

VISIT TO THE SITE PARTICIPATING IN EUROPAN 15, CASAR DE CÁCERES.

Nearly 20 people went to visit the site being proposed by the Regional Government of Extremadura and Casar de Cáceres Town Council to EUROPAN 15, "Equity Spaces".

The meeting point set for starting the day was "El Gallo" restaurant on the N-630 "A" road, right on the north boundary of the project site to the west of the urban centre of Casar de Cáceres.

The contestants were bid welcome by: María Ángel López Amado, Director General of Architecture at the Regional Government of Extremadura; Esther Gamero Ceballos- Zúñiga, Head of the Architecture, Quality and Accessibility Service at the Regional Government of Extremadura; Carmen Imbernón García, Secretary General of EUROPAN/Spain; Rafael Pacheco Rubio, Mayor of Casar de Cáceres Town Council; Juan Manuel Herrero Sánchez, Secretary of the Official Association of Architects of Extremadura ('COADE'); members of staff from Casar de Cáceres Town Council, from the Office for Urban Development Management of the Tajo-Salor Association of Municipalities, and from the Department of Architecture, Quality and Accessibility at the Regional Government of Extremadura.



START OF THE ROUTE THROUGH CHARCA DEL HAMBRE (*Hunger Pond*) INDUSTRIAL ESTATE

"CHARCA DEL HAMBRE" INDUSTRIAL ESTATE

Then the tour got underway, firstly crossing the project site from north to south, walking along the N-630 "A" road service road, the backbone of Charca del Hambre Industrial Estate. Along the way some bits and pieces of information came to light:

- The estate dates back to the 1970s when the Town Council divided the Dehesa Boyal pasturelands into plots and sold them. The plots were sold with a clause in the contract making it compulsory for the purchaser to build within the space of five years.
- For Charca del Hambre, arrangements are being made for a permit to obtain a fishing preserve. The fact that in the summer the Charca loses almost all its water, was pointed out, too.
- Industry in Casar de Cáceres is basically bound up with stock farming. Casar is one of the municipalities with the largest number of dairy cows in Extremadura. Flocks of sheep are increasing in number.
- The four cheese factories that exist today produce some 3,500 kg of Torta del Casar cheese.

Casar forms part of the network of cheese municipalities of Europe. The idea is to make a bid for rolling out “cheese tourism”.



CHARCA DEL HAMBRE_VIEW FROM THE EDGE OF THE N-630, LOOKING NORTH



VIEW OF THE ESTATE FROM THE N-630, ENTERING FROM CÁCERES



GENERAL VIEW OF THE ESTATE



CHARCA DEL HAMBRE INDUSTRIAL ESTATE PLOTS



CHARCA DEL HAMBRE INDUSTRIAL ESTATE FACTORY PREMISES

LA DEHESILLA. MONTE DEL CASAR HOUSING DEVELOPMENT

From the end of the industrial estate we went on into “Monte del Casar” Housing Development, a setting included in the area under study and a key piece in connecting the urban centre with the industrial estate. We went down the street that separates the industrial estate and the housing development, until we reached the only asphalted road in it, which led us to the urban centre. Until it reaches the beginning of Monte del Casar Housing Estate, this street has a cycle lane.

In the housing development we found nearly 300 dwellings, in minimum plots of 2,500 m². They are mainly second home dwellings, the majority in a situation of lack of legal status, although some have been built observing the rules and regulations.



STREETS IN MONTE DEL CASAR HOUSING DEVELOPMENT



PLOTS IN MONTE DEL CASAR HOUSING DEVELOPMENT

If the Council sold the land, the projection right (the holm oak crowns, the use made of it) belonged to the Woodland Society (*Sociedad del Arbolado*). These days all the rights are unified. The idea in mind here is some sort of low-impact housing development.

Some 60 people living in this area are registered on the municipal census in Casar.

There are pieces of land for industrial use and municipally-owned vacant pieces of land. The current planning rules classify it as special rural land with development potential, thus permitting building for second homes.



CENTRE OF CASAR DE CÁCERES

To contextualise the area proposed, the visit was completed by going round some of the town's most significant streets and buildings. On this tour we saw the central area of Casar, which is its historic centre, and its more modern architecture, located on the edges of the town.



CASAR DE CÁCERES BULLRING_ACCESS FROM THE HOUSING DEVELOPMENT TO THE URBAN CENTRE

We got there by going round Charca del Casar which has remarkable scenic values. A pedestrian walkway runs round it. Tench angling is practised in the Charca and competitions connected with that pursuit are held there.



CASAR DE CÁCERES POND



The structure of the urban area is clearly linked to the lineal layout of the Vía de la Plata (one of the *Camino de Santiago* pilgrims' ways). Opposite the Town Council is the pilgrims' hostel that takes in about 7,000 pilgrims/year.



CHEESE MUSEUM BARRIONUEVO ALTO STREET/PORTUGAL SIDESTREET, LEADING TOWARDS PLAZA ESPAÑA



TOWN COUNCIL_PLAZA ESPAÑA



PLAZA ESPAÑA AND MUNICIPAL HOSTAL



VÍA DE LA PLATA ROUTE PANEL



CALLE LARGA_FROM PLAZA ESPAÑA

After stopping at the bus station, an emblematic building in the town, the work of architect Justo García Rubio, the group went on to the Plaza de Sancho IV, the square where the city's public events are held. They visited the hostel, a building that was the outcome of a competition held by the Ministry of Development and Public Works, and the top level sports facilities (an olympic swimming pool, paddle tennis courts...). It was pointed out that lots of the inhabitants of Cáceres go to Casar to use these facilities and to go to the restaurants in the area.



BUS STATION



PLAZA SANCHO IV



ruta de la plata tourism hostel



RUTA DE LA PLATA TOURISM HOSTEL. INNER COURTYARD AND MUNICIPAL SWIMMING POOL



LA CHARCA DEL COJUGE (AN OLD RESERVOIR) AND SURROUNDS

From here we went back by the district CC-100 “B” road, which gives access from the urban centre to the northern part of the industrial estate and to Pantano del Cojuge Reservoir in the western part of the area under study. In this enclave we came upon the railway line that forms the boundary at the back of the industrial estate.

The importance was stressed of enhancing the quality of urbanising the link-up route with the centre which, at present, discourages people from doing this stretch on foot, although it is only a short distance.

A visit was made to the old reservoir, a large expanse of water of great beauty surrounded by holm oaks and eucalyptus trees. The reservoir area is non-residential.



CC-100 ROAD AND BIKE LANE



PANTANO DEL COJUGE POND GENERAL VIEW



FUTURE TRAIN LINE



PANTANO DEL COJUGE



FORMER PANTANO DEL COJUGE FACILITIES



REAR FAÇADE+RAILWAY LINE+ROAD



RAILWAY LINE _VIEW TO THE SOUTH



RAILWAY LINE _VIEW TO THE NORTH

It was pointed out that although this line is in operation now, because of the building works being carried out for the new platform for rail transport it will in due course become obsolete.

PRESENTATION OF THE SITE BY THE MAYOR, RAFAEL PACHECO

After the visit, the group returned to the starting point where a meeting was held at which Rafael Pacheco explained the enclave proposed to the contestants, highlighting the items of information that had come to light during the morning and others that are deemed to be of interest:

- The geographical location of Casar de Cáceres was presented, pointing out the structuring elements:
 - The railway lines
 - The A66 dual carriageway
 - The ponds
 - The SBPA ['ZEPA'] special protection area for birdlife
 - The possible location for a new technology park.
 - The boundaries of the municipal area
 - The connection between the urban centre and the project site.

- At the time when the industrial estate became established (1970s), the rights of way along the fringes of the N-630 “A” road, which called for a setback, were the only restriction on putting up the buildings. That is why the façades of almost all the sheds now have the same alignment, unlike the plot fronts. Then again, as the estate was not thought of as a single project but sprang from the specific needs of each owner, it has grown in a disorderly and uneven fashion.
- Given the intensity of traffic along the N-630 in those days, the first companies to settle in the area were associated with service industries (restaurants, boarding houses, open-air cafés, etc.), so in this way an area emerged that was devoted to leisure and had close ties to the city of Cáceres and to the “travellers” who drove along the N-630. The workshops and companies from the construction sector came later, at which point it lost its initial character.
- The anarchic nature of its origin gives it, in turn, a greater diversity of uses, which means that it is not a typical industrial estate.
- Emphasis was placed on the necessary change of image of Charca del Hambre industrial estate and the call for improving connections.
- In the municipal area, the idea of setting aside another piece of industrial land is being considered with a view to building a new trading estate on it that meets the current needs of industry in terms of land, technology and resources.
- Mention was made of the closeness at hand of Cáceres and the link that has always existed between the two municipalities which trade services and activities with each another, many of them connected with leisure pursuits.
- The need to enhance or create the connection between the spheres of the considered study and project sites proposed and the urban centre.
- The Mayor said that meetings have been held with local entrepreneurs who were highly in favour of future actions in the area. The character that the place has to take on is one of the questions raised in the competition.

To bring the day to a close, we had a meal together in the same restaurant, during which impressions and comments about the site continued to be exchanged.



VISITA AL EMPLAZAMIENTO PARTICIPANTE EN EUROPAN 15, CASAR DE CÁCERES.

Cerca de 20 personas acudieron a la visita del emplazamiento que la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento del Casar de Cáceres proponen a EUROPAN 15, “Espacios de equidad”.

El punto de encuentro establecido para iniciar la jornada fue el restaurante “El Gallo”, situado en la carretera N-630, justo en el límite Norte del área de proyecto, al Oeste del núcleo urbano del Casar de Cáceres.

Dieron la bienvenida a los concursantes Dña. María Ángel López Amado, Directora General de Arquitectura de la Junta de Extremadura; Dña. Esther Gamero Ceballos- Zúñiga, Jefa del Servicio de Arquitectura, Calidad y Accesibilidad de la Junta de Extremadura, Dña. Carmen Imbernón García, Secretaria General de EUROPAN/España, D. Rafael Pacheco Rubio, Alcalde del Ayuntamiento del Casar de Cáceres; D. Juan Manuel Herrero Sánchez, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE), personal del Ayuntamiento del Casar de Cáceres, de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor y del Servicio de Arquitectura, Calidad y Accesibilidad de la Junta de Extremadura.



INICIO DEL RECORRIDO POR EL POLÍGONO INDUSTRIAL CHARCA DEL HAMBRE

POLÍGONO INDUSTRIAL “CHARCA DEL HAMBRE”

El recorrido comenzó por el área de proyecto, de Norte a Sur, caminando por la vía de servicio de la carretera N-630, eje central del Polígono Industrial Charca del Hambre.

Por el camino surgieron algunas cuestiones:

- El origen del polígono es de los años 70, cuando el Ayuntamiento parceló los terrenos de la Dehesa Boyal y las vendió. Estas parcelas se vendían con una cláusula en el contrato que obligaba al comprador a construir en un tiempo menor a 5 años.
- Se está gestionando un permiso para obtener un coto de pesca en la Charca del Hambre. Se observó que en verano la Charca pierde casi toda el agua.
- La industria casareña está fundamentalmente ligada a la ganadería. Casar es uno de los municipios con mayor número de vacas de leche de Extremadura. Están aumentando los rebaños de ovejas.
- Las cuatro queserías que existen actualmente producen unos 3.500 Kg de Torta del Casar.
- Casar forma parte de la red de municipios queseros de Europa. Se apuesta por el desarrollo de un “queso turismo”.



CHARCA DEL HAMBRE. VISTA DESDE LA ORILLA DE LA N-630 HACIA EL NORTE Y DESDE LA CARRETERA



VISTA DEL POLÍGONO DESDE N-630, ENTRANDO DESDE CÁCERES



VISTA GENERAL DEL POLÍGONO



PARCELAS POLÍGONO INDUSTRIAL CHARCA DEL HAMBRE



NAVES POLÍGONO INDUSTRIAL CHARCA DEL HAMBRE

LA DEHESILLA. URBANIZACIÓN MONTE DEL CASAR

Desde el final del polígono, pasamos a la Urbanización “Monte del Casar”, un entorno incluido en el área de reflexión y elemento clave en la conexión del núcleo urbano con el polígono industrial. Recorrimos la calle que separa el polígono y la urbanización hasta llegar a la única calle asfaltada de la misma, que conduce al núcleo urbano. Hasta la llegada al inicio de la Urbanización Monte del Casar esta calle tiene carril bici.

En la urbanización hay cerca de 300 viviendas, en parcelas mínimas de 2.500 m². Principalmente se trata de vivienda de segunda residencia. Aunque la mayoría está en situación de ilegalidad, algunas se han construido de forma regular.



CALLES DE LA URBANIZACIÓN MONTE DEL CASAR



PARCELAS DE LA URBANIZACIÓN MONTE DEL CASAR

Si el ayuntamiento vendió el suelo, el derecho de vuelo (las copas de las encinas, su explotación) pertenecía a la Sociedad del Arbolado. Hoy en día están unificados todos los derechos. Se plantea aquí algún tipo de urbanización de bajo impacto.

En el Casar, están empadronadas en esta zona cerca de 60 habitantes.

Existen solares de uso industrial, otros terrenos vacíos de propiedad municipal. El actual planeamiento lo califica como suelo urbanizable rústico especial, permitiendo así edificación para segunda residencia.



CENTRO DEL CASAR DE CÁCERES

Para contextualizar el área propuesta se completa la vivista recorriendo algunas de las calles y edificios más significativos de la localidad. En este recorrido pudimos ver el centro histórico del Casar y su arquitectura más moderna, situada en los bordes del municipio.



PLAZA DE TOROS DEL CASAR DE CÁCERES_ACCESO DESDE LA URBANIZACIÓN AL NÚCLEO URBANO

Llegamos rodeando la Charca del Casar que posee notables valores paisajísticos. A su alrededor discurre un paseo peatonal. En la Charca se practica la pesca de la tenca y concursos relacionados con esta actividad.



LA CHARCA DEL CASAR DE CÁCERES



La estructura del casco urbano está claramente vinculada al trazado lineal de las Vía de la Plata (Camino de Santiago). Frente al Ayuntamiento se encuentra el albergue que acoge a unos 7.000 peregrinos/año.



MUSEO DEL QUESO_C/BARRIONUEVO ALTO



TRAVESÍA DE PORTUGAL_HACIA PLAZA ESPAÑA



AYUNTAMIENTO_PLAZA ESPAÑA



PLAZA ESPAÑA Y ALBERGUE MUNICIPAL



PLACA RUTA VÍA DE LA PLATA



CALLE LARGA_DESDE PLAZA ESPAÑA

Tras parar en la estación de autobuses, edificio emblemático de la población, obra del arquitecto Justo García Rubio, el grupo se desplaza hasta la plaza de Sancho IV, lugar donde se llevan a cabo los actos públicos de la ciudad. Se visita el albergue, un edificio resultante de un concurso convocado por el Ministerio de Fomento, y las instalaciones deportivas de alto nivel (piscina olímpica, pistas de paddle...). Se informa de que son numerosos los cacereños que acuden a Casar para disfrutar de estas instalaciones y de los restaurantes de la zona.



PLAZA SANCHO IV



ALBERGUE TURÍSTICO RUTA DE LA PLATA



PATIO DEL ALBERGUE TURÍSTICO RUTA DE LA PLATA



PISCINA MUNICIPAL



LA CHARCA DEL COJUGE (PANTANO VIEJO) Y ALREDEDORES

Desde aquí volvimos por la carretera comarcal CC-100, que da acceso desde el núcleo urbano a la parte Norte del polígono y al Pantano del Cojuge, en la zona Oeste del área de reflexión, en este enclave nos encontramos con la vía del tren, que configura el límite en la parte trasera del polígono.

Se incide en la importancia de mejorar la calidad de la urbanización de la vía de conexión con el centro que, en la actualidad, disuade de realizar este trayecto a pie pese a la escasa distancia existente.

Se visita el pantano viejo, una gran extensión de agua de gran belleza rodeada por encinas y eucaliptus. El área del pantano es una zona dotacional.



CARRETERA CC-100 Y CARRIL BICI



VISTA GENERAL PANTANO DEL COJUGE



PANTANO DEL COJUGE Y LA FUTURA VÍA DEL TREN



ENTORNO PANTANO DEL COJUGE





ANTIGUAS INSTALACIONES PANTANO DEL COJUGE



TRASERA POLÍGONO +VÍA DEL TREN+CARRETERA



VÍA DEL TREN_VISTA HACIA EL SUR



VÍA DEL TREN_VISTA HACIA EL NORTE

Se destaca que actualmente esta vía está funcionando, pero que dadas las obras que se están realizando para construir la nueva plataforma para transporte ferroviario, en un futuro quedará en desuso.

PRESENTACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO A CARGO DE RAFAEL PACHECO, ALCALDE

Tras la visita, se volvió al punto de origen, para realizar una reunión en la que Rafael Pacheco explicó a los concursantes el enclave propuesto, haciendo hincapié en las cuestiones que habían ido surgiendo durante la mañana y otras cuestiones que se consideran de interés.

- Se presenta la situación territorial de Casar de Cáceres, señalando los elementos estructurantes:
 - Las vías de tren
 - La autovía A66
 - Las charcas
 - La ZEPA
 - La posible ubicación de un nuevo parque tecnológico.
 - Los límites del término municipal
 - La conexión entre el núcleo urbano y el área de proyecto.

- En el momento de consolidación del polígono (años 70) la única restricción que existía para realizar las construcciones era la afección de la N-630, que exigía un retranqueo, por eso actualmente las fachadas de casi todas las naves tienen la misma alineación, no así los frentes de parcela. Por otra parte, cómo el polígono no se pensó como un proyecto único, si no que surge de la necesidad específica de cada propietario, crece de manera desigual y desordenada.
- Dada la intensidad de tráfico por la N-630, en esa época, las primeras empresas que se asientan en la zona están relacionadas con el sector terciario (restaurantes, pensiones, merenderos, etc.), surge de este modo una zona destinada al ocio y muy ligada a la ciudad de Cáceres y a los “viajeros” que circulaban por la N-630, más tarde llegaron los talleres y las empresas del sector de la construcción, momento en el que pierde su carácter inicial.
- Lo anárquico de su origen le aporta, a su vez, una mayor diversidad de usos, esto implica que no sea el típico polígono industrial.
- Se subraya el necesario cambio de imagen del polígono de la charca del hambre y la demanda de mejora de las conexiones.
- En el término municipal hay planteado otra reserva de suelo industrial, con el objetivo de construir en él un nuevo polígono, que dé respuesta a las necesidades actuales de la industria, tanto de suelo como de tecnología y recursos.
- Se señala la cercanía de Cáceres y el vínculo que siempre han tenido ambos municipios, ambos intercambian puestos de trabajo, servicios y actividades, muchas de ellas ligadas al ocio.
- La necesidad de mejorar o crear la conexión entre los ámbitos de reflexión y de proyecto propuestos con el núcleo urbano.
- El alcalde informa de que se han producido reuniones con los empresarios, que se han mostrado muy favorables a las futuras intervenciones en la zona. El carácter que ha de adoptar este lugar es una de las preguntas que se formulan en el concurso.

Para finalizar la jornada compartimos una comida en el mismo restaurante, durante la cual se siguieron compartiendo impresiones y comentarios sobre el emplazamiento.

