1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Las carencias normativas que el Proyecto Delimitador de Suelo Urbano vigente en Cilleros ha demostrado debido al escaso margen de maniobras que la legislación urbanística concede a esta figura, hacen necesaria la redacción de las presentes Normas Subsidiarias que garantice el mantenimiento de los valores ambientales con que cuenta el término municipal compatibilizándolos con la tendencia de crecimiento urbanístico que se está produciendo en torno al eje que constituye la carretera hacia Hoyos. Así mismo es necesario dotar al municipio de una figura de planeamiento capaz de imponer los mecanismos necesarios para la conservación de su patrimonio arquitectónico y protección de sus valores medioambientales.

2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Como consecuencia del análisis de la información urbanística, se exponen a continuación los fines y objetivos que han servido de base para la elaboración de la propuesta de ordenación contenida en el presente documento:

- Protección del Casco Antiguo de Cilleros mediante un catálogo y una normativa que permita la conservación de sus principales exponentes arquitectónicos y el mantenimiento de sus cualidades ambientales.

- Dotar de suelo disponible para el desarrollo residencial a través de unas tipologías edificatorias más acordes con las necesidades actuales y capaces de absorber la demanda actual de vivienda. Este desarrollo debe servir para ordenar los intersticios y periferia urbana a través de una red viaria que conecte las distintas áreas.

- Facilitar una distribución equitativa de las cargas y beneficios resultantes del planeamiento, así como la recuperación a favor de la Administración Municipal de una parte de las plusvalías que genera el desarrollo urbano.

- Permitir la instauración de usos industriales en la medida necesaria a su demanda.

- Protección de los valores productivos, naturales, paisajísticos. con que cuenta el término municipal.

- Posibilitar la implantación de las infraestructuras necesarias que sirvan de soporte a las diferentes actividades.

01-04-2004

3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican la totalidad del término municipal de Cilleros en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

4.- LOS ESTANDARES DE PLANEAMIENTO

Con independencia de la exigencia que la legislación urbanística impone al posterior desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar mediante los correspondientes Planes Parciales, las presentes Normas Subsidiarias presentan el siguiente estándar de zonas verdes:

Capacidad residencial del suelo urbano	5.604 habitantes
Superficie total de zonas verdes	88.883 m^2
Estándar de zonas verdes	**15,86 m^2/hbte.**

La clasificación de los 88.883 m2 previsto de zonas verdes es la siguiente:

Suelo Urbano	19.925 m^2
Sistema General Adscrito a Suelo Urbano	59.122 m^2
Suelo Apto para Urbanizar	9.836 m^2
TOTAL	88.883 m^2

Como puede observarse, con independencia de los 59.122 m2 de Sistema General de Zonas Verdes adscritos a Suelo Urbano, que se ubican junto a la piscina municipal, a las afueras del suelo urbano de Cilleros, la superficie de Zonas Verdes incluida en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar es de 29.761 m2, lo que supondría un estándar, por sí mismo, de 5,31 m^2/hbte., que se vería incrementado con las cesiones correspondientes de esta clase de suelo que deben realizarse en el ámbito de los planes parciales correspondientes.

Las cifras anteriores quedan justificadas en los siguientes apartados de la presente Memoria de Ordenación.

5.- EL SUELO URBANO.

Aprobado provisional
01-04-2004

5.1.- DELIMITACIÓN.

La delimitación del Suelo Urbano se ha realizado de tal manera que, dando respuesta a los fines y objetivos de la ordenación, se ajuste a los criterios establecidos en el art. 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación

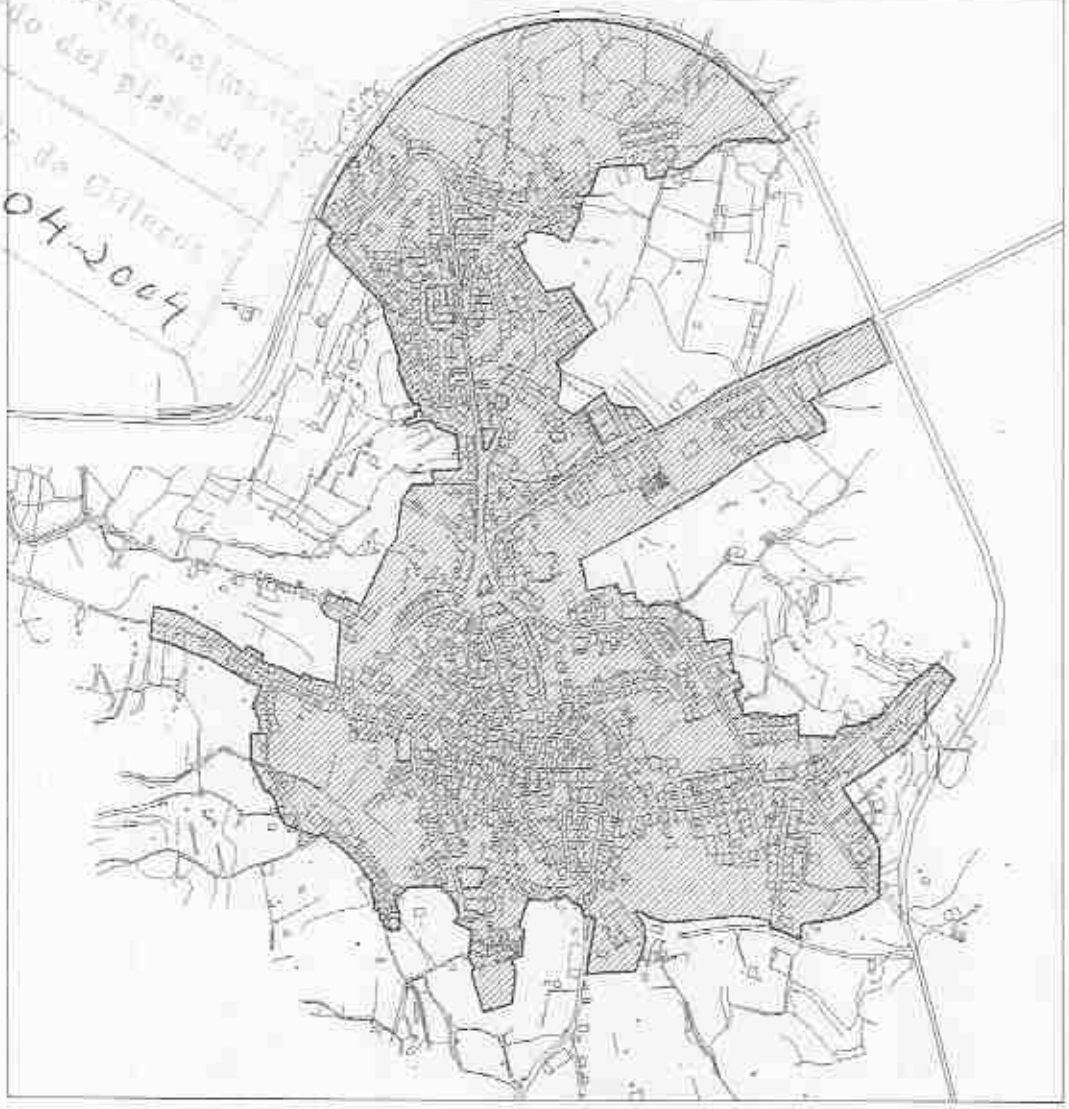
Urbana, (por remisión del artículo único de la Ley 13/1.997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

En este sentido han sido clasificados como Suelo Urbano aquellos terreno que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como aquellos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie.

Se clasifica como Sistema General Deportivo adscrito a Suelo Urbano la piscina municipal situada en la carretera de Hoyos y el Sistema General de Zonas Verdes situado en sus proximidades.

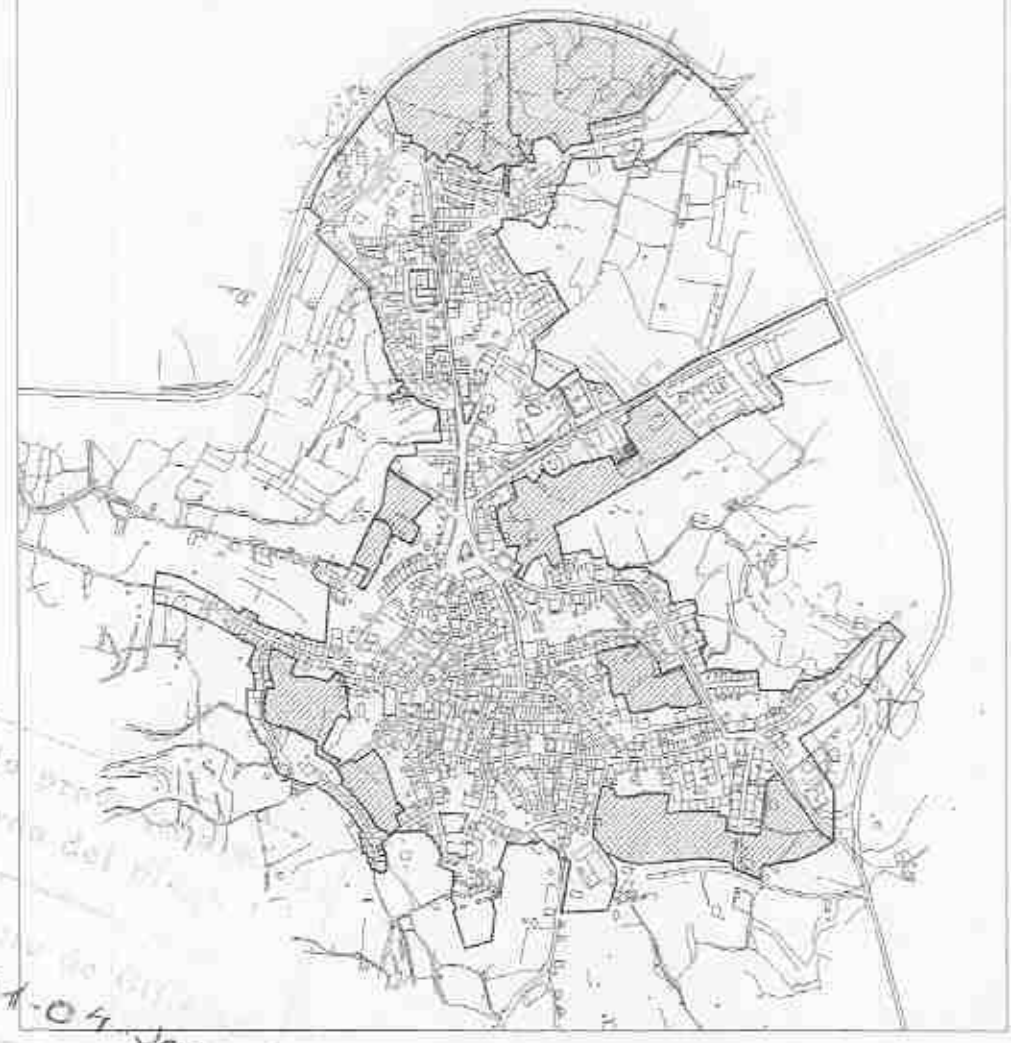
Aprobación provisional
del acuerdo del pleno del
Ayuntamiento de Cilleros
de fecha
01-04-2004

DELIMITACION DE SUELO URBANO



A los efectos del cálculo del nivel de consolidación del suelo por la edificación, se considera no consolidado los espacios reflejados en el gráfico adjunto que estarán incluidos en las correspondientes Unidades de Ejecución para garantizar su desarrollo.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION



El cómputo de la superficie de los terrenos señalados asciende a un total de 97.228 m,² lo cual supone, frente a los 404.596 m² del total del suelo clasificado como urbano, un total del 24,03%, o lo que es lo mismo, el terreno consolidado por la edificación dentro del suelo clasificado como urbano asciende a un 75,97%, superior al 66,66%, (2/3), mínimo que establece el ya mencionado art.10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

	SUPERFICIE	PORCENTAJE, PROPORCIÓN
SUELO URBANO CLASIFICADO	404.596 m²	100% (3/3)
SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN.	307.368 m²	75,97 % (2,28/3)
SUELO NO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN	97.228 m²	24,03% (0,72/3)

5.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento califican el Suelo Urbano de Cilleros en las siguientes Zonas y Sistemas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de la ordenación en la edificación y usos permitidos:

Zonas:

- Casco Antiguo
- Edificación Densa 1
- Edificación Densa 2
- Edificación Mixta
- Unifamiliar Intensiva
- Unifamiliar Extensiva
- Industrial

Sistemas:

- Sistema viario
- Sistema de equipamiento
- Sistema de zonas verdes.

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Cilleros
01-04-2004

La cantidad de suelo dedicados a zonas y sistemas incluidos en suelo urbano o adscritos a él son los siguientes:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ZONAS	246.536 m²	50,27 %
SISTEMAS	243.929 m²	49,73 %
TOTAL	490.465 m²	100 %

Dentro de la superficie de Sistemas se ha incluido los 26.747 m² de Sistema General de Equipamiento Deportivo y los 59.122 m² de Sistema General de Zonas Verdes, ambos adscritos al Suelo Urbano .

5.2.1.- LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

La distribución de los 246.536 m² dedicados a zonas en suelo urbano se distribuye de la siguiente manera:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
CASCO ANTIGUO	53.021 m²	21,51 %
EDIFICACIÓN DENSA 1	25.634 m²	10,40 %
EDIFICACIÓN DENSA 2	119.642 m²	48,53 %
EDIFICACIÓN MIXTA	14.961 m²	6,07 %
UNIFAMILIAR INTENSIVA	25.621 m²	10,39 %
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	3.974 m²	1,61 %
INDUSTRIAL	3.683 m²	1,49 %
TOTAL	246.536 m²	100 %

CASCO ANTIGUO.

Corresponde al núcleo tradicional de Cilleros en el que la edificación se ha dispuesto entre medianeras, sin otras pautas que el respeto a los antiguos trazados viarios dando lugar con el tiempo a manzanas cerradas de muy diversos tamaños y con una ocupación homogénea.

EDIFICACIÓN DENSA

La Edificación Densa corresponde a la extensión del Casco Antiguo y al denominado barrio de "La Pica", en donde la edificación se dispone entre medianeras dando lugar a manzanas cerradas en los que la edificación carece de cualquier tipo de valor ambiental. Por su volumetría, se han diferenciado dos zonas dentro de la Edificación Densa:

- La denominada Edificación Densa 1 que corresponde a edificaciones en los bordes de las principales vías del casco urbano, en su mayoría de 3 plantas.
- La denominada Edificación Densa 2 que corresponde a edificaciones que no deben sobrepasar la altura de dos plantas.

EDIFICACIÓN MIXTA.

Corresponde a las extensiones del núcleo tradicional donde la ocupación de las parcelas es heterogénea, alternando edificaciones entre medianeras con edificaciones aisladas con distintos retranqueos respecto a las alineaciones exteriores.

UNIFAMILIAR INTENSIVA.

Corresponde a edificaciones existentes o previstas dedicadas a viviendas unifamiliares adosadas en parcelas de pequeño tamaño.

UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

Se trata de viviendas unifamiliares que a diferencia de las anteriores se disponen en parcelas de mayor superficie y de manera aislada manteniendo retranqueos a todos sus linderos.

INDUSTRIAL.

Se califica como industrial el suelo dedicado a este uso en la actualidad.

5.2.2.- LOS SISTEMAS EN SUELO URBANO.

La distribución de los 243.929 m2 dedicados a Sistemas en Suelo Urbano o adscritos a él es la siguiente:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SISTEMA VIARIO	120.168 m²	49,26 %
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	44.714 m²	18,33 %
SISTEMA DE ZONAS VERDES	79.047 m²	32,41 %
TOTAL	243.929 m²	100 %

01-04-2004

SISTEMA VIARIO.

Lo constituyen las carreteras que atraviesan el Suelo Urbano, así como el resto de calles, plazas y vías previstas en estas Normas Subsidiarias tanto aquellas que permitan el tráfico rodado, como las que solamente admitan el tránsito peatonal.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

Dentro del Sistema de Equipamientos, se distinguen según sus condiciones de edificación y uso, las siguientes categorías:

E1.- Equipamiento Genérico.

Se califica como Equipamiento Genérico las parcelas ocupadas actualmente por el cuartel de la Guardia Civil y el antiguo matadero municipal, de tal manera que admita una diversidad de usos públicos que den respuesta a las necesidades de la población en cada momento.

E2.- Equipamiento Docente.

Se califica así los terrenos ocupados por el Colegio Público Alejandro Alejano y la Casa de Cultura situada junto al anterior. Las condiciones de edificación permiten el desarrollo de un volumen adecuado a las características del uso previsto.

E3.- Equipamiento Administrativo.

Corresponde a la parcela ocupada actualmente por la Casa Consistorial. Dada su ubicación dentro del Casco Antiguo y la catalogación del edificio con un nivel de protección Estructural, las intervenciones edificatorias previstas son solamente las de restauración.

E4.- Equipamiento Deportivo.

Se califica como Equipamiento Deportivo el espacio que actualmente ocupa la pista polideportiva situada junto a la Casa de Cultura, así como los 26.747 m2 de las instalaciones de las piscinas municipales en la carretera de Hoyos y su entorno, calificadas como Sistema General adscrito a Suelo Urbano.

E5.- Equipamiento Social.

Se incluyen en esta categoría la iglesia de Nuestra Sra. de los Angeles y las ermitas de San José y de Nuestra Sra. Del Carmen, edificios que por sus especiales valores arquitectónicos y culturales son catalogados con el máximo nivel de protección. Igualmente se califica como Equipamiento Social el cementerio municipal y su futura ampliación, el actual Hogar de Ancianos, el Consultorio Médico Local y los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento para la instalación de un nuevo centro sanitario.

01-04-2004

E6.- Equipamiento Servicios Urbanos.

Se califica así ciertas parcelas con el fin de ubicar centros de transformación eléctrica a otros servicios semejantes que sirvan de soporte a las edificaciones y usos del suelo urbano

A continuación se realiza un resumen de las superficies calificadas para cada uno de los distintos equipamientos:

EQUIPAMIENTO GENÉRICO	1.676 m²
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.847 m²
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	196 m²
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	28.481 m²
EQUIPAMIENTO SOCIAL	8.160 m²
EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS	354 m²
TOTAL	44.714 m²

SISTEMA DE ZONAS VERDES

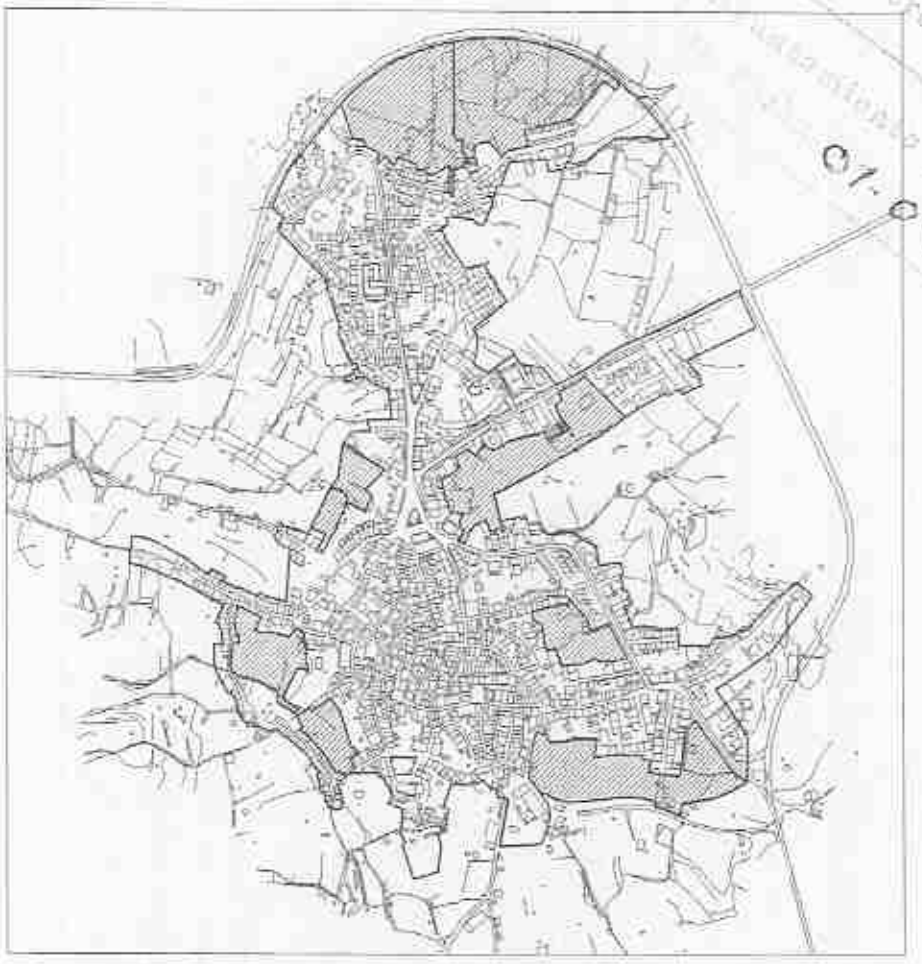
El sistema de zonas verdes en suelo urbano o adscrito a esta clase de suelo contabiliza un total de 79.047 m2 y está formado por los 19.925 m2 calificados dentro de los límites de esta clase de suelo, así como por los 59.122 m2 de Sistema General adscritos, situados frente a las piscinas municipales, y en los que está previsto por parte del Ayuntamiento la construcción de un parque según proyecto redactado al efecto.

5.3.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Debido a las especiales características del patrimonio arquitectónico del Casco Antiguo de Cilleros, las presentes Normas Subsidiarias prevén la necesidad de redacción de un Plan Especial de Protección en el ámbito de la zona y su entorno inmediato.

No obstante, y hasta tanto se redacte dicho Plan Especial, la normativa aplicable será la establecida en las presentes Normas con los distintos niveles de protección asignados a cada edificio y los consiguientes tipos de intervención posibles.

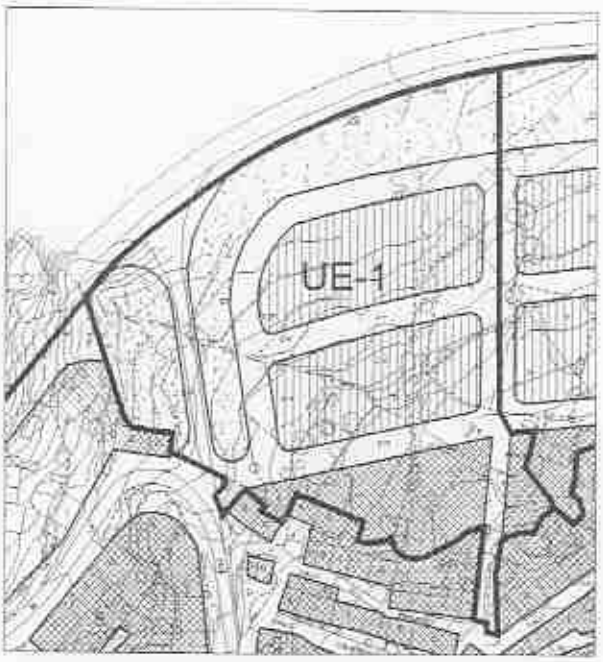
5.4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.



Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno de fecha [illegible] de Cilleros
01-04-2004

Para la ejecución del planeamiento se han delimitado dentro del suelo urbano siete Unidades de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1



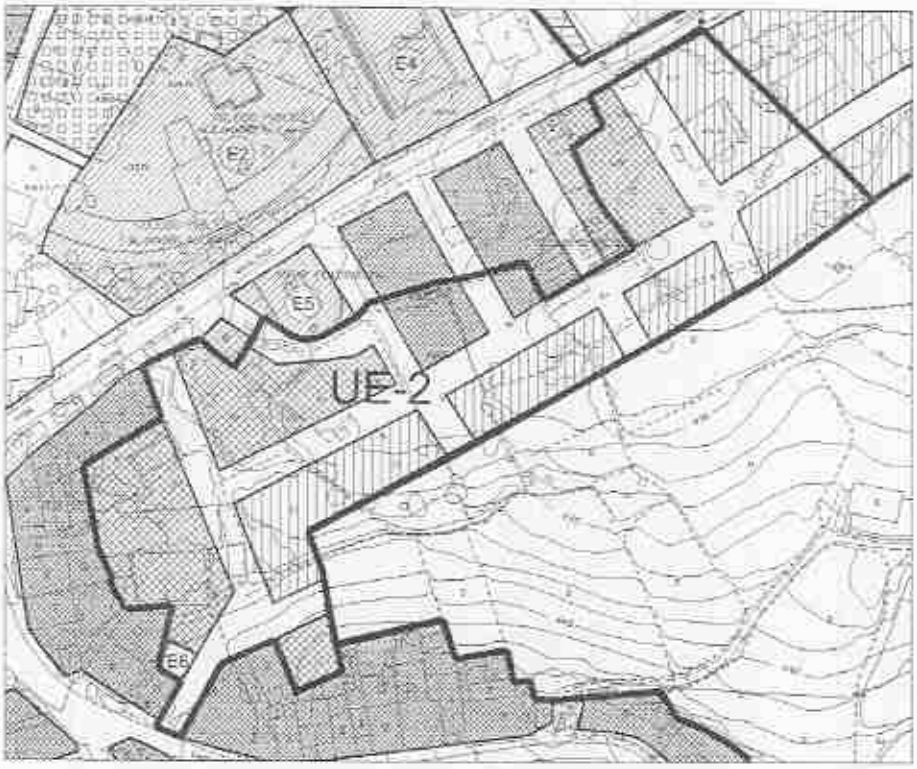
El objetivo es rematar las traseras de la edificación existente y permitir un cierto crecimiento residencial con una tipología de viviendas unifamiliares, modificando la anteriormente delimitada en el documento aprobado inicialmente siguiendo los criterios, enunciados en la alegación presentada al respecto y de acuerdo con los intereses generales en cuanto a su delimitación definitiva.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA	5.366 m²
ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	1.980 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	50 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	5.270 m²
SISTEMA VIARIO	6.058 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1	**18.724 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2.



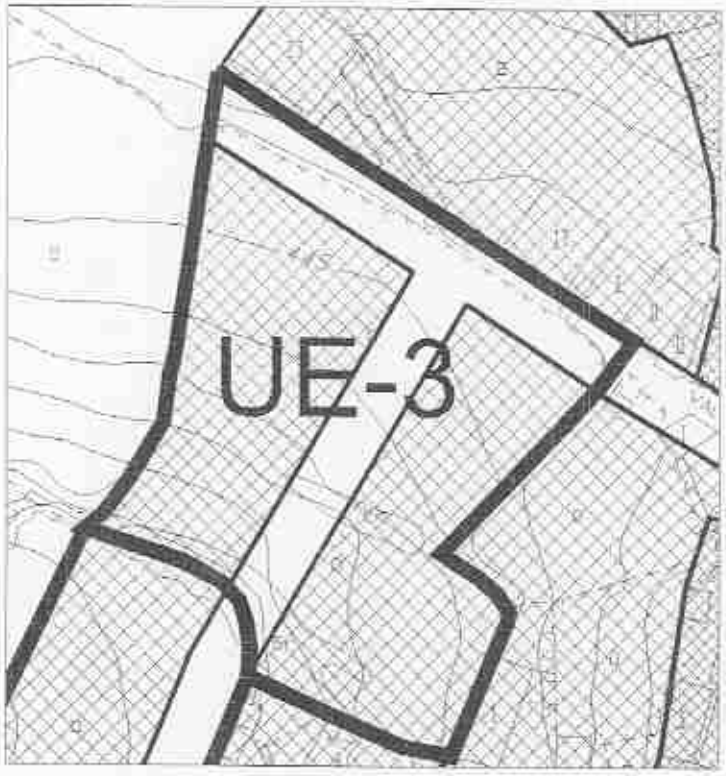
El objetivo es completar la ordenación surgida en la zona, dando cabida a una propuesta de Modificación del P.D.S.U. recientemente planteada, eliminando la zona verde inicialmente prevista por la aparición de dos construcciones tras la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA	4.875 m²
ZONA EDIFICACIÓN DENSA 1	700 m²
ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	4.490 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	50 m²
SISTEMA VIARIO	5.868 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2	**15.983 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3.



El objetivo es, al igual que la anterior, recoger una propuesta de Modificación del P.D.S.U. actualmente en tramitación y dar respuestas a la alegación presentada a la aprobación inicial en el sentido de dividir la Unidad inicialmente delimitada.

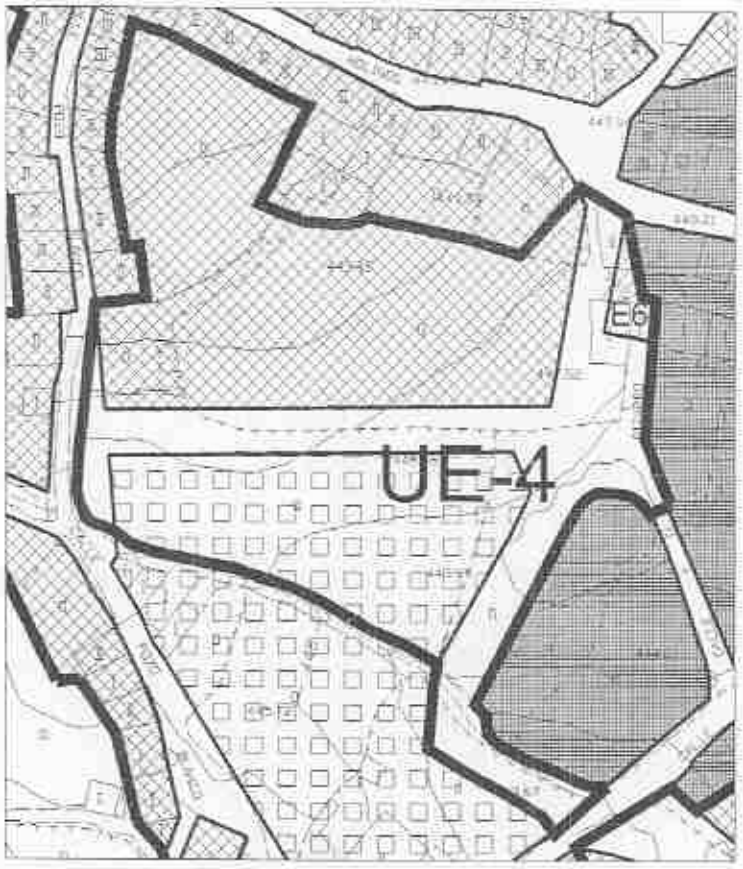
El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

01-04-2004

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	2.204 m²
SISTEMA VIARIO	881 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3	**3.085 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4



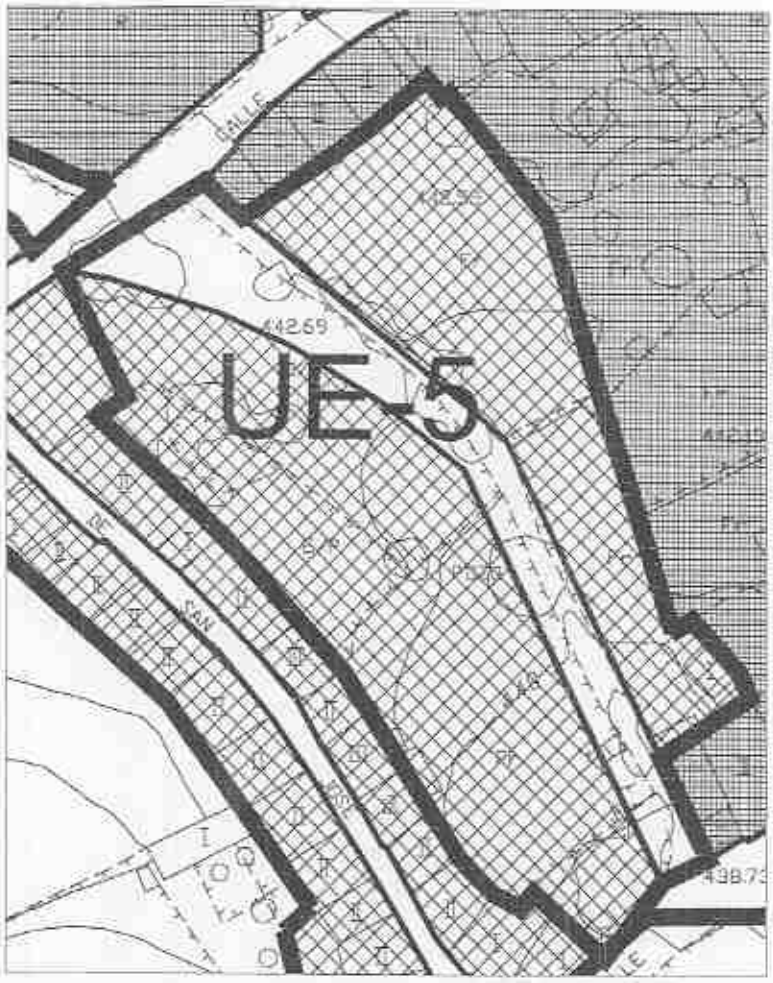
El objetivo del planeamiento es ordenar el vacío existente en las traseras de la denominada Casa Grande, en el borde del Casco Antiguo, con unas tipologías edificatorias que produzcan la menor agresión posible a la zona de contacto y eliminando, respecto al documento aprobado inicialmente, la zona calificada como Casco Antiguo, de conformidad a las alegaciones presentadas.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	3.313 m²
ZONA EDIFICACIÓN MIXTA	1.663 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	50 m²
SISTEMA VIARIO	2.109 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4	**7.135 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5.



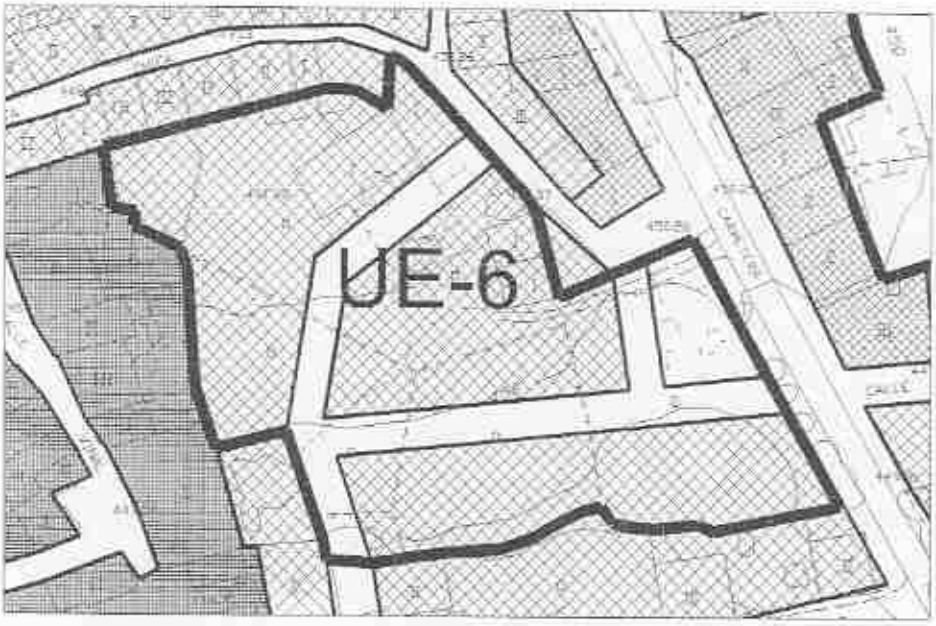
El objetivo es ordenar las traseras de unas edificaciones, actualmente atravesadas por un pequeño arroyo canalizado aguas arriba y que deberá ser igualmente entubado bajo la vía propuesta.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	3.292 m²
SISTEMA VIARIO	757 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5	**4.049 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6.



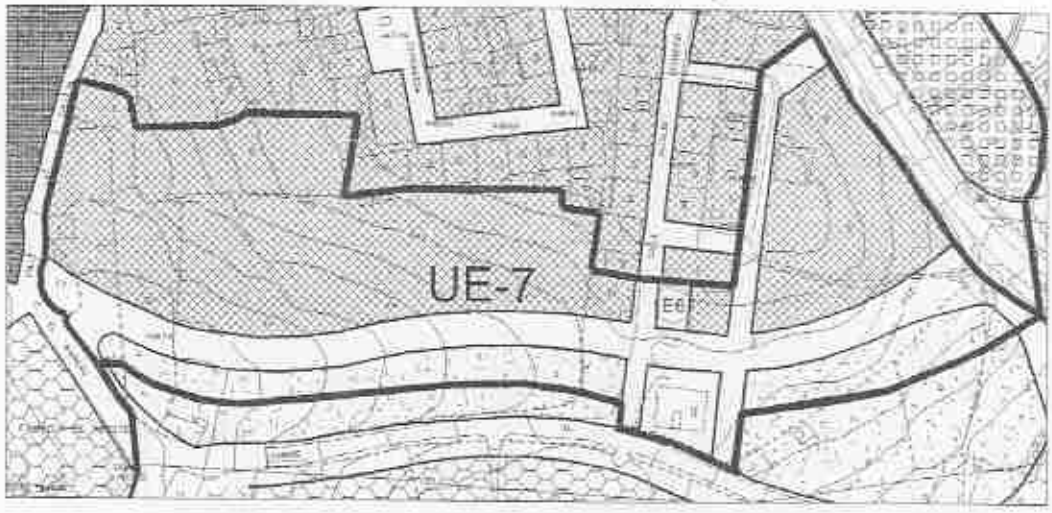
El objetivo es ordenar el vacío existente en esta zona y dotarla de un espacio libre en la vía principal de acceso.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	4.546 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	309 m²
SISTEMA VIARIO	1.186 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6	**6.041 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7.



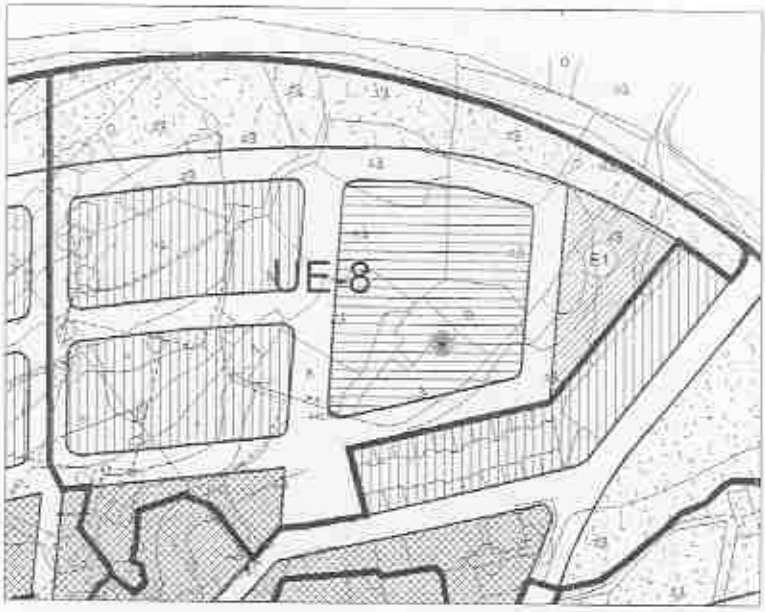
El objetivo es ordenar el borde sur del suelo urbano y conseguir un espacio verde de separación del uso residencial con el desarrollo industrial previsto en Suelo Apto para Urbanizar.

El sistema de actuación previsto para el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	10.483 m²
ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	475 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	2.494 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	130 m²
SISTEMA VIARIO	4.336 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-7	**17.918 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8.



El objetivo es rematar las traseras de la edificación existente y permitir un cierto crecimiento residencial con una tipología de viviendas unifamiliares, modificando la anteriormente delimitada en el documento aprobado inicialmente siguiendo los criterios, enunciados en la alegación presentada al respecto y de acuerdo con los intereses generales en cuanto a su delimitación definitiva.

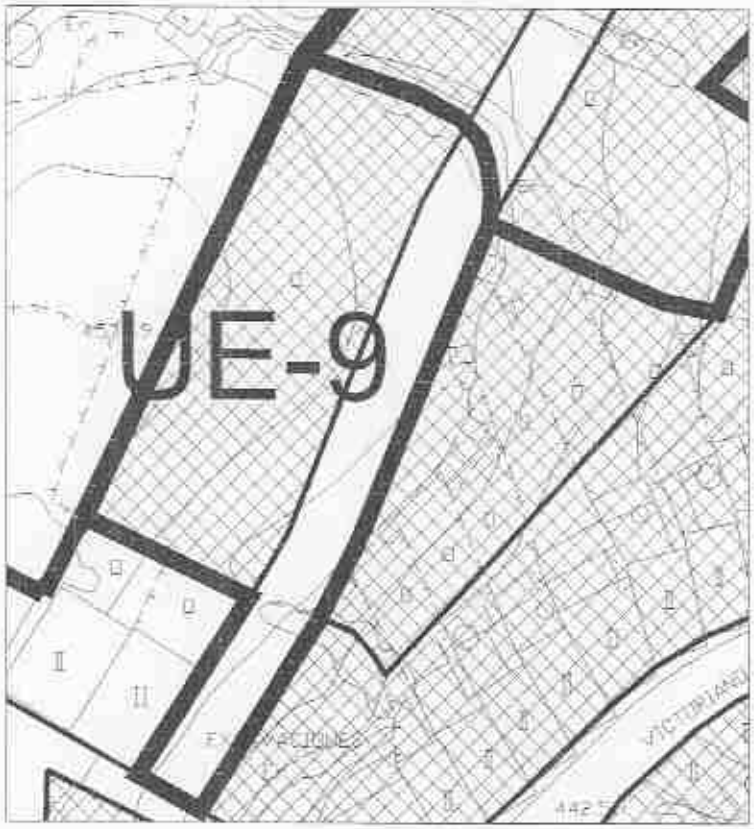
El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

01-04-2004

ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA	5.050 m²
ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA	3.974 m²
ZONA EDIFICACION DENSA 2	1.058 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO GENERICO	1.273 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	4.712 m²
SISTEMA VIARIO	6.396 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1	**22.463 m²**

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9.



El objetivo es, al igual que en la UE-3, recoger una propuesta de Modificación del P.D.S.U. actualmente en tramitación y dar respuestas a la alegación presentada a la aprobación inicial en el sentido de dividir la Unidad inicialmente delimitada.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación con el de Cooperación y Expropiación como alternativos.

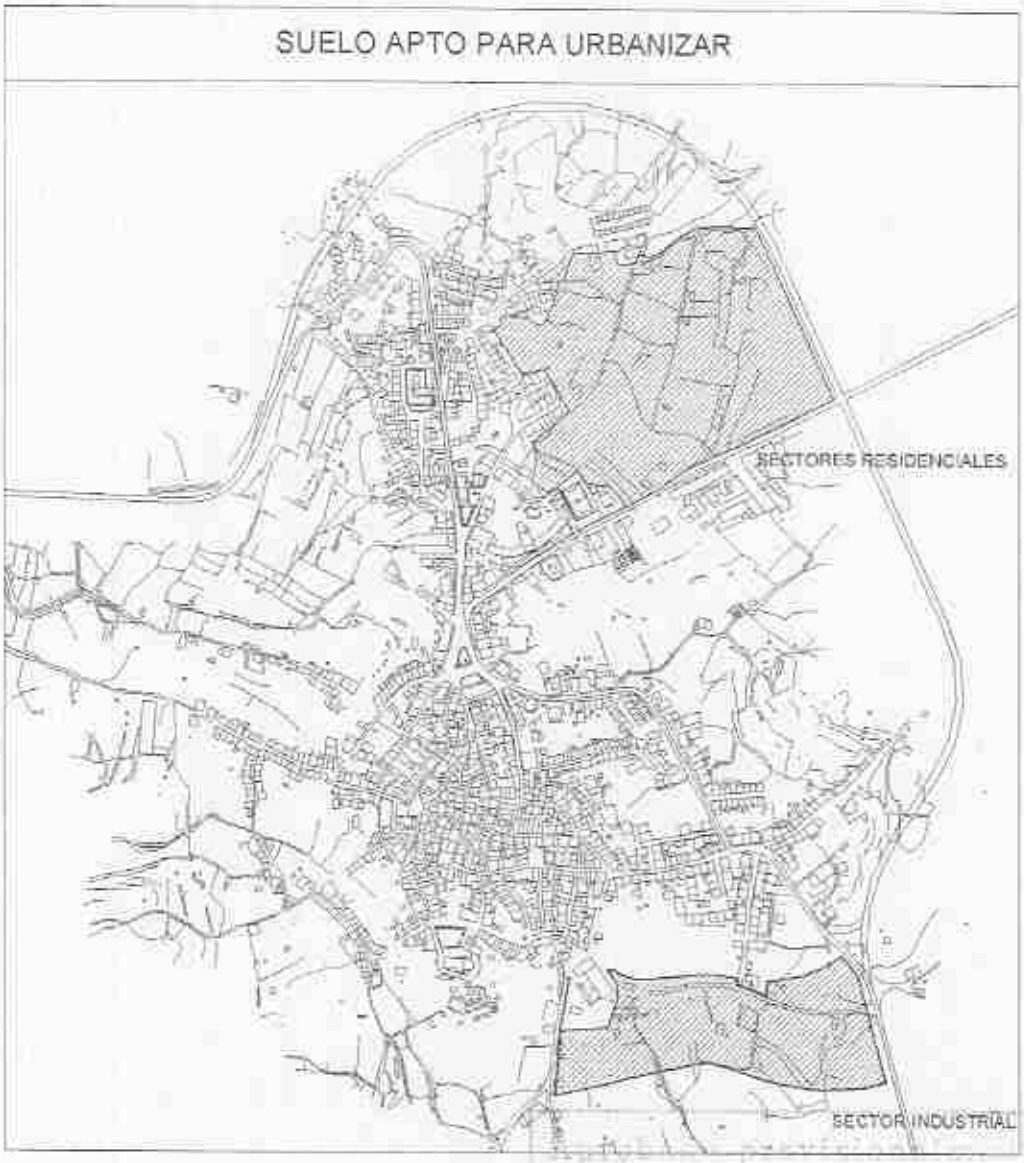
Los datos de las distintas superficies que conforman la Unidad de Ejecución son los siguientes:

01-04-2004

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	1.195 m²
SISTEMA VIARIO	635 m²
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3	**1.830 m²**

6.- EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

6.1.- DELIMITACIÓN.



La delimitación del Suelo Apto para Urbanizar se ha realizado con un doble objetivo.

- Permitir un crecimiento residencial con tipologías acordes con las tendencias actuales

01-04-2004

- Posibilitar un posible desarrollo industrial del municipio

La superficie total clasificada como Suelo Apto para Urbanizar asciende a 117.003 m².

6.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

El Suelo Apto para Urbanizar se califica en las siguientes zonas y sistemas:

Zonas:

- Edificación Densa 2
- Unifamiliar Intensiva
- Unifamiliar Extensiva
- Industria

Sistemas:

- Sistema de Equipamiento.
- Sistema de Zonas Verdes.
- Sistema Viario.

La cantidad de suelo dedicado a zonas y sistemas incluidos en Suelo Apto para Urbanizar son los siguientes:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
ZONAS	75.146 m²	64,23 %
SISTEMAS	41.857 m²	35,77 %
TOTAL	117.003 m²	100 %

6.2.1.- LAS ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

La distribución de los 75.146 m² de zonas en Suelo Apto para Urbanizar es la siguiente:

01-04-2004

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
EDIFICACIÓN DENSA 2	3.798 m²	5,05 %
UNIFAMILIAR INTENSIVA	40.339 m²	53,68 %
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	2.549 m²	3,39 %
INDUSTRIAL	28.460 m²	37,88 %
TOTAL	75.146 m²	100 %

La calificación zonal tendrá carácter global, entendiendo con ello que incluirán los sistemas de equipamiento, zonas verdes, viario y demás dotaciones que resulten de los planes parciales por aplicación de los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y que serán, en todo caso, independientes del Sistema de Equipamiento, Zonas Verdes y Viario establecidos por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento para esta clase de suelo.

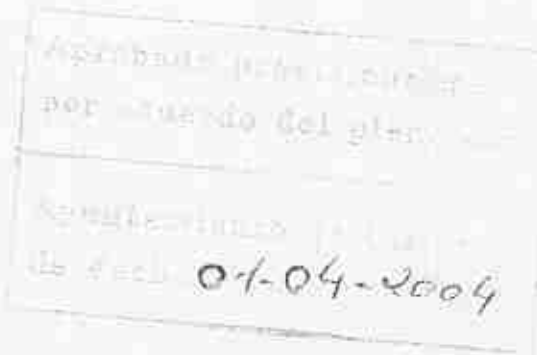
6.2.2.- LOS SISTEMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

La distribución de los 41.857 m² calificados como Sistema en Suelo Apto para Urbanizar es la siguiente:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	3.663 m²	8,75 %
SISTEMA DE ZONAS VERDES	9.836 m²	23,50 %
SISTEMA VIARIO	28.358 m²	67,75 %
TOTAL	41.857 m²	100 %

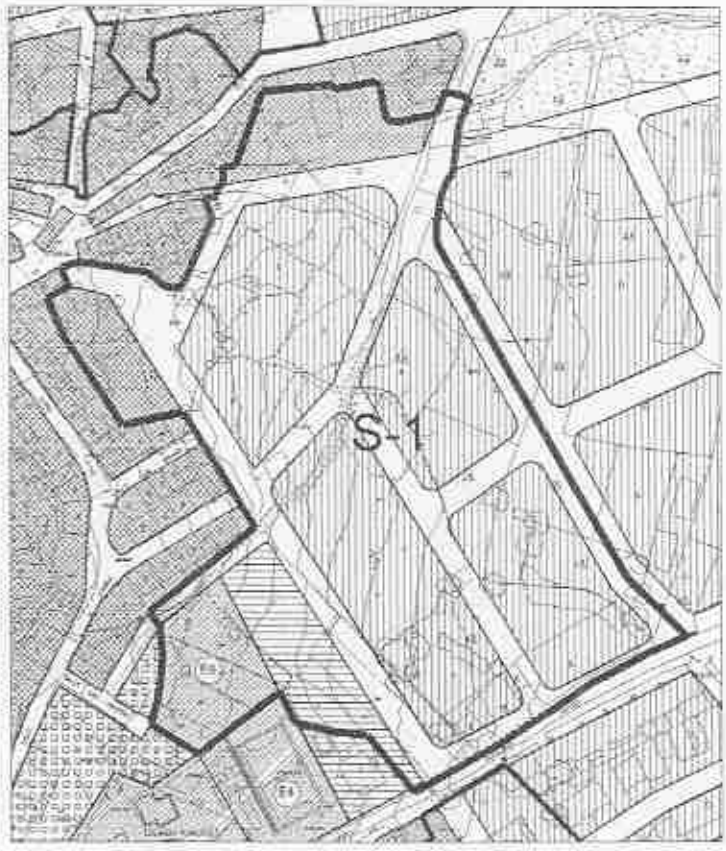
El sistema viario así calificado en esta clase de suelo garantiza la correcta integración e interconexión con la trama de Suelo Urbano.

El sistema de zonas verdes junto con el incluido en Suelo Urbano completan las necesidades mínimas que la capacidad residencial de estas Normas Urbanísticas conllevan.



6.3.- LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO PARCIAL EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

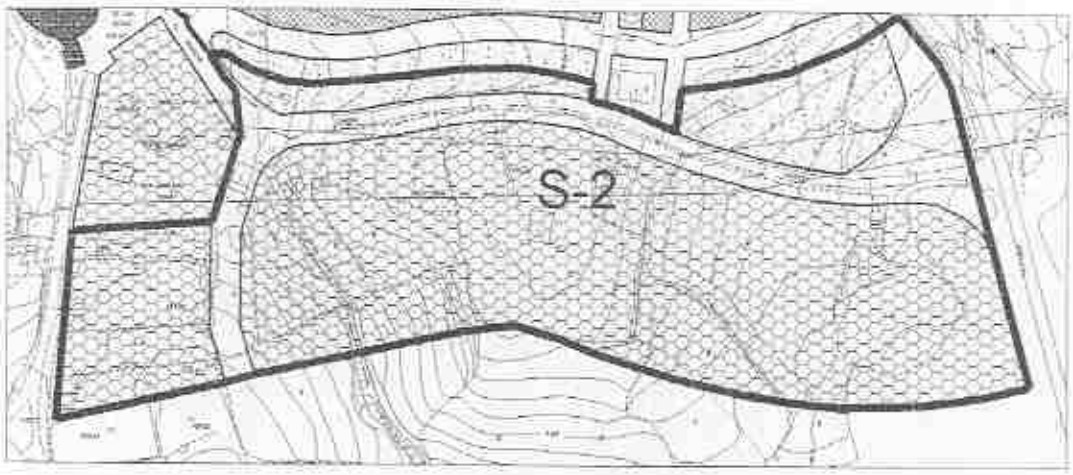
SECTOR Nº 1.



El objetivo del planeamiento es posibilitar el crecimiento residencial con una tipologia edificatoria acorde con la tendencia actual a la vez que rematar las manzanas de edificación densa del suelo urbano colindante y dotar de zonas verdes de manera que puedan cumplirse los estandares de zonas verdes exigibles por la legislación urbanistica.

ZONA EDIFICACIÓN DENSA 2	3.798 m²
ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA	19.968 m²
ZONA UNIFMILIAR EXTENSIVA	2.549 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	2.317 m²
SISTEMA VIARIO	11.901 m²
SUPERFICIE TOTAL SECTOR Nº 1	**40.533 m²**

SECTOR Nº 2.



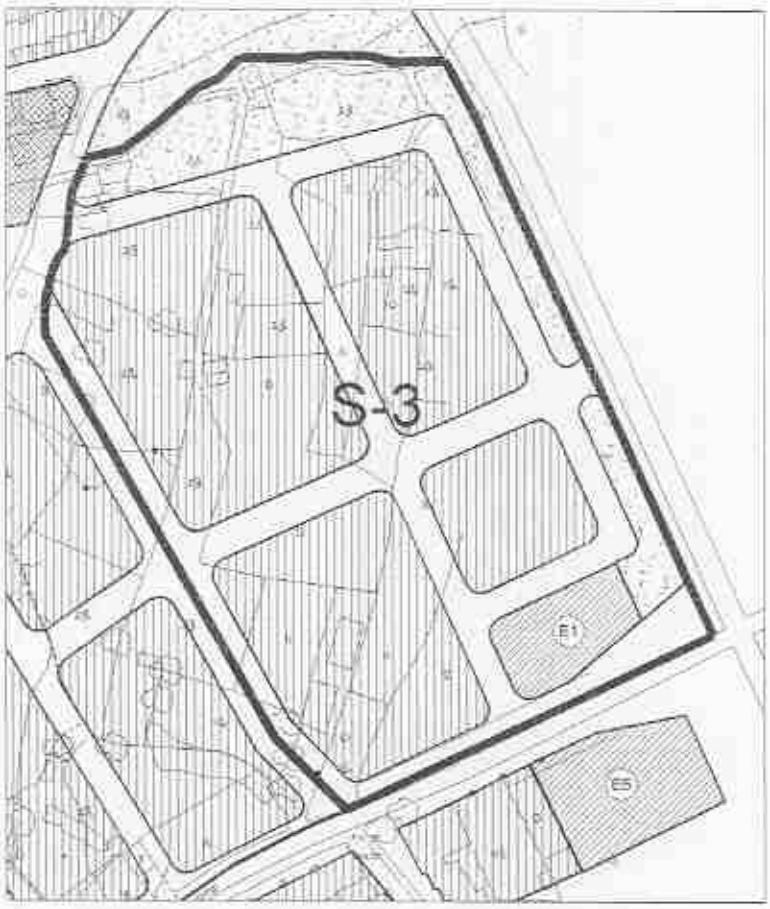
El objetivo de planeamiento en este sector es dotar de suelo calificado como industrial que posibilite un futuro desarrollo en el término municipal.

Se proyecta como continuación de la industria más relevante existente en Cilleros, cual es la fábrica de aceite, diseñandose de tal manera que cuente con un acceso independiente desde la red viaria principal, a la vez que se proyecta un sistema de zonas verdes que junto con el incluido en la Unidad de Ejecución nº 7 de suelo urbano genere una barrera de separación con el uso residencial.

ZONA INDUSTRIAL	28.460 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	4.570 m²
SISTEMA VIARIO	6.333 m²
SUPERFICIE TOTAL SECTOR Nº 2	**39.363 m²**

01-04-2004

SECTOR Nº 3.



El objetivo del planeamiento es posibilitar el crecimiento residencial con una tipología edificatoria acorde con la tendencia actual a la vez que rematar las manzanas de edificación densa del suelo urbano colindante y dotar de zonas verdes de manera que puedan cumplirse los estandares de zonas verdes exigibles por la legislación urbanística.

ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA	20.371 m²
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	1.346 m²
SISTEMA DE ZONAS VERDES	5.266 m²
SISTEMA VIARIO	10.124 m²
SUPERFICIE TOTAL SECTOR Nº 3	**37.107 m²**

01-04-2004

7.- CAPACIDAD DEL SUELO RESIDENCIAL.

El dimensionamiento del suelo residencial ha sido efectuado en función de los fines y objetivos que promueven las presentes Normas Subsidiarias. En este sentido, el desarrollo residencial previsto viene condicionado principalmente por la situación preexistente, tanto de hecho como prevista en el Proyecto Delimitador de Suelo Urbano.

Puede obtenerse la capacidad residencial prevista en las Normas Urbanísticas calculando previamente la máxima edificación posible en función de las condiciones particulares para cada una de las distintas zonas calificadas en cada clase de suelo:

7.1.- CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

ZONA	SUP. DE ZONA	COEF. DE EDIFICAB.	PARCELA MÍNIMA	EDIFICACIÓN POSIBLE	Nº DE VIVIENDAS
CASCO ANTIGUO	53.021 m^2	-	Existente	102.759 m^2	546 Viv.
EDIFICACIÓN DENSA 1	25.634 m^2	-	100 m^2	66.372 m^2	353 Viv.
EDIFICACIÓN DENSA 2	119.642 m^2	-	100 m^2	206.518 m^2	1.098 Viv.
EDIFICACIÓN MIXTA	14.961 m^2	1,5 m^2/m^2	100 m^2	22.441 m^2	119 Viv.
UNIFAMILIAR INTENSIVA	25.621 m^2	1,5 m^2/m^2	90 m^2	38.431 m^2	204 Viv.
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	3.974 m^2	0,7 m^2/m^2	325 m^2	2.782 m^2	15 Viv.
TOTAL RESIDENCIAL	242.853 m^2	-	-	439.303 m^2	2.335 Viv.

La edificabilidad en la zona de Casco Antiguo ha sido obtenida a partir de los siguientes datos:

- Superficie neta de zona entre alineaciones:

38.059 m^2

- Alturas previstas en la normativa urbanística:

Las alturas previstas para la zona de Casco Antiguo varía mucho de una parcela a otra, oscilando entre una y tres plantas, con predominio de esta última, de tal manera que haciendo un cómputo de todas ellas se obtiene una altura media de:

2,7 plantas.

01-04-2004

La edificabilidad en la zona de Edificación Densa 1 ha sido obtenida a partir de los siguientes datos:

- Superficie neta de zona:

Después de tener en cuenta el fondo máximo edificable de 15m, la superficie neta de zona asciende a:

22.124 m²

- Alturas previstas en la normativa urbanística:

3 plantas.

La edificabilidad en la zona de Edificación Densa 2 ha sido obtenida a partir de los siguientes datos:

- Superficie neta de zona:

Después de tener en cuenta el fondo máximo edificable de 15m, la superficie neta de zona asciende a:

103.259 m²

- Alturas previstas en la normativa urbanística:

01-04-2004

2 plantas.

La edificación posible en las zonas de Edificación Mixta, Unifamiliar Intensiva y Unifamiliar Extensiva, se han obtenido a partir de sus respectivos coeficientes de edificabilidad.

Para la obtención del número máximo de viviendas en las zonas de Casco Antiguo, Edificación Densa y Edificación Mixta se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Superficie edificada de uso residencial obtenida a partir de la cartografía base realizada según vuelo de 1.992:

235.000 m²

- Número de viviendas totales censadas en 1.991:

1.251 viv.

- A partir de los datos anteriores podemos obtener el estándar de superficie construida por cada vivienda: 188 m2/viv.

El número máximo de viviendas posibles en las zonas Unifamiliar Intensiva y Unifamiliar Extensiva se obtiene en función de la superficie de zona y la parcela mínima.

Para calcular la capacidad residencial en suelo urbano de estas Normas Subsidiarias se tendrán en cuenta dos factores:

- El tamaño medio familiar que según se demostró en apartado tercero de la Memoria Informativa es de 2,4 personas por familia.

- Para obtener un resultado más ajustado a la realidad tendremos en cuenta que, según consta en el censo de viviendas de 1.991, el número de viviendas deshabitadas es de 144, lo cual supone un 11,5% sobre las 1.251 viviendas totales censadas. Por ello, y dado el estado del casco antiguo, las reducidas dimensiones de las parcelas del barrio de La Pica, y la tendencia de la población actual hacia nuevas tipologías edificatorias en nuevas zonas, se considera predecible la continuidad de esta tendencia, estimándose una capacidad de 2.066 viviendas habitadas, (88,5% s 2.335).

A partir de estos datos, la capacidad residencial en suelo urbano sería la siguiente:

2.066 viv. x 2,4 hbt/viv = 4.958 habitantes

7.2.- CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En Suelo Apto para Urbanizar se prevén 3 sectores de planeamiento parcial, de los cuales los Sectores 1 y 3 tienen un uso residencial, estableciéndose en la normativa urbanística el siguiente número de viviendas máximo:

SECTOR 1: 140 viv.
SECTOR 3: 129 viv.

04-04-2004

Así el número máximo de viviendas en el Suelo Apto para Urbanizar será de 269 viviendas, y con ello la capacidad residencial de esta clase de suelo será:

269 viv. x 2,4 hbt/viv = 646 habitantes

7.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL.

CLASE DE SUELO	NUMERO DE VIVIENDAS	POBLACION POSIBLE
SUELO URBANO	2.066 VIV.	4.958 HBT.
SUELO APTO PARA URBANIZAR	269 VIV.	646 HBT.
TOTAL	**2.335 VIV.**	**5.604 HBT.**

A la vista de estos resultados y la tendencia a mantenerse la población actual de 2.195 habitantes e incluso a producirse un cierto retroceso, se considera más que suficiente la capacidad residencial prevista en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

8.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

8.1.- DELIMITACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO.

Se ha clasificado como Suelo No Urbanizable aquel que debe ser protegido de la acción urbanizadora por ser inadecuado al crecimiento urbano y aquel que debe ser protegido por sus especiales valores agrícolas, paisajísticos, naturales y como elementos estructurantes del territorio.

Según figura en la Evaluación de Impacto Ambiental el Suelo No Urbanizable clasificado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cilleros se organiza en cuatro Unidades Morfológicas Territoriales, cada una de ellas descompuesta a su vez en diversas Unidades Ambientales:

UNIDAD MORFOLÓGICA TERRITORIAL	UNIDADES AMBIENTALES
SIERRAS	Frondosas Repoblación forestal Robledos Arroyos
LLANOS	Repoblación forestal Olivar y vid Dehesa Bosque de quercíneas Matorral y pastizal Tierras de cultivo Arroyos
REGADÍO	Canales Cultivos
RIBEROS	Cauce Riberas

Las características diferenciales de cada una de estas unidades están claramente definidas en la Evaluación de Impacto Ambiental que forma parte de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

8.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En función de los distintos valores a proteger, se ha dividido en Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas y sistemas:

Zonas:

SNU-1 .Suelo No Urbanizable de Protección Genérica
SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Secano
SNU-3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Regadío
SNU-4 Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos
SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección de la Dehesa
SNU-6. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística
SNU-7. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Sierra de Santa Olalla
SNU-8. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces
SNU-9. Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras
SNU-10 Suelo No Urbanizable de Protección Arquelógica

Sistemas:

Sistema de infraestructuras.

01-04-2004

8.2.1.- LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENÉRICA

Corresponde a aquellos terrenos situados al Este del Suelo Urbano, estando limitado al Este por la carretera de circunvalación actualmente en ejecución.

Son terrenos dedicados principalmente al cultivo de Olivo, con una topografía inadecuada para el crecimiento urbano que deben protegerse frente al crecimiento urbano.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE SECANO

Esta zona de Suelo No Urbanizable se ubica en las inmediaciones del casco urbano e incluye fundamentalmente cultivos de vid y olivo. Se trata de cultivos no específicos en general, aunque a veces van asociados entre sí, con una calificación ambiental media debido al relativo valor paisajístico y principalmente al hecho de ir asociados a unos usos y costumbres en los cultivos, manejo de la tierra y actividades agroindustriales relacionadas que se mantienen hoy día.

Así pues, el principal valor de protección en esta zona es su potencialidad productiva pudiéndose admitir cierto tipo de construcciones e instalaciones compatibles con el uso agrícola.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO

Se corresponde con la zona de regadios de Vegaviana incluida en el término municipal de Cilleros y que se nutre de aguas procedentes del pantano de Borbollón en el río Arrago.

Se trata de una zona cuya infraestructura principal se basa en las que sustentan la explotación del regadío como son una tupida red de caminos y estrechas carreteras asfaltadas, unidas al entramado de canales que distribuyen el agua.

Los cultivos predominantes son el maiz, tabaco, tomate y praderas con carga ganadera, fundamentalmente vacuno.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LLANOS

Forman parte de esta categoría de suelo una vasta extensión de lomas de mediana pendiente entre las que circulan en temporada de lluvias decenas de pequeños arroyos y arroyuelos, algunos bastante encajados en el terreno.

Su topografía es suave con pendientes predominantes inferiores al 10%.

Dadas sus condiciones orográficas debe protegerse esta zona de los fuertes impactos visuales que las construcciones indiscriminadas pueden producir, compatibilizándose, no obstante, con su capacidad productiva basada fundamentalmente en cultivos de secano, principalmente el cereal de invierno.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA DEHESA

Esta zona se corresponde con dehesas generalmente bastante bien conservadas, con una calidad ambiental muy alta debido a su biodiversidad, una significativa cualificación paisajística, cultural, agrícola, forestal y ganadera.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Incluye esta calificación de suelo la Sierra de Caballos, al sur del término municipal, Sierra de Campete al norte y terrenos ocupados por bosques de quercíneas y de repoblación forestal,(pinos y eucaliptos, principalmente).

Son terrenos con una topografía más accidentada en los que su alta fragilidad, desde el punto de vista paisajístico, en el que cualquier tipo de alteración o intervención suponen un fuerte impacto ambiental, hacen necesaria su especial protección.

01-06-2006

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL SIERRA DE SANTA OLALLA

Se ha independizado esta zona de la anterior por su excepcional valor ambiental, sobre todo por su interés paisajístico y de vegetación, telón de fondo del núcleo urbano hacia el noreste.

Son terrenos de topografía elevada y fuertes pendientes que superan el 40%.

Asentada sobre rocas plutónicas dan lugar a la formación de berrocales integrtados en una vegetación de frondosas exclusivas dentro del término municipal, compuestas por especies entre las que se incluye el Quercus pyrenaicus (roble melojo) y el Quercus suber (alcornoque), esta última de hoja perenne. A estas especies acompaña su sotobosque formado por retamas, brezos, zarzas, rosal silvestre y jaras.

En definitiva, la combinación de la flora con la topografía y la geomorfologia crean un conjunto de un alto valor paisajístico, que es necesario proteger especialmente.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES

Está formado por una amplia zona de suelo que bordea el río Erjas y la Ribera Trevejana a su paso por el término municipal de Cilleros.

El río Erjas es un afluente del Tajo, constituye el límite oeste del término y forma frontera con Portugal. Es un río de caudales estacionales y con periodos de estiaje durante los años en los que las precipitaciones bajan de la media.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Dada la importancia que para la comunicación del término municipal con el exterior representan las dos vías principales de acceso rodado, se ha establecido en torno a ellas una franja de protección que permite la posible ampliación de sus calzadas en el momento que el organismo público correspondiente lo estime necesario.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En torno a las coordenadas que las Cartas Arqueológicas de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura tiene fijadas dentro del término municipal, se ha establecido una zona de protección de 200 m de diámetro de manera que quede garantizada la conservación de los yacimientos arqueológicos catalogados.

01-04-2004

8.2.2.- LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA

Ante el vertido directo de las aguas residuales de Cilleros a dos pequeños arroyos próximos al Suelo Urbano, las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento califican unos terrenos como Sistema General de Infraestructuras en Suelo No Urbanizable en los cuales deben instalarse sendas estaciones depuradoras.

Así mismo se califican así los terrenos donde se ubica el actual depósito de agua potable que abastece a Cilleros, donde se permite tanto este uso como el de telecomunicaciones, de manera que las instalaciones de este tipo que se necesiten para dar servicio al núcleo residencial se ubiquen en este punto, evitándose la dispersión de torres y antenas que conllevan.

9.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES A PROTEGER

Forma parte de las Normas Urbanísticas el Catálogo de edificaciones y elementos singulares a proteger.

Se establecen en dicho documento dos tipos de protección en virtud de las características arquitectónicas, históricas y culturales del edificio:

- Nivel de protección Estructural
- Nivel de protección Ambiental Singular

Están catalogados con un nivel de protección Estructural solamente siete edificios:

- Casa Consistorial
- Iglesia de Nuestra Señora de Los Angeles
- Campanario
- Ermita del Carmen
- Ermita de San José
- Casa Grande
- Ermita de Nuestra Señora de Navelonga

Todos los edificios y elementos catalogados están incluidos en suelo urbano a excepción de la Ermita de Nuestra Señora de Navelonga situada al oeste del casco, en dirección a Hoyos. Con independencia de los anteriores, los demás edificios catalogados con un nivel de protección Ambiental Singular se corresponden con edificios residenciales tradicionales de dos y tres plantas que por sus singulares valores y características deben ser objeto de especial protección.

10.- VIAS PECUARIAS

A continuación se describen las vias pecuarias contenidas en el Proyecto de Clasificación de Vias Pecuarias de Cilleros remitido por la Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales de la Consejeria de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura:

CAÑADA REAL DE SAN BLAS

Existen dos tramos:

El primero procedente de la Cañada de San Blas y que discurre por la linea divisoria entre los términos de Villamiel y Hoyos, continua por la linea divisoria de los términos de Cilleros y Hoyos con el mismo nombre y anchura variable, máxima de 75 mts. (que se determinará en el momento del deslinde) hasta que unos 180 mts, antes de llegar a la carretera de Cilleros a Hoyos se introduce totalmente en el término de Hoyos.

El segundo, que procedente del término de Hoyos hace su entrada en el término unos 30 mts. antes de cruzar la carretera de Cillero a Hoyos, con el nombre de Cañada San Blas y con una anchura variable, máxima de 75 mts. (que se determinará en el momento del deslinde), hasta llegar a la Ermita Nuestra Señora de la Peña donde finaliza.

Tramo I.-

Hace su entrada en el término de Cilleros por el punto trifinio de los términos de Villamiel, Hoyos y Cilleros, junto a la Esquina del Campillo. La cañada va, en dirección Este, por la linea divisoria de ambos términos, que coincide siempre con la pared de la Dehesa del Campillo. Teniendo a la izquierda el paraje Tapao Garbanzo del término municipal de Hoyos y a la derecha la parcela nº 313-c (polig. 4), denominada Dehesa del Campillo, poblada de escobas y robles. Desde el inicio lleva una senda en su interior denominada Vereda del Puerto, que viene desde el municipio de Villamiel.

La cañada continua dirección Este, entre los Baldios de los Lameros a la izquierda, perteneciente al término de Hoyos y con la parcela nº 313-d por la derecha perteneciente al término de Cilleros, siguiendo con la senda en su interior.

Tras seguir unos metros, la cañada gira a la derecha bruscamente, punto en el que la Vereda del Puerto continúa de frente, bajando entre robles y escobas haciéndose intransitable. Desde que la cañada gira a la derecha, irá abandonándola linea divisoria de ambos términos, (que coincide con la pared de la Dehesa del Campillo), hasta que unos 180 m antes de llegar a la carretera de Cilleros a Hoyos la cañada pasa a estar totalmente en término de Hoyos, tramo este último de unos 150m de longitud aproximadamente.

Tramo II

Unos 30 m antes de llegar a la carretera de Cillero a Hoyos, la vía vuelve a entrar en el término de Cilleros para seguidamente cruzar la misma por el P. Km. 3.5. Desde ese momento va buscando otra vez la línea divisoria o pared de la Dehesa Campillo, Una vez que llega a la línea divisoria, el ancho de la vía se reparte al 50% entre los dos términos.

Pasada la carretera de Hoyos a Cilleros, la vía lleva en su lado derecho la parcela nº 30 (polig. 5) del término de Cilleros. En su interior alberga un camino que se desvía a la izquierda pasados unos 50m. La cañada comienza a ascender entre robles estando ya prácticamente intransitable.

Unos metros después, la cañada gira a la derecha, punto este en el que coincide con la vía pecuaria denominada Cordelillo. Que procede del término de Hoyos.

Tras girar a al derecha y pasados unos metros, a la cañada le entra por la izquierda un camino. Continúa ascendiendo llevando por la izquierda una pared de piedra que es la línea divisoria entre los términos de Perales del Puerto y Hoyos. Transcurridos unos 800m de la vía pecuaria el Cordelillo, el camino se transforma en una senda, ascendiendo hasta la Ermita Nuestra Señora de la Peña donde la cañada finaliza.

CAÑADA REAL DE GATA.

Procedente del término municipal de Moraleja con el nombre de Cañada Real de Gata con una anchura de 75.22m, discurre por el término de Cilleros con el mismo nombre y una anchura variable, máxima de 75 m, (que se determinará en el momento del deslinde), hasta que se introduce en el término de Zarza la Mayor con igual nombre y anchura. En su recorrido coincide varias veces con la trayectoria de la carretera de Navalmoral de la Mata a Monfortinho, (EX -108).

La cañada se inicia en el término de Cilleros por el paraje Cuarto de los Santos, P.Km. 117.6 de la EX –108. Lleva a la derecha la parcela nº 24, (polig.22), tras la cual se encuentra por la derecha el Camino de Cilleros a Zarza La Mayor. En el tramo que discurre desde el P. Km. y el P. Km. 117.9, (unos 300m aprox.), la vía discurre al 50% entre los términos de Moraleja y Cilleros, pasado el cual abandona Moraleja para introducirse totalmente en Cilleros.

Cuando llega a las parcelas nº 22 y 23, (polig. 22), gira para orientarse durante unos 600 m hacia el Oeste, dejando a la derecha la casa y corrales de los Chapatales, ubicados en la parcela nº 23, (polig. 22), en la que se cultivan cereal y crecen encinas. Seguidamente toma orientación Sur, llevando por su izquierda la parce3la nº 21, (polig. 22), de monte y a su derecha la parcela nº 19 del mismo polígono, Pasad esta. Aparece por la derecha el Camino de Fuente Santa, hoy en día intransitable, situándonos ya en el paraje denominado Valdecaballo de Arriba.

En este punto la cañada lleva a la derecha la parcela nº 20, plantada de eucaliptos y a la izquierda, ya hasta llegar al final del municipio, la parcela nº 21, ambas del polígono 22. Entre las parcelas nº 20 y 5, y por la derecha de la vía, aparece el Arroyo del Cordel que continuará por el interior de la cañada durante largo trayecto.

En el P.Km. 118.7 de la EX –108, nos encontramos con el **abrevadero denominado Fuente Zarzamora**. En este punto la carretera se sale durante unos 500m de la cañada para introducirse posteriormente en la misma y continuar hasta su salida de este municipio. Una vez que se deja a al derecha el Camino de Fuente Santa, la vía comienza a estar dificultada por la invasión de jaras y maleza, problema que se ve incrementado por la existencia de taludes motivados por la carretera. Pasado el P.Km. 120.1, la vía penetra en el término de Zarza la Mayor, paraje El Marco, una vez dejado a la derecha los eucaliptos de la parcela nº 5, (polig. 22).

CORDEL DE NAVASFRÍA.

Procedente del término municipal de Valverde del Fresno con el nombre de Cordel de Navasfría y anchura variable, máxima de 37,5 m, atraviesa el término de Cilleros con el mismo nombre y anchura, (que se determinará en el momento del deslinde), hasta llegar al Arroyo del Vino donde finaliza.

Procede del término municipal de Valverde del Fresno con el nombre de Cordel de Navasfría, entra en Cilleros, una vez que atraviesa la Rivera Trevejana. Casi todo el recorrido del cordel va a coincidir con un camino, denominado en los planos catastrales como Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor.

Tras cruzar la rivera, el cordel comienza a ascender, paraje Cuarto de Abajo, coincidiendo durante unos metros con un arroyo y haciendo curva entre zarza y monte, donde el camino que lleva en su seno es intransitable y desaparece, teniendo por la derecha una pared de piedra y alambrada perteneciente a la parcela nº 18-b, (polig. 1) de encinas y monte y por la izquierda la parcela nº 3, (polig. 2).

Después de ascender unos 150 m, el arroyo se desvía a la izquierda atravesando la parcela nº 3, (polig 2),. Cuando se acaba el fuerte repecho, existen dos cancelas con alambradas a los lados y un camino que viene por la izquierda del cordel de las casas del Cuarto de Abajo.

Una vez pasadas las cancelas y la alambrada, el cordel discurre entre encinas descendiendo hacia el Arroyo Tamujoso llevando un camino en su interior y las parcelas nº 19, (polig. 1) a derecha y la parcela nº 2 (polig.2) a la izquierda.

Cuando cruza el Arroyo Tamujoso el cordel comienza una fuerte subida siendo sinuosa. Sigue con el camino en su seno y lleva a la derecha la parcela nº 20, (polig 1) y a la izquierda la parcela nº 1, (polig 2). Unos metros después atraviesa otra cancela con alambrada.

Seguidamente el Cordel de Navasfría o Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor está comido de monte; en este punto es donde sale un camino a la derecha del cordel en dirección a una casa ubicada en la parcela 20 (polig. 1).

Continuando el recorrido del cordel nos encontramos dentro de este una charca. Justamente aquí es donde aparece por la derecha el camino que se dirigió a la casa de la parcela nº 20 (polig.1), entrando en su interior el Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor.

El cordel atraviesa una cancela con su alambrada, llevando a derecha la parcela nº 21-a, (polig 1) de robles y encinas. Metros después, nos encontramos a la izquierda y dentro de la parcela nº 34, (polig 2) una granja de ganado.

Al finalizar dicha parcela existe una cancela y la bifurcación del camino, sigue el cordel de frente mientras que el camino de la izquierda va a unirse con el Camino de Peña Garcia. El recorrido de la vía pasa una cancela para seguir entre las parcelas nº 22 , (polig 1) a derecha que está de monte y encina y la nº 35 (polig 2) que se encuentra a la izquierda, todo ello por el paraje Valgallego. Cuando el cordel pasa este tramo existe otra cancela y continúa existiendo una alambrada a la izquierda y a la derecha.

Al pasar la parcela nº 23, (polig. 1), el cordel está atravesado por el Camino de Peña Garcia, continuando con la parcela nº 161, (polig. 17) de encinas a la izquierda, que está alambrada. Continúa llevando el Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor en su interior.

Tras unos metros se produce una bifurcación de caminos, yendo el ramal de la derecha a morir a Valgallego, mientras que el cordel sigue dirección Sur, entre las parcelas nº 162, (monte) y nº 167, (pinos, pastos con pared de piedra y una casa), ambas del polígono 17, pasadas las cuales atraviesa un regato y salen a izquierda un par de caminos, que atraviesan la parcela nº 163, (polig. 17) con dirección a fincas particulares.

Posteriormente se localiza a la derecha el Camino de la Minguillana, zona por la que la trayectoria del cordel discurre teniendo a derecha la parcela nº 165, que tras pasarla sale una pista forestal, y los eucaliptos de la nº 147, (ambas del polígono 17).

A la izquierda del cordel existe la pared de piedra de las parcelas nº 164 y nº 148, (polig. 17), de forma que una vez pasadas sale del cordel un cortafuegos por la derecha y el Camino del Teso Moreno sale hacia la izquierda, continuando el cordel por el Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor.

A la izquierda lleva los pinos de la parcela nº 19-b, (polig. 18), tras la que existe una cancela y un cortafuegos que sale hacia la izquierda del cordel, por donde gira hacia la derecha llevando pared y alambrada a la izquierda. Prosigue el recorrido encontrándose con una trifurcación del camino donde el que sigue de frente es una pista forestal y entre las parcelas nº 146 y 147, (polig 17) el Camino de la

Minguillana, girando bruscamente el camino que lleva el cordel en su seno, (Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor), hacia la izquierda, continuando el cordel por dicha ramificación, discurriendo entre paredes de piedra y alambrada que pertenecen a las parcelas nº 19 (polig 18) a izquierda y la nº 146, (polig 17) a derecha, por donde el paso de ganado se reduce a unos 3mts.

600 mts después aproximadamente existen dos cancelas a ambos lados del Camino de Valverde del Fresno a Zarza la Mayor y el cordel está cruzado por el Camino de las Lanchas, continuando entre paredes y alambradas por el paraje Teso Moreno, una vez pasada la parcela nº 19-f, (polig. 18), la pared de la izquierda desaparece, continuando la vía entre pinos y eucaliptos.

Durante muchos metros va entre monte y pinos reforestados por la izquierda con parcelas nº 19 y 14 (polig. 18), entre ambas parcelas existe un regato.

Comienza a descender, con las parcelas nº 15 y nº 16 a izquierda y la parcela nº 17-g a derecha, 8todas del polig. 18). Antes de finalizar la parcela 17-g está atravesado por el antiguo Camino del Cuartel, tras lo que existe una cancela con alambrada por la que atraviesa el cordel, para después de recorridos unos 50m se va a unir con un camino que hacia la derecha va al arroyo, dirección que toma el cordel, discurriendo entre la parcela nº 2 a la izquierda y las parcelas nº 17 y 1 a derecha, (polig 18), hasta llegar al Arroyo de Martín.

Una vez que atraviesa el arroyo, el camino que lleva en su interior empeora notablemente, dejan do a la izquierda las alambradas de las parcelas nº 11 y 24, (polig. 19), que están de monte, por donde gira la vía hacia la izquierda hasta encontrarse a su izquierda con un cereal que pertenece a la parcela nº 8.

Continúa con la parcela nº 7 a su derecha y antes de cruzar el Arroyo de Herreros el cordel tiene a su derecha un cercado de piedra y la alambrada de la parcela anteriormente citada.

Cuando cruza el arroyo se produce una gran pendiente, discurriendo el cordel dirección Zarza la Mayor entre las parcelas nº 5 y 4, (polig. 19), tras la que existe una cancela con alambrada que atraviesa, Metros después el camino se bifurca continuando la vía por la derecha atravesando las parcelas nº 4-e y 4-c, (polig. 19), para poco después cruzar el Regato del Vino donde finaliza la vía pecuaria descrita.

El Arquitecto Redactor,

Alfonso Bermejo Franco