

ANTONIO J. CAMPESINO FERNANDEZ*

CENTRO-CIUDAD Y REVITALIZACION FUNCIONAL: LAS CALLES PEATONALES CACEREÑAS DE PINTORES Y MORET**

RESUMEN - RÉSUMÉ - ABSTRACT

La explosión mimética de los "paraísos para peatones" en España introduce mutaciones formales, sociales y funcionales no previstas por los gestores urbanos, que intentan vender la peatonalización como reconquista ciudadana, cuando en realidad encubre nuevas estrategias de renovación especulativa en nuestros centros históricos, hecho que evidenciamos con el análisis de las calles peatonales cacereñas de Pintores y Moret.

* * *

Centre-ville et revitalisation fonctionnelle: les rues piétonnières de Pintores et Moret à Cáceres. - L'explosion mimétique des "paradis pour piétons" en Espagne introduit des changements formels, sociaux et fonctionnels qui n'ont été pas prévus par l'administration, qui essaie de vendre les zones piétonnières comme une reconquête citoyenne, bien qu'en réalité elles cachent de nouvelles stratégies de rénovation spéculative pour nos centres historiques, fait que nous voulons souligner avec l'analyse des rues Pintores et Moret à Cáceres.

* * *

City-center and functional renewal: the pedestrian streets of Pintores and Moret at Cáceres. - The enormous mimetic increment of the "pedestrian paradises" in Spain introduce formal, social and functional changes which were not foreseen by the urban managers, who would like to sell the pedestrian ways as a city reconquest. Whereas, they are hiding speculative renewal strategies in our historical towns. Study cases of Cáceres streets of Pintores and Moret prove this statement.

PALABRAS CLAVE: Calles peatonales, mutaciones urbanísticas, renovación especulativa.

MOTS CLÉ: Rues piétonnières, changements urbains, rénovation spéculative.

KEY WORDS: Pedestrian streets, urban changes, speculative renewal.

I. INTRODUCCION

Desde mediados de los ochenta, el replanteamiento de la dialéctica urbana centro-periferia por los agentes sociales se resuelve con el repliegue forzado de la ciudad sobre sí misma, para obtener de la centralidad histórica la rentabilidad expectante ya triturada en la selva de los polígonos. Cuando la literatura sobre los centros históricos parecía agotada, surgen nuevas estrategias superpuestas a las inercias conservacionistas, restauradoras y rehabilitadoras: la eclosión de las zonas peatonales, que intentan venderse polifacilmente

como reconquista ciudadana, cuando en el fondo encubren prácticas de renovación especulativa (CAMPESINO, 1986). Conscientes de la oportunidad del tema y de la carencia de estudios sistemáticos sobre las zonas peatonales en España, iniciamos su estudio en Extremadura —revitalizando sólidos modelos metodológicos de nuestra Escuela (TERAN, 1961)—, con el análisis de la zona comercial-peatonal integrada por las calles cacereñas de Pintores y Moret, centro-ciudad por su doble contenido de focalización espacial y aglutinación de un porcentaje importante de los impulsos productivos urbanos, en la convicción de que entre la

* Departamento de Geografía, Universidad de Extremadura.

** Expresamos nuestro agradecimiento a la inestimable colaboración prestada por el arquitecto D. José Manuel Pagés Ma-

drigal y los geógrafos Dña. Pilar Rodríguez-Tabares Moreno y D. Ricardo Sánchez Zabaia, de la Universidad de Extremadura en Cáceres.

diversidad de actividades solapadas en el centro-ciudad es la función comercial la determinante de la centralidad.

Son múltiples las razones que avalan el interés de la investigación. De un lado su antigüedad, al tratarse de un sector urbano consolidado desde mediados del siglo XVI; otro de su papel de ejes articuladores de la comunicación interna y externa de Cáceres, en un diálogo permanente entre dos nodos funcionales vitalistas, Plaza Mayor y Corredera de San Juan, como vías de paso obligado entre el centro histórico y el "ensanche" moderno, Pintores, y de conexión hasta los años cuarenta de nuestro siglo de las relaciones entre Salamanca-Sevilla-Badajoz con Trujillo y Madrid, Moret, a través del corazón de la ciudad; en último lugar, por el hecho de ser "peatonales históricas" con destinos paralelos, al encontrarse la primera cerrada al tráfico rodado desde los años treinta, en detrimento de Moret, y constituir los únicos ejemplos urbanos cacereños, hasta que hace pocos meses se les uniera la calle Empedrada, o "calle de los bares", lo que exige de aclaraciones sobre su monoespecialización universitaria.

Estos factores indisolubles de centralidad-accesibilidad se instituyen desde sus orígenes en atractivo para la fijación residencial de las clases acomodadas y de las actividades comerciales, básicamente en Pintores, por tratarse del eje natural de proyección del desarrollo urbano, a semejanza del modelo de la "rua direita" portuguesa (RIBEIRO, 1968). Desde su cierre al tráfico, por apertura de un simulacro de Gran Vía, reforzará su carácter hasta desembocar en la especialización comercial del presente, mientras Moret hará lo propio a partir de 1965, debiendo servir como alternativa de tránsito hasta su cierre definitivo en 1983.

Con la revalorización del centro histórico desde 1975 por influjo directo de las actividades universitarias, la peatonalización introduce mutaciones formales, sociales y funcionales, tensiones y contrastes encadenados de intereses —no previstos por la idílica y electoralista explosión mimética de los "paraísos para peatonales"—, que tratamos de mostrar en este trabajo.

II. DINAMICA URBANISTICA

Las primeras referencias documentales de la zona de análisis se corresponden con el basculamiento de la actividad económica desde el recinto intramuros al *ejido*, espacio extramuros de mercados y ferias, transformado a finales del XV en la Plaza Mayor de Cáceres, el nuevo centro de gravedad urbana de la ciudad renacentista. La regulación en ella de la actividad comercial bajo soportales, desde 1572, obliga a desviar a la Corredera de San Juan el mercado de ganados, logrando con esta medida ordenar el uso y disfrute del nuevo espacio pú-

blico plurifuncional. Dificultades topográficas y urbanísticas en el sector de las Piñuelas taponaban la comunicación directa entre ambos nodos de actividad, lo que exigía generar un diálogo económico de encuentro entre ambos centros neurálgicos.

Por esta razón surge la calle Pintores en prolongación directa del flanco occidental soportalado de la Plaza Mayor con un diseño radial, propio del crecimiento tentacular del "primer ensanche" cacereño, que, al continuarse desde la Corredera por San Pedro y San Antón, define nítidamente la proyección SO. de la ciudad. Con ello se consigue, además, facilitar de forma natural el acceso al centro desde los caminos de Salamanca y Sevilla, y su continuidad por el NO. hacia Madrid. De ahí, el posterior diseño de una calle N.-S. que, en oblicuo desde Pintores, desvía el tráfico de carruajes pesados y galeras por el Barrio Nuevo hacia la capital del reino, lo que podría explicar el apelativo de calle Corte, nombre original de la segunda de las arterias.

En cuanto a la toponimia de Pintores, parecería claro, en principio, hacerla derivar de una actividad pseudogremial heredada del bajo medievo, pues la primera noticia de su existencia data de 1507, pero en la estructura socioprofesional del XVI no aparece localizado oficio alguno de pintor en ella que lo corrobore. La permanencia de tal denominación se prolonga hasta 1893 en que es sustituida por la de Alfonso XIII, para pasar en la República a ser de Pablo Iglesias y, desde entonces, la inevitable calle del Generalísimo Franco. Como suele ser moneda corriente en el último siglo, esta arteria de primer orden, que encabeza la jerarquía del viario tras la Plaza Mayor, ha reflejado en sus denominaciones sucesivas lo más granado y antitético del panorama político. No obstante, para la memoria colectiva del pueblo cacereño continúa siendo Pintores, lo que ha obligado a su reposición nominal en la cartografía técnica.

Más confuso aparece el problema en la segunda de las arterias. En el Vecindario de 1557 responde al nombre de Corte. En principio la etimología de "acción y efecto de cortar en derechura" hacia Madrid podría justificar su nominación, aunque la hipótesis pierde consistencia, por cuanto Madrid no es sede de la corte hasta 1561. Algo más sólida nos parece la asimilación toponímica a la existencia de cuadras y corrales, por ser en la época arrabal de la villa, aunque no borde exterior de la misma; sin embargo, tales dependencias eran comunes a la mayoría de las viviendas populares cacereñas de la época. Desde mediados del XIX los documentos añaden una "s" final, Cortes, confiéndole un nuevo matiz político, al fijar en ella su residencia los representantes del terciario administrativo, y así se mantiene hasta 1913 en que cambia a Moret, en homenaje capitalino a los "desvelos" de D. Segismundo, jefe del partido liberal y benefactor urbano que trae el ferrocarril a Cáceres para

provecho de sus negocios de fosfatos.

A finales del XVI queda definida la estructura urbana de la zona que, con pequeños añadidos de la segunda mitad del XVIII, nos trasmite el plano de Coello de 1850. Durante este período, el diseño radial del viario de análisis soporta la fijación de viviendas unifamiliares de dos altos, tipología formal dominante de la casa cacereña. Trazadas a cordel sobre una morfología parcelaria de propiedades longueras, perpendiculares a la calle, de escaso frente de fachada por la competencia nacida de la escasez de suelo central y gran desarrollo longitudinal, definen manzanas cerradas poligonales con inclusión de espacios ocupados por cuadras, caballerizas, corrales y patios.

La disposición interna de las viviendas responde al esquema de planta baja con zaguán de pavimento empedrado y bóveda de ladrillo. Por medio de un transido se accede desde la entrada a la parte posterior de la vivienda, articulada en torno a un patio o corral y que contiene los anexos descritos. Al zaguán se abren las alcobas, las que poseen luz directa la reciben de la calle o del patio, existiendo una o varias sin ventilación directa iluminadas por segundas luces, con suelo de cal y techo de bóveda de ladrillo o de ripios. A la izquierda o derecha del zaguán una escalera de cantería, pizarra o estructura de madera, con alacera bajo ella, conduce al piso principal que alberga la cocina con luz a la calle, desde la que se accede al desván y a los dormitorios que descansan sobre el abovedado del piso inferior y se abren mediante balcones a la calle, con techos compuestos de alfajías o listones de madera, configurando un tipo de cielo raso de tablas de chilla, cañizo o ripios, guarnecido de yeso y cal. La fábrica, por lo general, de mampostería ordinaria de piedra y retales de baja calidad con enlucido de cal para ocultar la miseria de los materiales y facilitar su enjalbegado anual. El armazón del tejado se tiende sobre un soporte de cabrios y vigas de castaño o roble, cubierta exterior de teja árabe cocida a dos aguas y falso techo de jara o encañado sobre la troje o doblao —cuando existe—, con suelo apisonado de lajas de pizarra.

Por el Catastro de Ensenada de 1753 deducimos el rango de centralidad de la zona a través del valor del precio de los arrendamientos, de acuerdo a la superficie, características de la edificación y localización espacial. El análisis de los alquileres nos lleva al establecimiento de una tipología que oscila entre los 5 y 0,34 reales de vellón/m² útil. Los centros que polarizan el comercio y los servicios (Plaza Pública, Corredera de San Juan y Pintores), tienen valores de 5,07, 3,65 y 3,14, respectivamente; el grupo inmediato inferior de calles colindantes o confluyentes en las anteriores lo encabeza Corte con 2,79. La superficie media de las viviendas es similar, de 89 m² en Pintores y de 88 m² en Corte, algo superior a la moda de la villa que se sitúa en dos niveles, de 26 a 50 y 51 a 75 m². Dada la impo-

sibilidad de deslindar la superficie destinada a vivienda de los anejos, observamos que las casas con superficies superiores a 100 m² en planta declaran la existencia de caballerizas, corrales, patios y pajares insertos en el interior de las manzanas delimitadas por las calles de estudio. Por tanto cien años antes de que el suelo adquiera un valor catastral definido en la villa de Cáceres, (A. M. C.; 1846a), podemos constatar la apetencia por el suelo central y sus notorias diferencias espaciales. Ello es de gran trascendencia a la hora de considerar la presión de la estructura del parcelario, porque, al tratarse de un suelo central consolidado, la presión sobre el mismo tenderá desde la segunda mitad del XIX a una progresiva colmatación y subparcelación de las manzanas para usos urbanos residenciales y terciarios.

Como contrapunto a las serias dificultades de investigación sobre la primera mitad del XIX, disponemos de un esquemático Padrón Vecindario (A. M. C.; 1829) para la reconstrucción social del espacio urbano cacereño. De las 6.300 almas de 1595, a las 6.800 de 1753 y 7.300 de 1829, no media sino un incremento bruto de 1.000 habitantes en el espacio de 235 años, lo que supone la ridícula cifra media de 4 hab./año. El contraste del Catastro de Ensenada y del Padrón Vecindario de 1829 permite detectar cambios importantes hacia la caracterización urbana de la villa, a través del dominio de actividades terciarias en las zonas centrales. Así Pintores fija 39 vecinos, de los que 38 son activos y de ellos, el 50% se integran en el sector terciario, un 31,6% mantiene su adscripción al secundario y el 18,4% restante habría que incluirlo en el primario por su vaga condición de terratenientes, con la presencia de un jornalero. La variada tipología de actividades de Pintores pone de manifiesto el polifacetismo de usos del suelo propios de nuestros centros históricos del pasado. La convivencia codo a codo en la ciudad-total, evidenciada en calles que aglutinan nobles, hacendados, jornaleros y comerciantes, menestrales, profesiones liberales y servicios productivos de distinto rango, de la botica al mesón y del barbero al tercenista, define la complejidad de usos centrales de residencia, producción, consumo, tráfico y paseo.

Hechos que se repiten en la calle Corte con los matices diferenciales ya explicitados. De sus 27 vecinos, sólo el 26% se adscribe al sector terciario con menor variedad y cualificación en los servicios (la relación de comerciantes es de 5 al 1 a favor de Pintores), repartiéndose por igual los porcentajes restantes entre el primario con el 37% (7 hacendados frente a 6 de Pintores con presencia de jornaleros) y 37% de activos que mantienen la herencia del artesanado de otros tiempos, entre los que destacan los chocolateros y dulceros, porque a lo largo del XIX el precio del azúcar era prohibitivo, de forma que en Cáceres los ricos desayunaban chocolate y los pobres sopas.

Este débil crecimiento explica que los bordes de la villa del siglo XVI se mantengan inmutables en el plano de Coello de 1850, absorbiéndose el escaso crecimiento con los excedentes del suelo rústico intersticial. En los sectores centrales la colmatación del suelo disponible para uso mixto residencial y productivo irá saturándose en el interior de las manzanas por efecto del fuerte crecimiento del período 1830-1860 y la asunción de la capitalidad, lo que se traduce en una reproducción vertical del caserío en el marco de las conocidas reformas interiores de la población.

III. DE CENTRO HISTORICO A CENTRO-CIUDAD: (1886-1986)

La personalidad terciaria de Cáceres comienza a gestarse con la instalación en 1791 de la Real Audiencia de Extremadura, servicio terciario de rango superior y ámbito regional que propicia la obtención de la capitalidad en detrimento de Plasencia (CAMPESINO, 1989). Entre 1860 y 1940 Cáceres va a incorporarse con lentitud a la consecución de sus categorías urbanas. Los hitos más significativos de este proceso se fraguan en la segunda mitad del XIX, con la minería de fosfatos de Aldea Moret desde 1866 (GOMEZ, 1978), y la consiguiente llegada del ferrocarril en 1881, que propicia una superación del aislamiento secular, favoreciendo el desarrollo ganadero por la apertura de nuevos mercados y la movilidad espacial de inmigrantes rurales en busca de un jornal urbano. Estos hechos son responsables de que entre 1836 y 1940 la población se quintuple pasando de 7.500 a 39.400 habitantes, con pequeños añadidos perimetrales a los límites físicos del centro histórico tradicional y presencia de enclaves de extrarradio. Tales transformaciones económicas y demográficas van a precipitar una remodelación del espacio interno heredado, que mantendrá hasta 1950 las atribuciones de centralidad, para desdoblarse lentamente durante los sesenta y primera mitad de los setenta por cesión de una parte de las funciones administrativas, de gestión y comerciales al "ensanche", generando la actual estructura binuclear. En la crisis urbana de la última década, Cáceres reafirma su personalidad terciaria con el refuerzo de la función docente a todas sus escalas. La particular gestación del semidistrito universitario cacereño, nacido sin campus, ni infraestructura de Colegios, biblioteca universitaria, alojamientos, comedores, librerías para servicio del alumnado y un largo etc., obliga a cada facultad a buscar acomodo por libre en palacios y caserones del centro histórico y periferias inmediatas, lo que ha significado, —sin planificación urbana meditada—, la parcial revitalización espontánea de un centro histórico agonizante.

I. MUTACIONES MORFOESTRUCTURALES

A) Tejido urbano y edificación

La definición de las coordenadas morfoestructurales básicas es el punto de partida para el análisis de las calles de Pintores y Moret que, con ligeros retoques en el último siglo, debidos a las lógicas alineaciones y supresión de tacones, nos han llegado hasta el presente.

La calle Pintores es una arteria que arranca de la Plaza Mayor en cota 435,5 m. ascendiendo hacia la Plazuela de San Juan, donde termina en cota 444,4 m., con un desnivel de 9 m. en sus 155 de recorrido lineal. Para su mejor comprensión podemos diferenciar tres tramos, el primero desde la Plaza Mayor hasta su confluencia con la calleja de Sánchez Garrido, con anchura de 4,5 a 5,5 m.: el segundo hasta su confluencia con la de Moret, de 5 a 6 m., y el tercero hasta su final en el que se estrecha a 3,5 m., con media de 4,5 a 5 m.

Moret, por su parte, arranca de la Plazuela de la Concepción, en la confluencia de las calles Alzaparras y Paneras, a 438 m. para terminar a 440 en Pintores, con desnivel de 2 m., tras un recorrido medio de 125, formando un duro ángulo recto suavizado por alineaciones posteriores que acortan su longitud por la acera de los impares en 15 m., resultando por ello un desarrollo longitudinal de 132,5 para el lateral derecho y 117,5 m. para el izquierdo. Como en el caso anterior, la irregularidad de la anchura de la calle fluctúa tras las complicadas alineaciones de la primera mitad de nuestro siglo, determinantes de que su entrada sea de 6,5 m., el tramo central entre los números 7 y 20 oscile entre 3,5 y 4,5 m., y la salida de 7 m., resultando una anchura media de 4 m.

Estas cifras del presente pueden ilustrar los complejos problemas circulatorios del pasado, cuando la estrechez del espacio disponible venía definida por el discurso de las roderas de los pesados carruajes, que machacaban sistemáticamente el pavimento produciendo accidentes entre los peatones y conflictos con un comercio tradicional de mostradores de pino con sus géneros colgados de las fachadas. Los condicionantes del diseño habrán de ser tenidos en cuenta a la hora de justificar la peatonalización, por incompatibilidad entre el comercio, el tráfico rodado y la movilidad de los transeúntes.

La estructura del parcelario y de la edificación del último siglo lo conocemos, con garantía técnica documentada, a través del primer Padrón de la Riqueza Urbana de Cáceres (A. H. P., 1886), al incluir número de parcelas, altura de la edificación, superficie útil, estructura de la propiedad y valoraciones catastrales de venta, renta y contribución. Define para Pintores 32 edificios, numerados del 1 al 31 y del 2 al 32, respectivamente, mientras que Cortes registra 27, del 1 al 31 y del 2 al 40. Los hechos

más relevantes contenidos en la fuente tienen que ver con el proceso de renovación vertical de la casa unifamiliar, desde 1880, sustituida por el inmueble de pisos que permite en planta baja la ubicación de negocios y en las superiores la residencia, socialmente estratificada en altura con techos de edificación de 4 plantas en Pintores y 3 en Cortes, resultando una moda común de 3 altos. Las reliquias del caserío de 1 y 2 plantas se reducen a 3 ejemplos en Pintores y 6 en Cortes. Con ello se consigue un aumento considerable de la superficie disponible tal y como aparece desglosada por calles. El contraste con las notoriamente desfasadas Fichas de la Contribución Territorial del Catastro de urbana de 1972, —únicas disponibles en el momento de su consulta por hallarse en proceso de actualización—, nos permite conocer en el último siglo las sucesivas modificaciones del parcelario y de la edificación que afectan a la edad, altura, superficies, usos y diferencias tipológicas y estructurales.

Los cambios morfológicos del parcelario no han afectado en líneas generales al diseño preexistente de trazos rectangulares y trapezoidales con patios interiores, dentro de una tipología de vivienda colectiva en manzanas cerradas alargadas y estrechas. Sus líneas quebradas atestiguan un comple-

jo proceso de división y reagrupación por parte de las construcciones de nueva planta, que, a partir de los años cuarenta, anexionan parcelas contiguas para dar cabida a nuevos usos terciarios exigentes de superficies notables, con ocupación unitaria de suelo a cielo por parte de empresas hoteleras, bancarias y grandes almacenes. El hecho de que ambas calles aparezcan íntimamente trabadas en su parcelario —pares de Pintores con impares de Moret— compartiendo una manzana cerrada exenta, permite observar cómo los cambios del parcelario han sido inducidos por el mayor dinamismo de Pintores. Así los números 8 (Banco de Extremadura), 16 (Almacenes Arias), 22, (Tejidos Amado, antiguo Hotel Jamec) y 24 (Galerías Revisa) de Pintores anulan los correspondientes 3, 11, 15 y 17 de Moret por compactación y simplificación del parcelario primitivo, teniendo de esta forma acceso por cada arteria. En cambio, la acera derecha de Moret mantiene casi intacta la estructura parcelaria, con excepción del número 20 (Hotel Alvarez, anterior a la guerra civil), que perfora longitudinalmente la manzana hasta la calle Parras, siguiendo la estrecha calleja de Sánchez Varrona.

El reajuste del parcelario conlleva la renovación puntual del caserío por la rigidez que caracteri-

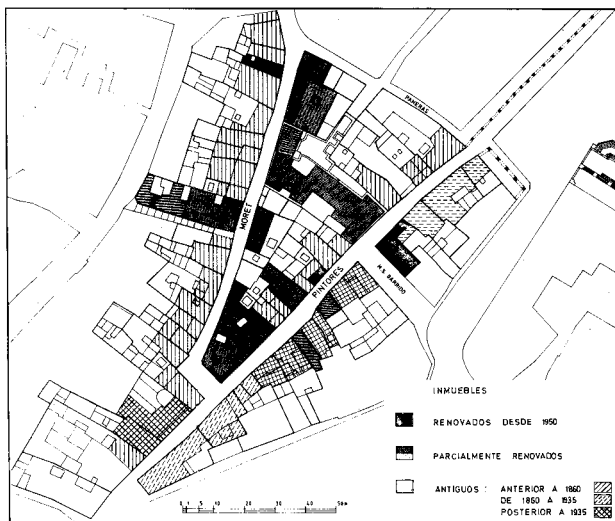


Fig. 1. Mutaciones y permanencias en plantas superiores.



Fig. 2. Alturas de la edificación.

za la estructura histórica del viario en los perímetros de protección del C.H.A. Por ello, la convivencia de sucesivas etapas de edificación introduce una diversidad de edades y tipologías realmente disonante, sin respeto alguno por la arquitectura del pasado, constituyendo la sustitución el primer impacto formal sobre un centro-ciudad sometido a la dialéctica forma-función.

En Pintores 10 edificios (31,3%) son anteriores a 1880; 15 (46,9%) se construyen entre 1880 y 1940, y los 7 restantes (21,8%) a partir de entonces, cronología que por obsolescencia de los ficheros de Hacienda exige encuestas directas en zonas de intensa renovación con apoyo de la cartografía 1:500 utilizada, dado que los números han variado en algunos casos y que en la fecha de construcción, bastante aleatoria, no consta en todos los casos la referencia temporal a las sucesivas reformas realizadas. En Moret, 3 edificios (11,1%) son anteriores a 1880; 19 (70,4%) se construyen entre 1880-1940 y 5 (18,5%) a partir de esa fecha.

En ambos casos puede apreciarse el fuerte impulso de la construcción en el período de mayor dinamismo del casco histórico, entre el último cuarto del XIX y primer tercio del XX. En la década de los ochenta observamos un intenso trasiego renova-

dor de edificios enteros y locales para usos terciarios diferentes, condicionados unos y otros por la libre interpretación de las ordenanzas y la necesidad de superficie útil disponible, según las exigencias de cada actividad.

Por lo que respecta a la altura de los edificios y perfil de las calles, Pintores ofrece en su acera derecha una media de 14,19 m., y en la izquierda de 14,13 m., por el predominio de 16 edificios de cuatro plantas (bajo más tres), 14 de tres y 3 de cinco, que rompen la línea de cornisas, superándola en 4 metros. La reducción interior de la altura de las viviendas de suelo a techo —2,50 m. frente los 3,30 de antaño—, permite ganar artificioamente una planta más. El perfil vertical de Moret por aceras presenta en el caso de los pares una media de 11,3 m., con una línea más quebrada por efecto de la topografía ascendente hacia la calle Parras y por la mayor atomización del parcelario, de manera que los edificios para conservar la altura han de reducir el número de plantas hacia el fondo de la parcela, produciendo una silueta más quebrada. En los impares, la media de 16,2 m. acusa el impulso renovador de Pintores, por el que el aumento de tamaño de las parcelas y la proximidad temporal de la construcción determinan una mayor uniformidad. Así la

fachada derecha con 13 edificios de tres plantas, 5 de dos, 2 de cuatro, contrasta con la izquierda, 4 de tres, 3 de cinco, 2 de cuatro, que se encarga de su-
perar ampliamente los límites de cornisas.

Modificada la estructura del caserío en planta y alzados, la medida de superficies ha de establecer la lógica distinción entre superficie total de cada parcela, cubierta y descubierta, por cuanto aún se conservan pequeños patios interiores, y superficie útil de los inmuebles por plantas, desde el local comercial hasta el trastero. Pintores dispone de una superficie bruta parcelaria de 5.498 m², lo que supone una media de 166 m²/parcela, mientras Moret reduce la cifra a 4.734 m², con una media de 175 m² para sus 27 edificios. En ambos casos la diversidad de tamaño es nota común del parcelario. Para no hacer demasiado tediosa la relación, nos limitaremos a reseñar que la superficie total por planta de la calle Pintores es de 20.852 m², con una media de 631 m² útiles/inmueble, dejando para su momento la distinción entre espacio de dominio del terciario, que afecta a bajos y plantas superiores de la mayoría de los edificios, y los ínfimos niveles residuales de habitación.

Las tipologías arquitectónicas han sufrido notables agresiones en el último siglo. La estructura de la vivienda tradicional de la época de Ensenada es sustituida de 1880 a 1940 por edificio plurifamiliar, de bajo y 2 plantas destinado en su mayoría a una clase media que dedica los locales a comercio o industria, reservando el principal y superior a vivienda o almacén. El escaso control de la actividad urbanística, edificación y ornato viene regulado en Cáceres, desde mediados del XIX al segundo decenio del XX, por el Reglamento de Policía Urbana (A. M. C., 1846b), que fija alineaciones y retranqueos para garantizar anchos mínimos de calle, sujeción de las obras a licencias municipales con exigencia de planos de alzado y jerarquización de plantas con vuelos de balcones y cornisas en proporción a la altura de los edificios. Estos se construyen fundamentalmente con materiales baratos, ladrillo en las bóvedas de rosca o arista sin cimbra, por ausencia de madera apta para la construcción, y mampostería de piedra enfoscada y enlucida de cal. Al exterior se abren con simetría de balcones que vuelan sobre la calle en el piso principal y se enrasan en el superior con el plano de la fachada, enmarcando en ocasiones pequeños cuerpos de miradores de hierro forjado sobre la entrada principal, regulados ya por los nuevas ordenanzas (A. M. C., 1913). El aislamiento geográfico-económico impide que a la ciudad lleguen las arquitecturas imperantes y cuando lo hacen es con retraso considerable, limitándose la élite cacereña a incluir detallesseudomodernistas, miradores y balcones de hierro forjado, canalones, cerámica en cubiertas, rejas, zaguanes y patios interiores, de influencia entre norteña y meridional (COLLANTES, 1979). No cabe duda de que tras estas innovaciones late el espíritu

higienista y el prestigio social de la época, la búsqueda de la iluminación en altura —al ser calles de primer orden las Ordenanzas permiten las 5 plantas—, sin llevar aparejado un incremento paralelo del ancho de la calle y la apertura al exterior mediante las “alegrías” de los balcones y las celosías de los miradores; al tiempo que los condicionamientos climáticos del riguroso estío cacereño son combatidos con la cal, muros de fuertes espesores, alcobas interiores, persianas sobre balcones y acondicionamiento bioclimático del interior de la vivienda, mediante peines continuos de ventilación entre la fachada y los patios interiores.

La arquitectura de postguerra, renovadora de los inmuebles de nuestras calles, lejos de ser utilitaria, es anodina y descaradamente agresiva. Primero destruye el patrimonio de arquitectura popular, para después edificar con cementos y hormigones armados insípidos contenedores adaptados al binomio forma-función. La simplificación del parcelario se traslada a las fachadas-pantalla, dominio del aluminio ionizado y del cristal ahumado, cuajadas de una maraña entretrejida de anuncios luminosos de grotesco cromatismo, para el oportuno reclamo comercial de la clientela. Las responsabilidades tienen un único destinatario en el Ayuntamiento, cuya tolerancia en la concesión alegre de licencias de reforma sin el control preciso de los proyectos, tanto en lo referente a renovación de estructuras como de fachadas e impactos externos, se traduce en una escalada de llamativos despropósitos, incomprensibles en un sector “protegido” de un centro histórico, Patrimonio Cultural de la Humanidad.

B) Propiedad y Regímenes de tenencia

Por la trascendencia que tiene en el análisis urbano la explicación de los procesos de apropiación de los espacios centrales, haremos especial hincapié en el seguimiento de la estructura de propiedad y en los cambios que va a experimentar el régimen de tenencia a medida que las oleadas inmigratorias, la falta de vivienda y la demanda de espacio para la actividad económica modifiquen los intereses de los propietarios del suelo en el centro histórico. Por imposición burocrática. —incomprensible como la mayoría—, no podemos utilizar variables nominales del Registro de la Propiedad y del Catastro de Urbana, por lo que trataremos de subsanar este absurdo inconveniente con el contraste de los Padrones de la Riqueza Urbana de 1886 y 1925, lamentando que las Fichas de la Contribución Territorial Urbana de Cáceres, correspondientes a 1943 hayan sido castigadas con la hoguera por el estúpido y manoseado argumento de falta de espacio en el archivo de la Delegación de Hacienda, habiéndose salvado del holocausto tan sólo un cuadernillo correspondiente a la calle Margallo.

Debemos insistir en la complejidad del análisis

de estas arterias sobre las que gravitaban funciones y servicios en plantas bajas y usos residenciales en las superiores, sujetos todos ellos a complejos regímenes de tenencia en propiedad o alquiler, una simbiosis entre continente formal y contenido socioeconómico, sometida con posterioridad a mutaciones decisivas.

En los años que median entre 1880 y 1940, la frágil "burguesía" capitalina cacereña sustituye a los tradicionales señores de la tierra en el control de los asuntos municipales y en el desarrollo de una actividad económica urbana no ligada exclusivamente a las rentas del latifundio. Negocio y residencia son dos valores representativos para una clase curiosa de comerciantes-negociantes en una sola pieza que busca asiento en el centro-ciudad, un espacio de alto valor de cambio que se identifica con nuestra zona de estudio. Las transformaciones urbanas de este período introducen mutaciones en la valoración del suelo, un producto progresivamente escaso, por cuanto, aunque la infraestructura del pequeño salón ajardinado, a modo de "ensanche", queda ultimada para recibir edificación en 1891, las edificaciones burguesas de ciudad-jardín no comienzan a instalarse hasta 1930 y su ritmo de ocupación se congela durante la guerra civil, para reanudarse a su término. Y ello, porque el negocio se encontraba en el centro desde que la Ley sobre Libertad de Alquileres de 1842 abriera la puerta a la especulación, apropiadora del suelo e inmuebles para su entrega en arrendamiento a los contingentes inmigrados desde 1880. El suelo disponible era escaso y la demanda creciente, por lo que el deporte favorito de la "burguesía" cacereña será el de la apropiación inmobiliaria para situarse lo más arriba posible en la lista de mayores contribuyentes urbanos, plataforma para otras veleidades políticas.

En 1886 siete grandes propietarios urbanos poseen edificios en las calles de estudio: el Marqués de Castro Serna, titular de 32 casas en la ciudad, primer contribuyente urbano con un líquido imponible de 9.177 pesetas (núm. 28 de *Pintores*, en alquiler); Lesmes Valhondo Carvajal, propietario y alcalde, 21 casas, segundo contribuyente —7.837 pts.—, (3-5 de *Pintores* y 7 de *Moret*, en alquiler); Joaquín María Torres, catedrático, quinto contribuyente —5.636 pts.—, (8 de *Pintores* para residencia); María García Cornejo, 9 casas y decimocuarta contribuyente —3.380 pts.—, (24 de *Moret*, en alquiler); Miguel García Cornejo, 16 casas y decimotercero contribuyente —2.917 pts.—, (13 y 18 de *Moret*, en alquiler); Damiana Izquierdo, 7 casas y vigésimo primera contribuyente —2.637 pts.—, (7 de *Pintores* para residencia y 28-30 de *Moret* en alquiler); por último, Francisco Javier de la Rosa, propietario, 9 casas y trigésimo contribuyente —2.138 pts.— (9 de *Pintores* en alquiler). No es preciso insistir en el hecho de que el abanico social de los titulares reseñados incluye desde la nobleza de hacendados terratenientes a la clase media de co-

merciantes, banqueros, industriales y hombres de negocios, que en el Cáceres del período 1880-1940 vienen a identificarse en lo económico y a fundirse por lazos consanguíneos en lo social. Esta estrategia pone de manifiesto que la rentabilidad obtenida por los alquileres urbanos en las áreas centrales exige, bien la adquisición de varios edificios, destinando el más significativo a residencia principal o a compartir alguna planta con inquilinos, o bien a la obtención de los máximos beneficios cediéndolo en arrendamiento para usos residenciales y comerciales, a costa de mudar la residencia a zonas de menor demanda de suelo.

En 1925 la propiedad inmobiliaria en las calles de estudio, renovada por la dinámica biológica, se agrupa en torno a nombres y estrategias conocidas. Lesmes Valhondo encabeza la lista de mayores contribuyentes urbanos, 22 casas y 8.833 pts. de líquido imponible, desplazando significativamente a la nobleza del control de los asuntos ciudadanos. Este cambio nos parece esencial, por cuanto los negocios especulativos generados durante la Gran Guerra produjeron pingües beneficios, reforzados durante la dictadura de Primo de Rivera y la postguerra, contribuyendo a la eclosión definitiva de la "burguesía" capitalina y a la retirada definitiva de los señores de la tierra a sus cuarteles de Madrid. Junto a este prócer, nombres como los de Rosa de la Riva Oliver, —Vda. de Joaquín M^o Torres— (12 casas), Nicolás Carvajal (10), Gabino Muriel (10), Petra Cotallo (10), Francisco Dfiez (9), Publio Hurtado (7), M^o Magdalena Mora (7), Raimundo Parra (6), Laureano Pérez (6), Gonzalo González (6) e Isabel Ojalvo (5), entre otros, obtienen rentas de, al menos, un inmueble en Pintores y Moret.

La presión demográfica, unida a la demanda insatisfecha de vivienda por efecto de la retención de solares a la espera de plusvalías expectantes, y la paralización voluntaria del ritmo de obra nueva, como garantía de multiplicación de los beneficios de arrendamientos gravosos, precipita de 1925 a 1940 la aparición de realquilados en viviendas cuyas condiciones de habitabilidad en palabras de un representante municipal, "... son quizás peores que las que el Rey ha visitado en Las Hurdes" (A. M. C.; 1922).

Este incremento de la densificación lo padecen varios inmuebles en Pintores y Moret saturados por actividades comerciales, almacenaje e inquilinos dispuestos a ocupar el espacio disponible pagando precios de vivienda —de 100 a 300 pts.—, propios en este momento de lugar central, para contratos entre 1921 y 1940. El alto precio de los alquileres explica el retroceso paulatino de la residencia del propietario, sólo un 14% en Pintores y un 25% en Moret en 1925, como demuestra la naturaleza progresivamente exógena del vecindario, que no debe confundirse, por la centralidad y el dinamismo económico del área de estudio, con los posteriores fenómenos de invasión-sucesión-degradación, ya que

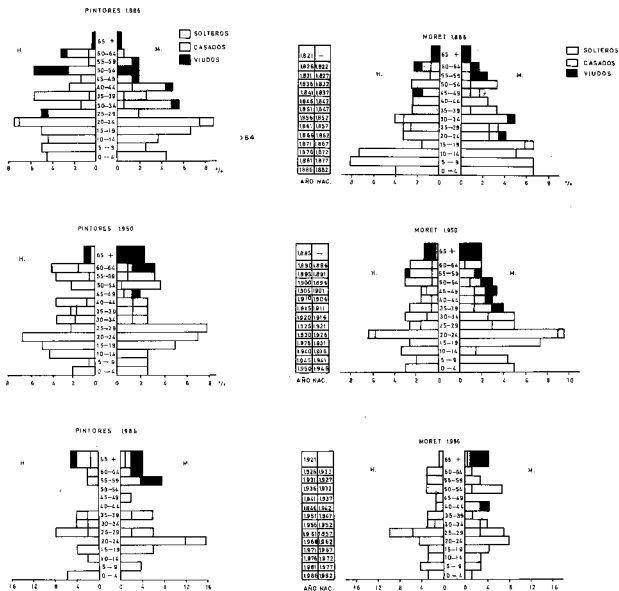


Fig. 3. Pirámides de población de Pintores y de Moret.

la mayoría de los inquilinos precisa ubicarse en la calle por su adscripción al comercio y a los servicios personales, debiendo pagar por ello un elevado precio de instalación.

La congelación de alquileres por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 va a significar el inicio del proceso de crisis del parque inmobiliario. En la calle Pintores, los contratos de alquiler de vivienda antigua realizados desde 1940 oscilan en el momento presente (1987), entre las 1.100 y 3.200 pesetas, cifras ridículas que disuaden a la propiedad del mantenimiento de los inmuebles, al tiempo que se inicia la batalla para la expulsión de los residentes. Las demandas del terciario administrativo y de servicios personales ocupan, en una primera fase, las plantas de habitación que abandonan vecinos y transeúntes, emigrantes hacia el "ensanche", cediendo el uso residencial a las exigencias de los comerciantes, dispuestos a pagar precios más elevados por su localización central, a costa de renovar

parcelario y edificación para instalarse en monopolio de actividad.

2. MUTACIONES SOCIALES

A) Estructura sociodemográfica y uso residencial

El análisis de los comportamientos poblacionales a lo largo del último siglo nos proporciona una perspectiva suficientemente precisa del sector de análisis. En las secuencias evolutivas hay que distinguir una primera etapa de 1886 a 1950, caracterizada en el caso de Moret por un incremento progresivo del vecindario. Sin embargo, Pintores ve descender el número de sus residentes a medida que la presión de la actividad comercial limita su presencia, percibiéndose de 1915 a 1950 un claro retroceso, roto coyunturalmente por la afluencia masiva a

la ciudad de inmigrantes y transeúntes en 1940. Hay que tener en cuenta que Cáceres se mantuvo desde el principio de la guerra controlada por el bando "más nacional", como centro de intendencia de los frentes de Andalucía-Norte y punto fuerte de control del Tajo hasta el frente estabilizado de Talavera, lo que propició el continuo trasiego de forasteros y la avalancha de inmigrados rurales en busca de jornales y seguridad, que enmascaran la demografía urbana.

CUADRO I
POBLACION DE PINTORES Y MORET: (1886-1986)

Calle	Pintores		Moret	
	Años	Absol.	Índice	Absol.
1886	160	100	120	100
1915	145	90,6	130	106,6
1940	210	131,3	206	168,9
1950	143	89,4	203	166,4
1975	53	33,1	70	57,4
1981	54	33,8	68	55,7
1986	51	31,9	71	58,2

Fuente: Censos y padrones de población.

De 1950 a 1981 la tendencia regresiva es común, más acusada en Pintores como corresponde a un espacio monofuncional, y posterior en Moret que desde 1965 se contagia de la dinámica de Pintores. A partir de 1981 y de forma muy lenta, pero perceptible, se deja sentir el fermento de ocupación del caserío, abandonado desde 1975, por universitarios, estudiantes y profesorado que han propiciado la inyección revitalizadora del presente. Estas apreciaciones se constatan en la morfología comparada de las pirámides de población.

El retroceso poblacional conlleva en ambos casos el clásico envejecimiento, más acusado en Pintores, como corresponde a la dinámica general de nuestros centros históricos convertidos en asilo de ancianos. El grupo de jóvenes adultos de 15-39 años se manifiesta dominante y con escasas oscilaciones. A ello contribuye el hecho de que las cohortes de 15-19 y 20-24, con mayoría femenina, contribuyen a engrosar sus efectivos. Se trata de los empleados del comercio y de las sirvientas que hasta 1950 conviven dentro de la estructura familiar, una mano de obra barata que desea a toda costa abandonar su entorno rural. Hoy, por el contrario, estos escalones de la pirámide se nutren de universitarios hacinados para hacer frente a la usura de unos alquileres desorbitados por la infravivienda que ocupan, un tema de sangrantes repercusiones sociales en vías de estudio.

Si comparamos la estructura demográfica de estas arterias con la del resto de la ciudad en 1986 podremos tener una idea precisa de las mutaciones socio-espaciales: los jóvenes menores de 15 años representan en la ciudad el 23,4%, mientras en los casos de estudio descienden a valores que no supe-

ran el 17% (11,8 y 16,8%); los adultos de 15-64 suponen el 66,3% en la ciudad, siendo claramente superiores en la zona (68,5 y 73,4%), tendencia que se acentúa con la población senil mayor de 65 años, con valores urbanos de 10,3% frente a 19,7 y 9,8%. Los porcentajes resultan claramente desfavorables para Pintores por el dominio del uso terciario sobre el residencial, sin esperanzas de cambio.

La densidad de ocupación es una variable coherente con el proceso descrito:

CUADRO II
NUMERO DE HOGARES Y DE RESIDENTES: (1886-1986)

Calle	Pintores			Moret		
	Años	C.f.	Habs.	C.o/v.	C.f.	Habs.
1886	40	160	4	29	122	4,2
1915	38	145	3,8	37	130	3,5
1940	50	210	4,2	41	206	5
1975	15	53	3,5	18	70	3,9
1986	19	51	2,7	20	71	3,6

Fuente: Censos de población. Elaboración propia.
C.f.: Cabezas de familia. Habs.: Habitantes.
C.o/v.: Coeficiente de ocupación por vivienda.

Constatamos que el vecindario de ambas calles es idéntico en 1595 y 1940, mientras que en el presente, con el mismo número de cabezas de familia, Moret contiene mayor número de ocupantes por hogar. Al tiempo que evoluciona el volumen de efectivos cambia también la forma significativa la proporción de los mismos, por lo que debemos introducir la variable naturaleza al relacionar las mutaciones sociales y el uso residencial del centro-ciudad.

CUADRO III
NATURALEZA DE LA POBLACION EN PINTORES Y MORET: (1886-1986)

Calle	Pintores			Moret			
	Procedencia	1886	1950	1986	1886	1950	1986
Capital		68,8	53,8	41,2	51,6	57,1	54,9
Provincia		12,6	31,5	39,2	18	26,1	22,5
Otras provincias		18,6	14,7	19,6	30,4	16,8	22,6

Fuente: Censos de población. Elaboración propia. Cifras en %.

Se advierte un notable retroceso de los nacidos en la capital en beneficio de los inmigrados provinciales a partir de 1940, proceso más acusado en Pintores por su mayor intensidad de renovación, frente a la estabilidad de Moret, al tiempo que aumenta el porcentaje de nacidos en otras provincias, por efecto de la hipertrofia administrativa de una ciudad de funcionarios, transeúntes estudiantiles y militares.

Cambia la estructura demográfica y con ella la socioprofesional por imperativo de los tiempos. Al llegar a este punto hemos de señalar que hasta 1950 se mantiene la simbiosis entre continente y contini-

do en el centro-ciudad. El uso residencial comparte los inmuebles con las actividades secundarias y terciarias; industriales, comerciantes y profesiones liberales trabajan y viven, por lo general, bajo el mismo techo acogiendo a un número importante de aprendices, dependientes y servicio doméstico dentro de la unidad familiar, lo que refuerza la tasa de actividad:

CUADRO IV
ACTIVIDAD Y DEPENDENCIA EN PINTORES
Y MORET: (1886-1986)

Tasas	Pintores			Moret		
	1886	1950	1986	1886	1950	1986
T. actividad (abs.)	54	62	16	32	82	23
(%)	33,8	43,4	31,4	26,2	40,4	32,4
T. dependencia	106	81	35	90	121	48
(%)	66,2	56,6	68,6	73,8	59,6	67,6

Fuente: Censos de población. Elaboración propia.

El censo de 1950 registra en *Pintores* un total de 62 activos, de los que el 59,7% son varones y el 40,3 mujeres, cifra abultada por el servicio doméstico de procedencia provincial. El dominio del terciario es absoluto, encabezado por industriales y comerciantes (32,3%), servicio doméstico (30,6), profesiones liberales (16,1), empleados y dependientes (12,9) y varios (8,1). Por su parte, Moret cuenta con 82 trabajadores, con mayoría masculina, 67% frente a 33 de mujeres. Aunque sectorialmente dominan los activos terciarios, (92,7%) —con un 20,1% de sirvientas—, todavía se reparten el porcentaje restante los obreros de la construcción y los jornaleros agrícolas, sin que pueda hablarse en esta fecha de especialización comercial de la calle comparable a la de *Pintores*, ya que como hemos indicado ésta se produce a partir de 1965 con el desplazamiento a la calle Empedrada de algunos establecimientos, tascas y bodegas, incompatibles al decir de los propietarios, con esta actividad por el mal tono social de su clientela. En el presente la estructura profesional se torna radicalmente distinta. Con el avance de la terciarización retrocede el uso residencial por necesidad de espacio para actividades más lucrativas, apoyadas en el envejecimiento del caserío que propicia su uso como almacén, sin grandes transformaciones o totalmente renovado. Los inmuebles se colmatan de comercios, farmacias, pequeños hoteles, servicios personales y alguna entidad bancaria, generando movilidad intraurbana de propietarios y empleados en busca de residencia en los barrios que la segregación social del espacio les tiene reservados. Lugar de residencia y centro de trabajo se disocian espacialmente. En 1950 ya se apreciaba el fenómeno en los inmuebles de *Pintores*, en los que la habitación se reducía a los números 1, 7, 11, 15, 19, 23, 25 y 29 de la acera izquierda y 2, 4, 6, 12, 14, 16, 18, 20, 28, 30 y 32 de la derecha. En 1981, la habitación se limita a los núme-

ros 15 y 25 de los impares y 2, 8, 22, 28, 30 y 32. Si comparamos el nivel regresivo de 1981 con la ocupación actual (11, 17, 25 y 2, 8, 28, 32, 34 y 36) observamos, junto a los inmuebles que se repiten, fluctuaciones significativas de viviendas cerradas entonces y reutilizadas en el presente lo que evidencia, por el momento, una leve recuperación de la centralidad, solamente explicable por la revalorización del centro-ciudad cacereño y consustancial con el fenómeno de las zonas peatonales. Moret, tiende a comportarse bajo idénticas premisas con sus matices diferenciales. En 1981 se mantenían habitados los inmuebles 1, 9 y 2, 8, 26, 28, 30, 32, 34 y 36, mientras en 1984 tan sólo 1, 9, 12, 30 y 32. En la actualidad se censan residentes en los números 1 (edificio de 4 plantas de habitación construido en 1963), 3, 9, 12, 16, 26, 28, 30, 32, 34 y 36, lo que significa recuperar el nivel de habitabilidad de 1981.

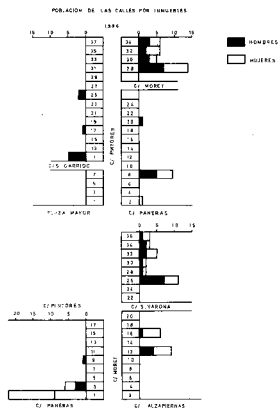


Fig. 4. Población de las calles por inmuebles.

De esta forma, en el momento actual la estructura de residencia aparece al mismo tiempo uniforme y contrapuesta. La uniformidad es debida a la coexistencia de las capas socialmente más débiles, jubilados, pensionistas y universitarios; la heterogeneidad nace de la contraposición entre vecindario autóctono de la tercera edad y jóvenes transeúntes que se renuevan anualmente reutilizando, sin mejoras, el viejo caserío no afectado por la renovación física y funcional, pero frenando al habitarlo la aceleración de su ruina y las expectativas inmediatas de sustitución. Población y actividades son dos parámetros unidos por relaciones causales. El abandono

no poblacional y las menores necesidades de una clientela envejecida, junto a la modificación de las estrategias comerciales, forzaron la desaparición del servicio doméstico y el trasvase de ciertos establecimientos de consumo diario. Estos siguieron los pasos de sus consumidores, para ubicarse en los amplios locales que ofrecían los bloques colectivos, abocando al cierre de los pequeños comercios de barrio, tascas y bares, sustituidos por autoservicios de alimentación y cafeterías.

Con la llegada de los universitarios desde 1975 y su concentración en el centro-ciudad se ha disparado la reapertura de este tipo de establecimientos, a los que se unen librerías especializadas, comedores, pubs y toda la amplia gama de complementos que pueden encontrar acomodado en la rígida estructura de locales antiguos o desplazar por su mayor rentabilidad a viejos comercios. Nuevos y jóvenes consumidores, no tan limitados en sus posibilidades económicas como parece, a juzgar por la "movida cacereña", están transformando el Centro Histórico del pasado que vuelve a girar en torno a la Plaza Mayor y arterias aledañas en horas diurnas y nocturnas, con especial intensidad de jueves a sábados.

3. MUTACIONES FUNCIONALES

A) Terciarización y comercio al por menor

Cáceres ha sido hasta el último cuarto del XIX un ejemplo de agrovilla, convertida por injusto designio político en capital de su provincia, aislada del exterior y de su propio territorio de influencia, del que hereda su vocación agropecuaria. Habría que esperar a la década de los ochenta del siglo pasado para comenzar a percibir los primeros beneficios de la capitalidad, porque si bien la función administrativa se va reforzando lentamente con servicios de ámbito regional, provincial y local, hasta la llegada del ferrocarril en 1881 no comienza a superarse la marginación secular. El impacto de la revolución del transporte es clave para entender la transformación productiva del medio rural cacereño (ZULUETA, 1977), tanto por la apertura hacia los grandes mercados consumidores urbanos de Madrid y Lisboa, —materias primas alimenticias y fosfatos—, como por la proyección sobre la ciudad de las primeras oleadas inmigratorias que forzarán la transformación de las formas productivas de distribución y consumo.

Un proceso dilatado de tránsito desde la personalidad agropecuaria a la terciarización, que se prolonga de 1880 a 1950, durante el que la ciudad continúa acumulando funciones hasta la eclosión definitiva de postguerra con la dotación de todos los servicios político-administrativos. Ello viene a definir de manera incontestable la especialización funcional terciaria de Cáceres con un 80% de sus acti-

vos presentes afectos al sector servicios. La ciudad crece por efecto del impulso administrativo que le obliga a lavar la imagen de las anquilosadas estructuras comerciales para atender a las demandas de los nuevos tiempos, pero manteniendo hasta ahora un lugar secundario en el protagonismo urbano del sector servicios. Esta reflexión de partida permite situar a la actividad comercial en el lugar preciso dentro de la dinámica urbana cacereña, ya que al tiempo que se moderniza la estructura comercial se modifican las pautas de localización intraurbana.

De 1880 a 1950 el centro histórico cacereño equivalía a la ciudad total y por lo mismo la concentración de las actividades comerciales mantenía los comportamientos locacionales del siglo XVI, reforzada por la densificación urbana posterior. Los establecimientos compiten por ubicarse en la dorsal económica que desde la Plaza Mayor se proyecta por Pintores, Plazuela de San Juan —con ramificaciones de este eje comercial que se desbordan por las calles de Moret y Empedrada—, San Pedro y San Antón a la búsqueda del ferrocarril en cuyo entorno, actual Plaza de América, se instalan los almacenes de mayoristas de la capital y las pequeñas industrias (corcheras y de materiales de construcción).

Conocida la situación urbanística y socioprofesional de Pintores y Moret en los años ochenta del siglo XIX, centraremos nuestra atención en el uso del espacio consumido por un comercio minorista, extraordinariamente diverso y atomizado por la concentración y la morfología del parcelario histórico. El análisis del comercio en las calles de Pintores y Moret exige la aproximación a una fuente fiscal clave, como las Matricúlas de Contribución Industrial (Tarifas de Licencia Fiscal) del Ministerio de Hacienda, que en el caso de Cáceres no se encuentran disponibles hasta finales de los años veinte (MOSTAZO, 1976). Por ello, para completar el marco temporal de análisis, desde 1887 recurriremos a fuentes impresas que, al menos, permitan el ensamblaje con las informaciones de los Censos de población y de los Catastros de urbana.

En Pintores durante el último cuarto del XIX, se concentran 34 establecimientos distribuidos en las siguientes ramas: 7 de tejidos y confecciones, 4 de alimentación, 3 cafés y tabernas, 3 relojerías y platerías, 2 estudios de fotografía, 2 barberías, 2 papelerías y librerías, 2 farmacias, 2 ferreterías, bazar, zapatería, estanco, guarnicionería, muebles, cordejería y alpargatería, funeraria y una empresa de transporte (LEAL, 1960). Para la ubicación espacial de las citadas actividades terciarias recurrimos por defecto de otras, a la fuente censal de los vecinos electores y elegibles para el desempeño de cargos municipales (A. M. C., 1889) cuya información, contrastada con los padrones de población, completa el microanálisis urbano, diferenciando regímenes de tenencia y usos del suelo residencial-terciario en los inmuebles de las calles respectivas. En 1929, se-

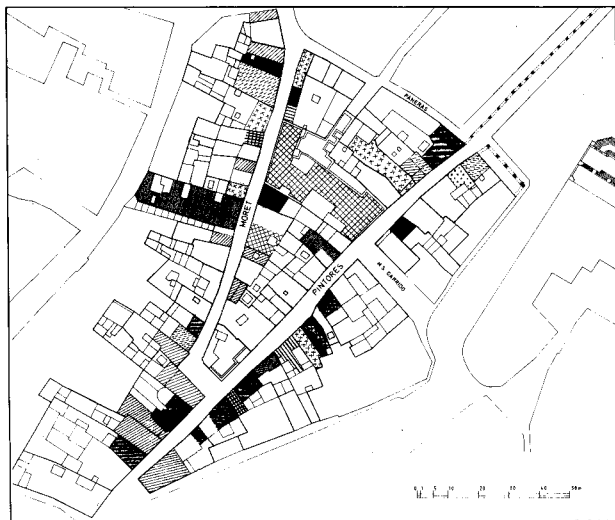
gún las Matrículas de Contribución Industrial, ofrece un volumen global de 64 licencias, lo que no supone igual número de establecimientos, sino puntos de venta, ya que un mismo establecimiento puede detentar una o varias licencias tributarias: el 48,4% venía representado por actividades diversas (31), 29,7% vestido y calzado (19), 12,5% alimentación (8) y el 9,4% restante, albergue y diversión (6). Moret acoge 32 licencias repartidas de la forma siguiente: 31,3% de actividades diversas (10), 28,1% vestido y calzado (9), 21,9% albergue y diversión (7) y el 18,7% de alimentación (6).

A partir de 1945, al tiempo que se incrementa la concentración sobre la dorsal, se inicia la emigración de las profesiones liberales desde sus reductos de la Plaza Mayor, Plazuela de la Concepción, José Antonio y Margallo a la Plazuela de San Juan, Donoso Cortés, Sergio Sánchez, San Pedro, y San Antón, como anticipo del desplazamiento hacia el futuro centro de gravedad urbana de los cincuenta-seenta, el "ensanche" de la Avenida de España. Con la movilidad de los efectivos humanos consumidores migran las profesiones liberales, buena parte de los servicios administrativos provinciales, oficinas bancarias y de gestión, así como el comercio cualificado, supermercados de alimentación, galerías, hoteles, restaurantes y cafeterías, servicios que demandan grandes superficies para sus actividades. No cabe duda de que esta tónica generalizada en el comportamiento de nuestros centros históricos presenta matices específicos a tener en cuenta. En este sentido, Cáceres ha mantenido una bipolaridad funcional marcada y el desarme económico de su centro histórico ha de considerarse parcial. Funciones básicas comerciales, administrativas, religiosas, culturales, educativas y, sobre todo, lúdicas, mantienen y revitalizan hoy el centro-ciudad. Desde 1950, umbral entre máximo apogeo y declive, destacan en Pintores los cambios introducidos en la estructura comercial para adaptarla a los nuevos tiempos, tendentes a modificar el minifundismo de base familiar y oferta múltiple para sustituirlo por un comercio de demanda especializada en confección y calzado, siguiendo las pautas del comercio al por menor, que tiende a la vinculación técnica y a la reagrupación de establecimientos en las áreas de mercado, frecuentadas por los consumidores de la zona y bien servidas por la red de transportes urbanos (BERRY, 1971), distinguiendo entre la actividad comercial en planta baja y los restantes servicios oficiales y personales que se resisten a desaparecer. Algunos como los de hostelería ofrecen una alta concentración en las calles de estudio. Es obvio que el área de influencia comercial de Pintores supera el ámbito del centro histórico y de la propia ciudad, ampliándose a buena parte de los núcleos de la provincia. El valor de centralidad de la capital medido en términos comerciales alcanza a 68 municipios, el 31,1% del total y teóricamente al 59,8% de la población de la provincia.

En el caso de Moret ya advertimos que el dominio de la actividad comercial no cuaja enteramente hasta mediados de la década de los sesenta, iniciándose desde entonces un incremento notable. Esta arteria evidencia un pasado histórico más artesanal, de pequeñas industrias familiares mixtas de producción y comercio en una sola pieza, así como servicios terciarios de rango inferior a Pintores (bares y tascas), en consonancia con el descenso del nivel económico de la población residente. Asimismo, se ve afectada por el vaciado funcional de los cincuenta.

Tres décadas después podemos valorar los cambios producidos en el centro histórico, a través de las modificaciones experimentadas por el área de mayor vitalidad económica, Pintores y Moret, que se debate hoy entre el arcaísmo del pasado y las nuevas demandas del presente (REDONDO, 1975). En el caso de Pintores las permanencias tienen que ver con el mantenimiento de la diversidad comercial de siempre, plural y atomizada, desde la barbería al bazar, con predominio de los establecimientos de artículos de uso personal (confecciones y calzado). Subsisten los almacenes de venta al por mayor y menor a los pueblos de la provincia, aprovechando los desplazamientos semanales o de temporada a la capital por motivos sanitarios para "*hacer las compras*", y algunos servicios venerables como el Hotel Iberia, levantado en 1950 sobre la primitiva Fonda del Comercio. Las mutaciones se vienen acelerando en la última década en consonancia con las nuevas formas comerciales. El comercio minifundista de demanda se ve alterado por la presencia de Galerías, instaladas sobre la refundición de varias parcelas en cumplimiento de la normativa urbanística que exige más de 9 metros de fachada para la obtención de licencia de obra nueva. Se trata de grupos de ámbito nacional que arruinan y desplazan al pequeño comercio familiar, atento a las necesidades de una clientela conocida, pero inadaptado para la competencia del consumo de masas. Cuando este mecanismo de mercado tiene su asiento en calles peatonales el proceso de apropiación oligopolista del espacio alcanza sus máximas cotas (RODRIGUEZ-TARDUCHY, 1974), siendo, a nuestro juicio el único motivo justificado de protesta inicial de los pequeños comerciantes ante el anuncio de la peatonalización. Este fenómeno de concentración ha sido posible por el desahucio previo de residentes y la permisión municipal, que han propiciado la compra de varios inmuebles o la reforma de algunos de grandes dimensiones para su renovación absoluta, contraviniendo todas las ordenanzas de centro histórico en cuanto a volúmenes y materias empleadas.

Los efectos de los inmuebles pares no se limitan a la calle Pintores, por cuanto al macizar por entero el parcelario afectan igualmente con sus traseiras a los números 1, 3, 15 y 17 de la acera izquierda de Moret.



SIMBOLOGÍA	
	TEXTIL
	CALZADO, PIEL
	HOSTELERIA
	PAPEL Y ARTES GRAFICAS
	ALIMENTACION
	JOYERIAS Y ART. REGALO
	FERRETERIAS
	FARMACIAS
	BAZARES
	PELUQUERIA
	DEPORTES
	MUEBLES
	BANCOS
	AGENCIA DE VIAJES
	MATERIAL OFICINA
	TALLER RELOJERIA
	FLORISTERIA
	ESTANCO
	FOTOGRAFIAS

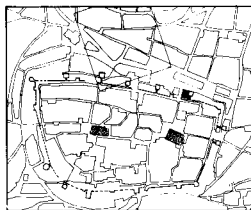


Fig. 5. Tipos de ocupación en planta baja.

La reforma de locales no se circunscribe a lo reseñado. La competencia exige un lavado permanente de cara y en muchos casos una cualificación de la oferta: tiendas más especializadas para poder afrontar mejor la competencia y captar así la perdida clientela de clase media, haciéndola regresar al centro. Zapaterías y boutiques de ropa de Pintores son establecimientos capaces de competir con el resto del comercio cacereño, teniendo centralidad y accesibilidad como aliadas, porque esta calle continúa siendo paso y paseo obligados, libres de tráfico

entre el "ensanche" y la Plaza Mayor, festoneados por una dilatada superficie de escaparates de reclamo. Al comercio revitalizado de demanda, se une el de impulso, joyerías, artículos de regalo, perfumes, flores, pieles, característico de las áreas peatonales y destinado a una clientela urbana y provincial. También impactan por el contraste brutal con los inmuebles de habitación antigua que los soportan, en varios casos renovados en su planta primera, 5 (Deportes Olimpiada) y 14 (Confecciones Pérez) o bien ocupados sin afectar a la fachada. No extraña

que en el perímetro de una misma parcela se instalan dos y hasta tres locales comerciales, rompiendo en planta baja el trazado vertical de los inmuebles, con absoluta inadecuación entre las fachadas comerciales y la morfología urbana que las acoge.

La ruptura no se agota con la simplificación del parcelario. Hemos de reflexionar sobre las concesiones que se hacen de forma gratuita a la actividad comercial en los centros históricos. La calidad del medio ambiente urbano es un tema sin abordar en nuestras ciudades. Al abandono externo de los edificios sin uso residencial se unen las agresiones renovadoras de las fachadas-pantalla de materiales estandarizados (aluminio, vidrieras policromadas, cemento, alicatados, mármoles), que rompen con la estructura tradicional de vanos, ventanas, balcones y miradores y con el característico enjalbegado. Por si no fuera suficiente, una nube de anuncios volando sobre la calle compiten en profusión de neón y mal gusto, obstaculizándose entre sí, a través de una maraña impenetrable agudizada por la estrechez del espacio y el "ruido" del movimiento humano. Como remate final, destacamos la penosa uniformidad del pavimento de losetas, ejemplo de mal gusto y de operaciones especulativas descaradas de algunos técnicos municipales.

La clave del impulso renovador radica en el régimen de tenencia. De la encuesta realizada y de las respuestas obtenidas, —un 50% del total de establecimientos—, se deduce que un 58,7% de los locales y almacenes bajo vivienda se encuentran en alquiler, beneficiándose de contratos antiguos no renovados que oscilan entre las 700 y las 100.000 pesetas mensuales en la misma acera, según los casos, siendo realmente complejo indagar sobre la materia por el consabido oscurantismo. Hay que tener presente que, pese a los traspaños y reformas, el 34% de los establecimientos tienen una antigüedad superior a 40 años, el 39,5% oscilan entre los 11 y 39; únicamente el 26,5% tienen menos de 10 años.

Otra de las mutaciones notables tiene que ver con el clausura de algunos servicios propulsores de centralidad, como el Hotel Jamec, inaugurado en 1935 y cerrado en 1980, unido el abandono de residencia de los propietarios del comercio. Pudimos comprobar en 1950 que los servicios administrativos y profesionales habían iniciado ya su emigración hacia el "ensanche", pero aún mantenían los comerciantes su vivienda sobre el negocio, compartida con empleados, dependientes, aprendices y servicio doméstico. En la actualidad, tanto los propietarios como los 113 empleados del comercio que trabajan en la calle Pintores, no residen en ella y se desplazan a diario a su trabajo desde zonas periféricas, generando problemas de tráfico sobre el centro-ciudad y contribuyendo con los funcionarios y la complacencia municipal a la conversión de la Plaza Mayor en un vergonzoso garaje de aire libre. La media de empleados por comercio es de 3, modificada sustancialmente tanto por las boutiques de

corte familiar como por las Galerías que emplean un número importante de mano de obra femenina asalariada, sin contar los 70 empleados del Banco de Extremadura, única entidad financiera de la zona, heredera de la tradicional Banca Sánchez cacerí.

Moret, en cambio, inicia su proceso de especialización comercial a mediados de los sesenta, coetáneo con el de despoblación generalizada, ya que en algunos casos es el primer responsable de la subida del precio de los alquileres y de la competencia desleal entre usos. Al igual que en Pintores las licencias fiscales dominantes se enmarcan en las ramas de confección y calzado para una clientela urbana y provincial de más bajo poder adquisitivo, hecho que se constata por la menor superficie de escaparate, locales y número de empleados que se aproximan a 93. La mitad de las tiendas tienen uno o ningún empleado por tratarse de establecimientos minúsculos atendidos directamente por el propietario, de los que el 38,3% se mantienen en régimen de propiedad y el 61,7% en alquiler. En consonancia con lo anterior, el precio de los alquileres oscila entre 2.000 y 20.000 pesetas, en función de la antigüedad del edificio y de la superficie parcelaria ocupada. Por todo ello, Moret es la "trastienda" de Pintores con un caserío altamente deteriorado, porque en un 66% corresponde al XIX, de menor calidad arquitectónica cuanto más próximo al arranque de la calle, que salvo las afecciones delegadas de la renovación de Pintores mantiene su morfología original, alterada en los números 1 (edificio de 4 plantas de 1963 ocupado por habitaciones) 7 (Mecano, renovado en planta primera) y 20 (Hotel Alvarez, de 1936, recientemente reformado). Contrastando los listados de actividades, correspondientes a 1950 y 1987, puede observarse la especialización comercial de ambas calles íntimamente unidas por relaciones de causa-efecto, una vez que con la población residente han desaparecido la práctica totalidad de servicios terciarios que resistían en las plantas superiores de algunos inmuebles. Permanecen tres de los servicios de hostelería de entonces, de los que con pleno derecho sólo el Hotel Alvarez remozado merece la categoría de tal (2 estrellas), ya que los otros no superan la condición de hostales, agradables pero vetustos, al tiempo que se abren nuevos bares y cafeterías.

B) Tráfico rodado y peatonalización

Los espacios peatonales (pedestrian ways, espaces piétonniers, zona de peões, via pedonale...) se identifican como áreas cerradas al tráfico con restricción total o parcial del mismo, que generan un paisaje urbano caracterizado por la concentración lineal de establecimientos y escaparates, intensa densidad de actividades terciarias y desplazamientos a pie. De diseño radial simple en ciudades me-

días y pequeñas, cumplen el papel de nexo articulador entre nodos centrales, plazas y plazuelas, ubicándose en lugares estratégicos del tejido urbano cargados de historia y afectados por conflictivas interacciones sistémicas.

No abundan en nuestro país los ejemplos de calles cerradas al tráfico desde los años treinta por un criterio real de utilidad pública, que entendemos notoriamente contrapuesto a la vertiente, especulativo-electoralista subyacente en las actuales decisiones municipales de peatonalización. Decisiones de política urbana que hoy se toman con gran alegría a juzgar por la fiebre desencadenada, no exenta de irresponsabilidad por desconocimiento y falta de control sobre los efectos resultantes de la peatonalización, una forma de intervención política en el centro histórico a mitad de camino entre la reconquista ciudadana y la renovación especulativa.

En el caso de estudio las diferencias entre las calles de Pintores y Moret se establecen asimismo por la antigüedad de su cierre al tráfico, porque mientras Pintores lo consigue en 1937, Moret debe esperar a 1983, funcionando en ese intervalo temporal como vía auxiliar para desvío circulatorio y adoptando, también en este sentido, un papel subsidiario de la arteria principal. Estos procesos solidariamente unidos responden a planteamientos urbanos diferentes. Pintores, como hemos podido calibrar en el diagnóstico urbanístico, es paso obligado, estrecho y conflictivo, entre nodos de actividad económica complementaria, Plaza Mayor y Plazuela de San Juan. Con el desarrollo urbano del último cuarto del XIX se refuerza su papel de nexo articulador entre centro histórico y "ensanche" al tiempo que cristaliza su vocación terciaria como dorsal económica. La intensa actividad que soporta plantea conflictos violentos de usos entre actividad comercial y tránsito de carruajes, zanjados con numerosos accidentes. Ello, unido a la imposibilidad técnica de apertura de comunicación entre la Plaza Mayor y la Plazuela de San Juan por el cierre de las Piñuelas, genera un debate municipal que se inicia en torno a los años noventa y no se resolverá hasta finales de la década de los treinta y de manera harto fortuita. Por tanto hemos de insertar el encadenamiento de ambos problemas en el marco general de las reformas interiores de la población para garantizar los accesos y el tráfico interior urbano.

A finales del XIX se acuerda "que se proceda a la apertura de una vía ancha para carruajes que partiendo de la Plazuela de San Juan venga a desembocar a la Plaza de la Constitución" (A. M. C.; 1890), iniciándose así la reivindicación de esa Gran Vía, aspiración de todas las capitales de provincia, que vendría a descongestionar el conflictivo tráfico de Pintores, para beneficio de la actividad comercial y del erario público distraído en la permanente reparación del empedrado. A la crisis económica finisecular ha de unirse la diversidad de actuaciones que pretende acometer simultáneamente un Ayunta-

miento esquilmo de recursos: infraestructura de ensanche, ronda entre las carreteras de Trujillo y Castilla, apertura de la carretera de la Montaña, mejora de los servicios generales y dotación de equipamientos comunitarios. Por ello, el asunto de la "vía ancha" se demora hasta entrado el siglo. Para financiación de esta obra de utilidad pública, según Ley de 1879, se aprueba un "dictamen de la Comisión de Hacienda por el procedimiento de contraer un empréstito de 150.000 pesetas, en obligaciones de 100 pesetas con interés de un 5% anual, amortizables en 20 años" (A. M. C., 1902), al tiempo que se proyecta el ensanche de la calle Alfonso XIII (Pintores), sin que se consiga un año después nada más que el acerado, dotación imprescindible para una calle de 2,20 m. de anchura. La sensibilidad por el tema de las reformas interiores produce el primer acuerdo de cierre de las calles Alfonso XIII y Cortes (Moret), pavimentando la primera, "para mayor embellecimiento de la capital y mejora del comercio en ella establecido" (A. M. C., 1904). Estas buenas intenciones quedan frenadas por el hecho de no existir una alternativa de acceso desde la estación a la Plaza y entre las carreteras antes citadas, de forma que en 1916 las únicas actuaciones posibles se limitan a seguir pavimentando Pintores, con resultados nefastos al no resistir el peso de los carruajes pesados. En Moret se inicia un contencioso de larga duración tendente a expropiar la casa nº 1, propiedad de la Vda. de Pelayo, cuya esquina formada por las calles Paneras y Plazuela de la Concepción constituye un embudo que dificulta el intenso tráfico de carruajes, hasta el extremo de acordarse no realizar obra alguna anterior a ésta. De nuevo se retoma el problema en 1923 en que desaparecen los coches de mulas y se procede al asfaltado de Pintores (MUÑOZ, 1953), adoptándose de nuevo el acuerdo de supresión "definitiva" del tráfico de ambas calles, al tiempo que se arbitran itinerarios alternativos para carruajes desde San Antón a la Plaza Mayor por Parras, San José, Matadero, Concepción y Empedrada (A. M. C., 1924); en paralelo se promueve la pavimentación de Moret y la dotación de nuevo alcantarillado con aportaciones del vecindario.

La consistencia de los acuerdos municipales no parece muy sólida por cuanto una semana después se acuerda prohibir el paso por Pintores de camiones y coches de anchura tal que dificulten el tráfico de peatones, permitiéndose el tránsito de carruajes y dejando el problema de Moret para tiempos mejores. Un debate interminable que no merece la pena transcribir, por cuanto la resolución de apertura de la vía ancha, condición básica para la peatonalización de Pintores, no será resuelta por una actuación urbanística, sino por efecto del único bombardeo que sufre Cáceres en 1937. Una bomba republicana sobre la vivienda de las Piñuelas Altas viene en ayuda de la inoperancia municipal, acabando con el histórico tapón obstruccionista y permitiendo la sin-

gular apertura de la "Gran Vía" cacereña y el cierre de Pintores. Un cierre que en modo alguno iba a ser definitivo en el tramo entre Plazuela de San Juan y el acceso a Moret, —ensanchado en 1950—, para permitir el paso por esta calle de ciertas tipologías de tráfico. Por tanto, Pintores es solidaria de Moret hasta 1967 en que, coincidiendo con su revitalización comercial, comienzan a regularse los accesos motorizados hasta las 11 de la mañana para garantizar los suministros de carga-descarga y servicio público. En 1983 se procede a la supresión del acerao y pavimentación definitiva de Moret con baldosas hidráulicas, siguiendo el ejemplo previo de Pintores, conforme al mal gusto imperante que, hasta en las actuaciones sufragadas por particulares, incorpora materiales perecederos, homogéneos y exógenos, en contraste con el entorno.

En suma, el proceso de peatonalización de ambas calles ha tenido una gestación centenaria, por las tensiones para conciliar usos del suelo sobre zonas urbanas de gran rigidez, pero, sobre todo, por la incapacidad municipal para la gestión global de los conflictos urbanos.

IV. PROPUESTAS DE REVITALIZACIÓN INTEGRADA

El diagnóstico de las mutaciones, nos permite ofrecer a los gestores urbanos sugerencias de revitalización de ambas calles peatonales en los ámbitos morfológico, social y funcional, para su adopción por el Planeamiento Especial de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico:

— *Conservación urbanística y edificatoria*, con respeto a la trama viaria y la estructura catastral del parcelario histórico, alturas y diversidad morfológica de fachadas y cubiertas, devolviendo a éstas su pérdida originalidad, en el marco de la obligada po-

lítica municipal de superación de infravivienda. Pese al coste, complejidad técnica y duración de las operaciones, el ejemplo de Vitoria permite confiar en la virtualidad del proceso rehabilitador.

— *Revitalización del uso residencial*, mediante la fijación de los escasos residentes y captación de nuevo vecindario para el centro histórico de Cáceres, que cuenta con un parque de 3.180 viviendas de las que 1.100 se encuentran vacías o destinadas a almacenaje, lo que supone una tasa de desocupación del 34,6%. De hacerse realidad, las calles peatonales ocupadas de nuevo por clases bajas y medias cerrarían un ciclo histórico de una centuria de intensa movilidad social en el centro-ciudad.

— *Redefinición de la centralidad funcional*, porque ha de recuperarse la íntima trabazón de hombres y actividades, al ser los residentes la clave superadora de la nefasta terciarización. Esta alcanza su máximo exponente, de suelo a cielo, en las zonas peatonales donde el neohigienismo neoliberal impone la monoespecialización, basada en el incremento exponencial del precio del suelo por cambio de función. Frente a ello, las zonas peatonales han de redefinir el valor de uso del centro-ciudad, entendido como bien cultural, mediante la protección del medio ambiente urbano, la integración social y el fomento de los aspectos lúdicos mediterráneos.

— *Superación de las tensiones entre las distintas modalidades de tráfico* al separar nítidamente el tráfico peatonal del rodado, la peatonalización se convierte en herramienta del planeamiento para control del caos circulatorio en los centros históricos, en el marco de la reordenación global del transporte colectivo, siempre que favorezca el acceso de los residentes a sus garajes, desvíe el tráfico de paso a cinturones de ronda internos, dote de plazas de aparcamiento alternativo y estimule el paseo, la herencia más vitalista del pasado.

BIBLIOGRAFÍA

- A. H. P. (1886): "Padrón de la Riqueza Urbana. Capital de Cáceres". *Fondos de Comandurías de Hipoteca*. Cáceres, Archivo Histórico Provincial. Sig. 5594.
- A. M. C. (1829): *Padrón Vecindario formado por el Ayuntamiento de esta Villa para el presente año de mil ochocientos veinte y nueve con expresión de sus Cuarteles, Calles, Vecinos, Estado que estos tienen, egercicio y fuero que gozan a saber*. Cáceres. Manuscrito.
- A. M. C. (1846a): "Se acuerda que el arquitecto de la villa de valor a las calles, edificios de la población y a los solares de esta capital...". *Libro de Acuerdos Municipales*. Sesiones de 18 y 22 de septiembre. Fols. 118 y 120. Sig. 202-268.
- A. M. C. (1846b): "Reglamento de Policía Urbana de Cáceres, capital, 1846". *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 28 de abril. Fols. 57 v. y ss. Sig. 202-268. (Consta de 25 artículos).
- A. M. C. (1889): "Electores y elegibles para desempeñar cargos municipales". *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 9 de febrero. Sig. 202-271.
- A. M. C. (1890): *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 20 de febrero. Sig. 202-272.
- A. M. C. (1902): *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 13 de enero. Sig. 202-281.

- A. M. C. (1904): *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 1 de febrero. Sig. 202-282.
- A. M. C. (1913): "Extracto de las ordenanzas Municipales de la ciudad de Cáceres, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento en Sesión de 20 de julio de 1912 y por el Sr. Gobernador Civil en 27 de mayo de 1913". *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 25 de agosto de 1913. (Constan de 477 artículos).
- A. M. C. (1922): *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 30 de junio. Sig. 202-304.
- A. M. C. (1924): *Libros de Acuerdos Municipales*. Sesión de 14 de febrero. Sig. 202-307.
- BERRY, B. J. L. (1971): *Geografía de los centros de mercado y distribución al por menor*. Barcelona, Vicens Vives.
- BRAMBILLA, R. y LONGO, G. (1989): *Centros urbanos peatonales. Planificación, proyecto y gestión de zonas sin tráfico*. Barcelona, Oikos-Tau.
- CAMPESINO, A. J. (1980): *Estructura y paisaje urbano de Cáceres*. Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, Delegación de Cáceres.
- CAMPESINO, A. J. (1986): "La peatonalización ¿reconquista ciudadana o renovación especulativa?". *Oeste. Revista de Arquitectura y Urbanismo del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura*, 2, pp. 121-130, Badajoz, COADEX.
- CAMPESINO, A. J. (1989): "Plasencia-Cáceres: centralidad versus capitalidad en la desorganización territorial de la Alta Extremadura". *Libro Homenaje in Memoriam al Dr. José Luis Cruz Reyes*. Salamanca, Universidad. (En prensa).
- COLLANTES, M^a J. (1979): *Arquitectura del llano yseudomodernista de Cáceres*. Cáceres, Obra Cultural de la Caja de Ahorros.
- FERRERA MARTINEZ, M. (1987): "Calle peatonal Moreno Nieto de Olivenza". *Actas de los Encuentros/Encuentros de Ayuda*, pp. 773-791. Badajoz, Diputación Provincial.
- GOMEZ, D. (1978): *Aldea Moret, de poblado minero a suburbio cacereño*. Cáceres, Aula de Cultura de la Caja de Ahorros.
- LEAL, L. (1960): *Ráfales*. Salamanca, Cervantes.
- MOSTAZO, D. (1976): *La diversidad de la actividad económica urbana en Cáceres. (Aproximación a la economía cacereña a través de las matriculas de Contribución Industrial)*. Cáceres, Departamento de Geografía. Memoria de Licenciatura inédita.
- MUÑOZ, M. (1953): *La ciudad de Cáceres. Estampas de medio siglo de pequeña historia*. Cáceres, Ayuntamiento.
- REDONDO, A. (1975): "Cambios y permanencias de la calle de Toledo, desde 1955 a 1970". *Estudios Geográficos, Homenaje a D. Manuel de Terán*, II, 140/141, pp. 1.001-1.030, Madrid, C.S.I.C., I.J.S.E.
- RIBEIRO, O. (1968): "A Rua Direita de Viseu". *Geographica*, 1^a época, IV, 16, pp. 50-63. Zaragoza, Instituto de Geografía Aplicada.
- RODRIGUEZ-TARDUCHY, M^a J. (1974): "El centro Carmen-Preciados de Madrid a la luz de la problemática general de las áreas peatonales". *Ciudad y Territorio*, 2, pp. 29-36. Madrid, I.E.A.L.
- TERAN, M. de (1961): "Dos calles madrileñas: las de Alcalá y Toledo". *Estudios Geográficos*, 84/85, pp. 375-476. Madrid, C.S.I.C., I.J.S.E.
- ZULUETA, J. A. de (1977): *La Tierra de Cáceres. Estudio Geográfico*. I. Madrid, I.J.S.E.