Valencia de Alcántara.
Agentes implicados	Ayuntamientos; propietarios; comunidades hereditarias; Diputación; Junta de Extremadura; oficina técnica patrimonial; servicios de vivienda; agentes inmobiliarios locales; población joven o nuevos residentes.
Requisitos previos	Inventario residencial; definición de incentivos; asesoramiento jurídico; coordinación con políticas de vivienda; criterios de compatibilidad con vivienda turística; identificación de demanda potencial.
Prioridad orientativa	Prioridad 2, con prioridad 1 en ámbitos con pérdida residencial crítica o riesgo de deterioro.
Horizonte temporal	Medio plazo, con acciones preparatorias a corto plazo.
Indicadores	Viviendas inventariadas; viviendas movilizadas; contratos de alquiler estable; acuerdos de cesión; propietarios asesorados; viviendas turísticas identificadas; evolución de residencia permanente.
Observaciones	La actuación debe diferenciar claramente vivienda vacía, vivienda cerrada estacional, vivienda turística, segunda residencia y vivienda en ruina.

FTI-08. Mejora integral del espacio público histórico y accesibilidad

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles. Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial.
Líneas asociadas	LA3.1 Mejora integral del espacio público histórico. LA3.2 Itinerarios accesibles, movilidad cotidiana y servicios urbanos. LA3.6 Gestión de residuos, carga y descarga, emergencias y servicios municipales.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico identifica problemas de pavimentos, accesibilidad, calles estrechas, pendientes, regateras, soportales, carga y descarga, aparcamientos, residuos y emergencias. Plasencia, Cáceres, Trujillo y Coria presentan presión de uso y logística urbana; La Vera y Sierra de Gata presentan calles estrechas, pendientes, regateras y accesibilidad condicionada; Hervás, Valencia de Alcántara y Guadalupe requieren actuaciones específicas en barrios históricos y recorridos de visita.
Objetivo operativo	Mejorar la calidad, accesibilidad y funcionalidad del espacio público histórico como soporte de vida cotidiana, actividad económica y patrimonio.
Actuaciones incluidas	Pavimentación compatible; itinerarios accesibles; mejora de plazas; recuperación de soportales y regateras; drenaje; mobiliario; iluminación; señalética; carga y descarga; residuos; aparcamientos; accesos de emergencia; adaptación de edificios públicos.
Ámbitos prioritarios	Plaza Mayor de Plasencia; Plaza de Extremadura y soportales de Cabezuela; Barrio Judío de Hervás; Barrio Gótico de Valencia de Alcántara; espacios centrales de Valverde de la Vera; calles de Robledillo de Gata, Gata, Garganta la Olla y Villanueva de la Vera; recorridos de Guadalupe, Coria, Trujillo y Cáceres.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; Mancomunidades; empresas de servicios; vecinos; comerciantes; hostelería; técnicos de accesibilidad; Patrimonio.
Requisitos previos	Diagnóstico de pavimentos y redes; cartografía de accesibilidad; identificación de itinerarios prioritarios; coordinación con redes bajo rasante; proyecto técnico; autorización patrimonial cuando proceda.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 en ámbitos centrales deteriorados o con problemas de seguridad; Prioridad 2 en mejoras progresivas de accesibilidad.
Horizonte temporal	Corto y medio plazo.
Indicadores	Metros de itinerarios mejorados; plazas intervenidas; puntos críticos de accesibilidad resueltos; pavimentos renovados; actuaciones coordinadas con redes; reducción de incidencias de servicios.
Observaciones	Las actuaciones de pavimentación deben coordinarse previamente con saneamiento, abastecimiento, pluviales, electricidad, alumbrado y telecomunicaciones.

FTI-09. Infraestructuras compatibles, redes, fibra y transición energética

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles. Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión.
Líneas asociadas	LA3.3 Integración de fibra óptica, cableado y telecomunicaciones. LA3.4 Redes urbanas, saneamiento, abastecimiento, pluviales, alumbrado y pavimentos. LA3.5 Energía renovable, autoconsumo y climatización compatible. LA6.4 Protocolos con empresas suministradoras.
Justificación diagnóstica	Las fichas identifican conflictos transversales con fibra óptica, cableado, placas solares, climatización, saneamiento, abastecimiento, alumbrado, pavimentos y coordinación con suministradoras. Trujillo, Pasarón de la Vera, Villanueva de la Vera, Gata, Hervás, Valencia de Alcántara, Cáceres, Coria, Guadalupe y Granadilla muestran situaciones especialmente relevantes.
Objetivo operativo	Integrar infraestructuras contemporáneas en los Conjuntos Históricos sin deteriorar sus valores patrimoniales y garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad, conectividad y eficiencia.
Actuaciones incluidas	Protocolos de fibra; soterramiento o integración progresiva; retirada de cableado obsoleto; canalizaciones compartidas; criterios para cajas y registros; reposición de pavimentos; criterios para placas solares; comunidades energéticas; climatización y aerotermia integradas; alumbrado eficiente; saneamiento y pluviales.
Ámbitos prioritarios	Toda la red provincial. Prioridad específica en municipios con conflictos documentados de fibra, energía o redes; prioridad singular en Granadilla por carencias básicas de agua, saneamiento, energía estable y fibra.
Agentes implicados	Diputación; Junta de Extremadura; Ayuntamientos; empresas suministradoras; Confederaciones Hidrográficas cuando proceda; oficina técnica patrimonial; Patrimonio; propietarios.
Requisitos previos	Protocolo provincial; identificación de suministradoras; inventario de redes visibles; cartografía de infraestructuras; criterios patrimoniales; coordinación con proyectos de espacio público.
Prioridad orientativa	Prioridad 1 para protocolos, fibra, energía y carencias básicas; Prioridad 2 para programas de renovación integral de redes.
Horizonte temporal	Corto plazo para protocolos; medio plazo para ejecución progresiva.
Indicadores	Protocolos aprobados; metros de cableado retirado o integrado; actuaciones de fibra ejecutadas; instalaciones energéticas compatibles autorizadas; pavimentos repuestos correctamente; incidencias con suministradoras reducidas.
Observaciones	En materia energética deben contemplarse soluciones diversas: cubiertas no visibles, integración cromática, autoconsumo compartido, comunidades energéticas y equipamientos situados fuera del ámbito protegido.

FTI-10. Bordes urbanos, accesos, aparcamientos y paisaje inmediato

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial. Eje 3. Espacio público, accesibilidad e infraestructuras compatibles. Eje 5. Turismo sostenible.
Líneas asociadas	LA4.1 Tratamiento de bordes urbanos, accesos y aparcamientos. LA4.3 Integración de paisajes agrícolas, huertas, bancales, caminos y visuales.
Justificación diagnóstica	Los bordes urbanos condicionan la percepción, accesibilidad, movilidad, turismo y relación paisajística de los Conjuntos Históricos. La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla muestran situaciones donde accesos, aparcamientos, laderas, traseras, gargantas, riberas, campiñas o embalse son parte esencial del diagnóstico. La cartografía auxiliar disponible representa visualmente varias delimitaciones y relaciones con el entorno inmediato, aunque debe contrastarse con fuentes oficiales.
Objetivo operativo	Mejorar la integración paisajística, funcional y patrimonial de los bordes urbanos, accesos, aparcamientos y espacios de transición.
Actuaciones incluidas	Aparcamientos perimetrales; tratamiento de accesos; integración de medianeras y traseras; miradores; recorridos de borde; señalética; espacios de acogida; iluminación; integración de residuos; tratamiento de entornos de muralla; conexión con rutas paisajísticas.
Ámbitos prioritarios	Robledillo de Gata, Gata, Hoyos, municipios de La Vera, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Valencia de Alcántara, Galisteo, Coria, Trujillo y Granadilla.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; Mancomunidades; organismos ambientales; propietarios de terrenos; empresas de turismo; Patrimonio.
Requisitos previos	Cartografía de bordes; identificación de accesos y aparcamientos; análisis paisajístico; titularidad de suelos; estudio de movilidad; coordinación con planeamiento y protección patrimonial.
Prioridad orientativa	Prioridad 2, con prioridad 1 si existe riesgo, saturación turística o afección a seguridad.
Horizonte temporal	Medio plazo.
Indicadores	Bordes intervenidos; aparcamientos ordenados; accesos mejorados; traseras tratadas; miradores habilitados; presión de aparcamiento reducida; recorridos conectados.
Observaciones	Los aparcamientos y accesos deben diseñarse como piezas de paisaje, no como espacios residuales.

FTI-11. Riberas, gargantas, cauces y adaptación territorial frente a riesgos

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 4. Paisaje, bordes urbanos y adaptación territorial. Eje 3. Infraestructuras compatibles.
Líneas asociadas	LA4.2 Riberas, gargantas, cauces y espacios fluviales. LA4.4 Adaptación territorial y prevención de riesgos.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico identifica relaciones relevantes entre Conjuntos Históricos y espacios de agua, laderas, monte, escorrentías, incendios o afecciones hidráulicas. Robledillo de Gata presenta afección del dominio público hidráulico del río Árrago; Villanueva de la Vera identifica presión turística sobre gargantas; Cuacos de Yuste y Gata incorporan condicionantes de incendios; Granadilla se relaciona directamente con el embalse de Gabriel y Galán y la Confederación Hidrográfica del Tajo.
Objetivo operativo	Integrar la gestión de riberas, gargantas, cauces, laderas y riesgos territoriales en la regeneración de los Conjuntos Históricos.
Actuaciones incluidas	Cartografía de riesgos; gestión de gargantas y zonas de baño; control de residuos y aparcamientos; drenaje y escorrentías; prevención de incendios periurbanos; gestión de vegetación; coordinación con Confederaciones; mejora de accesos de emergencia; recorridos fluviales interpretados.
Ámbitos prioritarios	La Vera, Sierra de Gata, Cabezuela del Valle, Guadalupe, Hervás, Robledillo de Gata y Granadilla.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; Confederaciones Hidrográficas; organismos ambientales; Protección Civil; Mancomunidades; propietarios; empresas turísticas.
Requisitos previos	Cartografía sectorial; identificación de zonas de riesgo; coordinación con organismos de cuenca; inventario de puntos críticos; análisis de capacidad de acogida; proyectos técnicos cuando proceda.
Prioridad orientativa	Prioridad 2, con prioridad 1 en ámbitos con riesgo directo o afección básica a infraestructuras.
Horizonte temporal	Medio plazo; actuaciones urgentes a corto plazo cuando exista riesgo.
Indicadores	Puntos críticos identificados; actuaciones de prevención ejecutadas; espacios fluviales ordenados; incidencias por residuos o saturación reducidas; autorizaciones sectoriales coordinadas.
Observaciones	Esta ficha requiere especial prudencia: las actuaciones concretas deberán apoyarse en cartografía sectorial y autorización de organismos competentes.

FTI-12. Turismo sostenible, interpretación patrimonial y economía local

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 5. Economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional. Eje 4. Paisaje y bordes urbanos. Eje 2. Vivienda y habitabilidad.
Líneas asociadas	LA5.1 Turismo sostenible y capacidad de acogida. LA5.2 Señalética, interpretación y rutas. LA5.3 Comercio local y producto de proximidad. LA5.4 Gestión de eventos y convivencia.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico diferencia entre municipios con presión turística, municipios con bajo retorno económico local y municipios con recursos dispersos pendientes de articulación. Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe y Cáceres presentan presión o alta intensidad turística; Cuacos de Yuste y Valverde de la Vera muestran dificultad de retorno económico local; Valencia de Alcántara requiere articular Barrio Gótico, castillo, dólmenes, campiña, pedanías y frontera portuguesa.
Objetivo operativo	Orientar el turismo y la actividad económica hacia un modelo compatible con residencia, comercio local, servicios de proximidad, paisaje y conservación patrimonial.
Actuaciones incluidas	Diagnóstico de capacidad de acogida; señalética integrada; rutas patrimoniales y paisajísticas; interpretación de barrios históricos; apoyo al comercio local; producto de proximidad; gestión de eventos; control de presión turística en gargantas; estrategias de desestacionalización; seguimiento de vivienda turística.
Ámbitos prioritarios	Villanueva de la Vera, Robledillo de Gata, Hervás, Guadalupe, Cáceres, Plasencia, Trujillo, Coria, Cuacos de Yuste, Valverde de la Vera, Valencia de Alcántara y Granadilla.
Agentes implicados	Ayuntamientos; Diputación; Junta de Extremadura; oficinas de turismo; comercios; hostelería; asociaciones locales; propietarios; empresas turísticas; agentes culturales; Mancomunidades.
Requisitos previos	Inventario de recursos; diagnóstico de alojamientos y vivienda turística; análisis de comercio local; identificación de rutas; estrategia de señalética; coordinación con turismo y patrimonio.
Prioridad orientativa	Prioridad 2.
Horizonte temporal	Corto plazo para señalética y rutas piloto; medio plazo para estrategias integradas.
Indicadores	Rutas creadas; recursos interpretados; comercios adheridos; eventos regulados; visitantes gestionados; presión sobre espacios naturales reducida; retorno económico local estimado.
Observaciones	El turismo debe reforzar la vida cotidiana, no sustituirla. En municipios con pérdida residencial, las actuaciones turísticas deberán coordinarse con vivienda y comercio local.

FTI-13. Sistema provincial de información, cartografía e indicadores

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 6. Gobernanza, asistencia técnica e información para la gestión. Todos los ejes de forma transversal.
Líneas asociadas	LA6.2 Sistema provincial de información, cartografía e indicadores. LA2.1 Inventario de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo.
Justificación diagnóstica	El diagnóstico confirma que la información municipal es desigual. Algunos municipios disponen de cartografía, catálogos o documentación avanzada, mientras otros cuentan con información parcial, no editable o dispersa. La metodología del Plan ya plantea el uso de cartografía base, apoyo SIG, matriz de diagnóstico, repositorio, control de versiones e indicadores como instrumentos técnicos de trabajo.
Objetivo operativo	Crear una base de información común, actualizable y útil para priorizar actuaciones, coordinar inversiones y hacer seguimiento del Plan.
Actuaciones incluidas	Base cartográfica de los 19 municipios; delimitaciones de Conjuntos Históricos; inventario de vivienda vacía; inmuebles en riesgo; redes; pavimentos; accesibilidad; turismo; bordes urbanos; riesgos; proyectos; indicadores; repositorio documental; cuadro de mando provincial.
Ámbitos prioritarios	Toda la red provincial, con prioridad en municipios sin cartografía operativa, sin inventarios actualizados o con información dispersa.
Agentes implicados	Diputación; Ayuntamientos; Junta de Extremadura; Mancomunidades; equipo SIG; oficinas técnicas; Patrimonio; organismos sectoriales.
Requisitos previos	Definición de capas mínimas; recopilación documental; criterios de actualización; responsables de carga de datos; coordinación con IDE provincial y fuentes oficiales.
Prioridad orientativa	Prioridad 1.
Horizonte temporal	Corto plazo para base inicial; medio y largo plazo para actualización periódica.
Indicadores	Municipios incorporados al sistema; capas disponibles; fichas actualizadas; inventarios creados; indicadores activos; actuaciones vinculadas a cartografía.
Observaciones	La cartografía auxiliar BIC CC_RED.pdf es útil como base gráfica inicial, pero debe actualizarse para incorporar Hoyos y contrastarse con delimitaciones oficiales y planeamiento vigente.

FTI-14. Hoja de ruta específica para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla

Campo	Contenido
Ejes estratégicos vinculados	Eje 1. Conservación activa. Eje 3. Infraestructuras compatibles. Eje 4. Paisaje y adaptación territorial. Eje 5. Turismo sostenible. Eje 6. Gobernanza.
Líneas asociadas	LA6.6 Hoja de ruta específica para Granadilla. LA1.5 Murallas y grandes inmuebles. LA3.4 Redes urbanas e infraestructuras. LA4.1 Bordes y accesos. LA4.2 Embalse, cauces y afecciones hidráulicas. LA5.2 Interpretación patrimonial.
Justificación diagnóstica	Granadilla es un caso singular dentro de la red. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el Poblado de Granadilla, antiguo asentamiento medieval amurallado, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal. La ficha identifica la intervención de múltiples agentes, carencias de agua potable, saneamiento, energía estable, fibra, servicios al visitante, accesibilidad y necesidad de coordinación entre Plan Director, futuro instrumento de protección y uso público.
Objetivo operativo	Definir una hoja de ruta propia para Granadilla, diferenciada de los cascos históricos habitados, que ordene conservación, infraestructuras básicas, uso público, educación, turismo cultural, memoria social y gobernanza interadministrativa.
Actuaciones incluidas	Mesa de coordinación interadministrativa; integración del Plan Director; definición de futuro Plan Especial o instrumento equivalente; inventario de edificios; programación de conservación; agua potable; saneamiento; depuración; energía estable; fibra óptica; accesos; aparcamientos; servicios al visitante; centro de interpretación; señalética; recorridos; seguridad; coordinación con Confederación Hidrográfica del Tajo.
Ámbitos prioritarios	Poblado de Granadilla, recinto amurallado, entorno exterior, accesos, cementerio, posible centro de interpretación, relación con embalse de Gabriel y Galán y servicios de soporte.
Agentes implicados	Ayuntamiento de Zarza de Granadilla; OAPN; TRAGSA; Ministerio competente; Junta de Extremadura; Diputación de Cáceres; Patrimonio; Confederación Hidrográfica del Tajo; Obispado; programas educativos; agentes turísticos y culturales.
Requisitos previos	Disponibilidad del Plan Director; identificación de titularidades; delimitación de competencias; diagnóstico de infraestructuras; acuerdos interadministrativos; cartografía actualizada; definición de modelo de uso público.
Prioridad orientativa	Prioridad 1.
Horizonte temporal	Corto plazo para mesa de coordinación y diagnóstico de infraestructuras; medio plazo para proyectos prioritarios; largo plazo para consolidación del modelo de uso público.
Indicadores	Mesa creada; reuniones celebradas; Plan Director integrado; infraestructuras básicas definidas; proyectos priorizados; actuaciones ejecutadas; visitantes gestionados; edificios intervenidos; servicios al visitante implantados.
Observaciones	Granadilla no debe tratarse como un caso residencial ordinario. Las categorías de vivienda vacía, alquiler estable o comercio local no resultan aplicables en los mismos términos que en el resto de municipios.

6.4.4. | Síntesis de prioridad de las fichas tipo

Tabla 6.4.4 Prioridad orientativa de las fichas tipo de intervención

Código	Ficha tipo	Prioridad orientativa	Horizonte principal
FTI-01	Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal	Prioridad 1	Corto-medio plazo
FTI-02	Planes Especiales, catálogos e instrumentos de protección	Prioridad 1	Medio plazo
FTI-03	Guía supramunicipal de intervención	Prioridad 1	Corto plazo
FTI-04	Conservación preventiva de inmuebles en riesgo	Prioridad 1	Corto-medio plazo
FTI-05	Murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles	Prioridad 2	Medio-largo plazo
FTI-06	Rehabilitación de vivienda tradicional	Prioridad 1	Corto-medio plazo
FTI-07	Activación de vivienda vacía y alquiler estable	Prioridad 2	Medio plazo
FTI-08	Mejora integral del espacio público y accesibilidad	Prioridad 1-2	Corto-medio plazo
FTI-09	Infraestructuras compatibles, redes y energía	Prioridad 1	Corto-medio plazo
FTI-10	Bordes urbanos, accesos y paisaje inmediato	Prioridad 2	Medio plazo
FTI-11	Riberas, gargantas, cauces y riesgos	Prioridad 2	Medio plazo
FTI-12	Turismo sostenible, interpretación y economía local	Prioridad 2	Medio plazo
FTI-13	Sistema provincial de información e indicadores	Prioridad 1	Corto-medio plazo
FTI-14	Hoja de ruta específica para Granadilla	Prioridad 1	Corto-medio-largo plazo

6.4.5. | Conclusión del apartado

Las fichas tipo de intervención permiten convertir la estrategia del Plan en un marco operativo aplicable. Su finalidad es ordenar actuaciones, facilitar encargos técnicos, orientar programas de financiación y asegurar que las intervenciones futuras mantengan coherencia con el diagnóstico integrado.

La cartera propuesta combina actuaciones estructurales —oficina técnica, Planes Especiales, catálogos, inventarios, guía de intervención, sistema de información e indicadores— con actuaciones físicas y funcionales —rehabilitación, conservación preventiva, espacio público, infraestructuras, bordes urbanos, turismo sostenible y actuación singular en Granadilla—.

Desde una lectura técnica, las fichas de mayor capacidad de desbloqueo son la **oficina técnica patrimonial, el programa de Planes Especiales, la guía supramunicipal de intervención, los inventarios de vivienda e inmuebles en riesgo, la integración de infraestructuras contemporáneas y la hoja de ruta específica de Granadilla**. Estas actuaciones no resuelven por sí solas todos los problemas, pero crean las condiciones necesarias para que las actuaciones posteriores puedan ejecutarse con mayor claridad, coordinación y viabilidad.

El siguiente apartado desarrolla los **instrumentos de financiación potenciales**, diferenciando entre financiación para instrumentos técnicos, rehabilitación, espacio público, infraestructuras, turismo sostenible, eficiencia energética, vivienda, paisaje, gobernanza y casos singulares.

6.5. | Instrumentos de financiación potenciales

La implementación del Plan de Acción requerirá combinar distintas fuentes de financiación, asistencia técnica y cooperación institucional. Dada la diversidad de actuaciones previstas —instrumentos de protección, rehabilitación de vivienda, conservación patrimonial, espacio público, infraestructuras, turismo sostenible, paisaje, gobernanza e información— no existe una única línea financiera capaz de cubrir el conjunto de necesidades detectadas.

Por ello, el Plan plantea una estrategia de financiación **multifuente, escalable y por fases**, que permita adaptar cada actuación al instrumento más adecuado según su naturaleza, titularidad, grado de madurez técnica, urgencia, coste estimado, capacidad municipal y disponibilidad de convocatorias.

El enfoque metodológico del Plan ya prevé que la fase de Plan de Acción incorpore líneas priorizadas, fichas tipo, fases, requisitos, agentes y posibles fuentes de financiación, manteniendo la trazabilidad entre diagnóstico, estrategia y acción.

La financiación deberá entenderse como un proceso de programación continua, no como una relación cerrada de subvenciones. Las convocatorias públicas cambian en el tiempo, por lo que cualquier referencia a programas concretos deberá verificarse antes de presentar solicitudes o formular presupuestos definitivos.

6.5.1. | Principios para la estrategia financiera del Plan

La financiación de las actuaciones deberá apoyarse en los siguientes principios:

1. Trazabilidad entre diagnóstico, actuación y financiación.

Cada solicitud de financiación deberá justificar claramente qué problema detectado resuelve, a qué eje estratégico responde y qué resultados espera producir.

2. Madurez técnica previa.

Las actuaciones con mayor probabilidad de financiación serán aquellas que cuenten con memoria técnica, proyecto, inventario, titularidad clara, autorización sectorial o acuerdo institucional previo.

3. Programación por fases.

Muchas actuaciones deberán plantearse en fases: diagnóstico, redacción técnica, proyecto, autorización, ejecución y seguimiento. Esta secuencia es especialmente importante en Planes Especiales, rehabilitación de inmuebles, murallas, redes, espacio público y Granadilla.

4. Cofinanciación y complementariedad.

Será habitual combinar aportaciones municipales, provinciales, autonómicas, estatales, europeas o privadas. El Plan debe facilitar esa combinación, evitando duplicidades y procurando que cada fuente financie el tipo de gasto para el que resulta más adecuada.

5. Escala supramunicipal.

Algunas actuaciones pueden ganar viabilidad si se formulan a escala provincial o comarcal: oficina técnica patrimonial, guías de intervención, inventarios, cartografía, protocolos con suministradoras, indicadores o programas piloto.

6. Priorización de actuaciones estructurales.

Antes de acometer intervenciones físicas dispersas, conviene financiar herramientas que desbloqueen el sistema: Planes Especiales, catálogos, inventarios, asistencia técnica, guías y proyectos maduros.

7. Verificación de elegibilidad.

Cada línea de financiación deberá analizarse en función de beneficiarios admisibles, titularidad del bien, ámbito territorial, régimen de ayudas de Estado, compatibilidad con otras subvenciones, plazos, gastos elegibles y obligaciones de justificación.

6.5.2. | Familias de instrumentos de financiación potenciales

El Plan identifica las siguientes familias de financiación potencial, sin perjuicio de otras líneas que puedan habilitarse en futuras convocatorias.

Tabla 6.5.1 Familias de financiación potencial

Familia de financiación	Tipo de actuaciones financiables	Observaciones para el Plan
Financiación provincial	Asistencia técnica, estudios, proyectos, pequeñas obras, apoyo municipal, cartografía, inventarios, coordinación de red.	Especialmente adecuada para actuaciones supramunicipales, apoyo a municipios pequeños y proyectos piloto.
Financiación autonómica en patrimonio cultural	Conservación, mantenimiento, restauración, protección y gestión de bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico y cultural.	Especialmente relevante para BIC, bienes inventariados o catalogados.

Familia de financiación	Tipo de actuaciones financiadas	Observaciones para el Plan
Financiación autonómica y estatal en vivienda y rehabilitación	Rehabilitación de vivienda, accesibilidad, eficiencia energética, vivienda en ámbito rural, mejora estructural y habitabilidad.	Adecuada para programas de vivienda tradicional, alquiler estable y rehabilitación residencial.
Fondos europeos FEDER	Desarrollo territorial sostenible, infraestructuras, eficiencia, innovación, sostenibilidad, digitalización y actuaciones urbanas o territoriales.	Requiere encaje en prioridades del programa y madurez técnica suficiente.
Fondos FEADER / LEADER	Desarrollo rural, servicios básicos, patrimonio rural, renovación de poblaciones, economía local, innovación social y dinamización.	Especialmente útil para municipios rurales y actuaciones no productivas o productivas vinculadas al territorio.
Programas de turismo sostenible	Señalética, rutas, interpretación, capacidad de acogida, digitalización turística, sostenibilidad y competitividad del destino.	Adecuado para actuaciones comarcales o provinciales vinculadas a turismo cultural y de naturaleza.
Programas estatales de patrimonio histórico	Conservación, restauración, rehabilitación, consolidación y puesta en valor de bienes inmuebles del Patrimonio Histórico Español.	Especialmente relevantes para grandes bienes, murallas, recintos defensivos o inmuebles BIC.
Eficiencia energética y autoconsumo	Autoconsumo, comunidades energéticas, sistemas térmicos renovables, eficiencia energética y transición energética compatible.	Debe coordinarse con criterios patrimoniales, visibilidad, cubiertas, instalaciones compartidas o ubicaciones alternativas.
Convenios interadministrativos	Actuaciones complejas con varios titulares o competencias: murallas, grandes inmuebles, Granadilla, redes, cauces o equipamientos.	Requieren acuerdos específicos, reparto de funciones y programación plurianual.
Colaboración público-privada	Rehabilitación de vivienda, cesiones de uso, grandes inmuebles, locales, actividad económica, turismo, comercio y producto local.	Debe apoyarse en seguridad jurídica, incentivos, acompañamiento técnico y criterios patrimoniales claros.

La Junta de Extremadura cuenta con líneas orientadas a municipios y entidades locales menores para actuaciones en bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico y cultural, con requisitos vinculados a bienes BIC, bienes incoados, inventariados o catalogados urbanísticamente.

En materia de vivienda, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 contempla ayudas para obras de mejora, accesibilidad y rehabilitación energética, mientras que la Junta de Extremadura mantiene programas autonómicos de rehabilitación de vivienda en el ámbito rural, dirigidos a viviendas o inmuebles situados en municipios o núcleos de hasta 10.000 habitantes.

El Programa Extremadura FEDER 2021-2027 se orienta al desarrollo socioeconómico regional y a un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, por lo que puede constituir un marco potencial para actuaciones vinculadas a sostenibilidad, infraestructuras, digitalización, eficiencia, desarrollo territorial o regeneración urbana, siempre que exista encaje en prioridades y convocatorias concretas.

Las ayudas LEADER en Extremadura, dentro del marco PEPAC 2023-2027, incluyen convocatorias de grupos de acción local para proyectos productivos y no productivos relacionados, entre otros, con servicios básicos, renovación de poblaciones, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio rural, innovación social y dinamización económica.

En materia de patrimonio histórico estatal, las bases reguladoras del Programa 2 % Cultural aprobadas en 2026 contemplan ayudas para actuaciones de conservación, enriquecimiento, restauración, rehabilitación, consolidación y puesta en valor de bienes inmuebles del Patrimonio Histórico Español, incluyendo bienes BIC o equivalentes.

Los instrumentos turísticos deberán verificarse en función de convocatorias vigentes. Como referencia, el marco de Planes de Sostenibilidad Turística en Destino y Actuaciones de Cohesión entre Destinos en Extremadura ha incluido actuaciones como Extremadura Destino Experiencial, Corredor Vía de la Plata-Camino Mozárabe y Corredor Ambiental UNESCO, lo que evidencia la posible relación entre turismo, patrimonio, sostenibilidad y territorio.

Las líneas de autoconsumo y sistemas térmicos renovables deberán utilizarse con cautela en Conjuntos Históricos, ya que su elegibilidad económica debe compatibilizarse con criterios patrimoniales, visuales y técnicos. La Junta de Extremadura recoge programas de incentivos en los que las ayudas pueden calcularse como porcentaje sobre costes subvencionables o mediante módulos, según el tipo de programa.

6.5.3. | Correspondencia entre fichas tipo e instrumentos de financiación

Tabla 6.3.1 Relación orientativa entre fichas tipo e instrumentos de financiación potenciales

Ficha tipo	Instrumentos de financiación potenciales	Observaciones
FTI-01. Oficina técnica patrimonial provincial o comarcal	Diputación de Cáceres; Junta de Extremadura; fondos europeos vinculados a gobernanza, asistencia técnica o reto demográfico; convenios interadministrativos.	Puede formularse como servicio provincial, piloto comarcal o asistencia técnica por lotes territoriales.
FTI-02. Planes Especiales, catálogos e instrumentos de protección	Diputación; Junta de Extremadura; ayudas a planeamiento; financiación municipal; posibles programas europeos de asistencia técnica.	Requiere definir municipios prioritarios y paquetes de redacción por tipologías.
FTI-03. Guía supramunicipal de intervención	Diputación; Junta de Extremadura; fondos de asistencia técnica; programas vinculados a Agenda 2030 o gobernanza.	Actuación de alta replicabilidad y bajo coste relativo frente a su impacto potencial.
FTI-04. Conservación preventiva de inmuebles en riesgo, cubiertas y fachadas	Junta de Extremadura en patrimonio; programas de rehabilitación; ayudas municipales/provinciales; propietarios; posibles fondos estatales si afecta a bienes elegibles.	Debe apoyarse en inventario y criterios de prioridad.
FTI-05. Murallas, recintos defensivos y grandes inmuebles patrimoniales	Programa 2 % Cultural; Junta de Extremadura; Diputación; convenios con titulares; fondos europeos; planes directores; colaboración público-privada.	Requiere proyectos maduros, titularidad clara, autorización patrimonial y programación plurianual.
FTI-06. Rehabilitación de vivienda tradicional y mejora de habitabilidad	Plan Estatal de Vivienda; programas autonómicos de vivienda rural; ayudas municipales/provinciales; propietarios; eficiencia energética compatible.	Debe priorizar residencia estable y vivienda habitual cuando proceda.
FTI-07. Activación de vivienda vacía, alquiler estable y mediación con propietarios	Programas de vivienda; fondos autonómicos; Diputación; Ayuntamientos; fórmulas de cesión; colaboración público-privada.	Requiere inventario residencial y mecanismos de mediación.
FTI-08. Mejora integral del espacio público histórico y accesibilidad	Diputación; Ayuntamientos; Junta; FEDER; accesibilidad; turismo sostenible; programas provinciales de obras.	Debe coordinar redes, pavimentos, drenaje, accesibilidad y mantenimiento.
FTI-09. Infraestructuras compatibles, redes, fibra y transición energética	FEDER; programas de eficiencia energética; autoconsumo; acuerdos con suministradoras; Diputación; Junta; Ayuntamientos.	Requiere protocolos previos y coordinación con empresas.
FTI-10. Bordes urbanos, accesos, aparcamientos y paisaje inmediato	Diputación; Ayuntamientos; FEDER; LEADER; turismo sostenible; fondos ambientales o de paisaje.	Especialmente relevante en municipios con presión turística o bordes paisajísticos sensibles.
FTI-11. Riberas, gargantas, cauces y riesgos	Confederaciones Hidrográficas; Junta; fondos ambientales; FEDER; turismo sostenible; prevención de riesgos; Ayuntamientos.	Requiere autorización sectorial y cartografía de riesgos.
FTI-12. Turismo sostenible, interpretación patrimonial y economía local	Turismo sostenible; LEADER; Diputación; Junta; fondos europeos; grupos de acción local; colaboración empresarial.	Debe diferenciar presión turística, bajo retorno económico y recursos dispersos.
FTI-13. Sistema provincial de información, cartografía e indicadores	Diputación; FEDER; Agenda 2030; fondos de digitalización; Junta; asistencia técnica.	Actuación transversal de alta prioridad para seguimiento del Plan.

Ficha tipo	Instrumentos de financiación potenciales	Observaciones
FTI-14. Hoja de ruta específica para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla	Convenios interadministrativos; OAPN/TRAGSA; Ministerio competente; Junta; Diputación; Confederación Hidrográfica del Tajo; Programa 2 % Cultural si procede; turismo sostenible.	Requiere tratamiento singular, al no tratarse de un casco histórico habitado convencional.

6.5.4. | Financiación según naturaleza de la actuación

Instrumentos técnicos, planeamiento e inventarios

Las actuaciones vinculadas a Planes Especiales, catálogos, delimitaciones, inventarios, guías, cartografía e indicadores deben financiarse prioritariamente mediante recursos públicos de asistencia técnica. Este bloque tiene una importancia estratégica elevada, porque permite desbloquear actuaciones posteriores de rehabilitación, espacio público, vivienda e infraestructuras.

Son actuaciones especialmente adecuadas para financiación provincial, autonómica o europea, al tratarse de herramientas supramunicipales o replicables. Su coste suele ser inferior al de las intervenciones físicas, pero su capacidad de impacto sobre la red es muy alta.

Actuaciones financiables orientativas:

- redacción o revisión de Planes Especiales;
- catálogos patrimoniales;
- delimitaciones y cartografía operativa;
- inventarios de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo;
- guías de intervención;
- sistema de indicadores;
- estudios de accesibilidad;
- planes directores de murallas o grandes inmuebles;
- estudios previos de viabilidad.

Instrumentos potenciales:

- Diputación de Cáceres;
- Junta de Extremadura;
- FEDER;
- programas de asistencia técnica;
- convenios interadministrativos;
- fondos vinculados a Agenda 2030, digitalización o gobernanza.

Conservación patrimonial, murallas y grandes inmuebles

Las actuaciones sobre bienes patrimoniales de especial relevancia —murallas, castillos, edificios BIC, grandes inmuebles, edificios religiosos, palacios, seminarios, conventos o recintos defensivos— pueden requerir financiación específica, mayor madurez técnica y acuerdos de titularidad.

El Programa 2 % Cultural y las ayudas autonómicas en patrimonio pueden ser especialmente relevantes para este tipo de actuaciones, siempre que el bien cumpla requisitos de elegibilidad y exista proyecto suficientemente desarrollado. Las ayudas autonómicas en patrimonio cultural se dirigen a municipios y entidades locales menores para actuaciones sobre bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico y cultural de Extremadura, mientras que el Programa 2 % Cultural estatal se orienta a conservación, restauración, rehabilitación, consolidación y puesta en valor de bienes inmuebles del Patrimonio Histórico Español.

Actuaciones financiables orientativas:

- consolidación de murallas;
- restauración de tramos defensivos;
- conservación de edificios BIC;
- recuperación de grandes inmuebles patrimoniales;
- intervención en cubiertas y estructuras;

- planes directores;
- estudios arqueológicos asociados;
- accesibilidad e interpretación de bienes visitables.

Requisitos habituales:

- titularidad clara o disponibilidad del bien;
- proyecto técnico;
- autorización patrimonial;
- presupuesto definido;
- viabilidad de mantenimiento;
- compromiso de uso público cuando proceda;
- compatibilidad con planeamiento y normativa sectorial.

Vivienda, rehabilitación y habitabilidad

La financiación de vivienda y rehabilitación debe orientarse a hacer viable la conservación residencial de los Conjuntos Históricos. El diagnóstico ha demostrado que la vivienda vacía, la ruina, la dificultad de rehabilitación y la falta de alquiler estable constituyen uno de los principales retos de la red.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 contempla líneas orientadas a reformas estructurales, accesibilidad y rehabilitación energética, y la Junta de Extremadura mantiene ayudas de rehabilitación de vivienda en el ámbito rural dirigidas a municipios o núcleos de población de hasta 10.000 habitantes.

Actuaciones financiables orientativas:

- rehabilitación de vivienda habitual;
- mejora de cubiertas y envolventes;
- accesibilidad interior;
- eficiencia energética compatible;
- rehabilitación con destino a alquiler estable;
- eliminación de infravivienda;
- adaptación de viviendas para personas mayores;
- recuperación de vivienda vacía;
- estudios técnicos previos y documentación de proyecto.

Condiciones de aplicación recomendadas:

- priorizar vivienda estable frente a uso turístico cuando exista pérdida residencial;
- vincular ayudas a criterios de conservación patrimonial;
- acompañar económicamente las exigencias de materiales compatibles;
- coordinar vivienda, Plan Especial, guía técnica y oficina patrimonial;
- evitar que las ayudas se limiten a mejora estética sin recuperación de uso.

Espacio público, accesibilidad e infraestructuras urbanas

Las actuaciones de espacio público, accesibilidad e infraestructuras deben financiarse mediante una combinación de fondos municipales, provinciales, autonómicos y europeos. Este bloque incluye pavimentos, redes, alumbrado, drenaje, saneamiento, abastecimiento, movilidad, accesibilidad, carga y descarga, residuos y servicios urbanos.

La financiación europea FEDER puede constituir un marco potencial para actuaciones de sostenibilidad, eficiencia, digitalización e infraestructuras, siempre que exista encaje en las prioridades del programa y en convocatorias concretas.

Actuaciones financiables orientativas:

- mejora integral de plazas y calles;
- pavimentación compatible;
- saneamiento, abastecimiento y pluviales;
- alumbrado eficiente;
- itinerarios accesibles;

- aparcamientos perimetrales;
- regulación de carga y descarga;
- puntos de residuos integrados;
- soterramiento o integración de redes;
- proyectos de accesibilidad en edificios públicos.

Criterio operativo clave: no financiar pavimentos sin coordinar previamente redes, drenaje, telecomunicaciones, alumbrado y futuras canalizaciones.

Telecomunicaciones, fibra, energía y transición digital

La integración de fibra óptica, cableado, autoconsumo, climatización, comunidades energéticas y eficiencia energética requiere combinar financiación técnica, acuerdos con empresas suministradoras y programas de transición energética o digital.

El Plan no debe plantear estas actuaciones como simples mejoras técnicas. En los Conjuntos Históricos son condiciones de habitabilidad, residencia, teletrabajo, comercio, turismo y permanencia de población.

Actuaciones financiables orientativas:

- canalizaciones compartidas;
- integración de fibra óptica;
- retirada de cableado obsoleto;
- alumbrado eficiente;
- comunidades energéticas;
- autoconsumo compartido;
- climatización compatible;
- estudios de visibilidad de cubiertas;
- protocolos con empresas suministradoras;
- digitalización de información e indicadores.

Instrumentos potenciales:

- programas de eficiencia energética;
- programas de autoconsumo y sistemas térmicos renovables;
- FEDER;
- acuerdos con suministradoras;
- fondos autonómicos;
- financiación municipal/provincial;
- colaboración público-privada.

Las líneas de autoconsumo o eficiencia energética deberán comprobarse en cada convocatoria vigente, especialmente en cuanto a beneficiarios admisibles, gastos elegibles, compatibilidad con bienes protegidos y condiciones de justificación.

Paisaje, bordes urbanos, riberas y riesgos

Las actuaciones sobre bordes urbanos, riberas, gargantas, cauces, laderas, bancales, accesos, aparcamientos, miradores y riesgos territoriales pueden financiarse a través de fondos territoriales, ambientales, turísticos, de desarrollo rural o de infraestructuras.

Las ayudas LEADER pueden resultar especialmente útiles para proyectos rurales no productivos vinculados a servicios básicos, renovación de poblaciones, rehabilitación del patrimonio rural, innovación social y dinamización territorial.

Actuaciones financiables orientativas:

- tratamiento de bordes urbanos;
- integración de aparcamientos;
- recorridos paisajísticos;
- recuperación de caminos históricos;
- mejora de riberas y gargantas;

- control de residuos en zonas de baño;
- miradores;
- accesos de emergencia;
- prevención de incendios;
- cartografía de riesgos;
- actuaciones de drenaje o escorrentía.

Requisitos habituales:

- titularidad o disponibilidad de suelo;
- compatibilidad ambiental;
- autorizaciones de Confederación Hidrográfica cuando proceda;
- informe patrimonial cuando afecte a Conjunto Histórico o entorno;
- proyecto técnico y plan de mantenimiento.

Turismo sostenible, interpretación y economía local

Las actuaciones de turismo sostenible deben financiarse con criterios de equilibrio funcional. No se trata solo de atraer visitantes, sino de reforzar comercio local, servicios de proximidad, producto local, señalética, interpretación, rutas, capacidad de acogida y convivencia con la residencia.

Los instrumentos de turismo sostenible pueden ser especialmente adecuados para señalética, interpretación, digitalización turística, rutas culturales y paisajísticas, gestión de visitantes, mejora de accesos y actuaciones de competitividad del destino. El marco de Planes de Sostenibilidad Turística en Destino y Actuaciones de Cohesión entre Destinos en Extremadura ha incorporado actuaciones de escala territorial vinculadas a destinos experienciales, corredores culturales y espacios UNESCO.

Actuaciones financieras orientativas:

- señalética patrimonial integrada;
- rutas culturales y paisajísticas;
- interpretación de barrios históricos;
- recorridos de murallas;
- turismo sefardí;
- rutas del agua y gargantas;
- promoción de producto local;
- apoyo al comercio de proximidad;
- gestión de eventos;
- estudios de capacidad de acogida;
- digitalización turística.

Criterio operativo clave: las actuaciones turísticas deberán coordinarse con vivienda, comercio local, espacio público, residuos, aparcamientos y capacidad de acogida.

Gobernanza, comunicación y pedagogía patrimonial

Las actuaciones de gobernanza, comunicación y pedagogía patrimonial pueden financiarse mediante programas provinciales, autonómicos, europeos o vinculados a Agenda 2030, desarrollo rural, innovación social o participación ciudadana.

El pliego del proyecto incorpora expresamente el Plan de Comunicación, Divulgación, Difusión y Participación de la Red de Conjuntos Históricos, lo que refuerza la conveniencia de coordinar estas actuaciones con la estrategia comunicativa general del proyecto.

Actuaciones financieras orientativas:

- guías para propietarios;
- jornadas de rehabilitación;
- campañas de comunicación;
- materiales divulgativos;
- participación en Planes Especiales;
- formación para técnicos y empresas;

- difusión de buenas prácticas;
- herramientas web;
- cuadros de mando e indicadores;
- reuniones de red.

6.5.5. | Requisitos de madurez para acceder a financiación

Para mejorar la capacidad de captación de fondos, cada actuación deberá avanzar progresivamente en su grado de madurez técnica y administrativa.

Figura 6.5.5. Escalera de madurez de actuaciones.

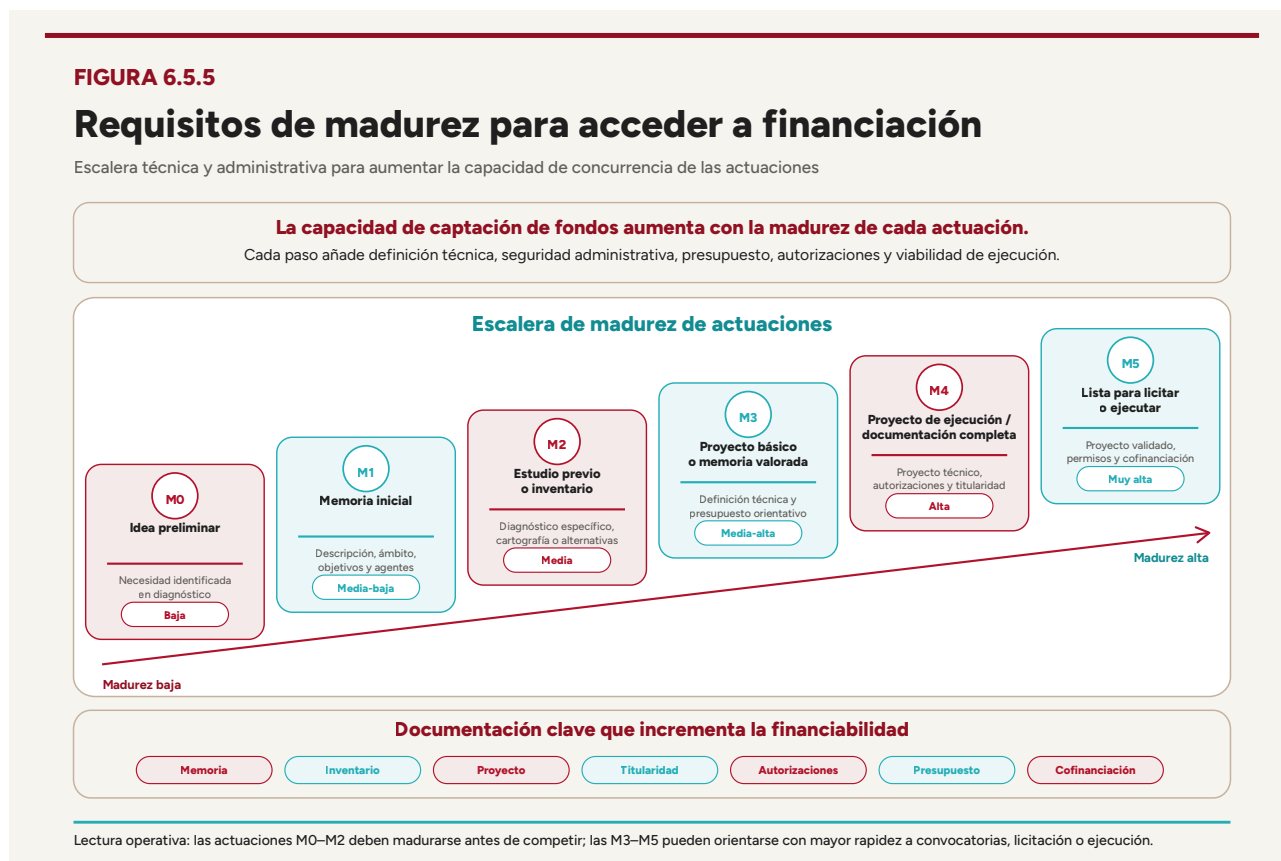


Tabla 6.5.5 Grados de madurez de actuaciones para financiación

Grado	Situación de la actuación	Capacidad de financiación
M0. Idea preliminar	Necesidad identificada en diagnóstico, sin memoria ni alcance definido.	Baja. Requiere desarrollo técnico previo.
M1. Memoria inicial	Descripción de la actuación, justificación, ámbito, objetivos y agentes.	Media-baja. Útil para buscar encaje en convocatorias.
M2. Estudio previo o inventario	Existe diagnóstico específico, cartografía, inventario o estudio de alternativas.	Media. Permite preparar proyecto o solicitud.
M3. Proyecto básico o memoria valorada	Existe definición técnica, presupuesto orientativo y alcance suficiente.	Media-alta. Puede concurrir a varias convocatorias.
M4. Proyecto de ejecución / documentación completa	Proyecto técnico, autorizaciones principales, titularidad clara y presupuesto.	Alta. Mayor capacidad de concurrencia.
M5. Actuación lista para licitar o ejecutar	Proyecto validado, financiación estructurada, permisos y cofinanciación disponibles.	Muy alta. Actuación prioritaria para convocatorias competitivas.

6.5.6. | Estrategia de captación financiera por fases

La captación de financiación deberá organizarse en tres fases.

Fase 1. Preparación y desbloqueo

Esta fase debe centrarse en actuaciones de alta capacidad estructural y coste relativamente contenido:

- oficina técnica patrimonial;
- guía supramunicipal de intervención;
- inventarios de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo;
- sistema de información y cartografía;
- priorización de Planes Especiales;
- protocolos con suministradoras;
- hoja de ruta de Granadilla.

Estas actuaciones preparan el terreno para captar financiación de mayor escala en fases posteriores.

Fase 2. Programas piloto e intervenciones prioritarias

Esta fase debe seleccionar actuaciones demostrativas en municipios o ámbitos con mayor urgencia o capacidad de réplica:

- rehabilitación de vivienda tradicional;
- ayudas a cubiertas y fachadas;
- mejora de espacios públicos centrales;
- integración de fibra y cableado;
- actuaciones de accesibilidad;
- recuperación de bordes urbanos;
- señalética e interpretación patrimonial;
- conservación preventiva de inmuebles en riesgo.

Los programas piloto deben diseñarse para poder replicarse posteriormente en otros municipios.

Fase 3. Consolidación y programación plurianual

Esta fase debe abordar actuaciones de mayor escala o complejidad:

- Planes Especiales completos;
- murallas y recintos defensivos;
- grandes inmuebles patrimoniales;
- infraestructuras urbanas integrales;
- actuaciones territoriales sobre gargantas, riberas o aparcamientos;
- programas estables de vivienda;
- sistemas de indicadores consolidados;
- modelo integral de uso público e infraestructuras en Granadilla.

6.5.7. | Relación entre instrumentos financieros y prioridades del Plan

Tabla 6.5.7 Prioridades del Plan y fuentes de financiación potenciales

Prioridad del Plan	Fuentes potenciales más adecuadas
Oficina técnica patrimonial	Diputación, Junta, fondos europeos de asistencia técnica, convenios interadministrativos.
Planes Especiales y catálogos	Diputación, Junta, Ayuntamientos, programas de asistencia técnica, fondos europeos si existe encaje.
Guía supramunicipal de intervención	Diputación, Junta, Agenda 2030, asistencia técnica.
Inventarios y sistema de información	Diputación, FEDER, Agenda 2030, digitalización, Junta.

Prioridad del Plan	Fuentes potenciales más adecuadas
Conservación preventiva	Junta de Extremadura, Diputación, Ayuntamientos, propietarios, patrimonio cultural.
Murallas y grandes inmuebles	Programa 2 % Cultural, Junta, Diputación, convenios con titulares, fondos europeos, colaboración público-privada.
Rehabilitación de vivienda tradicional	Plan Estatal de Vivienda, Junta, Ayuntamientos, Diputación, propietarios, eficiencia energética compatible.
Activación de vivienda vacía y alquiler estable	Programas de vivienda, Junta, Ayuntamientos, colaboración público-privada, incentivos fiscales o ayudas específicas.
Espacio público y accesibilidad	Diputación, Ayuntamientos, Junta, FEDER, accesibilidad, turismo sostenible.
Infraestructuras, fibra y energía	FEDER, autoconsumo, eficiencia energética, suministradoras, Diputación, Junta, Ayuntamientos.
Bordes, riberas y riesgos	FEDER, LEADER, fondos ambientales, Confederaciones, Junta, Diputación, Ayuntamientos.
Turismo sostenible e interpretación	Turismo sostenible, LEADER, Diputación, Junta, fondos europeos, grupos de acción local.
Granadilla	Convenios interadministrativos, OAPN/TRAGSA, Ministerio, Junta, Diputación, Confederación Hidrográfica, Programa 2 % Cultural si procede, turismo sostenible.

6.5.8. | Cautelas para la aplicación de instrumentos de financiación

La identificación de fuentes potenciales no implica que todas las actuaciones sean automáticamente financiables. Para evitar errores de programación, deberán considerarse las siguientes cautelas:

- No todas las líneas admiten los mismos beneficiarios.** Algunas están dirigidas a Ayuntamientos, otras a propietarios privados, entidades locales menores, comunidades, empresas, asociaciones o administraciones titulares.
- La titularidad del bien es determinante.** En bienes privados, religiosos, estatales o mixtos será necesario aclarar disponibilidad, cesión de uso, mantenimiento y capacidad de justificar la ayuda.
- Las actuaciones en BIC o Conjuntos Históricos requieren autorización patrimonial.** La financiación no exime del cumplimiento de la normativa patrimonial.
- Las actuaciones en cauces, riberas, gargantas o embalse pueden requerir autorización de Confederación Hidrográfica.**
- Las ayudas pueden ser incompatibles entre sí.** Será necesario revisar bases reguladoras y régimen de acumulación.
- La eficiencia energética debe ser compatible con la protección patrimonial.** No todas las soluciones subvencionables en edificios ordinarios serán admisibles en Conjuntos Históricos.
- Las convocatorias tienen plazos limitados.** El Plan debe preparar proyectos maduros antes de que se abra la financiación.
- Los costes de mantenimiento deben considerarse desde el inicio.** Una actuación financiada sin capacidad posterior de conservación puede perder eficacia.
- Las actuaciones turísticas deben evitar la pérdida de vida cotidiana.** La financiación turística debe reforzar comercio local, residencia, servicios y capacidad de acogida.
- Granadilla requiere un modelo específico de financiación y gobernanza.** No debe integrarse sin matices en programas ordinarios de vivienda o comercio local.

6.5.9. | Conclusión del apartado

La financiación del Plan de Acción deberá abordarse mediante una estrategia multifuente, progresiva y coordinada. Las necesidades detectadas en la red provincial son demasiado diversas para depender de una única convocatoria o administración.

Desde una lectura operativa, las primeras actuaciones a financiar deberían ser aquellas que permiten desbloquear la regeneración posterior: oficina técnica patrimonial, Planes Especiales, catálogos, guía supramunicipal, inventarios, sistema de información, protocolos con suministradoras y hoja de ruta de Granadilla.

A partir de esa base, el Plan podrá activar programas de rehabilitación, conservación preventiva, espacio público, infraestructuras, turismo sostenible, bordes urbanos, riberas, riesgos y grandes inmuebles patrimoniales.

La clave será preparar proyectos maduros, técnicamente justificados y alineados con el diagnóstico. Cuanto mayor sea la claridad sobre problema, ámbito, titularidad, proyecto, autorización, coste, beneficiarios e indicadores, mayor será la capacidad de captar financiación y ejecutar actuaciones de forma efectiva.

El capítulo siguiente desarrollará la **hoja de ruta de implementación**, estableciendo fases de implantación, cronograma orientativo, sistema de seguimiento e indicadores.



PLAN DE REGENERACIÓN SOSTENIBLE DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS PROVINCIALES

7 | HOJA DE RUTA DE IMPLEMENTACIÓN

Implementación de Agenda 2030 en la Red de Conjuntos Históricos

Diputación de Cáceres. Área de Desarrollo Sostenible y Turismo.

Mayo 2026

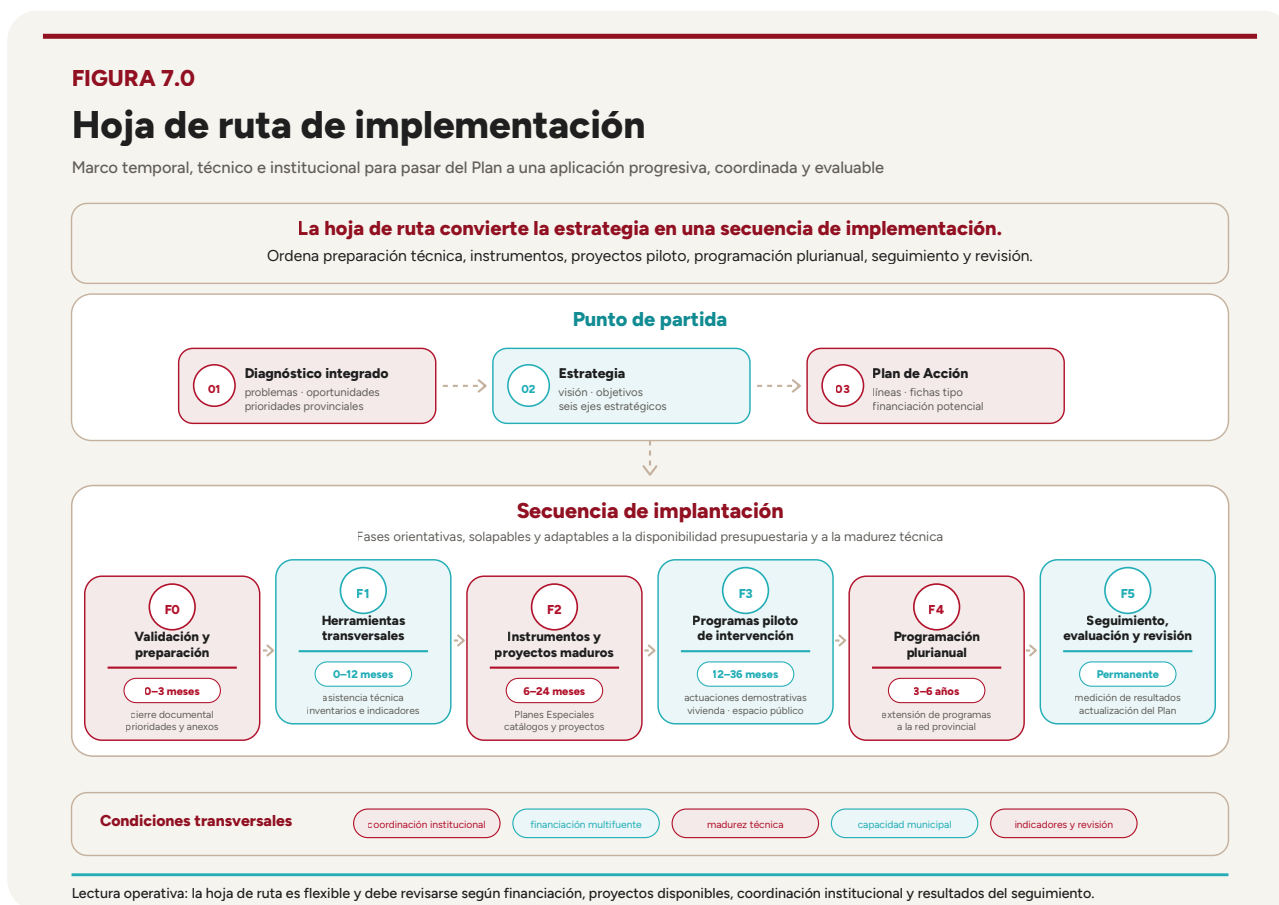
La Hoja de Ruta de Implementación define la secuencia orientativa para poner en marcha el Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales de Cáceres. Su finalidad es establecer un marco temporal, técnico e institucional que permita pasar del diagnóstico, la estrategia y el Plan de Acción a una aplicación progresiva, coordinada y evaluable.

El Plan se concibe como un instrumento estratégico supramunicipal, no como un proyecto cerrado de ejecución inmediata. Por ello, su implementación debe organizarse por fases, combinando actuaciones de preparación técnica, coordinación institucional, captación de financiación, ejecución de proyectos piloto, desarrollo de programas plurianuales y seguimiento periódico.

La metodología del Plan ya plantea una secuencia de trabajo orientada a la acción, con diagnóstico integrado, estrategia, Plan de Acción, fichas tipo, hoja de ruta, seguimiento, control de calidad y cierre documental. Asimismo, la estructura general prevista para el documento incorpora este capítulo como cierre operativo, con fases de implantación, cronograma orientativo, seguimiento, evaluación e indicadores.

La Hoja de Ruta debe entenderse como una herramienta flexible. Su aplicación dependerá de la disponibilidad presupuestaria, la madurez técnica de las actuaciones, la existencia de proyectos o inventarios previos, la coordinación entre administraciones, la capacidad municipal y la apertura de convocatorias de financiación.

Figura 7.0 Esquema de implementación del Plan.



7.1. | Fases de implantación

La implantación del Plan se estructura en seis fases. Estas fases no deben entenderse como compartimentos cerrados, ya que algunas actuaciones podrán solaparse en el tiempo. No obstante, permiten ordenar prioridades y evitar que la ejecución se limite a intervenciones aisladas sin una base técnica suficiente.

Tabla 7.1.1 Fases de implantación del Plan.

Fase	Denominación	Horizonte orientativo	Finalidad principal
Fase 0	Validación, ajuste documental y preparación institucional	0-3 meses	Cerrar el documento, validar prioridades, actualizar anexos, Mapas y criterios de seguimiento.
Fase 1	Puesta en marcha de herramientas transversales	0-12 meses	Activar asistencia técnica, inventarios, guía de intervención, cartografía e indicadores.
Fase 2	Instrumentos de protección y proyectos maduros	6-24 meses	Impulsar Planes Especiales, catálogos, revisiones y proyectos técnicos prioritarios.
Fase 3	Programas piloto de intervención	12-36 meses	Ejecutar actuaciones demostrativas en vivienda, espacio público, infraestructuras, turismo y bordes.
Fase 4	Programación plurianual y extensión a la red	3-6 años	Consolidar programas estables y extender actuaciones replicables a más municipios.
Fase 5	Seguimiento, evaluación y revisión del Plan	Permanente	Medir resultados, actualizar información, revisar prioridades y adaptar la hoja de ruta.

Fase 0. Validación, ajuste documental y preparación institucional

La primera fase debe centrarse en cerrar técnicamente el documento y preparar su aplicación institucional. No implica todavía ejecución física de actuaciones, sino validación, ordenación y ajuste final del Plan.

Esta fase deberá incluir:

- revisión final del documento por Diputación de Cáceres;
- contraste técnico con Junta de Extremadura y Ayuntamientos cuando proceda;
- definición de una primera relación de actuaciones prioritarias;
- identificación de responsables institucionales para la puesta en marcha.

Resultado esperado: disponer de un documento final coherente, validado y preparado para su presentación institucional y programación operativa.

Fase 1. Puesta en marcha de herramientas transversales

La segunda fase debe activar las herramientas con mayor capacidad de desbloqueo. Son actuaciones de carácter transversal que pueden beneficiar a toda la red provincial y que permiten preparar futuras intervenciones físicas o programas de ayuda.

Las actuaciones prioritarias de esta fase son:

- creación o diseño operativo de la **oficina técnica patrimonial provincial o comarcal**;
- elaboración de la **guía supramunicipal de intervención en arquitectura tradicional y paisaje urbano histórico**;
- puesta en marcha del **sistema provincial de información, cartografía e indicadores**;
- definición de criterios comunes para **fibra, cableado, placas solares, climatización y reposición de pavimentos**;
- inicio de inventarios de **vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo**;
- identificación de municipios prioritarios para Planes Especiales, revisiones o catálogos;
- constitución de una mesa técnica o grupo de seguimiento del Plan.

Esta fase es especialmente importante porque muchos municipios pequeños no disponen de capacidad técnica suficiente para iniciar por sí solos estos trabajos. La asistencia supramunicipal permitirá ordenar criterios y reducir la dependencia de respuestas aisladas municipio a municipio.

Resultado esperado: crear la base técnica común que permita pasar de diagnóstico a ejecución con mayor seguridad y coordinación.

Fase 2. Instrumentos de protección y proyectos maduros

La tercera fase debe centrarse en impulsar instrumentos y proyectos con capacidad de ejecución real. La prioridad será trabajar sobre actuaciones que ya cuenten con base documental, necesidad claramente diagnosticada o posibilidad de financiación.

Esta fase podrá incluir:

- redacción o reimpulso de Planes Especiales en municipios sin instrumento operativo;
- revisión de Planes Especiales vigentes en municipios donde se identifiquen desajustes;
- actualización de catálogos patrimoniales;
- delimitaciones cartográficas operativas;
- proyectos técnicos de conservación preventiva;
- proyectos de mejora de espacio público;
- estudios de accesibilidad;
- proyectos de redes, pavimentos e infraestructuras compatibles;
- Planes Directores de murallas o grandes inmuebles patrimoniales;
- hoja de ruta específica para **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**.

En esta fase será clave distinguir entre municipios que necesitan instrumentos desde cero y municipios que requieren revisión o actualización de herramientas existentes. Cáceres, Plasencia, Trujillo y Coria cuentan con una situación instrumental más desarrollada, aunque con necesidades de actualización o coordinación; otros municipios requieren instrumentos básicos de protección o catálogos operativos.

Resultado esperado: disponer de instrumentos, proyectos y memorias técnicas suficientes para concurrir a financiación y ejecutar actuaciones prioritarias.

Fase 3. Programas piloto de intervención

La cuarta fase debe activar actuaciones piloto en municipios o ámbitos representativos. Estos proyectos deberán tener carácter demostrativo y capacidad de réplica en otros Conjuntos Históricos.

Se recomienda seleccionar pilotos en función de:

- urgencia patrimonial;
- pérdida residencial;
- oportunidad de financiación;
- existencia de proyecto o memoria previa;
- capacidad de aprendizaje para otros municipios;
- equilibrio territorial entre comarcas;
- diversidad tipológica de la red.

Los programas piloto podrán abordar:

- rehabilitación de vivienda tradicional;
- ayudas a cubiertas y fachadas;
- recuperación de ámbitos centrales con pérdida funcional;
- mejora de pavimentos y accesibilidad;
- integración de fibra y cableado;
- tratamiento de bordes urbanos;
- señalética e interpretación patrimonial;
- activación de comercio local y producto de proximidad;
- gestión de presión turística o capacidad de acogida;
- actuaciones específicas en murallas o recintos defensivos.

Resultado esperado: comprobar modelos de intervención, generar buenas prácticas y preparar su extensión progresiva a otros municipios.

Fase 4. Programación plurianual y extensión a la red

La quinta fase debe convertir los programas piloto en actuaciones estables y replicables. En esta fase, el Plan debe pasar de iniciativas puntuales a una programación plurianual de inversiones, asistencia técnica y seguimiento.

Esta fase podrá incluir:

- extensión del programa de rehabilitación de vivienda tradicional;
- convocatoria periódica de ayudas a cubiertas, fachadas y accesibilidad;
- redacción progresiva de Planes Especiales;
- consolidación de la oficina técnica patrimonial;
- actuaciones integradas de espacio público y redes;
- programas de bordes urbanos, accesos y aparcamientos;
- proyectos de turismo sostenible y rutas patrimoniales;
- planes directores de murallas y grandes inmuebles;
- consolidación del sistema de información e indicadores;
- seguimiento de vivienda turística, segunda residencia y alquiler estable;
- programas comarcales en La Vera, Sierra de Gata, Valle del Jerte, Valle del Alagón y otros ámbitos.

Resultado esperado: consolidar una política provincial de regeneración patrimonial sostenible, estable y no dependiente únicamente de actuaciones aisladas.

Fase 5. Seguimiento, evaluación y revisión del Plan

La sexta fase debe mantenerse durante toda la vida del Plan. La regeneración de los Conjuntos Históricos no puede evaluarse únicamente al final de un periodo, sino mediante seguimiento periódico.

Esta fase deberá incluir:

- actualización anual o periódica de indicadores;
- revisión del estado de Planes Especiales, catálogos e inventarios;
- seguimiento de actuaciones ejecutadas;
- evaluación de ayudas concedidas;
- revisión de proyectos pendientes;
- actualización de cartografía;
- detección de nuevas oportunidades de financiación;
- informe periódico de seguimiento;
- revisión estratégica del Plan a medio plazo.

Resultado esperado: mantener el Plan vivo, actualizable y útil para la toma de decisiones.

7.2. | Cronograma orientativo

El cronograma del Plan se plantea como una programación orientativa, organizada por horizontes temporales. No establece compromisos presupuestarios cerrados ni fechas de ejecución vinculantes. Su función es ordenar la secuencia lógica de implantación.

Se proponen tres horizontes:

- **Corto plazo:** 0-12 meses.
- **Medio plazo:** 1-3 años.
- **Largo plazo:** 3-6 años.
- **Seguimiento permanente:** durante toda la vigencia del Plan.

Tabla 7.2.1 Cronograma orientativo de implantación

Actuación / bloque operativo	Corto plazo 0-12 meses	Medio plazo 1-3 años	Largo plazo 3-6 años	Seguimiento permanente
Validación final del Plan y actualización documental	•			
Incorporación de Mapas, gráficos y anexos	•			
Constitución del grupo técnico de seguimiento	•			•
Diseño de oficina técnica patrimonial	•	•	•	•
Guía supramunicipal de intervención	•	•		•
Sistema provincial de información, cartografía e indicadores	•	•	•	•
Inventario de vivienda vacía, ruinas e inmuebles en riesgo	•	•	•	•
Priorización de Planes Especiales y catálogos	•	•		•
Redacción o revisión de Planes Especiales		•	•	•
Programa de conservación preventiva	•	•	•	•
Programa de rehabilitación de vivienda tradicional		•	•	•
Activación de vivienda vacía y alquiler estable		•	•	•
Mejora de espacio público y accesibilidad		•	•	•
Protocolos con suministradoras	•	•		•
Integración de fibra, cableado y energía compatible		•	•	•
Tratamiento de bordes urbanos y aparcamientos		•	•	•
Riberas, gargantas, cauces y riesgos		•	•	•
Turismo sostenible, señalética e interpretación		•	•	•
Comercio local, producto de proximidad y oficios		•	•	•
Planes Directores de murallas y grandes inmuebles		•	•	•
Hoja de ruta específica de Granadilla	•	•	•	•
Informes periódicos de seguimiento		•	•	•
Revisión estratégica del Plan			•	•

Lectura operativa del cronograma

El cronograma muestra que las actuaciones de mayor capacidad estructural deben iniciarse en el corto plazo. Entre ellas destacan la oficina técnica patrimonial, la guía supramunicipal, el sistema de información, los inventarios, los protocolos con suministradoras y la hoja de ruta de Granadilla.

Las actuaciones físicas de mayor escala —rehabilitación, espacio público, redes, bordes urbanos, murallas o grandes inmuebles— deberán abordarse preferentemente en el medio y largo plazo, una vez que exista suficiente madurez técnica, proyecto, titularidad clara, financiación y autorización sectorial.

En el caso de **Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla**, el cronograma debe adaptarse a su gobernanza específica. El Conjunto Histórico no coincide con el núcleo habitado de Zarza de Granadilla, sino con el antiguo poblado medieval amurallado, deshabitado permanentemente y de titularidad mayoritariamente estatal, con intervención de OAPN, TRAGSA, Ayuntamiento, Junta de Extremadura, Confederación Hidrográfica del Tajo y otros agentes.

7.3. | Seguimiento y evaluación

El seguimiento del Plan debe garantizar que la estrategia no quede como una declaración de intenciones, sino como un instrumento de gestión actualizable. Para ello será necesario establecer un sistema sencillo, comprensible y aplicable por los agentes implicados.

El sistema de seguimiento debe cumplir cinco funciones:

1. **Medir el grado de ejecución del Plan.**
2. **Actualizar el diagnóstico municipal y provincial.**
3. **Detectar nuevas prioridades o problemas emergentes.**
4. **Justificar la captación de financiación.**
5. **Facilitar la rendición de cuentas institucional.**

Modelo de gobernanza para el seguimiento

Se propone un modelo de seguimiento basado en tres niveles.

Tabla 7.3.1 Modelo de seguimiento institucional

Nivel	Composición orientativa	Función principal
Nivel político-institucional	Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, representación municipal	Validar prioridades, impulsar financiación y coordinar decisiones estratégicas.
Nivel técnico de seguimiento	Diputación, técnicos municipales, Mancomunidades, oficina técnica patrimonial, Patrimonio, equipo SIG	Actualizar indicadores, revisar actuaciones, resolver criterios técnicos y preparar informes.
Nivel municipal-operativo	Ayuntamientos, técnicos locales, agentes de desarrollo, propietarios, asociaciones y agentes económicos	Aportar información, detectar problemas, ejecutar actuaciones y participar en el seguimiento local.

Este modelo deberá adaptarse a la capacidad real de cada municipio. En municipios pequeños, la oficina técnica patrimonial o la asistencia supramunicipal deberá tener un papel más intenso. En ciudades como Cáceres, Plasencia, Trujillo o Coria, el seguimiento deberá coordinarse con estructuras técnicas municipales ya existentes.

Herramientas de seguimiento

El seguimiento del Plan deberá apoyarse en herramientas sencillas, pero estables:

- **matriz de seguimiento por municipio;**
- **fichas de actuación actualizables;**
- **sistema cartográfico provincial;**
- **cuadro de indicadores;**
- **repositorio documental;**
- **registro de proyectos, ayudas y actuaciones ejecutadas;**

- informe periódico de seguimiento;
- reuniones técnicas de revisión.

La metodología del Plan ya contempla la importancia de la matriz de diagnóstico, cartografía base, apoyo SIG, repositorio documental, control de versiones y trazabilidad de conclusiones. Estos instrumentos deben evolucionar hacia un sistema de seguimiento operativo.

Periodicidad recomendada

Tabla 7.3.2 Periodicidad recomendada de seguimiento

Instrumento de seguimiento	Periodicidad orientativa	Responsable principal
Actualización básica de indicadores	Anual	Diputación / oficina técnica / Ayuntamientos
Revisión de actuaciones ejecutadas	Anual	Diputación / Ayuntamientos
Actualización de inventarios de vivienda e inmuebles en riesgo	Bienal o según capacidad municipal	Ayuntamientos / oficina técnica
Revisión de cartografía y capas SIG	Bienal	Diputación / equipo SIG
Informe de seguimiento del Plan	Anual o bienal	Diputación de Cáceres
Revisión estratégica del Plan	Cada 4 años o al cierre de un ciclo de financiación	Diputación / Junta / Ayuntamientos
Revisión de la hoja de ruta de Granadilla	Anual mientras existan actuaciones abiertas	Mesa específica de coordinación

Evaluación del Plan

La evaluación deberá realizarse en tres niveles:

1. Evaluación de ejecución.

Mide si las actuaciones previstas se han iniciado, contratado, ejecutado o completado.

2. Evaluación de resultados.

Mide si las actuaciones han producido mejoras concretas: viviendas rehabilitadas, inmuebles en riesgo reducidos, Planes Especiales iniciados, metros de cableado integrados, espacios públicos mejorados o rutas patrimoniales implantadas.

3. Evaluación de impacto.

Mide efectos más amplios y de medio plazo: mantenimiento de población residente, mejora de la percepción social del patrimonio, incremento de vivienda estable, reducción de deterioro, mejor coordinación institucional o mayor retorno económico local.

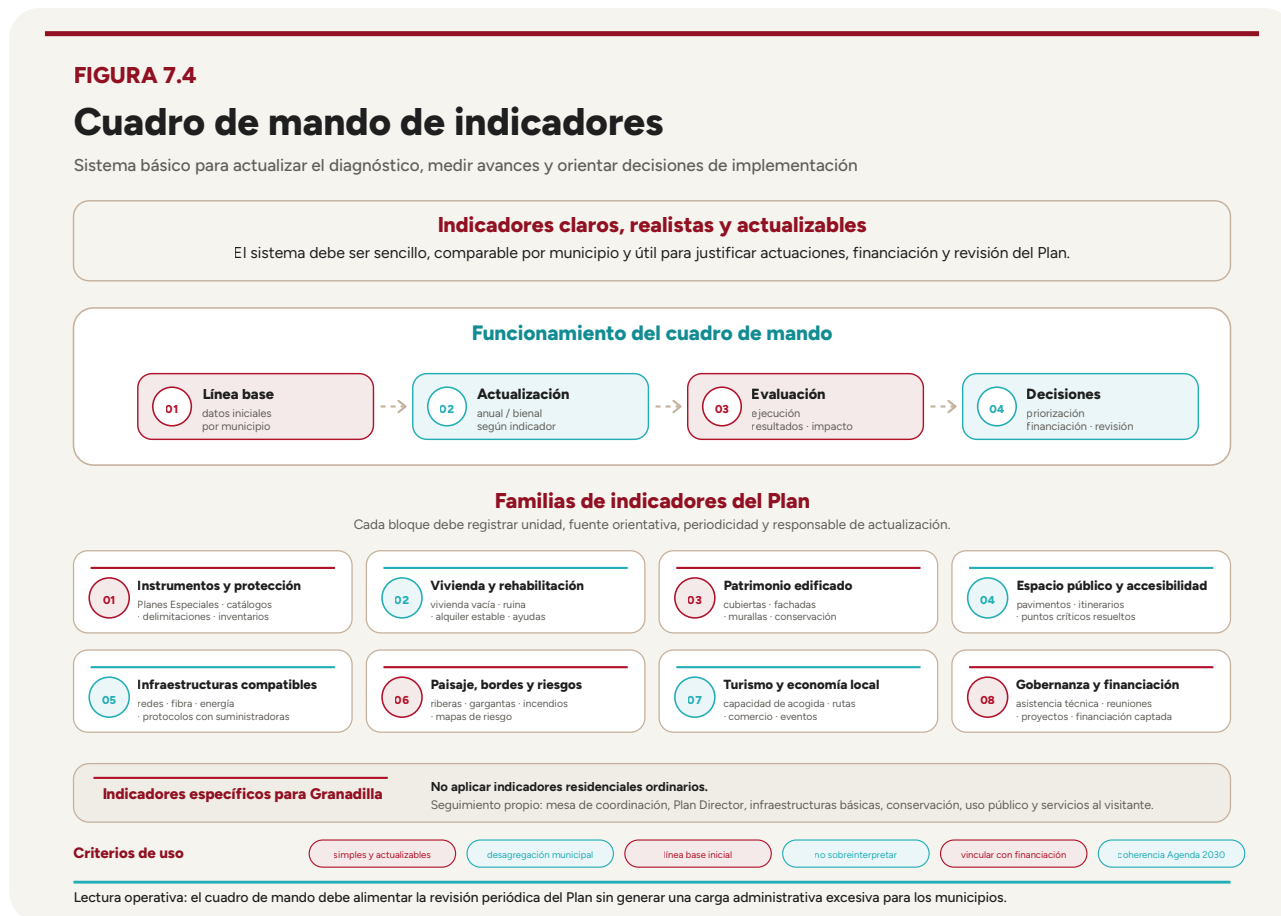
En muchos casos, el impacto no podrá medirse de forma inmediata. Por ello, el Plan debe combinar indicadores cuantitativos con evaluación cualitativa, especialmente mediante entrevistas municipales, revisión técnica y seguimiento de proyectos.

7.4. | Indicadores

Los indicadores del Plan deben ser claros, realistas y actualizables. No deben plantearse como un sistema excesivamente complejo que los municipios pequeños no puedan alimentar. La prioridad es disponer de un cuadro de mando básico que permita conocer el avance de la regeneración y justificar futuras decisiones.

Los indicadores se organizan por bloques, en coherencia con los seis ejes estratégicos y las fichas tipo de intervención.

Figura 7.4 Cuadro de mando del Plan.



Indicadores de conservación activa e instrumentos patrimoniales

Tabla 7.4.1 Indicadores de conservación activa e instrumentos patrimoniales

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Municipios con Plan Especial vigente	Nº municipios	Ayuntamientos / Junta / SITEX	Anual
Municipios con Plan Especial en redacción, revisión o tramitación	Nº municipios	Ayuntamientos / Diputación / Junta	Anual
Catálogos patrimoniales actualizados	Nº catálogos	Ayuntamientos / planeamiento	Bienal
Delimitaciones de Conjunto Histórico incorporadas a cartografía operativa	Nº municipios	Sistema SIG provincial	Bienal
Inmuebles patrimoniales inventariados	Nº inmuebles	Inventarios municipales / oficina técnica	Bienal
Murallas o recintos defensivos con Plan Director o diagnóstico específico	Nº bienes / tramos	Ayuntamientos / Junta / Diputación	Bienal
Actuaciones de conservación preventiva ejecutadas	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Diputación / Junta	Anual

Indicadores de vivienda, habitabilidad y rehabilitación

Tabla 7.4.2 Indicadores de vivienda y rehabilitación

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Municipios con inventario de vivienda vacía en Conjunto Histórico	Nº municipios	Ayuntamientos / oficina técnica	Bienal
Viviendas vacías identificadas	Nº viviendas	Inventario municipal	Bienal
Viviendas en ruina o riesgo identificadas	Nº inmuebles	Inventario municipal / disciplina urbanística	Anual
Viviendas rehabilitadas con apoyo público	Nº viviendas	Ayudas / licencias / programas	Anual
Actuaciones en cubiertas y fachadas	Nº actuaciones	Ayuntamientos / ayudas	Anual
Viviendas recuperadas para alquiler estable	Nº viviendas	Ayuntamientos / programas de vivienda	Anual
Consultas o asesoramientos a propietarios	Nº consultas	Oficina técnica patrimonial	Anual
Expedientes con mediación por herencias o titularidad compleja	Nº expedientes	Ayuntamientos / oficina técnica	Anual

Indicadores de espacio público, accesibilidad e infraestructuras

Tabla 7.4.3 Indicadores de espacio público e infraestructuras

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Espacios públicos históricos intervenidos	Nº espacios	Ayuntamientos / Diputación	Anual
Calles o plazas con pavimentación mejorada	Nº actuaciones / m ²	Proyectos municipales	Anual
Itinerarios accesibles definidos	Nº itinerarios	Ayuntamientos / oficina técnica	Bienal
Puntos críticos de accesibilidad resueltos	Nº puntos	Inventario / proyectos	Anual
Actuaciones coordinadas de pavimento + redes	Nº actuaciones	Ayuntamientos / suministradoras	Anual
Metros de cableado retirado, soterrado o integrado	m lineales	Ayuntamientos / suministradoras	Anual
Actuaciones de fibra óptica integradas con criterios patrimoniales	Nº actuaciones	Ayuntamientos / operadores	Anual
Instalaciones de autoconsumo o energía compatible autorizadas	Nº instalaciones	Ayuntamientos / Junta	Anual
Protocolos con suministradoras implantados	Nº protocolos	Diputación / Junta / Ayuntamientos	Anual

Indicadores de paisaje, bordes urbanos y riesgos territoriales

Tabla 7.8. Indicadores de paisaje y adaptación territorial

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Municipios con cartografía de bordes urbanos y espacios de oportunidad	Nº municipios	SIG provincial	Bienal
Bordes urbanos tratados o mejorados	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Diputación	Anual
Aparcamientos perimetrales ordenados o integrados	Nº actuaciones	Ayuntamientos	Anual

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Actuaciones en riberas, gargantas o cauces	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Confederaciones	Anual
Puntos de presión turística sobre espacios naturales identificados	Nº puntos	Ayuntamientos / turismo / medio ambiente	Bienal
Actuaciones de prevención de incendios en bordes periurbanos	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Junta / INFOEX	Anual
Estudios o Mapas de riesgos incorporados al sistema provincial	Nº estudios / municipios	SIG provincial / fuentes sectoriales	Bienal
Recorridos paisajísticos o miradores mejorados	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Diputación	Anual

Indicadores de economía local, turismo sostenible y equilibrio funcional

Tabla 7.4.4 Indicadores de actividad económica y turismo sostenible

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Municipios con diagnóstico de capacidad de acogida turística	Nº municipios	Ayuntamientos / Diputación	Bienal
Rutas patrimoniales o paisajísticas implantadas	Nº rutas	Ayuntamientos / turismo	Anual
Actuaciones de señalética e interpretación ejecutadas	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Diputación	Anual
Comercios o servicios de proximidad vinculados a programas de activación	Nº establecimientos	Ayuntamientos / agentes locales	Anual
Eventos con protocolo de gestión patrimonial y convivencia	Nº eventos	Ayuntamientos	Anual
Viviendas turísticas o alojamientos identificados en Conjunto Histórico	Nº alojamientos	Registros turísticos / Ayuntamientos	Bienal
Municipios con seguimiento de segunda residencia o vivienda turística	Nº municipios	Ayuntamientos / oficina técnica	Bienal
Actuaciones vinculadas a producto local u oficios	Nº actuaciones	Ayuntamientos / Mancomunidades	Anual

Indicadores de gobernanza, asistencia técnica e información

Tabla 7.4.5 Indicadores de gobernanza y seguimiento

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Oficina técnica patrimonial creada o en funcionamiento	Sí/No	Diputación	Anual
Municipios atendidos por asistencia técnica patrimonial	Nº municipios	Oficina técnica	Anual
Consultas técnicas resueltas	Nº consultas	Oficina técnica	Anual
Reuniones de coordinación Junta-Diputación-Ayuntamientos	Nº reuniones	Diputación	Anual
Protocolos técnicos elaborados	Nº protocolos	Diputación / Junta	Anual
Municipios incorporados al sistema cartográfico provincial	Nº municipios	SIG provincial	Anual
Fichas municipales actualizadas	Nº fichas	Diputación / Ayuntamientos	Bienal

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Informes de seguimiento emitidos	Nº informes	Diputación	Anual o bienal
Actuaciones con financiación captada	Nº actuaciones / importe	Diputación / Ayuntamientos	Anual
Actuaciones ejecutadas por eje estratégico	Nº actuaciones	Sistema de seguimiento	Anual

Indicadores específicos para Zarza de Granadilla / Poblado de Granadilla

Dada su singularidad, Granadilla requiere indicadores específicos. No deben aplicarse de forma ordinaria los indicadores de vivienda, alquiler estable o comercio local.

Tabla 7.4.6 Indicadores específicos para Granadilla

Indicador	Unidad	Fuente orientativa	Periodicidad
Mesa de coordinación interadministrativa constituida	Sí/No	Ayuntamiento / OAPN / Diputación	Anual
Reuniones de coordinación celebradas	Nº reuniones	Mesa de coordinación	Anual
Plan Director disponible e integrado en la hoja de ruta	Sí/No	OAPN / TRAGSA	Anual
Futuro Plan Especial o instrumento equivalente iniciado	Sí/No	Ayuntamiento / Junta / OAPN	Anual
Edificios inventariados por estado de conservación	Nº edificios	Plan Director / inventario	Bienal
Actuaciones de conservación ejecutadas	Nº actuaciones	OAPN / TRAGSA / Ayuntamiento	Anual
Infraestructuras básicas definidas	Nº proyectos	Mesa de coordinación	Anual
Soluciones de agua, saneamiento, energía o fibra en proyecto o ejecución	Nº actuaciones	OAPN / TRAGSA / Confederación / Ayuntamiento	Anual
Servicios al visitante mejorados	Nº actuaciones	Ayuntamiento / OAPN	Anual
Actuaciones de accesibilidad y seguridad ejecutadas	Nº actuaciones	OAPN / Ayuntamiento	Anual

Criterios de uso de los indicadores

Los indicadores deberán utilizarse con prudencia. Su función no es generar una carga administrativa excesiva, sino ayudar a tomar decisiones. Para ello se establecen los siguientes criterios:

- Indicadores simples y actualizables.** Deben poder alimentarse con información disponible o razonablemente obtenible.
- Desagregación municipal.** Siempre que sea posible, los datos deberán registrarse por municipio.
- Comparabilidad provincial.** Los indicadores deben permitir comparar avances entre municipios sin ocultar sus diferencias.
- Línea base inicial.** Para muchos indicadores será necesario construir una línea base en la Fase 1.
- No sobreinterpretación de datos parciales.** Cuando la información proceda de entrevista o estimación municipal, deberá marcarse como aproximada.
- Vinculación con financiación.** Los indicadores deben servir para justificar solicitudes de ayuda y evaluar resultados.
- Actualización periódica.** El sistema debe revisarse al menos anualmente en sus indicadores básicos.
- Coherencia con Agenda 2030.** Cuando sea posible, los indicadores deberán relacionarse con los ODS sin duplicar el trabajo de las Agendas Locales.

7.5. | Conclusión del capítulo

La Hoja de Ruta de Implementación establece una secuencia realista para aplicar el Plan de Regeneración Sostenible de los Conjuntos Históricos Provinciales de Cáceres. Su principal función es ordenar el paso de la estrategia a la ejecución, evitando que las actuaciones se desarrollen de forma aislada o sin base técnica suficiente.

La implantación del Plan deberá comenzar por las actuaciones con mayor capacidad de desbloqueo: asistencia técnica patrimonial, guía supramunicipal, inventarios, sistema de información, protocolos con suministradoras, priorización de Planes Especiales y hoja de ruta específica para Granadilla.

A partir de esa base, podrán desarrollarse programas piloto de rehabilitación, conservación preventiva, espacio público, infraestructuras compatibles, turismo sostenible, tratamiento de bordes urbanos y mejora de la relación entre los Conjuntos Históricos y su paisaje.

El seguimiento será una condición indispensable. La regeneración sostenible no puede medirse únicamente por obras ejecutadas, sino por la capacidad de mantener los Conjuntos Históricos como **espacios habitados, funcionales, accesibles, patrimonialmente conservados, económicamente activos y territorialmente integrados**.

El Plan deberá mantenerse como una herramienta viva, actualizable y útil para Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura, Ayuntamientos, Mancomunidades y agentes implicados. Su valor no reside solo en el diagnóstico realizado, sino en la capacidad de orientar decisiones futuras, captar financiación, coordinar esfuerzos y reforzar la red provincial de Conjuntos Históricos como un sistema patrimonial compartido.

Cáceres, 10 de mayo de 2026

Fdo. Juan José Mejías Rodríguez,
arquitecto